

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)

**2009年度業績公告**

**截至 12 月 31 日止年度財務摘要**

|                   | <b>2009</b><br>千港元      | 2008<br>千港元<br>(已重述) | 變動<br>% |
|-------------------|-------------------------|----------------------|---------|
| 收入                | <u><b>5,915,758</b></u> | <u>5,913,200</u>     | -       |
| 歸屬於本公司的權益所有者的本年溢利 | <u><b>2,044,254</b></u> | <u>1,876,682</u>     | + 8.9   |
| 每股盈利 — 基本         | <u><b>33.03 港仙</b></u>  | <u>30.54 港仙</u>      | + 8.2   |
| 每股股息              |                         |                      |         |
| 中期                | <b>5.00 港仙</b>          | 4.00 港仙              |         |
| 擬派末期              | <b>6.00 港仙</b>          | 6.00 港仙              |         |
|                   | <u><b>11.00 港仙</b></u>  | <u>10.00 港仙</u>      | + 10.0  |

## 綜合財務資料

截至 2009 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 2009 年 12 月 31 日止年度之綜合業績，連同 2008 年之比較數字如下：

## 綜合利潤表

截至 2009 年 12 月 31 日止年度

|                  | 附註 | 2009<br>千港元        | 2008<br>千港元<br>(已重述) |
|------------------|----|--------------------|----------------------|
| 收入               | 4  | 5,915,758          | 5,913,200            |
| 銷售成本             |    | <u>(2,140,177)</u> | <u>(2,699,894)</u>   |
| 毛利               |    | 3,775,581          | 3,213,306            |
| 其他收入／(虧損)        | 4  | ( 7,907)           | 852,436              |
| 銷售及分銷費用          |    | ( 87,021)          | ( 99,698)            |
| 行政費用             |    | ( 617,350)         | ( 574,863)           |
| 其他經營收入／(開支)淨額    |    | 36,460             | ( 713,950)           |
| 財務費用             | 5  | ( 257,985)         | ( 380,278)           |
| 應佔共同控制企業溢利       |    | 91,074             | 134,084              |
| 應佔聯營公司溢利減虧損      |    | <u>26,347</u>      | <u>6,188</u>         |
| 稅前利潤             | 6  | 2,959,199          | 2,437,225            |
| 稅項               | 7  | <u>( 499,746)</u>  | <u>( 442,422)</u>    |
| 本年度溢利            |    | <u>2,459,453</u>   | <u>1,994,803</u>     |
| 歸屬於：             |    |                    |                      |
| 本公司的權益所有者        | 9  | 2,044,254          | 1,876,682            |
| 少數股東權益           |    | <u>415,199</u>     | <u>118,121</u>       |
|                  |    | <u>2,459,453</u>   | <u>1,994,803</u>     |
| 本公司普通權益所有者應佔每股盈利 | 9  |                    |                      |
| 基本               |    | <u>33.03 港仙</u>    | <u>30.54 港仙</u>      |
| 攤薄後              |    | <u>32.79 港仙</u>    | <u>30.12 港仙</u>      |

本年度的應付及擬派股息的詳情於公告附註8披露。

綜合全面收入表  
截至2009年12月31日止年度

|                | 2009年<br>千港元     | 2008年<br>千港元      |
|----------------|------------------|-------------------|
| 本年度溢利          | <u>2,459,453</u> | <u>1,994,803</u>  |
| 其他全面收入         |                  |                   |
| 物業、廠房及設備之公允值收益 | 1,708            | 5,978             |
| 海外業務的匯兌差額      | 11,350           | 399,608           |
| 現金流量套期淨收益／（虧損） | <u>200,459</u>   | <u>( 323,573)</u> |
| 本年度其他全面收入      | <u>213,517</u>   | <u>82,013</u>     |
| 本年度全面收入總額      | <u>2,672,970</u> | <u>2,076,816</u>  |
| 歸屬於：           |                  |                   |
| 本公司的權益所有者      | 2,233,141        | 1,920,083         |
| 少數股東權益         | <u>439,829</u>   | <u>156,733</u>    |
|                | <u>2,672,970</u> | <u>2,076,816</u>  |

**綜合資產負債表**  
2009年12月31日

|                | 附註 | 2009年<br>12月31日<br>千港元 | 2008年<br>12月31日<br>千港元<br>(已重述) | 2008年<br>1月1日<br>千港元<br>(已重述) |
|----------------|----|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                        |                                 |                               |
| 物業、廠房及設備       |    | 2,315,077              | 2,271,930                       | 2,301,211                     |
| 投資物業           |    | 4,810,466              | 4,032,698                       | 4,277,760                     |
| 預付土地租賃款        |    | 822,203                | 838,589                         | 849,808                       |
| 商譽             |    | 266,146                | 262,370                         | 256,119                       |
| 佔共同控制企業權益      |    | 909,136                | 994,757                         | 852,142                       |
| 佔聯營公司權益        |    | 184,521                | 274,118                         | 354,424                       |
| 無形資產           |    | 16,667,163             | 17,454,798                      | 18,300,506                    |
| 預付款項及按金        |    | 120,111                | -                               | -                             |
| 遞延稅項資產         |    | 15,773                 | 16,361                          | 21,618                        |
| 其他長期資產         |    | -                      | 6                               | 18                            |
| 非流動資產總額        |    | <u>26,110,596</u>      | <u>26,145,627</u>               | <u>27,213,606</u>             |
| <b>流動資產</b>    |    |                        |                                 |                               |
| 可供出售的投資        |    | 56,808                 | 56,718                          | 42,045                        |
| 可收回稅項          |    | -                      | 174                             | 33,437                        |
| 存貨             |    | 49,399                 | 50,190                          | 57,819                        |
| 應收賬款、預付款項及按金   | 10 | 563,315                | 722,807                         | 379,843                       |
| 衍生金融工具         |    | 136,009                | 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       |    | <u>3,871,027</u>       | <u>4,096,977</u>                | <u>2,684,533</u>              |
| 流動資產總額         |    | <u>4,676,558</u>       | <u>5,099,064</u>                | <u>3,279,017</u>              |
| <b>流動負債</b>    |    |                        |                                 |                               |
| 應付賬款、應計負債及其他負債 | 11 | ( 1,736,315)           | ( 1,512,351)                    | ( 1,416,203)                  |
| 應付稅項           |    | ( 181,239)             | ( 268,282)                      | ( 81,249)                     |
| 衍生金融工具         |    | ( 417,493)             | ( 312,770)                      | ( 147,503)                    |
| 應付附屬公司少數股東款    |    | ( 367,013)             | ( 346,825)                      | ( 415,349)                    |
| 銀行計息借貸         |    | ( 1,584,903)           | ( 310,409)                      | ( 292,343)                    |
| 其他負債 — 短期部份    |    | ( 118,200)             | ( 118,200)                      | ( 118,200)                    |
| 流動負債總額         |    | <u>( 4,405,163)</u>    | <u>( 2,868,837)</u>             | <u>( 2,470,847)</u>           |
| 淨流動資產          |    | <u>271,395</u>         | <u>2,230,227</u>                | <u>808,170</u>                |
| 總資產減流動負債       |    | <u>26,381,991</u>      | <u>28,375,854</u>               | <u>28,021,776</u>             |

- 第 5 頁

綜合資產負債表(續)  
2009年12月31日

|                     | 2009年<br>12月31日<br>千港元                | 2008年<br>12月31日<br>千港元<br>(已重述)       | 2008年<br>1月1日<br>千港元<br>(已重述)         |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>總資產減流動負債</b>     |                                       |                                       |                                       |
| - 第4頁               | 26,381,991                            | 28,375,854                            | 28,021,776                            |
| <b>非流動負債</b>        |                                       |                                       |                                       |
| 衍生金融工具              | ( 155,988)                            | ( 395,472)                            | ( 130,144)                            |
| 應付附屬公司少數股東款         | ( 11,574)                             | ( 18,007)                             | ( 22,594)                             |
| 銀行計息借貸              | ( 4,351,483)                          | ( 8,083,401)                          | ( 9,424,694)                          |
| 其他負債                | ( 1,525,263)                          | ( 1,680,072)                          | ( 1,654,800)                          |
| 遞延稅項負債              | ( 886,781)                            | ( 717,271)                            | ( 758,058)                            |
| 非流動負債總額             | <u>( 6,931,089)</u>                   | <u>(10,894,223)</u>                   | <u>(11,990,290)</u>                   |
| 淨資產                 | <u>19,450,902</u>                     | <u>17,481,631</u>                     | <u>16,031,486</u>                     |
| <b>權益</b>           |                                       |                                       |                                       |
| <b>本公司權益所有者應佔權益</b> |                                       |                                       |                                       |
| 已發行股本               | 3,106,719                             | 3,080,694                             | 3,051,969                             |
| 儲備                  | 13,550,498                            | 11,945,145                            | 10,606,790                            |
| 擬派末期股息              | 372,806                               | 369,683                               | 366,236                               |
| 少數股東權益              | <u>17,030,023</u><br><u>2,420,879</u> | <u>15,395,522</u><br><u>2,086,109</u> | <u>14,024,995</u><br><u>2,006,491</u> |
| 權益總額                | <u>19,450,902</u>                     | <u>17,481,631</u>                     | <u>16,031,486</u>                     |

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及債務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 2009 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。

少數股東權益指並非本集團持有而由外界股東佔本公司之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。

## 2.1 會計政策和披露的變動

本集團已在本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除導致新訂及經修訂會計政策及附加披露的某些個別情況外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大影響。

|   |  |
|---|--|
| 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、共同控制企業或聯營公司之投資成本的修訂 |
| 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  |
| 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   |
| 香港財務報告準則第 8 號                           | 經營分部   |
| 香港會計準則第 1 號（經修訂）                        | 財務報表之呈列  |
| 香港會計準則第 18 號修訂*                         | 對香港會計準則第 18 號附錄收益 — 確定實體是作為委託方或代理方的修訂  |
| 香港會計準則第 23 號（經修訂）                       | 借貸成本   |
| 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                |
| 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                 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號               | 顧客忠誠計劃   |
| 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  |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 16 號               | 對沖外國業務的淨投資   |
| 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  |
| 香港財務報告準則的改進（2008 年 10 月）**              | 對多項香港財務報告準則作出的修訂   |

## 2.1 會計政策和披露的變動 (續)

- \* 納入 *香港財務報告準則 2009 年的改進* (於 2009 年 5 月頒佈)。
- \*\* 本集團已全面採用 2008 年 10 月頒佈的香港財務報告準則的改進，惟對香港財務報告準則第 5 號持作出售的非流動資產及中斷業務 – 計劃出售所佔一間附屬公司的控股權益的修訂，由 2009 年 7 月 1 日開始的年度期間生效。

除下文進一步闡釋關於香港會計準則第 1 號 (經修訂) 及其修訂、香港會計準則第 18 號的修訂、香港會計準則第 40 號的修訂、香港財務報告準則第 7 號的修訂及香港財務報告準則第 8 號，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大財務影響。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港會計準則第 1 號 (經修訂) 財務報表之呈列

香港會計準則第 1 號 (經修訂) 引入財務報表呈列方式及披露資料之變動。此項經修訂準則將擁有人及非擁有人之權益變動分開列賬。權益變動表將僅包括與擁有人進行之交易詳情，而非擁有人之所有權益變動則以單項呈列。此外，此準則引入全面收入表，於損益內確認之所有收入及開支項目，連同直接於權益確認之所有其他已確認收入及開支項目，乃於單份報表或兩份有聯繫報表呈列。本集團已選擇呈報兩份報表。

### (b) 對香港會計準則第 1 號 (經修訂) 財務報表之呈列的修訂，納入於 2008 年 10 月頒佈的香港財務報告準則的改進

香港會計準則第 1 號的修訂重申倘財務負債主要持作買賣用途，不論其到期日，均須呈列為流動項目。同時，到期日超過十二個月及預期將於報告期間後超過十二個月持有之衍生工具須列為非流動資產或負債。本集團已追溯應用香港會計準則第 1 號的修訂，將到期日超過十二個月之衍生金融工具重新分類為非流動負債。影響為本集團於 2008 年 12 月 31 日及 2008 年 1 月 1 日的流動負債中的衍生金融工具分別減少 395,472,000 港元及 130,144,000 港元，而本集團於 2008 年 12 月 31 日及 2008 年 1 月 1 日的非流動負債中的衍生金融工具增加相同金額。由於此項重新分類，2008 年 1 月 1 日的期初資產負債表已予呈列。

### (c) 對香港會計準則第 18 號附錄收益 – 確定實體是作為委託方或代理方的修訂，納入於香港財務報告準則 2009 年的改進

於過往年度，百貨公司業務的收益納入銷售貨品的總收入中，而相關銷售成本則於利潤表中呈列為「銷售成本」。

在本年度，由於香港會計師公會於年內頒佈對香港會計準則第 18 號附錄收益 – 確定實體是作為委託方或代理方的修訂，將其納入於 *香港財務報告準則 2009 年的改進* (「該等改進」)，本集團已審閱及修訂收益的確認及計量。該等改進已加入指引以分析顯示一個實體是否委託方或代理方的主要特徵。

## 2.1 會計政策和披露的變動 (續)

- (c) 對香港會計準則第 18 號附錄收益—確定實體是作為委託方或代理方的修訂，納入於香港財務報告準則 2009 年的改進 (續)

本集團的結論是銷售貨品的所得款項與各自的銷售成本抵銷，餘下的所得款項淨額於利潤表中呈報為佣金收入。

確認及計量收益的變動的影響已追溯入賬，比較數字已予重述。受影響的具體項目如下：

|        | 2009 年<br>千港元    | 2008 年<br>千港元    |
|--------|------------------|------------------|
| 收入減少   | (1,897,626)      | (1,677,512)      |
| 銷售成本減少 | <u>1,897,626</u> | <u>1,677,512</u> |

該等變動對本集團本年度及過往年度的業績並無任何影響。

- (d) 對香港會計準則第 40 號投資物業的修訂，納入於 2008 年 10 月頒佈的香港財務報告準則的改進

香港會計準則第 40 號投資物業的修訂修改了範疇，致使為日後作為投資物業而建造或發展的物業被歸類為投資物業。本集團已由 2009 年 1 月 1 日起以前瞻方式應用這項修訂。本集團關於投資物業的會計政策是其後將投資物業按公允值呈列，而公允值變動於損益確認。由於進行修訂，在建中投資物業在公允值首次能可靠地釐定和物業的建造工程完成時（以較早者為準）按公允值列賬。本集團於 2008 年 12 月 31 日並無前述物業。

- (e) 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

香港財務報告準則第 7 號的修訂要求就公允值計量及流動資金風險作出額外披露。有關按公允值入賬的項目的公允值計量，乃透過為所有金融工具按類別設置三層公允值等級架構輸入參數進行披露。此外，目前規定須對第三層公允值計量的期初與期終結餘，以及公允值等級架構各層之間的重大轉移進行對賬。該修訂亦澄清與衍生交易及流動資金管理所用資產有關的流動資金風險的披露規定。由於本集團的流動資金風險披露已於過往年度根據香港財務報告準則第 7 號的修訂呈列，故流動資金風險的披露沒有作出修訂。

## 2.1 會計政策和披露的變動 (續)

### (f) 香港財務報告準則第 8 號經營分部

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部呈報，該準則說明企業應如何根據可供主要經營決策者為分配資源至各分部及評估其表現參閱之企業組成部份資料，呈報有關其經營分部之資料。該準則亦要求披露有關分部所提供產品及服務、本集團經營業務所在地區及來自本集團主要客戶之收益的資料。本集團的結論是根據香港財務報告準則第8號釐定的經營分部與先前根據香港會計準則第14號確定的業務分部相同。採納此項經修訂準則並無對本集團之財務狀況或經營業績造成任何影響，惟對財務報表之呈列方式及披露資料帶來若干呈列變動。

## 2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

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<br>(經修訂)                         | 首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>   |
| 香港財務報告準則第 1 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 — 首次採納者的額外例外的修訂 <sup>2</sup>                   |
| 香港財務報告準則第 1 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 — 首次採納香港財務報告準則第 7 號對比較數字的有限度豁免的修訂 <sup>4</sup> |
| 香港財務報告準則第 2 號修訂                                | 對香港財務報告準則第 2 號以股份支付 — 集團現金結算以股支付的交易的修訂 <sup>2</sup>                       |
| 香港財務報告準則第 3 號<br>(經修訂)                         | 業務合併 <sup>1</sup>   |
| 香港財務報告準則第 9 號                                  | 金融工具 <sup>6</sup>   |
| 香港會計準則第 24 號 (經修訂)                             | 有關連人士披露 <sup>5</sup>  |
| 香港會計準則第 27 號 (經修訂)                             | 綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>  |
| 香港會計準則第 32 號修訂                                 | 對香港會計準則第 32 號金融工具：呈報 — 供股的分類的修訂 <sup>3</sup>                              |
| 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 <sup>1</sup>                         |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第 14 號修訂               | 對香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 14 號最低資金需求預付款的修訂 <sup>5</sup>                     |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第 17 號                 | 向持有者分派非現金資產 <sup>1</sup>  |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第 19 號                 | 以權益工具償還財務負債 <sup>4</sup>  |
| 香港財務報告準則第 5 號的修訂納入於 2008 年 10 月頒佈的對香港財務報告準則的改進 | 對香港財務報告準則第 5 號持作出售的非流動資產及中斷業務 — 計劃出售所佔一間附屬公司的控股權益的修訂 <sup>1</sup>         |
| 香港詮釋第 4 號 (於 2009 年 12 月經修訂)                   | 租賃 — 就香港土地租賃確定租賃期限 <sup>2</sup>   |

## 2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

除上述者外，香港會計師公會已頒佈 *香港財務報告準則2009年的改進*，當中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號的修訂於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效，而對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號的修訂均於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡條文。

<sup>1</sup> 於2009年7月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2010年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2010年2月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2010年7月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2011年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於2013年1月1日或其後開始的年度期間生效

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，除採納香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港財務報告準則第9號、香港會計準則第24號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）外，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. 經營分部資料

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

- (i) 物業投資及發展分部主要投資於香港及或中國內地各類持作賺取租金收入之物業及從事中國內地物業發展業務。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於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」分部於香港提供信貸服務，並提供企業服務予其他分部。

管理層就資源分配及表現評估之決策分開監控其業務單位之經營業績。分部表現乃按可報告分部稅前利潤／（虧損）進行評估，即經調整稅前利潤／（虧損）的計量。除利息收入、財務費用、其他未分配收益淨額及應佔共同控制企業及聯營公司的溢利減虧損不納入該等計算外，經調整稅前利潤／（虧損）的計量與本集團的稅前利潤的計算方式一致。

分部資產不包括佔聯營公司權益、佔共同控制企業權益、遞延稅項資產、可收回稅項、現金及現金等價物、衍生金融工具及其他未分配資產，因為該等資產乃按群組基礎管理。

分部負債不包括衍生金融工具、銀行計息借貸、應付稅款、遞延稅項負債及其他未分配資產，因為該等負債乃按群組基礎管理。

分部間互相銷售及轉讓乃經參考當時按通行市價向第三方銷售之售價進行。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部

##### 本集團

|                         | 物業投資及發展        |                | 收費道路和橋樑       |               | 供水               |                  |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                         | 2009年<br>千港元   | 2008年<br>千港元   | 2009年<br>千港元  | 2008年<br>千港元  | 2009年<br>千港元     | 2008年<br>千港元     |
| <b>分部收入：</b>            |                |                |               |               |                  |                  |
| 向集團外客戶銷售                | 803,818        | 722,856        | 20,947        | 14,268        | 3,867,903        | 3,443,842        |
| 分部間互相銷售                 | 103,833        | 91,614         | -             | -             | -                | -                |
| 來自本集團外來資源之<br>其他收入 (附註) | 15,986         | 14,715         | 114           | 1,169         | 3,307            | 732,885          |
| 分部間其他收入 (附註)            | -              | -              | -             | -             | -                | -                |
| 匯兌差異淨額                  | 8              | 738            | 79            | 950           | (29)             | (47,341)         |
|                         | <u>923,645</u> | <u>829,923</u> | <u>21,140</u> | <u>16,387</u> | <u>3,871,181</u> | <u>4,129,386</u> |
| <b>合計</b>               |                |                |               |               |                  |                  |
| <b>分部業績</b>             | <u>841,097</u> | <u>135,723</u> | <u>974</u>    | <u>912</u>    | <u>2,222,627</u> | <u>2,511,234</u> |
| 利息收入                    |                |                |               |               |                  |                  |
| 其他未分配收益淨額               |                |                |               |               |                  |                  |
| 財務費用                    |                |                |               |               |                  |                  |
| 應佔溢利減虧損：                |                |                |               |               |                  |                  |
| 共同控制企業                  | -              | -              | 91,074        | 134,084       | -                | -                |
| 聯營公司                    | -              | -              | 7,300         | 11,688        | -                | -                |
| 稅前利潤                    |                |                |               |               |                  |                  |
| 稅項                      |                |                |               |               |                  |                  |
| 本年度溢利                   |                |                |               |               |                  |                  |

附註：不包括匯兌差異淨額

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

|                         | 發電               |                  | 酒店經營及管理        |                | 百貨營運           |                       |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
|                         | 2009年<br>千港元     | 2008年<br>千港元     | 2009年<br>千港元   | 2008年<br>千港元   | 2009年<br>千港元   | 2008年<br>千港元<br>(已重述) |
| <b>分部收入：</b>            |                  |                  |                |                |                |                       |
| 向集團外客戶銷售                | 435,392          | 927,616          | 311,805        | 371,352        | 475,893        | 433,266               |
| 分部間互相銷售                 | -                | -                | -              | -              | -              | -                     |
| 來自本集團外來資源之<br>其他收入 (附註) | 9,332            | 11,835           | 344            | 516            | 27,679         | 17,863                |
| 分部間其他收入 (附註)            | -                | -                | -              | -              | -              | -                     |
| 匯兌差異淨額                  | ( 2,321)         | 1,648            | 247            | 4,069          | -              | 2,882                 |
| <b>合計</b>               | <u>442,403</u>   | <u>941,099</u>   | <u>312,396</u> | <u>375,937</u> | <u>503,572</u> | <u>454,011</u>        |
| <b>分部業績</b>             | <u>( 51,052)</u> | <u>(281,404)</u> | <u>19,372</u>  | <u>97,976</u>  | <u>190,391</u> | <u>170,555</u>        |
| 利息收入                    |                  |                  |                |                |                |                       |
| 其他未分配收益淨額               |                  |                  |                |                |                |                       |
| 財務費用                    |                  |                  |                |                |                |                       |
| 應佔溢利減虧損：                |                  |                  |                |                |                |                       |
| 共同控制企業                  | -                | -                | -              | -              | -              | -                     |
| 聯營公司                    | ( 10,637)        | ( 35,254)        | -              | -              | 29,684         | 29,754                |
| 稅前利潤                    |                  |                  |                |                |                |                       |
| 稅項                      |                  |                  |                |                |                |                       |
| 本年度溢利                   |                  |                  |                |                |                |                       |

附註：不包括匯兌差異淨額

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

|                         | 其他              |                 | 抵銷               |                 | 綜合               |                       |
|-------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
|                         | 2009年<br>千港元    | 2008年<br>千港元    | 2009年<br>千港元     | 2008年<br>千港元    | 2009年<br>千港元     | 2008年<br>千港元<br>(已重述) |
| <b>分部收入：</b>            |                 |                 |                  |                 |                  |                       |
| 向集團外客戶銷售                | -               | -               | -                | -               | 5,915,758        | 5,913,200             |
| 分部間互相銷售                 | -               | -               | (103,833)        | (91,614)        | -                | -                     |
| 來自本集團外來資源之<br>其他收入 (附註) | 1,786           | 2,459           | -                | -               | 58,548           | 781,442               |
| 分部間其他收入 (附註)            | 3,584           | 3,595           | ( 3,584)         | ( 3,595)        | -                | -                     |
| 匯兌差異淨額                  | ( 1,023)        | 2,760           | -                | -               | ( 3,039)         | ( 34,294)             |
| <b>合計</b>               | <u>4,347</u>    | <u>8,814</u>    | <u>(107,417)</u> | <u>(95,209)</u> | <u>5,971,267</u> | <u>6,660,348</u>      |
| <b>分部業績</b>             | <u>(57,191)</u> | <u>(28,759)</u> | <u>-</u>         | <u>-</u>        | 3,166,218        | 2,606,237             |
| 利息收入                    |                 |                 |                  |                 | 65,703           | 88,552                |
| 其他未分配收益淨額               |                 |                 |                  |                 | ( 132,158)       | ( 17,558)             |
| 財務費用                    |                 |                 |                  |                 | ( 257,985)       | ( 380,278)            |
| 應佔溢利減虧損：                |                 |                 |                  |                 |                  |                       |
| 共同控制企業                  | -               | -               | -                | -               | 91,074           | 134,084               |
| 聯營公司                    | -               | -               | -                | -               | 26,347           | 6,188                 |
| 稅前利潤                    |                 |                 |                  |                 | 2,959,199        | 2,437,225             |
| 稅項                      |                 |                 |                  |                 | ( 499,746)       | ( 442,422)            |
| 本年度溢利                   |                 |                 |                  |                 | <u>2,459,453</u> | <u>1,994,803</u>      |

附註：不包括匯兌差異淨額

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

|                               | 物業投資及發展        |               | 收費道路和橋樑       |               | 供水           |              |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                               | 2009年<br>千港元   | 2008年<br>千港元  | 2009年<br>千港元  | 2008年<br>千港元  | 2009年<br>千港元 | 2008年<br>千港元 |
| 分部資產                          | 5,972,669      | 4,978,552     | 129,715       | 113,357       | 17,665,213   | 18,595,321   |
| 佔聯營公司權益                       | -              | -             | 60,737        | 73,114        | -            | -            |
| 佔共同控制企業權益                     | -              | -             | 909,136       | 994,757       | -            | -            |
| 未分配資產                         |                |               |               |               |              |              |
| 總資產                           |                |               |               |               |              |              |
| 分部負債                          | 563,586        | 560,543       | 87,043        | 71,064        | 1,720,214    | 1,872,197    |
| 未分配負債                         |                |               |               |               |              |              |
| 總負債                           |                |               |               |               |              |              |
| 其他分部資料：                       |                |               |               |               |              |              |
| 折舊及攤銷                         | 32,007         | 28,971        | 5,453         | 4,233         | 868,404      | 894,237      |
| 不合資格作套期之<br>衍生金融工具公允值<br>變動淨額 | -              | -             | -             | -             | 132,158      | 25,310       |
| 於利潤表確認之<br>減值虧損               | -              | -             | -             | -             | -            | -            |
| 於利潤表回撥的減值虧損                   | -              | -             | -             | -             | -            | -            |
| 其他非現金費用／<br>(收入) 淨額           | ( 203,296)     | 494,199       | -             | -             | ( 79)        | ( 28)        |
| 資本性開支*                        | <u>709,412</u> | <u>96,518</u> | <u>30,329</u> | <u>18,045</u> | <u>3,163</u> | <u>6,881</u> |

\*資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

|                               | 發電            |              | 酒店經營及管理       |               | 百貨營運         |              |
|-------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                               | 2009年<br>千港元  | 2008年<br>千港元 | 2009年<br>千港元  | 2008年<br>千港元  | 2009年<br>千港元 | 2008年<br>千港元 |
| 分部資產                          | 157,373       | 168,383      | 1,561,006     | 1,656,576     | 75,501       | 69,301       |
| 佔聯營公司權益                       | 5,987         | 103,484      | -             | -             | 117,797      | 97,520       |
| 佔共同控制企業權益                     | -             | -            | -             | -             | -            | -            |
| 未分配資產                         |               |              |               |               |              |              |
| 總資產                           |               |              |               |               |              |              |
| 分部負債                          | 488,616       | 408,533      | 52,439        | 56,192        | 817,328      | 678,983      |
| 未分配負債                         |               |              |               |               |              |              |
| 總負債                           |               |              |               |               |              |              |
| 其他分部資料：                       |               |              |               |               |              |              |
| 折舊及攤銷                         | 5,547         | 20,588       | 68,366        | 70,412        | 5,709        | 4,724        |
| 不合資格作套期之<br>衍生金融工具公允值<br>變動淨額 | -             | -            | -             | -             | -            | -            |
| 於利潤表確認之<br>減值虧損               | 75,405        | 189,271      | 36,674        | 1,231         | -            | -            |
| 於利潤表回撥的減值虧損                   | ( 5,067)      | -            | ( 113)        | -             | -            | -            |
| 其他非現金費用／<br>(收入)淨額            | -             | -            | 216           | ( 14)         | -            | -            |
| 資本性開支*                        | <u>72,063</u> | <u>9,803</u> | <u>14,929</u> | <u>20,602</u> | <u>1,108</u> | <u>6,866</u> |

\*資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

|                                | 其他           |              | 抵銷           |              | 綜合                |                   |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|
|                                | 2009年<br>千港元 | 2008年<br>千港元 | 2009年<br>千港元 | 2008年<br>千港元 | 2009年<br>千港元      | 2008年<br>千港元      |
| 分部資產                           | 41,209       | 42,755       | -            | -            | 25,602,686        | 25,624,245        |
| 佔聯營公司權益                        | -            | -            | -            | -            | 184,521           | 274,118           |
| 佔共同控制企業權益                      | -            | -            | -            | -            | 909,136           | 994,757           |
| 未分配資產                          |              |              |              |              | 4,090,811         | 4,351,571         |
| 總資產                            |              |              |              |              | <u>30,787,154</u> | <u>31,244,691</u> |
| 分部負債                           | 16,873       | 14,858       | -            | -            | 3,746,099         | 3,662,370         |
| 未分配負債                          |              |              |              |              | 7,590,153         | 10,100,690        |
| 總負債                            |              |              |              |              | <u>11,336,252</u> | <u>13,763,060</u> |
| 其他分部資料：                        |              |              |              |              |                   |                   |
| 折舊及攤銷                          | 270          | 245          | -            | -            | 985,756           | 1,023,410         |
| 不合資格作套期之<br>衍生金融工具公允價值<br>變動淨額 | -            | -            | -            | -            | 132,158           | 25,310            |
| 於利潤表確認之<br>減值虧損                | -            | -            | -            | -            | 112,079           | 190,502           |
| 於利潤表回撥的減值虧損                    | -            | -            | -            | -            | ( 5,180)          | -                 |
| 其他非現金費用／<br>(收入) 淨額            | -            | -            | -            | -            | ( 203,159)        | 494,157           |
| 資本性開支*                         | <u>351</u>   | <u>90</u>    | <u>-</u>     | <u>-</u>     | <u>831,355</u>    | <u>158,805</u>    |

\*資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (b) 地區分部

下表列示本集團地區資料截至 2009 年及 2008 年 12 月 31 日止年度之收入及若干資產資料。

##### 本集團

|                  | 2009 年<br>千港元    | 2008 年<br>千港元<br>(已重述) |
|------------------|------------------|------------------------|
| <u>來自外部客戶的收入</u> |                  |                        |
| 香港               | 179,768          | 222,483                |
| 中國內地             | <u>5,735,990</u> | <u>5,690,717</u>       |
|                  | <u>5,915,758</u> | <u>5,913,200</u>       |

上述收入資料乃基於本集團經營的位置而定。

|              | 2009 年<br>千港元     | 2008 年<br>千港元<br>(已重述) |
|--------------|-------------------|------------------------|
| <u>非流動資產</u> |                   |                        |
| 香港           | 1,598,856         | 1,603,850              |
| 中國內地         | <u>24,495,967</u> | <u>24,525,416</u>      |
|              | <u>26,094,823</u> | <u>26,129,266</u>      |

上述非流動資產的資料乃基於資產的位置以及不計入遞延稅項資產。

#### (c) 一名主要客戶的資料

約 2,959,000,000 港元的收入 (2008 年：2,494,800,000 港元) 乃來自供水分部向一名個別客戶作出的銷售。

#### 4. 收入及其他收入／（虧損）

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、特許專櫃銷售之佣金、擁有及經營酒店所得之收入、租金收入及路費收入，並抵銷集團內公司間所有之重大交易。

收入及其他收入／（虧損）之分析如下：

|                        | 2009 年<br>千港元    | 2008 年<br>千港元<br>(已重述) |
|------------------------|------------------|------------------------|
| <u>收入</u>              |                  |                        |
| 銷售淡水及電力                | 4,303,295        | 4,371,458              |
| 銷售貨品                   | 56,427           | 71,463                 |
| 特許專櫃銷售之佣金（附註）          | 419,466          | 361,803                |
| 酒店及租金收入                | 1,115,623        | 1,094,208              |
| 路費收入                   | 20,947           | 14,268                 |
|                        | <u>5,915,758</u> | <u>5,913,200</u>       |
| <u>其他收入</u>            |                  |                        |
| 政府補貼*                  | -                | 730,205                |
| 銀行利息收入                 | 65,703           | 88,552                 |
| 其他                     | 58,548           | 58,989                 |
|                        | <u>124,251</u>   | <u>877,746</u>         |
| <u>其他虧損</u>            |                  |                        |
| 不合資格作套期之衍生金融工具之公允值變動淨額 | ( 132,158)       | ( 25,310)              |
|                        | <u>( 7,907)</u>  | <u>852,436</u>         |
| 附註：                    |                  |                        |
| 特許專櫃銷售的佣金分析如下：         |                  |                        |
|                        | 2009 年<br>千港元    | 2008 年<br>千港元          |
| 特許專櫃銷售之收入總額            | 2,317,092        | 2,039,315              |
| 特許專櫃銷售之佣金              | <u>419,466</u>   | <u>361,803</u>         |

\* 該金額代表關於補貼 2005 年至 2008 年銷售淡水予香港特別行政區的收入之政府補助款，乃於截至 2008 年 12 月 31 日止年度釐定及定案。該等補助款並無相關之未達成條件或或有事項。年內，已收到 67,669,000 港元（2008 年：434,257,000 港元），而於 2009 年 12 月 31 日，餘額 228,279,000 港元（2008 年：295,948,000 港元）已計入其他應收賬款。

## 5. 財務費用

財務費用之分析如下：

|                                    | 本集團                   |                       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | 2009年<br>千港元          | 2008年<br>千港元          |
| 須於下列期間全數償還之銀行貸款利息 <sup>(1)</sup> ： |                       |                       |
| 五年內                                | 74,037                | 250,372               |
| 五年後                                | <u>5,657</u>          | <u>20,592</u>         |
| 並非按公允值透過損益列賬之財務負債利息開支總額            | 79,694                | 270,964               |
| 現金流量套期之財務費用淨額                      | 176,915               | 107,644               |
| 其他財務費用                             | <u>1,376</u>          | <u>1,670</u>          |
| 本年度之財務費用總額                         | <u><u>257,985</u></u> | <u><u>380,278</u></u> |

- <sup>(1)</sup> 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政府補助款補貼27,945,000 港元（2008年：49,811,000 港元）。此等補助款並無相關之未達成條件或有事項。

## 6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：

|                                | 2009年<br>千港元      | 2008年<br>千港元<br>(已重述) |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| 存貨銷售之成本*                       | 319,655           | 907,783               |
| 折舊                             | 157,511           | 190,191               |
| 確認預付土地租賃款                      | 16,523            | 16,485                |
| 攤銷無形資產*                        | 811,716           | 816,722               |
| 根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款            | 41,054            | 15,815                |
| 核數師酬金                          | 6,643             | 6,620                 |
| 僱員福利開支(不包括董事酬金)                |                   |                       |
| 工資及薪酬                          | 406,858           | 381,223               |
| 以股支付之購股權費用                     | 9,867             | 1,865                 |
| 退休金計劃供款                        | 45,738            | 34,568                |
| 減：已沒收供款                        | ( 10)             | ( 76)                 |
| 退休金計劃供款淨額#                     | 45,728            | 34,492                |
|                                | <u>462,453</u>    | <u>417,580</u>        |
| 投資物業之租金收入總額                    | ( 760,539)        | ( 618,788)            |
| 賺取租金投資物業產生之<br>直接經營費用（包括維修及保養） | 64,937            | 19,707                |
| 投資物業之租金收入淨額                    | <u>( 695,602)</u> | <u>( 599,081)</u>     |
| 匯兌差額淨額                         | 3,039             | 34,294                |
| 投資物業之公允值變動^                    | ( 203,296)        | 494,199               |
| 物業、廠房及設備項目之減值^                 | 36,183            | 33,150                |
| 無形資產減值^                        | -                 | 56,193                |
| 佔一聯營公司權益之減值回撥^                 | ( 5,067)          | -                     |
| 佔一聯營公司權益之減值^                   | 75,405            | 99,928                |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額^        | ( 358)            | 12,557                |
| 出售無形資產之虧損淨額^                   | 4,869             | -                     |
| 存貨減值／（減值回撥）淨額^                 | 137               | ( 42)                 |
| 應收貿易賬款減值回撥^                    | ( 113)            | -                     |
| 應收貿易賬款減值^                      | 491               | 1,231                 |
|                                | <u>491</u>        | <u>1,231</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2009年及2008年12月31日，可供扣減本集團來年退休金計劃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／（開支）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% (2008 年：16.5%) 之稅率作出撥備。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國家或管轄區域之適用稅率計算。

根據自 2008 年 1 月 1 日起生效之中國企業所得稅法，企業須按 25% 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%。

企業所得稅稅率之變動對本集團截至 2009 年 12 月 31 日年度之影響並不重大。

|               | 2009 年<br>千港元  | 2008 年<br>千港元    |
|---------------|----------------|------------------|
| 本集團：          |                |                  |
| 本年度－香港        |                |                  |
| 本年度支出         | 7,534          | 9,052            |
| 過往年度多提準備      | ( 59)          | ( 139)           |
| 本年度－中國內地      |                |                  |
| 本年度支出         | 416,023        | 506,909          |
| 過往年度少提／（多提）準備 | ( 92,736)      | 4,184            |
| 遞延            | <u>168,984</u> | <u>( 77,584)</u> |
| 本年度稅項支出總額     | <u>499,746</u> | <u>442,422</u>   |

應佔共同控制企業之稅項支出為 13,702,000 港元（2008 年：18,829,000 港元）及應佔聯營公司之稅項支出 8,154,000 港元（2008 年：稅項收入 8,875,000 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

|                                  | 2009 年<br>千港元  | 2008 年<br>千港元  |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 中期－每股普通股 5.0 港仙（2008 年：4.0 港仙）   | 310,672        | 246,456        |
| 擬派末期－每股普通股 6.0 港仙（2008 年：6.0 港仙） | <u>372,806</u> | <u>369,683</u> |
|                                  | <u>683,478</u> | <u>616,139</u> |

## 8. 股息(續)

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方可作實。

應付末期股息總額乃根據董事會批准此等財務報表日期之股份總數（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股數（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：

|                                   | 2009年<br>千港元         | 2008年<br>千港元         |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 盈利：                               |                      |                      |
| 用以計算每股基本及攤薄後盈利之<br>本公司普通權益所有者應佔溢利 | <u>2,044,254</u>     | <u>1,876,682</u>     |
|                                   |                      |                      |
|                                   |                      | 股數                   |
|                                   | 2009年                | 2008年                |
| 股數：                               |                      |                      |
| 用以計算每股基本盈利之本年度已發行<br>普通股之加權平均數    | 6,188,452,455        | 6,144,064,027        |
| 攤薄影響－因下列事件而假設已發行之<br>普通股加權平均數：    |                      |                      |
| 購股權                               | <u>45,701,078</u>    | <u>87,150,623</u>    |
| 用以計算每股攤薄後盈利                       | <u>6,234,153,533</u> | <u>6,231,214,650</u> |

## 10. 應收賬款、預付款項及按金

本集團之應收賬款、預付款項及按金之結餘包括本集團客戶欠付之應收貿易賬款(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 日至 180 日內支付。均已對客戶設定賒銷期限。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。鑒於本集團之應收貿易賬款主要關於供電業務（2008 年：供電業務），而由於應收賬款總額中 22%（2008 年：28%）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。

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              |                  |
|---------|------------------|------------------|
|         | 2009 年<br>千港元    | 2008 年<br>千港元    |
| 三個月內    | 186,642          | 247,296          |
| 三個月至六個月 | 347              | 770              |
| 六個月至一年  | 1,365            | 778              |
| 超過一年    | 11,389           | 11,372           |
|         | <u>199,743</u>   | <u>260,216</u>   |
| 減：減值    | <u>( 11,170)</u> | <u>( 12,261)</u> |
|         | <u>188,573</u>   | <u>247,955</u>   |

## 11. 應付賬款、應計負債及其他負債

本集團之應付賬款、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            |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2009 年<br>千港元  | 2008 年<br>千港元  |
| 三個月內    | 322,651        | 239,678        |
| 三個月至六個月 | 217            | 840            |
| 六個月至一年  | 992            | 968            |
|         | <u>323,860</u> | <u>241,486</u> |

## 12. 比較金額

誠如本公告附註 2.1 所詳述，由於在本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，故財務報表中若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已作修訂以符合新規定。據此，若干比較金額已重新分類及重述以符合本年度之呈列及會計處理方式。

## 主席報告

### 業績

本人欣然向各股東報告，本集團2009年業績錄得穩定的增長。本集團2009年經審核之股東應佔綜合純利為20.44億港元（2008年：18.77億港元），較2008年增長8.9%。每股基本盈利為33.03港仙（2008年：30.54港仙），較2008年增長8.2%。

### 股息

董事會現建議派發2009年末期股息每股6.0港仙。上述股息加上2009年度內已派發之中期股息每股5.0港仙，2009年全年合共派息每股為11.0港仙（2008年：10.0港仙）。上述2009年度末期股息，如獲本公司股東於應屆股東週年大會通過，將於2010年6月29日派發。

### 回顧

2009年宏觀經濟形勢十分嚴峻，本集團的管理層帶領全體員工迎難而上，堅持穩健發展策略，實行誠信、廉潔、效益的企業文化，團結一致，取得了較好的經營業績，保證了企業的持續穩健發展。

通過管理層的努力，本集團股東應佔純利增加8.9%至20.44億港元，稅前利潤增加21.4%即5.22億港元至29.59億港元，增長主要來自物業投資和發展業務的貢獻。

### 展望

2010年的經營形勢不容樂觀，本集團仍然面對着嚴峻挑戰，這就需要集團凝聚全員之力，共渡時艱，正確判斷宏觀經濟形勢的走向，提升駕馭市場的能力，進一步提高管理水平，保證企業的健康和持續發展。

在投資項目上，仍堅持把壯大優勢板塊與控制風險相結合，利用手頭充裕的資金及低負債，努力尋找在目前經濟環境下出現的投資機會，謀取領先地位。根據本集團的投資發展策略，重點繼續放在公用事業、商業地產及基礎設施等行業，並積極尋找與水資源、商業地產、高速公路及電力相關等項目作為長遠發展目標，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，2010年4月8日

## 管理層討論及分析

### 財務概述

本集團2009年綜合收入為59.16億港元（2008年：59.13億港元），與2008年基本持平。來自供水業務、物業投資及百貨營運業務的收入增長幾乎被發電及酒店業務收入之減少所抵銷。

本集團股東應佔綜合純利增加8.9%至20.44億港元（2008年：18.77億港元），稅前利潤增加21.4%即5.22億港元至29.59億港元（2008年：24.37億港元），增長主要來自物業投資和發展業務的貢獻。

年內錄得投資物業之公允值增加2.03億港元（2008年：公允值減少4.94億港元）以及有關發電業務於一間聯營公司的權益減值0.75億港元（2008年：1.00億港元），已計入本年度之綜合利潤表。主要受惠於低利率，財務成本減少32.1%至2.58億港元。

每股基本盈利為33.03港仙（2008年：30.54港仙），較2008年增長8.2%。

### 業務回顧

本集團2009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0.63%至89.08%，而該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19.93億立方米（2008年：20.19億立方米），跌幅為1.3%，所產生的供水收入為3,867,903,000港元（2008年：3,443,842,000港元），增幅為12.3%。

根據香港特別行政區政府與廣東省政府在2008年簽訂的2009至2011年度香港供水協議，於2009年、2010年及2011年三個年度，每年對港供水的收入總額將分別為29.59億港元、31.46億港元及33.44億港元。與2008年度對港供水收入總額24.948億港元相比，本年度對港供水收入增加18.6%。

受經濟放緩影響，本年度對深圳供水量減少4.9%至9.11億立方米（2008年：9.58億立方米）。2009年對深圳地區的供水收入減少4.1%至784,409,000港元（2008年：817,717,000港元），而本年度對東莞地區的供水量減少12.5%至3.57億立方米（2008年：4.08億立方米）。2009年對東莞地區的供水收入減少5.2%至124,494,000港元（2008年：131,325,000港元）。

於回顧年度內，供水業務的稅前利潤為1,840,706,000港元（2008年：2,130,116,000港元），較2008年減少289,410,000港元。年內供水業務的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）為2,966,219,000港元（2008年：3,389,126,000港元），較2008年減少422,907,000港元。稅前利潤和EBITDA均有所下跌，乃由於2008年落實的一次過補貼約7.30億港元所致。

## 發電

### 中山火力發電廠

本集團於中山火力發電有限公司（「中山火電」）（本公司擁有95%權益的中山電力（香港）有限公司（「中山電力（香港）」）持有中山火電的63%權益）擁有59.85%實際權益。中山火電擁有兩台發電機組，總裝機容量為110兆瓦。年內，售電量為6.88億千瓦時（2008年：6.03億千瓦時），增幅為14.1%。年內的收入為389,049,000港元（2008年：321,573,000港元），增加21%。收入增加主要由於售電量和平均電價均有所增長所致。由於煤價大幅下跌，年內的邊際利潤率較2008年大幅提升。年內的稅前利潤為156,697,000港元（2008年：稅前虧損52,532,000港元）。

於2009年7月22日，中山電力（香港）與中山興中集團有限公司（「興中」）訂立兩份協議，內容關於利用中山火電現有的土地和若干輔助設施興建兩台300兆瓦熱電聯供發電機組的建議項目（「中山項目」）。根據前述協議，中山電力（香港）及興中同意向中山火電增資以提供中山項目之部份資金，在增資完成後雙方於中山火電之權益將分別調整為75%及25%。中山電力（香港）及興中亦同意延長合作經營企業的原經營期，原經營期至2013年屆滿，新的經營合作期於中山項目獲批准後，由中國政府有關部門向中山火電發出新營業執照起計30年屆滿。為協助中山項目取得全部必須的中國政府批准，中山火電的現有發電機組可能在日後關停。

### 粵電靖海發電廠

於2009年10月20日，本公司、進偉顧問有限公司（「進偉」）（粵海控股集團有限公司的一間全資附屬公司）及粵海控股集團有限公司簽訂了協議。根據該協議，本公司同意購買由進偉持有的全資附屬公司Golden River Chain Limited（「Golden River」）的全部已發行股本（「該出售股份」）及Golden River結欠進偉的股東貸款（「該出售貸款」）。此外，粵海控股集團有限公司同意擔保進偉在該協議項下的責任。由Golden River間接持有25%股本權益的廣東粵電靖海發電有限公司（「粵電靖海」）則持有及經營一間位於廣東省揭陽市惠來縣的燃煤發電廠，該電廠擁有及營運兩台600兆瓦發電機組。該出售股份及該出售貸款之代價分別為84,289,000港元及515,711,000港元，並已於2010年1月4日完成交易時由本公司以現金支付。此外，本公司將向粵電靖海額外作出資本注資人民幣3.42億元（約3.88億港元）。

### 韶關發電D廠（「韶關電廠」）

本集團於韶關電廠擁有45.9%實際權益（本公司擁有51%權益的附屬公司廣東電力（國際）有限公司持有韶關電廠90%權益）。誠如本集團2008年度年報所呈報，韶關電廠的發電機組已於2008年年底關停。

### 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持有 11.48% 實際權益（韶關電廠持有此項目的 25% 權益）。粵江發電廠擁有兩台發電機組，總裝機容量為 600 兆瓦。本年度的售電量為 31.22 億千瓦時（2008 年：28.36 億千瓦時），增幅為 10.1%。本年度的收入達 1,629,379,000 港元（2008 年：1,421,968,000 港元），增幅為 14.6%。收入增加主要由於售電量及平均電價增加所致。本年度的稅前利潤為 80,154,000 港元，而於 2008 年則錄得稅前虧損 253,437,000 港元。鑑於預計來年煤價和經營成本增加，而電價則下跌，年內已就粵江發電廠的投資計提減值撥備 75,405,000 港元。

### 梅縣發電廠

本集團於梅縣發電廠擁有 12.25% 實際權益（本公司擁有 49% 權益的聯營公司粵電投資有限公司（「粵電投資」）持有項目的 25% 權益）。年內，粵電投資並無自此項投資接獲任何股息收入（2008 年：20,540,000 港元）。

## 收費道路和橋樑

### 「一路兩橋」

於 2009 年，本集團持有 51% 權益之共同控制企業（「該共同控制企業」）持有「一路兩橋」項目權益，錄得稅前利潤共 205,443,000 港元（2008 年：299,830,000 港元），減幅為 31.5%。

#### (i) 虎門大橋

該共同控制企業分佔此項目 23% 利潤。年內，大橋的日均車流量減少 8.2% 至 57,682 架次（2008：62,825 架次）。年內的收入達 982,928,000 港元（2008：1,116,205,000 港元），減幅為 11.9%。廣深公路的維修及維護工程在 2008 年完成後，虎門大橋不再受惠於因前述維修工程分流而至的車流。故此，本年度的稅前利潤減少 5.7% 至 760,213,000 港元（2008 年：805,747,000 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 1.9% 至 13,508 架次（2008 年：13,258 架次）。本年度收入增加 5.7% 至 193,512,000 港元（2008 年：183,095,000 港元）。年內的稅前利潤為 143,813,000 港元（2008 年：137,835,000 港元），增幅為 4.3%。

#### (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，公路的日均車流量增加 16.3% 至 17,574 架次（2008 年：15,105 架次）。年內的收入為 76,546,000 港元（2008 年：57,088,000 港元），增幅為 34.1%。年內錄得稅前利潤為 22,152,000 港元（2008 年：5,661,000 港元），增幅為 291.3%，主要由於車流量增加所致。

## 英坭公路

本集團於此項目的實際權益為 70%。年內，公路的日均車流量增加 18.2%至 4,222 架次（2008 年：3,572 架次）。收入增加 46.8%至 20,947,000 港元（2008 年：14,268,000 港元）。由於利息開支增加，年內的稅前虧損增至 7,088,000 港元（2008 年：4,000 港元）。

## 番禺大橋

本集團於此項目的實際權益為 20%。年內，大橋的日均車流量減少 4.3%至 52,349 架次（2008 年：54,690 架次）。故此，年內的收入減少 5.0%至 138,142,000 港元（2008 年：145,364,000 港元）。年內的稅前利潤為 50,248,000 港元（2008 年：71,550,000 港元），減幅為 29.8%。

## 物業投資

### 中國內地

#### 天河城廣場

於 2009 年 12 月 31 日，本集團持有廣東天河城（集團）股份有限公司（「廣東天河城」）76.0%的實際股本權益，其擁有的投資物業天河城廣場，包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。

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）及辦公大樓的租金收入，年內達 837,047,000 港元（2008 年：744,468,000 港元），增幅為 12%。本年度稅前利潤增加 211%至 783,941,000 港元（2008 年：252,476,000 港元），當中包括天河城廣場重估所產生的收益 172,767,000 港元（2008 年：虧損 379,109,000 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 97,000 平方米。年內，購物中心獲全面承租，平均出租率約 99%（2008 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使用公開招租制度，導致租金收入大幅增加。

辦公大樓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。出租率於 2009 年 12 月 31 日為 87%（2008 年：80%），本年度總租金收入為 136,070,000 港元（2008 年：106,027,000 港元），增幅為 28%，本年度的稅前利潤增至 132,945,000 港元（2008 年：98,878,000 港元）。

預期於短期內落成的該酒店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、管理及推廣此間名為粵海喜來登酒店的酒店，委聘期初步為 10 年。該酒店的發展總成本（包括過往的土地及後來的開發成本）估計約為 9.93 億港元，其中約 4.27 億港元於 2009 年 12 月 31 日止已作投資。

## 天津天河城購物中心

年內，廣東天河城於天津收購一塊土地，該土地將發展為一個大型現代化購物中心，其地上及地下的總建築面積將分別約為 137,100 平方米及 56,000 平方米。估計該購物中心的總投資約人民幣 21.30 億元，其中約 5.62 億港元已於 2009 年 12 月 31 日止投放。倘發展如期進行，該購物中心預期於 2013 年落成。

## 香港

### 粵海投資大廈

2009 年粵海投資大廈的平均出租率為 96.5%（2008 年：100%），較 2008 年同期減少 3.5%。年內的總租金收入為 32,174,000 港元（2008 年：33,068,000 港元），減幅為 2.7%。租金收入減少主要由於出租率下跌所致，然而為平均租金上升所彌補。

### 百貨營運

百貨營運業務進一步擴展，於 2009 年 12 月 31 日，本集團於廣東天河城百貨有限公司及廣州市天河城萬博百貨有限公司同樣持有 85.12% 實際權益，前者經營天河城百貨店及天河城百貨店—北京路分店（「名盛百貨店」），而後者則經營天河城百貨歐萊斯折扣店（「萬博百貨店」）。3 間店舖的總租用面積約 62,100 平方米（2008：61,900 平方米），錄得收入 475,893,000 港元（2008 年：433,266,000 港元），增幅為 9.8%。本年度的稅前利潤為 213,404,000 港元（2008 年：204,135,000 港元），增幅為 4.5%。

天河城百貨店銷售種類繁多的產品，其銷量在廣州主要百貨公司中名列前茅。由於年內零售市場改善及天河城百貨店推出的各項推廣活動奏效，天河城百貨店的收入增加 0.2% 至 392,173,000 港元（2008 年：391,570,000 港元）。

名盛百貨店於 2008 年 8 月啓業，收入由 2008 年的 3,937,000 港元增至 2009 年的 34,338,000 港元。

萬博百貨店以特賣場形式經營，以大額優惠折扣促銷名牌產品。萬博百貨店本年度的收入為 49,382,000 港元（2008 年：37,759,000 港元），增幅為 31%。

2009 年，本集團分佔廣東吉之島天貿百貨有限公司（本集團擁有 26.6% 權益的聯營公司）的利潤為 29,684,000 港元（2008 年：29,754,000 港元）。

### 酒店經營及管理

於 2009 年 12 月 31 日，本集團之酒店管理團隊管理合共 38 間酒店（2008 年：34 間），其中 2 間位於香港、1 間位於澳門及 35 間位於中國內地。於上述 38 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）。

本集團擁有的 9 間酒店中，5 間為星級酒店，4 間為有限服務酒店。年內，本集團位於香港、深圳、珠海及常州之星級酒店之平均房價為 432 港元（2008 年：515 港元），較 2008 年減少 16.1%。本集團位於深圳及鄭州的 4 間有限服務酒店的平均房價為 180 港元，較 2008 年減少 8.0%。

就酒店業務整體而言，本年度的收入減少 16.0%至 311,805,000 港元（2008 年：371,352,000 港元），稅前利潤則減少 77.8%至 22,759,000 港元（2008 年：102,503,000 港元），減幅乃由於全球經濟衰退及減值 36,183,000 港元（2008 年：無）所致。

### **變現能力、資本負債率及財務資源**

於 2009 年 12 月 31 日，本集團之現金及銀行結餘減少 2.29 億港元至 38.71 億港元（2008 年：41.00 億港元），其中 22%為港幣、76%為人民幣及 2%為美元。

於回顧年度，由於本集團償還若干計息債務，財務借貸水平下降 25.76 億港元。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團之財務借貸為 74.73 億港元（2008 年：100.49 億港元），其中 8%為人民幣及 92%為港幣，包括不計息預收賬款 15.37 億港元。在本集團財務借貸總額中，由結算日起計，其中 17.03 億港元須於一年內償還，餘額中之 43.44 億港元及 14.26 億港元須分別於二至五年內及於五年以上償還。

除本集團供水業務產生之銀行債務外，本集團於 2009 年 12 月 31 日的信貸額度為人民幣 5,000 萬元（2008 年：人民幣 5,000 萬元）。

本集團於 2009 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 0.23 倍（2008 年：0.41 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，EBITDA／財務費用比率為 15.84 倍（2008 年：9.73 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 2009 年 12 月 31 日，本集團並無任何物業、廠房及設備、投資物業、無形資產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（2008 年：無）。

### **資本開支**

本集團於 2009 年的資本開支為 8.31 億港元，主要為天津天河城購物中心的土地和開發成本及粵海喜來登酒店和中山項目的在建工程。

## 匯率及利率的波動風險及相關套期

於 2009 年 12 月 31 日，人民幣借貸總額為 6.20 億港元（2008 年：9.30 億港元）。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團之浮動利率借貸合共 59.36 億港元（2008 年：83.94 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 54.00 億港元（2008 年：54.00 億港元），餘下年期為 3 年。

## 僱員人數及薪酬

於 2009 年 12 月 31 日，本集團共有僱員 4,016 人，其中 836 人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員 3,810 人，總部及香港附屬公司僱員 206 人。本年度薪酬總額約為 406,858,000 港元（2008 年：381,223,000 港元）。

2009 年，本集團在持續嚴峻的經濟形勢和營商環境下，進一步推進隊伍建設，充分調動員工的積極性和創造性，不斷提高企業的競爭力。同時，本集團進一步提高和完善企業管理水平，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。本集團還藉認購股權計劃獎勵及吸引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》附錄十四所載之《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 2009 年 12 月 31 日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

## 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 日採納的股票期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<br>港元    | 現金代價<br>港元        |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 27,550,000        | 1.25              | 34,437,500        |
| <u>24,500,000</u> | 1.59              | <u>38,955,000</u> |
| 總數                | <u>52,050,000</u> | <u>73,392,500</u> |

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2010 年 5 月 31 日(星期一)至 2010 年 6 月 2 日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。

欲獲擬派發的末期股息之股東，必須於 2010 年 5 月 28 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，2010 年 4 月 8 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；六名非執行董事鄭慕智博士、黃小峰先生、徐文訪女士、翟治明先生、李偉強先生和孫映明先生；以及三名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士和馮華健先生組成。