

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: 0270)

**2011年度業績公告**

**截至 12 月 31 日止年度財務摘要**

	<b>2011 年</b>	<b>2010 年</b>	<b>變動</b>
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>	<b>%</b>
收入	<b>7,161,377</b>	6,351,741	+12.7
歸屬於本公司所有者的 本年度溢利	<b>2,994,097</b>	2,420,174	+ 23.7
每股盈利 — 基本	<b>48.05 港仙</b>	38.93 港仙	+ 23.4
每股股息			
中期	<b>7.00 港仙</b>	5.00 港仙	
擬派末期	<b>11.00 港仙</b>	10.00 港仙	
	<b>18.00 港仙</b>	15.00 港仙	+ 20.0

## 綜合財務資料

截至 2011 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 2011 年 12 月 31 日止年度之綜合業績，連同 2010 年之比較數字如下：

## 綜合利潤表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	附註	2011 年 千港元	2010 年 千港元
收入	4	7,161,377	6,351,741
銷售成本		<u>(2,533,832)</u>	<u>(2,159,474)</u>
毛利		4,627,545	4,192,267
其他收入及收益／(虧損)淨額	4	132,203	( 35,075)
投資物業之公允值變動		776,652	381,433
銷售及分銷費用		( 149,828)	( 106,592)
行政費用		( 841,036)	( 694,887)
其他經營費用淨額		( 152,813)	( 26,747)
財務費用	5	( 161,760)	( 173,391)
應佔共同控制企業溢利		82,588	89,585
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>107,976</u>	<u>133,744</u>
稅前利潤	6	4,421,527	3,760,337
所得稅費用	7	<u>( 949,193)</u>	<u>( 942,350)</u>
本年度溢利		<u>3,472,334</u>	<u>2,817,987</u>
歸屬於：			
本公司所有者	9	2,994,097	2,420,174
非控股權益		<u>478,237</u>	<u>397,813</u>
		<u>3,472,334</u>	<u>2,817,987</u>
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	9		
基本		<u>48.05 港仙</u>	<u>38.93 港仙</u>
攤薄後		<u>47.88 港仙</u>	<u>38.75 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2011年12月31日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元
本年度溢利	<u>3,472,334</u>	<u>2,817,987</u>
其他全面收入		
海外業務的匯兌差額	463,477	285,952
現金流量套期： 現金流量套期之變動淨額	<u>105,928</u>	<u>84,627</u>
本年度其他全面收入	<u>569,405</u>	<u>370,579</u>
本年度全面收入總額	<u>4,041,739</u>	<u>3,188,566</u>
歸屬於：		
本公司所有者	3,453,391	2,726,059
非控股權益	<u>588,348</u>	<u>462,507</u>
	<u>4,041,739</u>	<u>3,188,566</u>

## 綜合財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,294,283	3,165,098
投資物業		7,106,639	5,934,101
預付土地租賃款		101,501	101,986
商譽		266,146	266,146
於共同控制企業的投資		806,620	859,406
於聯營公司的投資		1,346,244	1,087,102
無形資產		14,933,423	15,862,440
預付款項及按金		342,702	-
遞延稅項資產		23,580	22,099
非流動資產總額		<u>28,221,138</u>	<u>27,298,378</u>
<b>流動資產</b>			
可供出售的投資		25	23
可收回稅項		-	2,582
存貨		61,317	59,749
應收賬款、預付款項及按金	10	2,941,673	596,158
衍生財務工具		64,453	122,958
現金及現金等價物		3,542,958	3,840,628
流動資產總額		<u>6,610,426</u>	<u>4,622,098</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計負債	11	( 2,545,073)	( 1,956,658)
應付稅項		( 399,606)	( 323,438)
衍生財務工具		( 265,473)	( 425,064)
應付附屬公司非控股股東款		( 317,919)	( 401,770)
銀行計息借貸		( 2,484,400)	( 720,249)
流動負債總額		<u>( 6,012,471)</u>	<u>( 3,827,179)</u>
流動資產淨值		<u>597,955</u>	<u>794,919</u>
總資產減流動負債		<u>28,819,093</u>	<u>28,093,297</u>

-第5頁

## 綜合財務狀況表(續)

2011年12月31日

	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		
-第4頁	28,819,093	28,093,297
<b>非流動負債</b>		
衍生財務工具	-	( 94,704)
應付附屬公司非控股股東款	-	( 4,973)
銀行計息借貸	( 1,346,206)	( 3,222,000)
其他負債	( 1,369,914)	( 1,566,278)
遞延稅項負債	( 1,654,827)	( 1,296,960)
<b>非流動負債總額</b>	<u>( 4,370,947)</u>	<u>( 6,184,915)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>24,448,146</u>	<u>21,908,382</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司所有者應佔權益</b>		
已發行股本	3,116,499	3,115,449
儲備	17,796,549	15,377,962
擬派末期股息	685,630	623,090
<b>非控股權益</b>	<u>21,598,678</u>	<u>19,116,501</u>
	<u>2,849,468</u>	<u>2,791,881</u>
<b>權益總額</b>	<u>24,448,146</u>	<u>21,908,382</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」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例編製而成。除投資物業及衍生財務工具按公允值計算外，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 2011 年 12 月 31 日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃與本集團於相同申報年度內採納一致之會計政策編製。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。所有集團內公司間結餘、交易以及因集團內公司間交易產生之未變現盈虧及股息均會於綜合賬目時悉數抵銷。任何可能存在之不同會計政策經已作出調整使之貫徹一致。

附屬公司之全面收入總額仍會歸屬於非控股權益，即使引致其結餘為負數。

於附屬公司的所有權權益出現之變動（在沒有失去控制權情況下）會作為一項權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii) 任何非控股權益之賬面值；及(iii) 計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公允值；(ii) 任何獲保留的投資之公允值；及(iii)計入損益之盈餘或虧損。先前於其他全面收益已確認之本集團應佔成份，乃視乎情況重新分類至損益或保留溢利。

## 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。

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 <i>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</i> 的修訂
香港會計準則第 24 號（經修訂）	<i>關連人士披露</i>
香港會計準則第 32 號修訂	對香港會計準則第 32 號 <i>財務工具：呈報—供股的分類的修訂</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—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 <i>最低資金需求預付款</i> 的修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 19 號	<i>以權益工具償還財務負債</i>
<i>香港財務報告準則 2010 年之改進</i>	於 2010 年 5 月頒布對若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡釋關於香港會計準則第 24 號（經修訂）、對香港財務報告準則第 3 號、香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 27 號的修訂（納入*香港財務報告準則 2010 年之改進*）的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告表準則對該等財務報表並無重大財務影響。

## 2.1 會計政策和披露的變動（續）

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) 香港會計準則第 24 號（經修訂）*關連人士披露*

香港會計準則第 24 號（經修訂）闡明及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則內關連人士定義的變動。採納該經修訂準則對於本集團財務狀況或表現並無造成任何影響。

(b) 於 2010 年 5 月頒布之*香港財務報告準則 2010 年之改進*載列若干香港財務報告準則的修訂。各準則有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策的變動，惟該等修訂概不會對本集團的財務狀況或表現產生重大財務影響。最適用於本集團的修訂如下：

- 香港財務報告準則第 3 號*業務合併*：修訂闡明香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號的修訂所消除對或然代價的豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第 3 號（於 2008 年經修訂）前所進行的業務合併的或然代價。

另外，該等修訂本限制了非控股權益計量選擇範圍。只有屬於賦予持有人在清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的現有所有權權益的非控股部分，方會按公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔現有所有權工具比例計量。所有其他非控股部分按收購日期公允值計量，惟倘另一項香港財務報告準則規定另一項計量基準，則另作別論。

該等修訂本亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份基礎支付獎勵的會計處理方式。

- 香港會計準則第 1 號*財務報告之呈列*：該修訂闡明其他全面收入各組成部分的分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收入各組成部分的分析。
- 香港會計準則第 27 號*綜合及獨立財務報表*：闡明香港會計準則第 27 號（於 2008 年經修訂）對香港會計準則第 21 號、香港會計準則第 28 號及香港會計準則第 31 號所作出的後續修訂將於 2009 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間開始應用或倘香港會計準則第 27 號提早應用時則提早應用。

## 2.2 已頒布但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採用以下已頒布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 號修訂	對香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則</i> — <i>嚴重通貨膨脹及剔除首次採納者的固定日期</i> 的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號修訂	對香港財務報告準則第 7 號財務工具：披露 — <i>財務資產轉讓</i> 的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號修訂	對香港財務報告準則第 7 號財務工具：披露 — <i>抵銷財務資產及財務負債</i> 的修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號	財務工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體的權益的披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公允值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第 1 號修訂	財務報表的呈列 — 其他全面收入項目呈列方式 <sup>3</sup>
香港會計準則第 12 號修訂	對香港會計準則第 12 號 <i>所得稅 — 遞延稅項</i> ： <i>收回相關資產</i> 的修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第 19 號 (2011 年)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第 27 號 (2011 年)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第 28 號 (2011 年)	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第 32 號修訂	財務工具：呈列 — 財務資產與財務負債抵銷 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 20 號	露天礦場生產階段的剝離成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於 2011 年 7 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2012 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2012 年 7 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2013 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於 2014 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於 2015 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

該等變動中預期對本集團產生重大影響之其他資料如下：

於 2010 年 11 月頒布之香港財務報告準則第 9 號為完全取代香港會計準則第 39 號*財務工具：確認及計量*全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對財務資產之分類及計量。實體須根據該實體管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流特性，將財務資產分類為其後按攤銷成本或公允值計量，而非將財務資產分為四類。此舉旨在改善及簡化香港會計準則第 39 號規定之財務資產分類及計量方法。

## 2.2 已頒布但未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計師公會於 2011 年 11 月就財務負債頒布香港財務報告準則第 9 號之新增規定。修訂產生之變動僅影響透過公允值選擇權（「公允值選擇權」）按公允價值透過損益列賬之財務負債之計量。就該等公允值選擇權負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允值變動金額，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公允值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。香港會計準則第 39 號有關負債之所有其他規定均適用於香港財務報告準則第 9 號。然而，新增規定並不涵蓋指定為按公允值選擇權之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第 9 號旨在全面取代香港會計準則第 39 號。於全面取代前，香港會計準則第 39 號於對沖會計、終止確認及財務資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自 2015 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 9 號。

香港財務報告準則第 10 號訂立適用於所有實體（包括特別目的實體或結構實體）的單一控制模式。其載有一項控制的新釋義，乃用以釐定需要綜合入賬的實體。香港財務報告準則第 10 號所引入的變動與香港會計準則第 27 號的規定與香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號 *合併 — 特別目的實體* 比較，要求本集團管理層作出重大判決以釐定受控制之實體。香港財務報告準則第 10 號取代了部分香港會計準則第 27 號 *合併及獨立財務報表* 有關合併財務報表的會計處理，當中亦包括香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號提出的問題。

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號於 *合營企業的投資* 及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號 *共同控制實體 — 投機者的非貨幣注資*。其描述受共同控制的共同安排的會計方法。其僅提出兩類共同安排，即共同經營或合營企業，並取消以比例合併法按比例綜合的合營企業之選擇權。

香港財務報告準則第 12 號載有香港會計準則第 27 號 *合併及獨立財務報表*、香港會計準則第 31 號於 *合營企業的權益* 及香港會計準則第 28 號於 *聯營公司的投資* 以往所載的附屬公司、共同安排、聯營公司及結構實體的披露規定。其亦引進若干該等實體的新披露規定。

由於頒布香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號，因此香港會計準則第 27 號及香港會計準則第 28 號須予進行後續修訂。本集團預期自 2013 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號及香港會計準則第 28 號的後續修訂。

香港財務報告準則第 13 號提供於香港財務報告準則使用的公允值的精確定義，以及公允值計量及披露規定的單一來源。該準則並無更改本集團須使用公允值的情況，惟提供在其他香港財務報告準則已然規定或准許使用公允值時，如何應用公允值的指引。本集團預期自 2013 年 1 月 1 日以後採納香港財務報告準則第 13 號。

對香港會計準則第 1 號的修訂更改其他全面收入內呈列的項目組合。可於日後時間（例如取消確認或結算時）重新分類（或循環）至損益的項目，將與不得重新分類的項目分開呈列。本集團預期自 2013 年 1 月 1 日起採納該等修訂。

### 2.3 已頒布但未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第 12 號修訂闡明如何釐定按公允值計量投資物業的遞延稅項。有關修訂引入可推翻推定，使用公允值模式計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面金額將會透過銷售收回的基礎釐定。此外，修訂併入香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號*所得稅：已重估非折舊資產的收回*早前所載規定，即使用香港會計準則第 16 號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項應永遠按銷售基礎計量。本集團預期於 2012 年 1 月 1 日起採納香港會計準則第 12 號修訂。

香港會計準則第 19 號（2011 年）載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及養老金固定收益計劃的披露。本集團預期自 2013 年 1 月 1 日起採納香港會計準則第 19 號（2011 年）。

香港會計準則第 32 號修訂闡明抵銷財務工具之規定。該等修訂指明應用抵銷標準時現行做法的中不一致條文，並闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」的含義及若干總額結算系統可視為相當於淨額結算。本集團預期自 2014 年 1 月 1 日起採用修訂。

### 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，提供電力及蒸氣予中國內地廣東省；
- (v) 酒店經營及管理分部於香港及中國內地營運本集團之酒店及管理第三方之酒店；
- (vi) 百貨營運分部於中國內地營運百貨公司；及
- (vii) 「其他」分部於香港及中國內地提供信貸服務，並提供企業服務予其他分部。

### 3. 經營分部資料 (續)

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）的計量與本集團之稅前利潤之計算方式一致。

分部資產不包括於聯營公司的投資、於共同控制企業的投資、遞延稅項資產、可收回稅項、現金及現金等價物、可供出售的投資、衍生財務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財務工具、銀行計息借貸、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配負債，因為該等負債乃按群組基礎管理。

分部間互相銷售及轉讓乃經參考當時按通行市價向第三方銷售之售價進行。

#### (a) 經營分部

##### 本集團

	物業投資及發展		收費道路及橋樑		供水	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>分部收入：</b>						
向集團外客戶銷售	939,522	859,542	35,808	36,624	4,493,385	4,067,140
分部間互相銷售	99,935	94,050	-	-	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入（附註）	5,968	5,375	289	6,014	2,066	6,800
來自分部間交易之 其他收入（附註）	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	1,551	358	1,940	1,255	993	(14,986)
<b>總額</b>	<u>1,046,976</u>	<u>959,325</u>	<u>38,037</u>	<u>43,893</u>	<u>4,496,444</u>	<u>4,058,954</u>
<b>分部業績</b>	<u>1,481,216</u>	<u>1,052,572</u>	<u>(108,762)</u>	<u>21,136</u>	<u>2,585,631</u>	<u>2,380,800</u>
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	82,588	89,585	-	-
聯營公司	-	-	4,643	8,244	-	-
稅前利潤						
所得稅費用						
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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>分部收入：</b>						
向集團外客戶銷售	524,501	467,245	518,818	377,413	649,343	543,777
分部間互相銷售	-	-	-	-	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入(附註)	12,666	10,876	1,480	459	36,771	31,129
來自分部間交易之 其他收入(附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	( 549)	( 372)	7,643	1,418	-	-
<b>總額</b>	<u>536,618</u>	<u>477,749</u>	<u>527,941</u>	<u>379,290</u>	<u>686,114</u>	<u>574,906</u>
<b>分部業績</b>	<u>49,356</u>	<u>81,244</u>	<u>89,753</u>	<u>73,246</u>	<u>257,801</u>	<u>234,858</u>
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	-	-
聯營公司	54,173	85,775	-	-	49,160	39,725
稅前利潤						
所得稅費用						
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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>分部收入：</b>						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	7,161,377	6,351,741
分部間互相銷售	-	-	( 99,935)	(94,050)	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入(附註)	9,895	1,802	-	-	69,135	62,455
來自分部間交易之 其他收入(附註)	3,738	3,697	( 3,738)	( 3,697)	-	-
匯兌差異淨額	<u>14,836</u>	<u>5,342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,414</u>	<u>( 6,985)</u>
<b>總額</b>	<u>28,469</u>	<u>10,841</u>	<u>(103,673)</u>	<u>(97,747)</u>	<u>7,256,926</u>	<u>6,407,211</u>
<b>分部業績</b>	<u>(25,340)</u>	<u>(35,927)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	4,329,655	3,807,929
利息收入					78,118	46,290
其他未分配虧損淨額					( 15,050)	( 143,820)
財務費用					( 161,760)	( 173,391)
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	82,588	89,585
聯營公司	-	-	-	-	<u>107,976</u>	<u>133,744</u>
稅前利潤					4,421,527	3,760,337
所得稅費用					<u>( 949,193)</u>	<u>( 942,350)</u>
本年度溢利					<u>3,472,334</u>	<u>2,817,987</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		收費道路及橋樑		供水	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部資產	10,330,101	7,254,016	4,388	132,537	15,790,862	16,780,186
於聯營公司的投資	-	-	69,269	68,981	-	-
於共同控制企業的投資	-	-	806,620	859,406	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	649,781	649,878	94,423	91,071	1,563,108	1,643,111
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	36,558	33,688	9,970	8,299	866,675	866,684
不合資格作套期之 衍生財務工具之公允值 變動淨額	-	-	-	-	15,050	143,820
於利潤表確認之減值虧損	-	-	123,942	-	-	-
於利潤表回撥的減值虧損	( 306)	-	-	-	-	-
其他非現金收入淨額	( 776,652)	( 381,433)	-	-	( 304)	( 61)
資本性開支*	<u>116,477</u>	<u>790,404</u>	<u>2,307</u>	<u>7,054</u>	<u>14,605</u>	<u>8,176</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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部資產	172,953	165,285	2,470,212	1,541,547	144,033	60,596
於聯營公司的投資	1,087,181	867,181	-	-	189,794	150,940
於共同控制企業的投資	-	-	-	-	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	558,001	521,121	97,105	70,161	1,245,223	927,805
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	7,980	6,760	90,351	63,238	7,573	5,739
不合資格作套期之 衍生財務工具之公允值 變動淨額	-	-	-	-	-	-
於利潤表確認之減值虧損	-	-	224	7,167	-	-
於利潤表回撥的減值虧損	-	-	-	( 572)	-	-
其他非現金收入淨額	-	-	-	( 18)	-	-
資本性開支*	<u>8,952</u>	<u>1,365</u>	<u>193,630</u>	<u>22,192</u>	<u>33,626</u>	<u>4,306</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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部資產	8,702	40,269	-	-	28,921,251	25,974,436
於聯營公司的投資	-	-	-	-	1,346,244	1,087,102
於共同控制企業的投資	-	-	-	-	806,620	859,406
未分配資產					<u>3,757,449</u>	<u>3,999,532</u>
總資產					<u>34,831,564</u>	<u>31,920,476</u>
分部負債	13,922	14,987	-	-	4,221,563	3,918,134
未分配負債					<u>6,161,855</u>	<u>6,093,960</u>
總負債					<u>10,383,418</u>	<u>10,012,094</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	511	483	-	-	1,019,618	984,891
不合資格作套期之 衍生財務工具之公允價值 變動淨額	-	-	-	-	15,050	143,820
於利潤表確認之減值虧損	-	-	-	-	124,166	7,167
於利潤表回撥的減值虧損	-	-	-	-	( 306)	( 572)
其他非現金收入淨額	-	-	-	-	( 776,956)	( 381,512)
資本性開支*	<u>801</u>	<u>766</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>370,398</u>	<u>834,263</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 2011 年及 2010 年 12 月 31 日止年度之收入及若干資產資料。

##### 本集團

	2011 年 千港元	2010 年 千港元
<u>來自外部客戶的收入</u>		
香港	278,489	224,551
中國內地	<u>6,882,888</u>	<u>6,127,190</u>
	<u>7,161,377</u>	<u>6,351,741</u>

上述收入資料乃基於本集團經營之位置而定。

	2011 年 千港元	2010 年 千港元
<u>非流動資產</u>		
香港	1,711,784	1,539,087
中國內地	<u>26,485,774</u>	<u>25,737,192</u>
	<u>28,197,558</u>	<u>27,276,279</u>

上述非流動資產的資料乃基於資產之位置以及不計入遞延稅項資產。

#### (c) 一名主要客戶的資料

約 3,344,000,000 港元的收入（2010 年：3,146,000,000 港元）乃來自供水分部向一名個別客戶作出的銷售。

#### 4. 收入及其他收入及收益／（虧損）淨額

收入（亦為本集團營業額）指年內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。

收入，其他收入及收益／（虧損）之分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
<u>收入</u>		
銷售淡水及電力	5,017,886	4,534,385
銷售貨品	62,017	55,831
特許專櫃銷售之佣金	587,326	487,946
酒店及租金收入	1,458,340	1,236,955
路費收入	35,808	36,624
	<u>7,161,377</u>	<u>6,351,741</u>
<u>其他收入</u>		
利息收入	78,118	46,290
其他	69,135	62,455
	<u>147,253</u>	<u>108,745</u>
<u>其他虧損</u>		
不合資格作套期之衍生財務工具之公允值變動淨額	( 15,050)	( 143,820)
	<u>132,203</u>	<u>( 35,075)</u>

#### 5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	2011年 千港元	本集團 2010年 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	34,452	35,515
五年後	1,399	4,081
並非按公允值透過損益列賬之財務負債利息開支總額	35,851	39,596
現金流量套期之財務費用淨額	<u>125,909</u>	<u>133,795</u>
本年度之總財務費用總額	<u>161,760</u>	<u>173,391</u>

<sup>(1)</sup> 已扣除有關本集團就東深供水項目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 8,177,000 港元（2010年：17,642,000 港元）。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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
存貨銷售之成本*	505,135	413,677
折舊	196,653	165,172
確認預付土地租賃款	4,643	4,493
無形資產攤銷*	818,322	815,226
根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款	62,484	47,884
核數師酬金	7,798	6,855
僱員福利開支（不包括董事酬金）		
工資及薪酬	503,895	412,823
以股支付之購股權費用	899	1,744
退休金計劃供款	55,507	50,351
減：已沒收供款	( 3)	( 44)
退休金計劃供款淨額#	<u>55,504</u>	<u>50,307</u>
	<u>560,298</u>	<u>464,874</u>
投資物業之租金收入總額	(808,113)	(736,571)
賺取租金投資物業產生之直接經營費用 （包括維修及保養）	<u>90,030</u>	<u>68,421</u>
投資物業之租金收入淨額	<u>(718,083)</u>	<u>(668,150)</u>
匯兌差異淨額	( 26,414)	6,985
物業、廠房及設備項目之減值^	-	7,167
無形資產項目之減值^	123,942	-
出售物業、廠房及設備之虧損／（收益）淨額^	68	( 230)
出售無形資產項目之虧損／（收益）淨額^	<u>1,477</u>	<u>( 320)</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2011年及2010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「其他經營費用淨額」中。

## 7. 所得稅費用

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% (2010 年：16.5%) 之稅率作出計提。中國內地之應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營所在管轄區域之現行稅率計算。

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%。

	2011 年 千港元	2010 年 千港元
本集團：		
本年度 — 香港		
本年度支出	19,717	13,433
過往年度多提準備	( 189)	-
本年度 — 中國內地		
本年度支出	637,614	551,481
過往年度少提 / (多提) 準備	( 6,625)	6,837
遞延	<u>298,676</u>	<u>370,599</u>
本年度稅項支出總額	<u>949,193</u>	<u>942,350</u>

## 8. 股息

	2011 年 千港元	2010 年 千港元
中期 — 每股普通股 7.0 港仙 (2010 年：5.0 港仙)	436,310	310,697
擬派末期 — 每股普通股 11.0 港仙 (2010 年：10.0 港仙)	<u>685,630</u>	<u>623,090</u>
	<u>1,121,940</u>	<u>933,787</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（包括呈報日後發行之股份）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：

	2011年 千港元	2010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>2,994,097</u>	<u>2,420,174</u>
	2011年	股數 2010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	6,231,841,633	6,216,931,989
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>21,056,729</u>	<u>28,920,943</u>
用以計算每股攤薄後盈利	<u>6,252,898,362</u>	<u>6,245,852,932</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。本集團之應收貿易賬款主要關於供水及供電業務，而由於應收貿易賬款總額中 16% (2010 年：18%) 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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。

於呈報日，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	
	2011 年 千港元	2010 年 千港元
三個月內	292,251	247,877
三個月至六個月	15,786	2,190
六個月至一年	5	310
超過一年	<u>10,917</u>	<u>11,535</u>
	318,959	261,912
減：減值	<u>( 10,794)</u>	<u>( 10,642)</u>
	<u>308,165</u>	<u>251,270</u>

## 11. 應付賬款及應計負債

本集團之應付賬款及應計負債之結餘包括應付貿易賬款。於呈報日，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	
	2011 年 千港元	2010 年 千港元
三個月內	480,783	379,775
三個月至六個月	966	108
六個月至一年	<u>2,481</u>	<u>2,154</u>
	<u>484,230</u>	<u>382,037</u>

## 12. 報告期後事項

### (a) 收購萬亞之 68% 股本權益

於 2012 年 1 月 10 日，廣州天河城投資有限公司（「天河城投資」）（本公司間接持有之非全資附屬公司）收到由廣州產權交易所（「產權交易所」）發出的通知書，通知天河城投資向廣州市番禺資訊技術投資發展有限公司（「國有出讓方」）收購廣州市萬亞投資管理有限公司（「萬亞」）68% 權益之競投成功。因此，天河城投資與國有出讓方就萬亞簽訂合作合同和章程（合稱「合作合同」）。

萬亞在中國成立，持有一幅位於中國廣州市番禺區南村鎮里仁洞村迎賓路東側之地塊（「該地塊」）。該地塊之臨時公允值為人民幣 1,425,000,000 元。

本集團所付總代價將為人民幣 1,944,000,000 元。其中人民幣 5,000 萬元（未扣除交易服務費人民幣 200 萬元）已於 2011 年 12 月 30 日存入產權交易所，本集團於 2011 年 12 月 31 日記為購買保證金，人民幣 156,400,000 元（包括上述購買保證金）需於合作合同簽訂日期之次日起計五個工作天內注入作為萬亞之註冊資本；人民幣 1,635,600,000 元需於合作合同簽訂日期之五年內分期注入作為對萬亞之投入及人民幣 1.50 億元乃攤分萬亞應付土地出讓金之 50%。

交易已於 2012 年 3 月 12 日完成，自此，萬亞為天河城投資擁有 68% 之附屬公司。

更多關於此項投資的詳情載於本公司 2012 年 1 月 10 日之公告內。

### (b) 收購中國水廠

於 2012 年 2 月 8 日，粵海水務集團(香港)有限公司（「粵海水務(香港)」）（本公司之全資附屬公司）及廣東粵海水務股份有限公司（「廣東水務(深圳)」）（廣東粵海控股有限公司（「粵海控股」）之全資附屬公司）（合稱「買方」）與廣州南沙基礎設施投資有限公司和廣州南沙工化投資有限公司（作為賣方）及產權交易所簽訂成交確認書，確認於同日確認買方投標收購廣州臨海水務有限公司（「項目公司」）60% 權益之競投成功。粵海水務(香港)和廣東水務(深圳)各自分別收購項目公司的註冊資本的 49% 和 11%。

項目公司在中國成立，主要從事供水投資建設、經營和維護，以及向廣州市南沙區供應自來水。

## 12. 報告期後事項 (續)

### (b) 收購中國水廠 (續)

粵海水務(香港)收購項目公司註冊資本的 49%的轉讓價款約為現金人民幣 1.2056 億元。粵海水務(香港)亦擬向項目公司作進一步增資、提供股東貸款及作為其擔保人。

交易已於 2012 年 3 月 8 日完成，自此，項目公司為本集團擁有 49%之聯營公司。

本集團正評估所收購業務之資產及負債之公允值，現階段披露財務影響不符實際。

更多關於此項投資的詳情載於本公司 2012 年 2 月 8 日之公告內。

# 主席報告

## 業績

本人欣然向各股東報告，本集團 2011 年業績錄得穩定的增長。本集團 2011 年經審核之股東應佔綜合溢利為 29.94 億港元（2010 年：24.20 億港元），較 2010 年增長 23.7%。每股基本盈利為 48.05 港仙（2010 年：38.93 港仙），較 2010 年增長 23.4%。

## 股息

董事會現建議派發 2011 年末期股息每股 11.0 港仙。上述股息加上 2011 年度內已派發之中期股息每股 7.0 港仙，2011 年全年合共派息每股為 18.0 港仙（2010 年：15.0 港仙）。上述 2011 年度末期股息，如獲本公司股東於應屆股東週年大會上通過，將於 2012 年 7 月 18 日派發。

## 回顧

2011 年面對歐債危機深化背景下持續動盪的國內外經濟形勢，本集團科學規劃，未雨綢繆，有效整合優勢資源，突出打造企業核心競爭力。深入挖潛增效，創新經營模式，夯實管理基礎，抓時機增效益，在日趨激烈的市場競爭中，取得了較好的經營成績，確保了企業持續健康發展。

通過管理層的努力，本集團股東應佔溢利增加 23.7% 至 29.94 億港元，稅前利潤增加 17.6% 即 6.62 億港元至 44.22 億港元，增長主要來自物業投資及供水業務的貢獻，但因發電業務稅前利潤減少而被抵銷。

## 展望

展望 2012 年，受美、歐債務危機持續的影響，世界經濟增長乏力，甚至存在惡化倒退的趨勢。這就需要集團上下統一認識，共渡時艱，研判宏觀經濟形勢，優化內部管控水準，提升市場駕馭能力，保證企業的健康和持續發展，力爭將企業外部的危機轉化為內部發展的新契機。

充分發揮集團資金優勢，搶抓行業投資機會，進一步做大做強集團現有的優勢產業，謀取及鞏固領先地位。在嚴控投資風險的前提下，重點關注在水務及商業地產方面可能出現的市場投資機會，優化資源配置，突出核心業務，明晰市場定位，實現公司發展的新跨越，確保經營業績再上新台階。

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

**黃小峰**

香港，2012年3月19日

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團於 2011 年的綜合收入為 71.61 億港元（2010 年：63.52 億港元），較 2010 年增加 12.7%。增長主要來自供水業務、酒店業務、百貨營運業務及物業投資業務。

本集團股東應佔綜合溢利增加 23.7% 至 29.94 億港元（2010 年：24.20 億港元），稅前利潤增加 17.6% 即 6.62 億港元至 44.22 億港元（2010 年：37.60 億港元），增長主要來自物業投資及供水業務，但因發電業務稅前利潤減少而被抵銷。

年內錄得投資物業之公允值增加 7.77 億港元（2010 年：3.81 億港元）。主要受惠於低利率及本集團財務借貸減少，財務費用減少 6.4% 至 1.62 億港元。

每股基本盈利為 48.05 港仙（2010 年：38.93 港仙），較 2010 年增長 23.4%。

### 業務回顧

本集團 2011 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。於 2011 年 12 月 31 日，本公司於粵港供水（控股）有限公司（「粵港供水控股」）的權益增加 5.39% 至 94.47%。年內，本公司以總代價 596,369,000 港元增購粵港供水控股的權益。由粵港供水控股持有 99% 權益的廣東粵港供水有限公司則為東深供水項目的擁有人。

東深供水項目的每年可供水量為 24.23 億立方米。年內對香港、深圳及東莞的總供水量為 21.63 億立方米（2010 年：19.63 億立方米），增幅為 10.2%，產生收入 4,493,385,000 港元（2010 年：4,067,140,000 港元），增幅為 10.5%。

根據香港特別行政區政府與廣東省政府於 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，每年對港供水收入總額將分別為 29.59 億港元、31.46 億港元及 33.44 億港元。香港特別行政區政府與廣東省政府已於年內簽署 2012 至 2014 年度香港供水協議。於 2012 年、2013 年及 2014 年三個年度，每年對港供水收入將分別為 35.387 億港元、37.433 億港元及 39.5934 億港元。

年內，對港供水收入增加 6.3% 至 33.44 億港元（2010 年：31.46 億港元）。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入上升 24.8% 至 1,149,385,000 港元（2010 年：921,140,000 港元）。本年度，供水業務的稅前利潤為 2,424,171,000 港元（2010 年：2,067,922,000 港元），較去年上升 17.2%。

## 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% 權益的附屬公司中山電力（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，而供氣能力則為每小時 80 噸。年內，售電量為 7.49 億千瓦時（2010 年：7.13 億千瓦時），增幅為 5%。由於售電量及平均電價上升，故本年內的收入為 448,750,000 港元（2010 年：402,600,000 港元），增幅為 11.5%。然而，由於煤價上調，故本年度的邊際利潤率較 2010 年下跌。本年度的稅前利潤為 56,054,000 港元（2010 年：80,622,000 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至 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。

### 廣東粵電靖海發電有限公司（「粵電靖海發電」）

本集團擁有粵電靖海發電 25% 的間接股權，該公司擁有兩台發電機組，總裝機容量為 1,200 兆瓦。年內，本集團向粵電靖海發電注資 206,350,000 港元。本年度的售電量為 70.68 億千瓦時（2010 年：68.56 億千瓦時），增幅為 3.1%。本年度收入為 3,640,257,000 港元（2010 年：3,335,023,000 港元），增幅為 9.2%，主要由於售電量及電價上升所致。由於煤價上調，故本年度的稅前利潤減少 35.8% 至 293,476,000 港元（2010 年：456,977,000 港元）。

### 廣東省韶關粵江發電有限責任公司（「粵江發電」）

本集團於粵江發電擁有 11.48% 實際權益。粵江發電擁有兩台發電機組，總裝機容量為 600 兆瓦。本年度的售電量為 35.12 億千瓦時（2010 年：30.01 億千瓦時），增幅為 17.0%。於本年度，收入為 2,061,454,000 港元（2010 年：1,589,515,000 港元），增幅為 29.7%，主要原因是售電量及電價雙雙上升。由於煤價上升抵銷收入增長，故本年度蒙受稅前虧損 196,968,000 港元（2010 年：200,407,000 港元）。本集團於 2009 年已就粵江發電投資提取悉數撥備，故本年度無需再攤分粵江發電的虧損。

## 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獲取任何股息收入（2010 年：無）。

## 收費道路和橋樑

### 「兩橋」

本集團擁有 51% 權益的共同控制企業（「該共同控制企業」）持有「兩橋」項目權益，於年內，應佔該共同控制企業溢利合共 82,588,000 港元（2010 年：89,585,000 港元），減幅為 7.8%，原因是虎門大橋的稅率上升至 24%（2010 年：11%）。

#### (i) 虎門大橋

該共同控制企業分佔此項目 23% 利潤。年內，大橋的日均車流量增加 8.2% 至 72,571 架次（2010 年：67,080 架次）。年內的收入達 1,261,564,000 港元（2010 年：1,160,920,000 港元），增幅為 8.7%。故此，本年度的稅前利潤增加 6.8% 至 956,737,000 港元（2010 年：895,890,000 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 9.7% 至 15,871 架次（2010 年：14,467 架次）。年內的收入攀升 15.5% 至 248,362,000 港元（2010 年：215,118,000 港元）。本年度稅前利潤為 165,182,000 港元（2010 年：158,125,000 港元），增幅為 4.5%。

## 英坑公路

本集團於此項目的實際權益為 70%。年內，公路的日均車流量增加 11.4% 至 4,598 架次（2010 年：4,127 架次）。由於所增加的車流量主要為收費較低的輕型汽車，因此收入減少 2.2% 至 35,808,000 港元（2010 年：36,624,000 港元）。由於本年計入減值約 1.24 億港元，本年度錄得稅前虧損 110,612,000 港元（2010 年：稅前溢利 19,935,000 港元）。繼政府部門對收費公路行業進行全國性評估後，英坑公路可能被歸入非商業收費公路，短期內或會被要求停止收費。

## 番禺大橋

本集團於此項目的實際權益為 20%。自 2010 年底，由於新光快速公路免費使用，這分流了番禺大橋的部分車流量。年內，大橋的日均車流量減少 12.4% 至 41,506 架次（2010 年：47,367 架次）。本年度的收入因而減少 14.5% 至 110,401,000 港元（2010 年：129,072,000 港元）。由於車流量減少及未獲得土地賠償金（去年就政府收回的若干土地收取賠償金人民幣 12,952,000 元），本年度的稅前利潤減少至 33,651,000 港元（2010 年：59,430,000 港元）。

## 物業投資

### 中國內地

#### 天河城廣場

於 2011 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」）76.09% 的實際股本權益，其擁有的物業天河城廣場，包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。該購物中心及辦公大樓為本集團的投資物業。於 2011 年 7 月落成及開業的粵海喜來登酒店為一家自用持有的酒店物業。

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，於年內達 966,434,000 港元（2010 年：883,037,000 港元），增幅為 9.4%。本年度的稅前利潤（不包括重估收益）增加 6.8% 至 676,934,000 港元（2010 年：633,777,000 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，總建築面積及可出租面積分別約為 160,000 平方米及 97,000 平方米。年內，購物中心繼續取得高平均出租率約 99%（2010 年：99%）。購物中心成功保留現有並同時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，使租金收入增加。

辦公大樓名為粵海天河城大廈，為樓高 45 層的甲級寫字樓，總樓面面積及可出租面積分別約為 102,000 平方米及 90,000 平方米。於 2011 年 12 月 31 日出租率為 98%（2010 年：93%），本年度總租金收入為 178,202,000 港元（2010 年：152,710,000 港元），增幅為 16.7%。本年度的稅前利潤增至 152,121,000 港元（2010 年：147,294,000 港元），增幅為 3.3%。

#### 天津天河城購物中心

於 2009 年，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。由於地鐵三號線和四號線交會站建築地盤延遲竣工，而天津天河城購物中心將於其上蓋興建，加上拆遷工作困難，還有該地塊內的若干歷史及傳統文物需處理，預期該天津天河城購物中心建築工程將於約 2016 年年底完成。該項目的預計總投資由人民幣 21.3 億元調整至約人民幣 23 億元，其中約 12.24 億港元已於 2011 年 12 月 31 日止投放。

#### 收購各目標公司（定義見下文）之 40% 股本權益

於 2011 年 11 月 28 日，廣東天河城與粵海控股訂立了有條件股權轉讓協議，據此，廣東天河城同意向粵海控股收購廣東三誠經濟發展有限公司、廣州金東源房地產開發有限公司及廣州天源投資管理有限公司（合稱「目標公司」）各 40% 之股本權益（「收購事項」）。該等目標公司為物業公司，直接或間接持有於中國廣州若干已建成物業或在建物業項目。

於 2011 年 12 月 31 日，廣東天河城已向粵海控股支付人民幣 1.35 億元作為就粵海控股轉讓予廣東天河城之目標公司股本權益的代價；此外，已向粵海控股支付人民幣 20.13 億元，相當於粵海控股通過中國一所銀行以信託貸款（「信託貸款」）之方式向目標公司提供之股東貸款的 40%。就所作出款項而言，粵海控股已通過多份轉授協議，將彼於該信託貸款之 40% 權利及義務轉授予廣東天河城。

更多關於此收購事項的詳情載於本公司於 2011 年 11 月 28 日刊發之公告及本公司於 2011 年 12 月 12 日刊發之通函內。

## 香港

### 粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率為 99.5%（2010 年：99.5%），與 2010 年持平。由於平均租金上升，因此本年度的總租金收入為 33,369,000 港元（2010 年：32,890,000 港元），增幅為 1.5%。

## 百貨零售

於 2011 年 12 月 31 日，本集團於廣東天河城百貨有限公司（「廣東天河城百貨」）及廣州市天河城萬博百貨有限公司（「天河城萬博」）同樣持有 85.18% 實際權益。廣東天河城百貨於天河城廣場經營天河城百貨店，亦經營天河城百貨店 — 北京路分店（「名盛百貨店」）、奧體歐萊斯名牌折扣店（「奧體百貨店」）、白雲新城百貨店及東圃百貨店。天河城萬博經營天河城百貨歐萊斯折扣店（「萬博百貨店」）。6 間百貨店舖的總租用面積約為 126,700 平方米（2010 年：63,000 平方米），錄得收入 649,343,000 港元（2010 年：543,777,000 港元），增幅為 19.4%。本年度稅前利潤為 279,504,000 港元（2010 年：254,049,000 港元），增幅為 10.0%。

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，故天河城百貨店的收入增加 14.8% 至 497,469,000 港元（2010 年：433,505,000 港元）。

名盛百貨店於本年度的收入為 57,666,000 港元（2010 年：46,677,000 港元），增幅為 23.5%。奧體百貨店以特賣場形式經營，於 2011 年 4 月開業，本年度收入為 12,725,000 港元。白雲新城百貨店於 2011 年 11 月開業，本年度收入為 1,939,000 港元。東圃百貨店於 2011 年 12 月開業，本年度收入為 134,000 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。萬博百貨店本年度收入為 79,410,000 港元（2010 年：63,595,000 港元），增幅為 24.9%。

年內，本集團分佔廣東吉之島天貿百貨有限公司（本集團擁有 26.63% 權益的聯營公司）的利潤為 49,160,000 港元（2010 年：39,725,000 港元），增幅為 23.8%。

## 酒店經營及管理

於 2011 年 12 月 31 日，本集團之酒店管理團隊合共管理 43 間酒店（2010 年：38 間），其中 2 間位於香港、1 間位於澳門及 40 間位於中國內地。於上述 43 間酒店當中，其中 7 間酒店為本集團所擁有或以租賃形式擁有（2 間位於香港、2 間位於深圳、1 間位於珠海、1 間位於鄭州及 1 間位於常州）。另外一家酒店命名為粵海喜來登酒店於 2011 年 7 月開業，歸本集團所有，由喜來登海外管理公司管理。

本集團擁有或以租賃形式擁有的 8 間酒店中，5 間為星級酒店，3 間為有限服務酒店。年內，本集團位於香港、深圳及珠海之星級酒店（不含粵海喜來登酒店）之平均房價為 751 港元（2010 年：612 港元），增幅為 22.7%，而年內粵海喜來登酒店的平均房價為 1,318 港元。本集團位於深圳、鄭州及常州的 3 間有限服務酒店的平均房價為 213 港元（2010 年：202 港元），增幅為 5.4%。

就酒店經營及管理業務整體而言，本年度的收入增加 37.5% 至 518,818,000 港元（2010 年：377,413,000 港元），稅前利潤則增加 23.9% 至 93,472,000 港元（2010 年：75,448,000 港元）。

## 變現能力、資本負債率及財務資源

於 2011 年 12 月 31 日，本集團之現金及銀行結餘減少 2.98 億港元至 35.43 億港元（2010 年：38.41 億港元），其中 15% 為港幣、81% 為人民幣及 4% 為美元。

年內，由於本集團償還若干計息債務，財務借貸下降 2.3 億港元。

於 2011 年 12 月 31 日，本集團之財務借貸水平為 51.31 億港元（2010 年：53.61 億港元），其中 12% 為美元及 88% 為港元，包括不計息預收賬款 13.00 億港元。在本集團財務借貸總額中，由結算日起計，其中 26.03 億港元須於一年內償還，餘額中之 16.59 億港元及 8.69 億港元須分別於二至五年內及於五年以上償還。

本集團於 2011 年 12 月 31 日的信貸額度為 2,000 萬美元及人民幣 5,000 萬元（2010 年：無）。

本集團於 2011 年 12 月 31 日之資本負債率（即淨財務負債／資產淨值（扣除非控股權益））為 9%（2010 年：10%）。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 33.5 倍（2010 年：27.1 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 2011 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（2010 年：無）。

## 資本開支

本集團於 2011 年的資本開支為 3.70 億港元，主要為天津天河城購物中心及粵海喜來登酒店的土地和開發成本。

## 匯率及利率的波動風險及相關套期

於 2011 年 12 月 31 日，美元借貸總額為 6.09 億港元（2010 年：人民幣借貸 3.20 億港元）。本集團認為外匯風險極小，無需考慮對沖。

於 2011 年 12 月 31 日，本集團的浮動利率借貸合共 38.31 億港元（2010 年：39.42 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（2010 年：54.00 億港元），將於 2012 年底終止。

## 僱員人數及薪酬政策

於 2011 年 12 月 31 日，本集團共有僱員 4,295 人，其中 770 為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員 4,070 人，總部及香港附屬公司僱員 225 人。本年度薪酬總額約為 503,895,000 港元（2010 年：412,823,000 港元）。

2011 年，面對全球經濟衰退及國內經濟增長放緩的嚴峻形勢，本集團以科學發展觀為指導，進一步提高企業管理水準，向管理要效益，向管理要競爭力，確保了本集團能成功地化挑戰為機遇，並取得了平穩、健康的發展。在過去的一年裏，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，實施以人為本的人才戰略，完善績效考核、評價、激勵機制以及人力資源管理制度，營造有利於人才成長的氛圍和環境，培養和造就了一批優秀的管理人才和技術人才，以滿足企業快速發展的需要。本集團將以香港平台為搖籃，築巢引鳳，充分發揮香港的地緣優勢和對高端人才的吸引力，積極面向海內外市場招聘各類高端人才，並竭力為這些人才創造一個一展身手的舞臺，培養鍛煉出符合公司發展要求的各類優秀人才。本集團對高級管理人員實行定期考核及結果回饋機制，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畫獎勵和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相關人士最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）的原則。

本公司之董事認為，本公司在 2011 年 12 月 31 日止年度內已遵守企業管治守則所載的守則條文，及在適當時適用的建議最佳常規。

## 業績審閱

本集團截至 2011 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 2008 年 10 月 24 日採納的股票期權計劃發行下列新普通股予購股權持有人外，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
總數 <u>2,100,000</u>	1.88	<u>3,948,000</u>

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 於 2012 年 5 月 30 日（星期三）至 2012 年 6 月 1 日（星期五）期間（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東週年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席即將舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2012 年 5 月 29 日（星期二）下午 4 時 30 分前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；及

- (ii) 於 2012 年 6 月 11 日（星期一）至 2012 年 6 月 13 日（星期三）期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議派發之末期股息之資格。為確保獲派發建議之末期股息的股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2012 年 6 月 8 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為上文分段(i)所述。

承董事會命  
主席  
黃小峰

香港，2012 年 3 月 19 日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事黃小峰先生、張輝先生和曾翰南先生；七名非執行董事鄭慕智博士、吳建國先生、徐文訪女士、李文岳先生、李偉強先生、孫映明先生和趙春曉女士；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。