



2012 年報



Guangdong Investment Limited
粵海投資有限公司

股份代號：0270

目錄

3	公司資料
4	本集團之主要業務
6	財務摘要
15	主席報告
17	管理層討論及分析
23	董事及高層管理人員簡介
28	董事會報告
41	企業管治報告
50	獨立核數師報告
	綜合財務報表
52	綜合利潤表
53	綜合全面收入表
54	綜合財務狀況表
56	綜合權益變動表
58	綜合現金流量表
60	財務狀況表
61	財務報表附註
154	本集團持有之主要物業

公司資料

於2013年3月28日

董事會

執行董事

黃小峰先生(主席)
溫引珩先生(董事總經理)
曾翰南先生(財務總監)

非執行董事

黃鎮海先生
吳建國先生
徐文訪女士
張輝先生
趙春曉女士
李偉強先生

獨立非執行董事

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士
李國寶博士 大紫荊勳章、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、
太平紳士
馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士
鄭慕智博士 金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
胡定旭先生 全國政協常委、金紫荊星章、太平紳士

審核委員會

李國寶博士(委員會主席)
陳祖澤博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

薪酬委員會

陳祖澤博士(委員會主席)
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

提名委員會

黃小峰先生(委員會主席)
陳祖澤博士
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

公司秘書

何林麗屏女士

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國中信銀行廣州分行
招商銀行
星展銀行香港分行
Goldman Sachs Capital Markets, L.P.
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行深圳分行
馬來亞銀行
南洋商業銀行有限公司
渣打銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行

註冊辦事處

香港干諾道中148號
粵海投資大廈
28及29樓
電話 : (852) 2860 4368
圖文傳真 : (852) 2528 4386
網址 : <http://www.gdi.com.hk>

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份資料

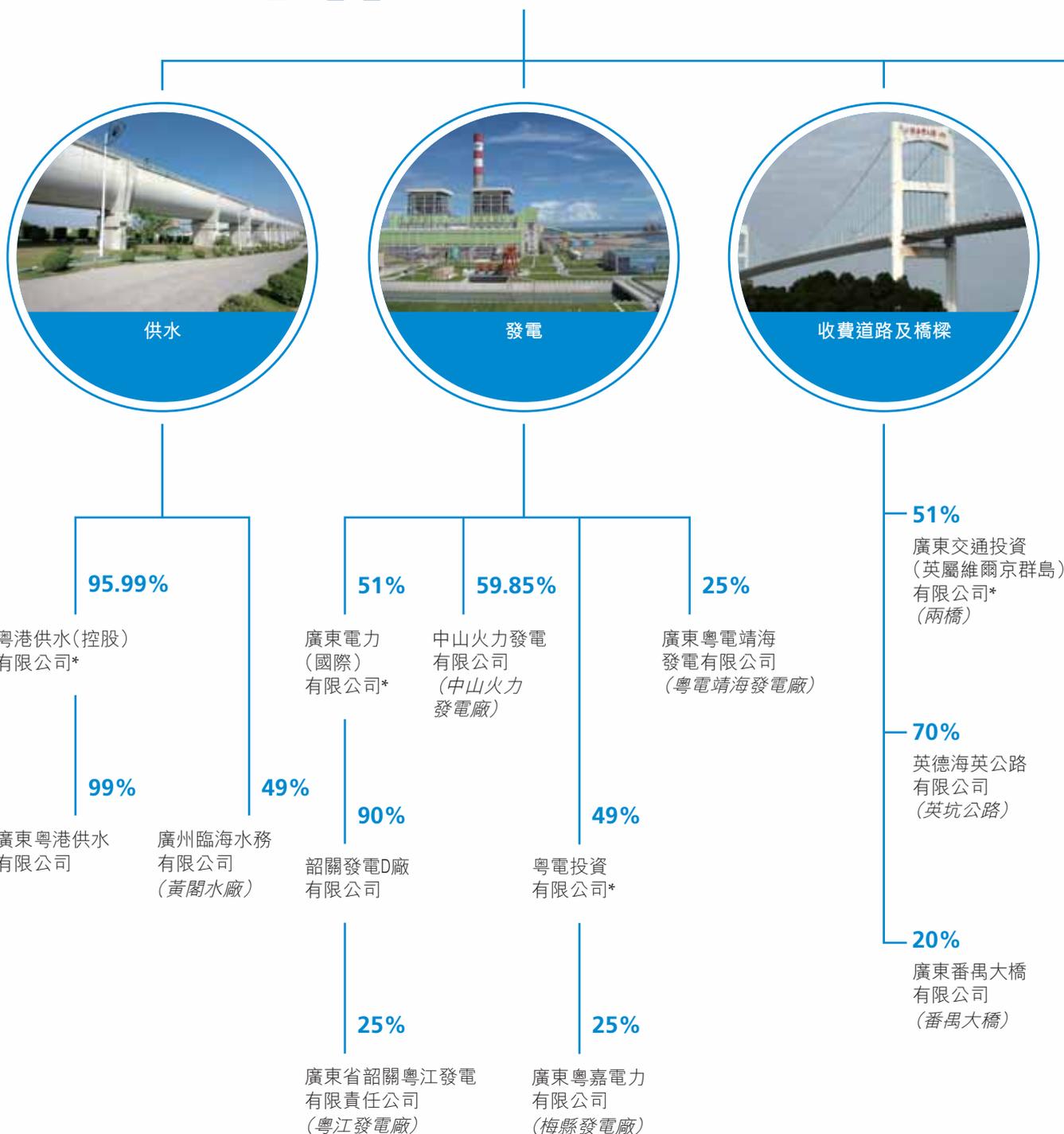
上市地點	香港聯合交易所有限公司主板
股票代號	0270
交易單位	2,000股
財政年度結算日	12月31日

股東時間表

股東週年大會	2013年6月14日上午10時正
末期股息	每股普通股13.0港仙， 於2013年7月11日派發
截止過戶日期	
股東週年大會	2013年6月13日及14日
末期股息	2013年6月20日

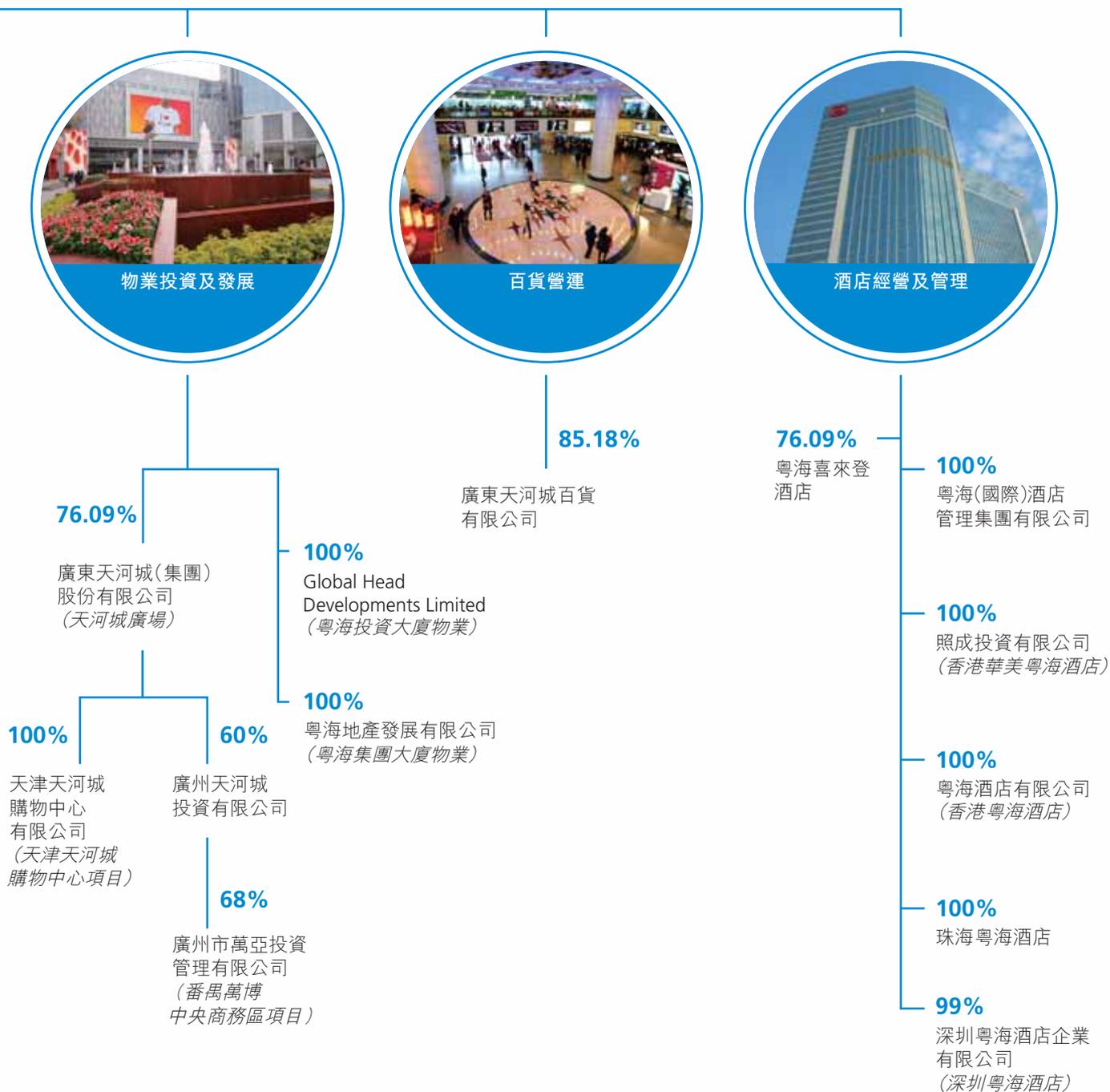
本集團之主要業務

2013年3月28日



本集團之主要業務(續)

2013年3月28日



附註：

- (i) 本集團項目以斜體文字表示，並不構成各公司或合作企業之名稱。
- (ii) * 此等公司並無中文註冊名稱，其中文名稱乃註冊英文名稱的中文翻譯。

財務摘要

截至12月31日止年度財務摘要

	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)	變動 %
收入	7,736,095	7,161,377	8.0
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	3,413,824	3,006,728	13.5
每股盈利－基本	54.77港仙	48.25港仙	13.5
每股股息			
中期	7.00港仙	7.00港仙	
擬派末期	13.00港仙	11.00港仙	
	20.00港仙	18.00港仙	11.1
EBITDA	5,993,549	5,412,341	10.7
所有者權益	24,037,998	21,651,197	11.0
資產總額	37,361,992	34,831,564	7.3
淨財務借貸 ⁷	–	1,587,848	不適用

關鍵比率(於12月31日)

	2012年	2011年 (已重述)
資本負債率 ¹	不適用	0.09倍
利息覆蓋倍數 ²	36.42倍	33.46倍
流動比率 ³	2.27倍	1.10倍
平均所有者權益回報率 ⁴	14.94%	14.74%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	10.99%	10.44%
股息派付比率 ⁶	37%	37%

股本資料(於12月31日)

	2012年	2011年 (已重述)
已發行普通股股數(每股面值0.5港元)	6,234百萬	6,233百萬
市值	37,966百萬港元	29,357百萬港元
每股收市價	6.09港元	4.71港元
基本每股盈利	54.77港仙	48.25港仙
攤薄後每股盈利	54.58港仙	48.08港仙
每股資產淨值 ⁸	3.86港元	3.47港元

財務摘要(續)

附註：

1.	$\frac{\text{淨財務負債}}{\text{資產淨值}^{\circ}}$	5.	$\frac{\text{本年度溢利}}{(\text{期初總資產} + \text{期末總資產}) / 2}$
2.	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{財務費用}}$	6.	$\frac{\text{每股股息}}{\text{基本每股盈利}}$
3.	$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$	7.	財務借貸 – 現金及現金等價物
4.	$\frac{\text{所有者應佔本年度溢利}}{(\text{期初所有者權益}^{\circ} + \text{期末所有者權益}^{\circ}) / 2}$	8.	已扣除非控股權益

總財務借貸分析(於12月31日)

	2012年 千港元	2011年 千港元
貸款到期日資料		
1年內	356,200	2,602,600
第2年	1,087,573	340,600
第3至第5年(包括首尾兩年)	1,932,634	1,318,406
5年後	591,000	869,200
	3,967,407	5,130,806
貨幣	%	%
港元	82.5	88.1
美元	17.5	11.9
利率	%	%
浮息	70.2	74.7
不計息	29.8	25.3

融資來源(於2012年12月31日)

	可用額及 已承諾 %	已提用額 %
銀行計息借貸	77.8	70.2
不計息借貸	22.2	29.8
	100.0	100.0

財務摘要(續)

本集團業務之分析

本集團截至2012年及2011年12月31日止年度之收入及分部業績按主要業務及地區分析如下：

截至2012年12月31日止年度

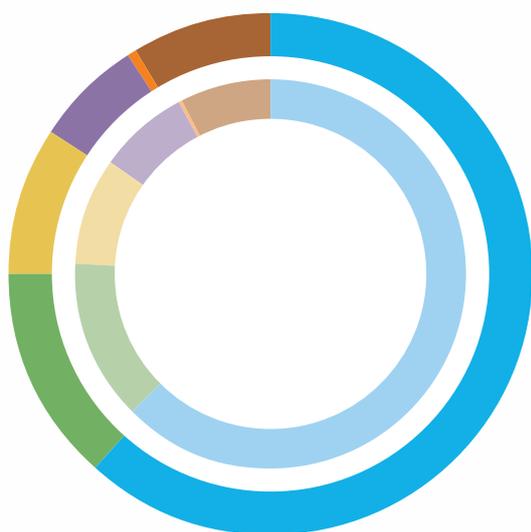
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
供水	4,775,060	61.72	2,686,575	56.70
物業投資及發展	1,039,671	13.44	1,590,586	33.57
百貨營運	711,418	9.20	224,061	4.73
發電	520,014	6.72	101,154	2.14
收費道路及橋樑	24,751	0.32	5,697	0.12
酒店經營及管理	665,181	8.60	129,731	2.74
其他	–	–	(7,647)	–
	7,736,095	100.00	4,730,157	100.00
按地區劃分：				
中國內地	7,446,471	96.26		
香港	289,624	3.74		
	7,736,095	100.00		

截至2011年12月31日止年度

	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
供水	4,493,385	62.75	2,585,631	57.92
物業投資及發展	939,522	13.12	1,481,216	33.18
百貨營運	649,343	9.07	257,801	5.78
發電	524,501	7.32	49,356	1.11
收費道路及橋樑	35,808	0.50	(108,762)	–
酒店經營及管理	518,818	7.24	89,753	2.01
其他	–	–	(25,340)	–
	7,161,377	100.00	4,329,655	100.00
按地區劃分：				
中國內地	6,882,888	96.11		
香港	278,489	3.89		
	7,161,377	100.00		

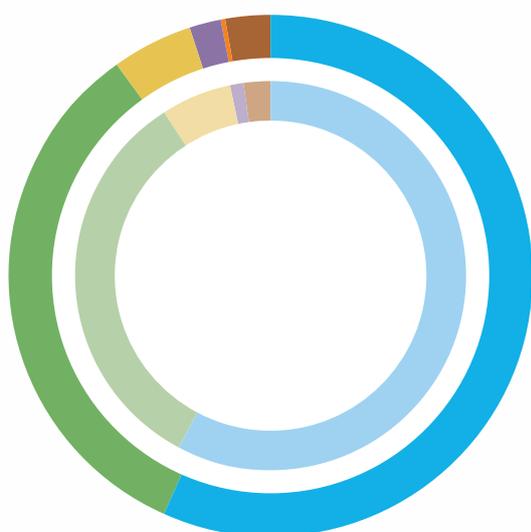
財務摘要(續)

經營分部的收入



	2012年	2011年
供水	61.72%	62.75%
物業投資及發展	13.44%	13.12%
百貨營運	9.20%	9.07%
發電	6.72%	7.32%
收費道路及橋樑	0.32%	0.50%
酒店經營及管理	8.60%	7.24%

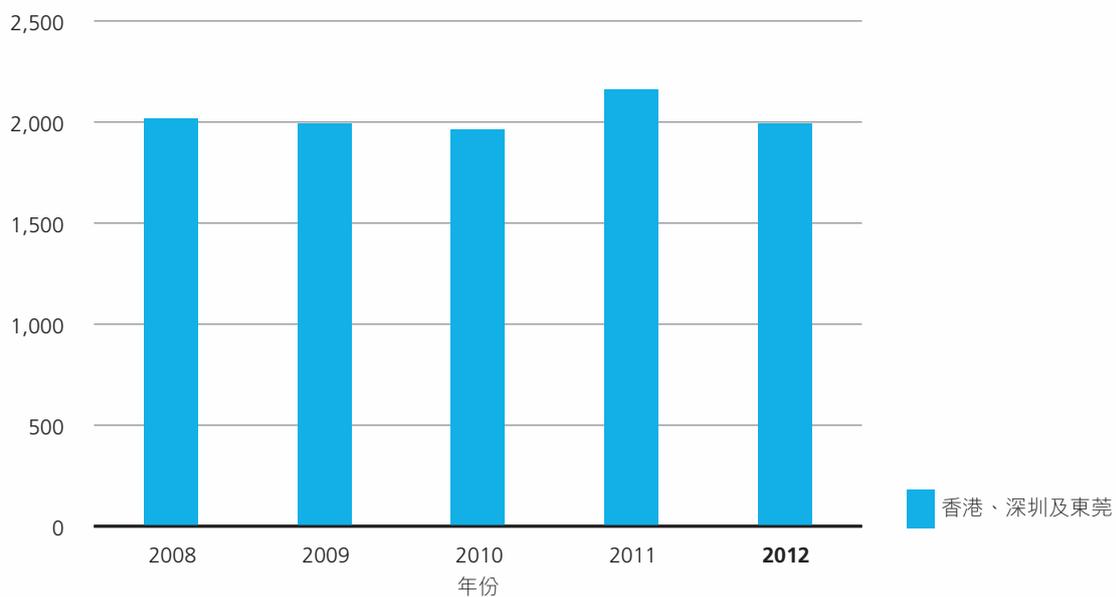
經營分部的分部業績



	2012年	2011年
供水	56.70%	57.92%
物業投資及發展	33.57%	33.18%
百貨營運	4.73%	5.78%
發電	2.14%	1.11%
收費道路及橋樑	0.12%	-
酒店經營及管理	2.74%	2.01%

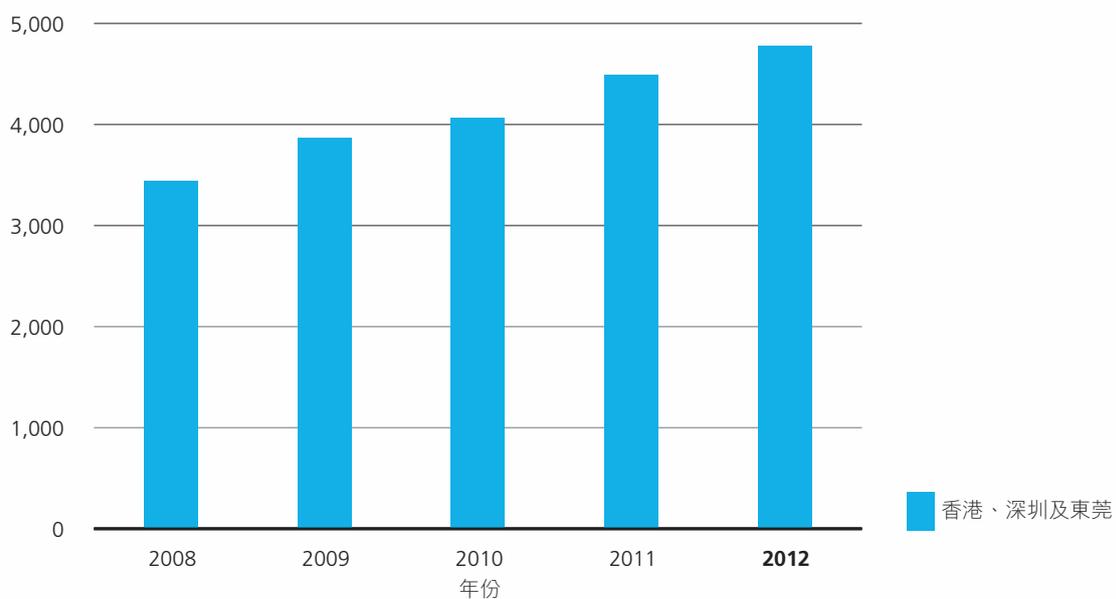
供水－每年供水量

百萬立方米

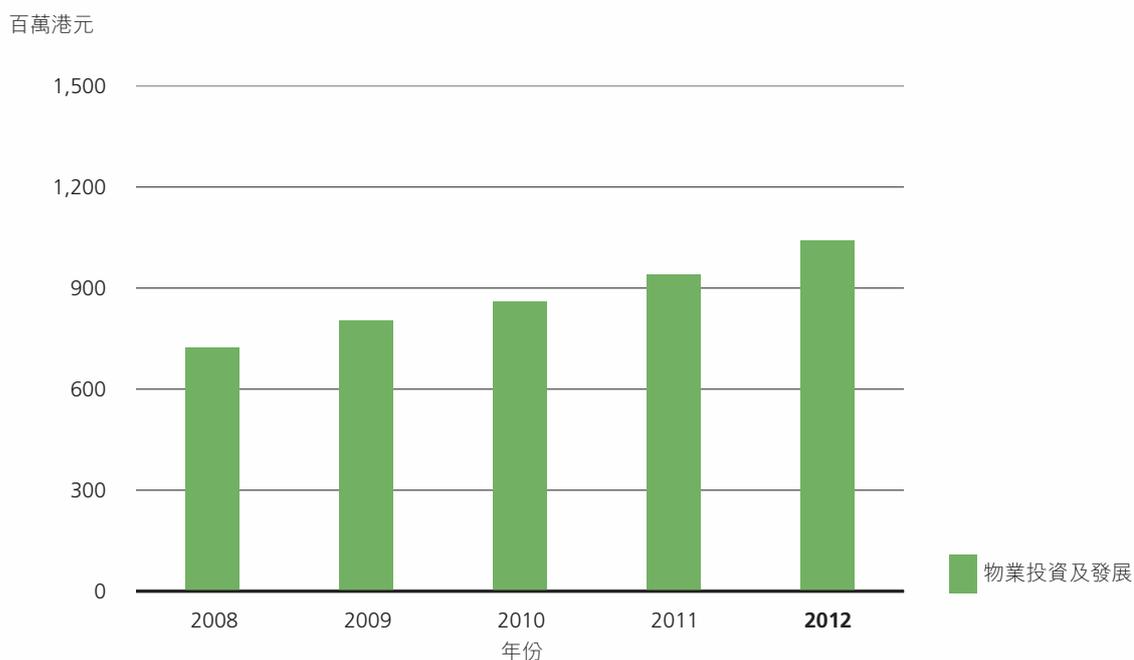


供水－每年收入

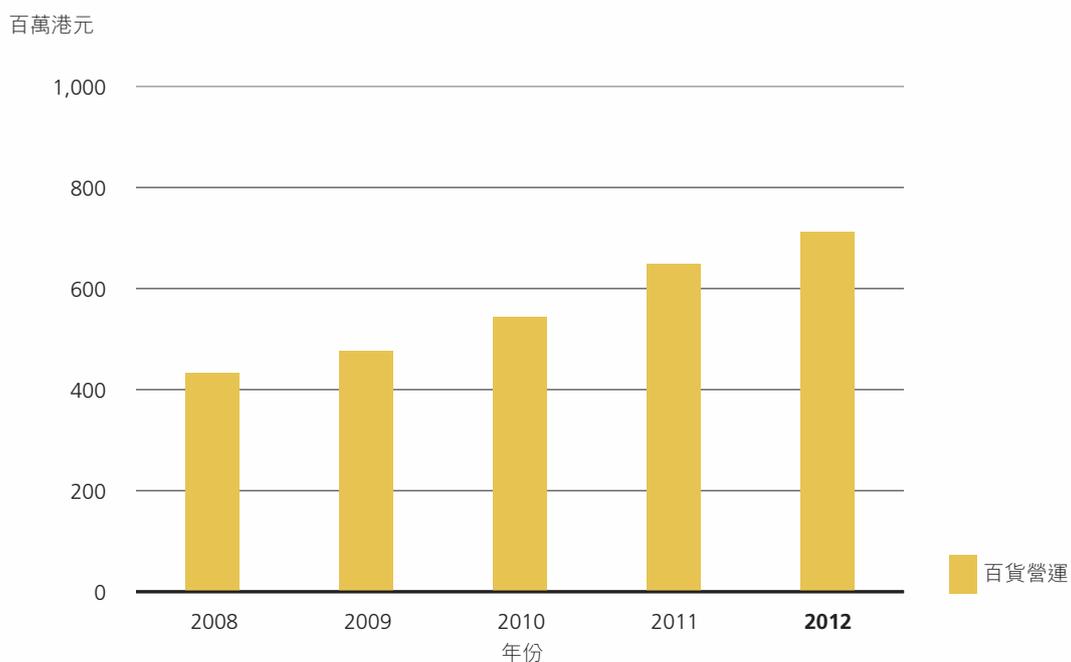
百萬港元



物業投資及發展－每年收入

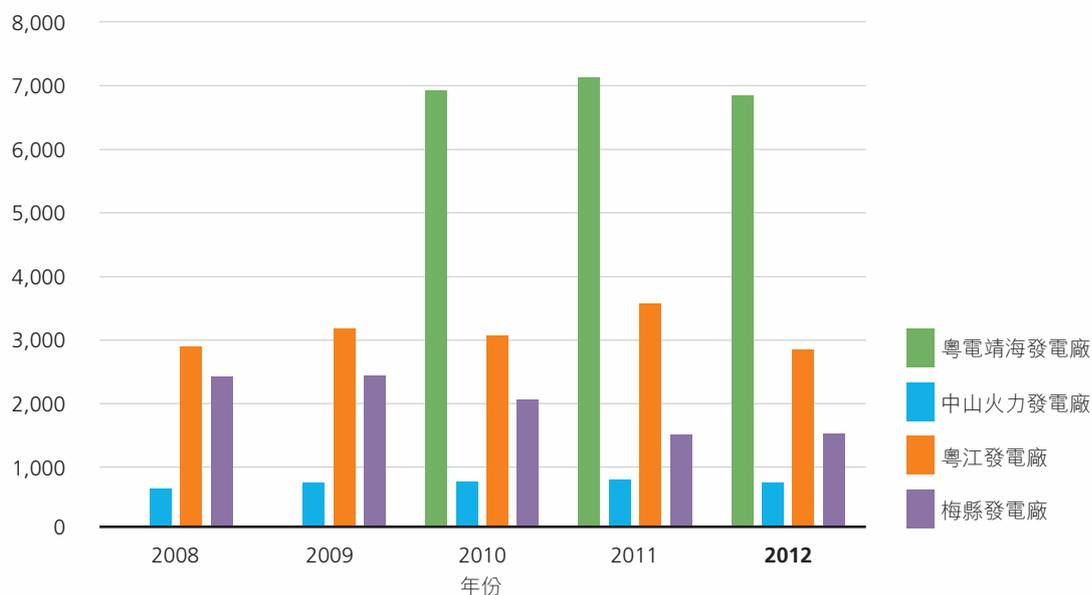


百貨營運－每年收入



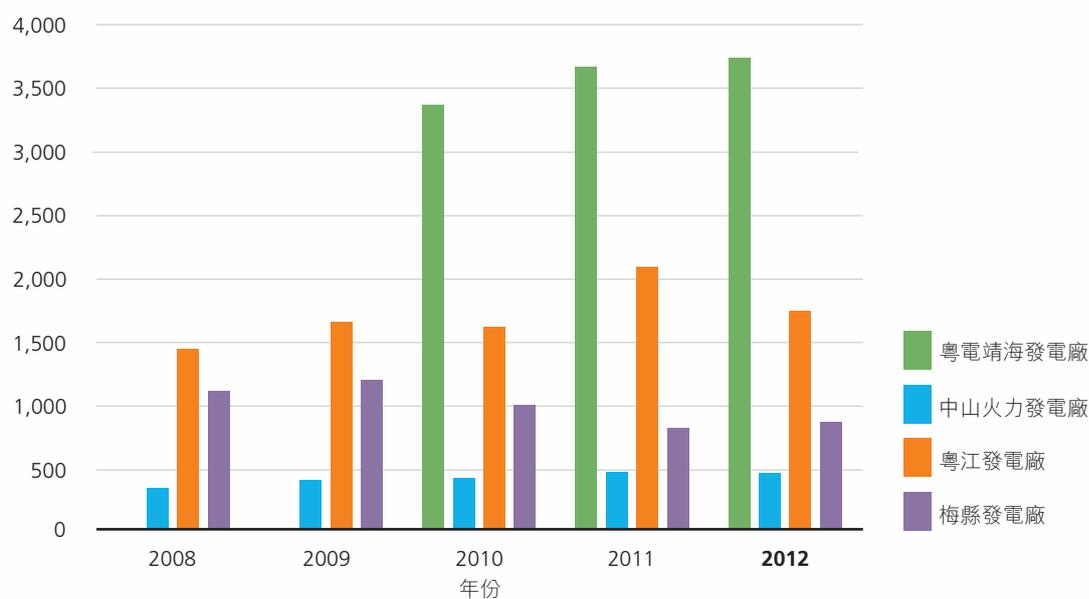
發電－每年售電量

百萬千瓦時

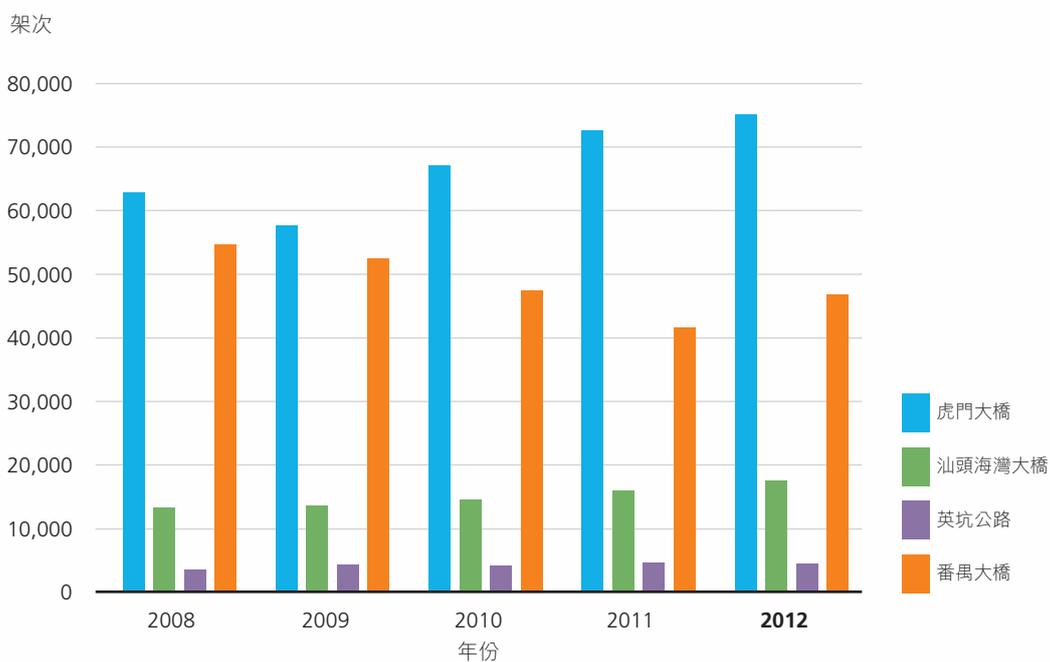


發電－每年收入

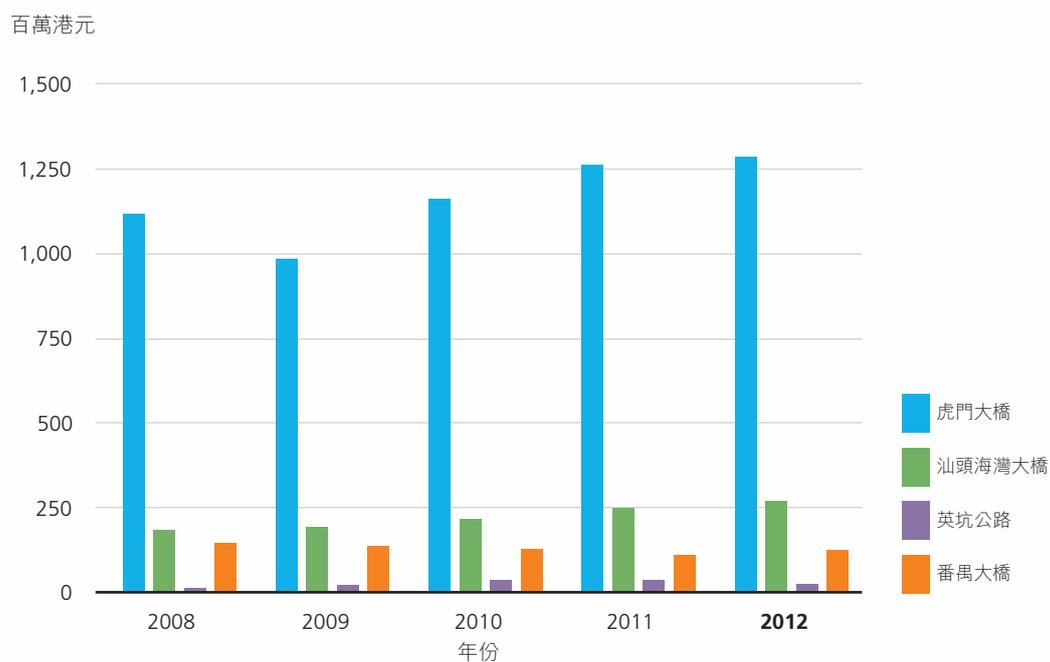
百萬港元



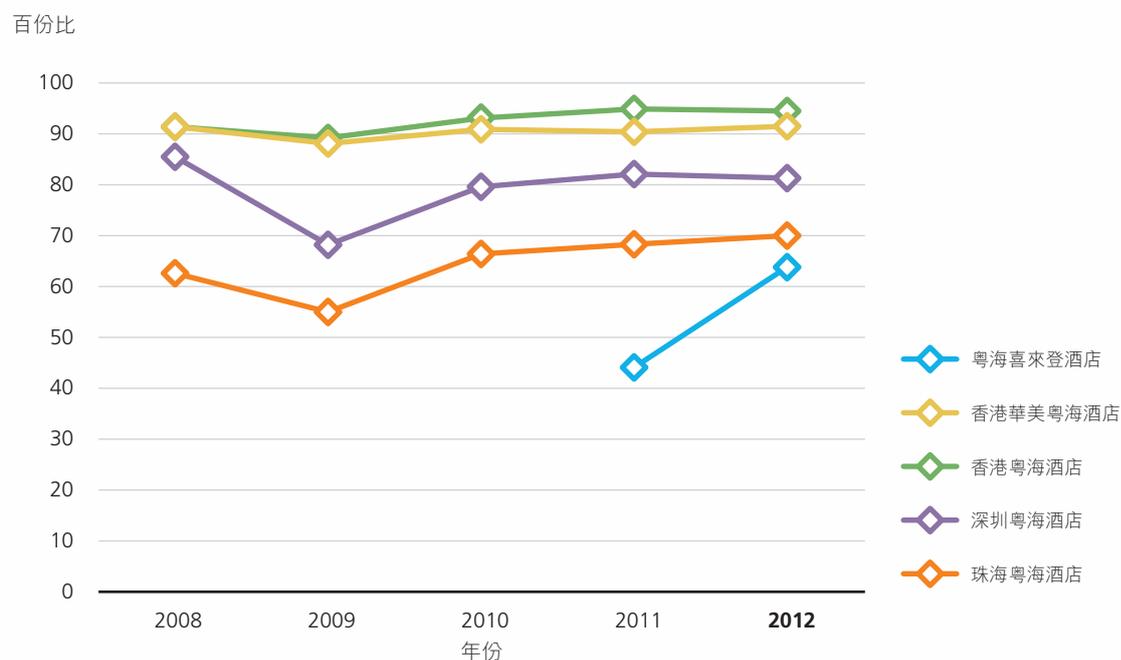
收費道路及橋樑－日均車流量



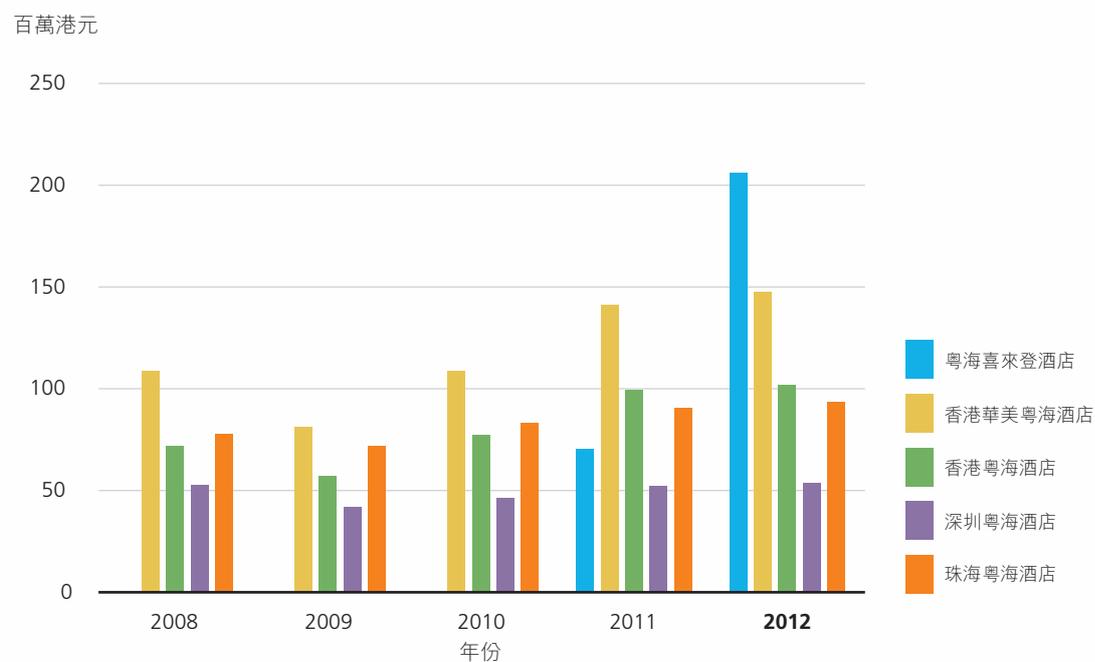
收費道路及橋樑－每年收入



酒店經營及管理－入住率



酒店經營及管理－每年收入



主席報告



業績

本人欣然向各股東報告，本集團2012年業績錄得穩定的增長。本集團2012年經審核的股東應佔綜合溢利為34.14億港元(2011年：30.07億港元，已重述)，較2011年增長13.5%。每股基本盈利為54.77港仙(2011年：48.25港仙，已重述)，較2011年增長13.5%。

股息

董事會現建議派發2012年末期股息每股13.0港仙。上述股息加上2012年度內已派發之中期股息每股7.0港仙，2012年全年合共派息每股為20.0港仙(2011年：18.0港仙)。上述2012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2013年7月11日派發。

主席報告(續)

回顧

2012年以來，歐債危機不斷深化蔓延，美國財政懸崖問題日益凸顯，全球經濟復蘇放緩。面對國內外複雜多變的經濟形勢，本集團積極推進戰略實施，有效整合優勢資源，不斷提升核心競爭能力。深入挖潛增效，堅持開拓創新，強化基礎管理，調整市場佈局，加快重大項目推進，在國內經濟增長放緩、市場競爭日趨激烈的情況下，集團生產經營保持了穩健發展，並取得了較好的經營業績。

通過管理層的努力，本集團股東應佔溢利增加13.5%至34.14億港元，稅前利潤增加11.3%即5.00億港元至49.22億港元，增長主要來自物業投資及發展、供水和發電業務的貢獻。

展望

展望2013年，發達國家仍將面臨債務危機的嚴峻考驗，預計世界經濟低速增長仍將延續，國內經濟仍要面臨成本上升以及資源及環保壓力增大等系列問題。這就更需要集團上下認清形勢的嚴峻，積極應對潛在風險，關注宏觀經濟走勢，研判市場環境變化，進一步優化內部管控水準，穩步推進企業的健康可持續發展。

充分發揮集團資金優勢，加強資金管理，圍繞戰略發展規劃，進一步做大做強現有優勢產業，提升集團在行業中的競爭能力。完善全面風險防控體系，強化流程管理，加快業務整合，提升管理效能。繼續關注在水資源管理及商業地產方面可能出現的市場投資機會，逐步退出路橋等非優勢行業，優化資源配置及明晰市場定位，為實現集團跨越式發展奠定堅實而有力的基礎，力爭經營業績再上新台阶。

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全體員工致以衷心的感謝。

主席

黃小峰

香港，2013年3月28日

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於2012年的綜合收入為77.36億港元(2011年：71.61億港元)，較2011年增加8%。增長主要來自供水、酒店經營及管理以及物業投資及發展業務。

本集團股東應佔綜合溢利增加13.5%至34.14億港元(2011年：30.07億港元，已重述)，稅前利潤增加11.3%即5.00億港元至49.22億港元(2011年：44.22億港元)，增長主要來自物業投資及發展、供水及發電業務。

年內錄得投資物業之公允值增加7.95億港元(2011年：7.77億港元)。財務費用輕微增長1.7%至1.65億港元。

每股基本盈利為54.77港仙(2011年：48.25港仙，已重述)，較2011年上升13.5%。

業務回顧

本集團2012年主要業務之表現概述如下：

供水

東深供水

來自東深供水項目的盈利貢獻對本集團盈利仍然重要。於2012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」)的權益為95.98%(2011年：94.47%)。年內，本公司以每股111港元增購1,509,512股粵港供水控股的股份，總代價為1.68億港元。由粵港供水控股持有99%權益的廣東粵港供水有限公司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19.91億立方米(2011年：21.63億立方米)，減幅為8.0%，產生收入4,775,060,000港元(2011年：4,493,385,000港元)，增幅為6.3%。

根據香港特別行政區政府與廣東省政府於2011年簽訂的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5.8%至35.387億港元(2011年：33.44億港元)。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入上升7.6%至1,236,360,000港元(2011年：1,149,385,000港元)。本年度稅前利潤為2,575,817,000港元(2011年：2,424,171,000港元)，較2011年上升6.3%。

南沙供水

於2012年3月8日，本集團以現金代價人民幣1.2056億元完成收購廣州臨海水務有限公司(「臨海水務」)的49%權益。臨海水務在中國成立，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。

臨海水務的每年可供水量為7,190萬立方米。年內，對用戶的總供水量為5,553萬立方米(2011年：5,640萬立方米)，減幅為1.5%。年內收入為127,807,000港元(2011年：103,512,000港元)，增幅為23.5%。本年度，臨海水務的稅前虧損為66,605,000港元(2011年：99,084,000港元)，較2011年減少32.8%。

管理層討論及分析(續)

物業投資

中國內地

天河城廣場

於2012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本集團擁有的酒店物業，由喜來登海外管理公司管理。

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1,055,948,000港元(2011年：966,434,000港元)，增幅為9.3%。本年度的稅前利潤(不包括重估收益及利息收入淨額)增加12.9%至735,214,000港元(2011年：651,196,000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%(2011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。購物中心的商店舖位需求強勁及使用公開招租制度，使年內租金收入增加。

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2012年12月31日出租率為98.7%(2011年：97.6%)，本年度總租金收入為202,438,000港元(2011年：178,202,000港元)，增幅為13.6%。本年度的稅前利潤(不包括重估收益)增至174,394,000港元(2011年：152,121,000港元)，增幅為14.6%。

天津天河城購物中心

廣東天河城於天津擁有一塊土地，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。預期該天津天河城購物中心建築工程大約於2016年年底完成。該項目的預計投資總額約為人民幣23億元，於2012年12月31日已投放約13.32億港元資金。

番禺萬博中央商務區項目

本集團於廣州市萬亞投資管理有限公司(「萬亞」)的實際權益為31.04%，而廣東天河城擁有60%的附屬公司廣州天河城投資有限公司(「天河城投資」)直接持有萬亞68%權益。萬亞擁有一塊位於番禺萬博中央商務區的土地，該商務區預期將打造成廣州全新商業區。該土地將會發展為一項大型綜合商業項目，建築面積約260,000平方米，由購物中心、寫字樓及商舖組成。天河城投資於萬亞的投資總金額預計約人民幣19.44億元，其中約人民幣3.16億元已根據合作合同投放。

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(「該協議」)，據此，廣東天河城同意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。

於2012年6月27日，廣東天河城與粵海控股訂立補充協議，將目標公司股東變更為廣東天河城的登記程序完成期限延長至2012年12月31日。

管理層討論及分析(續)

由於目標公司股東變更的登記事項未能取得中國相關監管機構的批准，且未能確定目標公司的股權轉讓能否在合理時限內成功進行，廣東天河城決定不再延長變更登記程序的完成期限。該協議其後於2012年12月31日終止。

根據該協議，粵海控股需向廣東天河城退還代價及由廣東天河城提供予目標公司的股東貸款，總額約為人民幣21.472億元。此外，廣東天河城能就該貸款收取利息收入約人民幣1.478億元。廣東天河城已於2012年12月收取該股東貸款的利息人民幣1.478億元，而代價及股東貸款的本金合共人民幣21.472億元已於2013年1月初退還予廣東天河城。

香港

粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率達98.1%(2011年：99.5%)，較2011年減少1.4%。由於平均租金上升，因此本年度的總租金收入為37,482,000港元(2011年：33,369,000港元)，增幅為12.3%。

百貨零售

於2012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」)同樣持有約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」)。六間百貨店舖的總租用面積約為129,600平方米(2011年：126,700平方米)，錄得收入711,418,000港元(2011年：649,343,000港元)，增幅為9.6%。由於天河城百貨店的邊際利潤率減少及三間於2011年新開業的百貨店帶來負面貢獻，本年度稅前利潤減少18.4%至228,111,000港元(2011年：279,504,000港元)。

天河城百貨店銷售產品種類繁多，為廣州銷量名列前茅的主要百貨公司之一。由於廣州零售市場競爭激烈，故本年度天河城百貨店的收入減少2.2%至486,346,000港元(2011年：497,469,000港元)。

名盛百貨店於本年度的收入為62,199,000港元(2011年：57,666,000港元)，增幅為7.9%。奧體百貨店於2011年4月開業以特賣場形式經營，本年度收入為23,177,000港元(2011年：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14,076,000港元(2011年：1,939,000港元)；東圃百貨店於2011年12月開業，本年度收入為33,895,000港元(2011年：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91,725,000港元(2011年：79,410,000港元)，增幅為15.5%。

年內，由於廣東永旺天河城商業有限公司(前稱廣東吉之島天貿百貨有限公司)(「廣東永旺天河城」)(本集團擁有26.63%權益的聯營公司)的三間新百貨店帶來負面貢獻，加上其總部收取的物流及其他分攤成本增加，故本集團分佔廣東永旺天河城的利潤為13,141,000港元(2011年：49,160,000港元)，減幅為73.3%。

酒店經營及管理

於2012年12月31日，本集團之酒店管理團隊合共管理37間酒店(2011年：43間)，其中兩間位於香港、一間位於澳門及34間位於中國內地。上述37間酒店當中，其中七間酒店為本集團所擁有或以租賃形式擁有(兩間位於香港、兩間位於深圳、一間位於珠海、一間位於廣州及一間位於鄭州)。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。

管理層討論及分析(續)

本集團擁有或以租賃形式擁有的七間酒店中，五間為星級酒店，兩間為經濟型酒店。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780港元(2011年：751港元)，增幅為3.9%，而年內粵海喜來登酒店之平均房價為1,279港元(2011年：1,318港元)，減少3.0%。粵海喜來登酒店及其餘四間星級酒店之平均入住率分別為63.8%(2011年：44.1%)及82.5%(2011年：81.8%)。本集團經濟型酒店之平均房價為226港元(2011年：213港元)，增幅為6.1%。

就酒店經營及管理業務整體而言，本年度的收入增加28.2%至665,181,000港元(2011年：518,818,000港元)，其中206,304,000港元(2011年：70,432,000港元)增長來自粵海喜來登酒店。本年度的稅前利潤增加41.7%至132,485,000港元(2011年：93,472,000港元)。

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6.97億千瓦時(2011年：7.49億千瓦時)，減幅為6.9%。由於售電量下降，故本年度收入減少1.9%至440,138,000港元(2011年：448,750,000港元)。然而，煤價大幅下調，令本年度的邊際利潤率較2011年顯著增加。本年度的稅前利潤為104,790,000港元(2011年：56,054,000港元)，增幅為86.9%。

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，以取代兩台現有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分資金，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。

年內，中山項目之興建已獲得中國相關機構批准。

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。本年度的售電量為67.75億千瓦時(2011年：70.68億千瓦時)，減幅為4.1%。於本年度，收入為3,708,181,000港元(2011年：3,640,257,000港元)，增幅為1.9%，主要由於電價上升所致。因電價上漲，且煤價下調，故本年度的邊際利潤率較2011年增加。本年度稅前利潤增加69.5%至497,564,000港元(2011年：293,476,000港元)。

粵電靖海發電已於2012年12月27日取得國家發展和改革委員會批准增建兩台發電機組。

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27.93億千瓦時(2011年：35.12億千瓦時)，減幅為20.5%。於本年度，收入為1,718,371,000港元(2011年：2,061,454,000港元)，減幅為16.6%，收入減少主要由於售電量下降。由於煤價下調，本年度的稅前虧損為66,873,000港元(2011年：196,968,000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。

管理層討論及分析(續)

廣東粵嘉電力有限公司(「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」)持有梅縣發電廠的25%權益)。年內，粵電投資並無自此項投資獲取任何股息收入(2011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81,527,000港元(2011年：82,588,000港元)，減幅為1.3%。

(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3.5%至75,081架次(2011年：72,571架次)。年內的收入達1,284,078,000港元(2011年：1,261,564,000港元)，增幅為1.8%。然而，本年度的稅前利潤減少0.3%至954,259,000港元(2011年：956,737,000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10.4%至17,520架次(2011年：15,871架次)。年內的收入攀升8.3%至268,951,000港元(2011年：248,362,000港元)。本年度稅前利潤為177,929,000港元(2011年：165,182,000港元)，增幅為7.7%。

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2.5%至4,483架次(2011年：4,598架次)。由於所減少的車流量主要為收費較高的重型汽車，因此收入減少30.9%至24,751,000港元(2011年：35,808,000港元)。由於年內減值減少，本年度錄得稅前利潤7,500,000港元(2011年：稅前虧損110,612,000港元)。基於最新政策，英坑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%。年內，大橋的日均車流量增加12.8%至46,800架次(2011年：41,506架次)。因此，年內的收入攀升14.5%至126,399,000港元(2011年：110,401,000港元)。本年度稅前利潤增加12.8%至37,957,000港元(2011年：33,651,000港元)。

變現能力、資本負債率及財務資源

於2012年12月31日，本集團之現金及銀行結餘增加9.29億港元至44.72億港元(2011年：35.43億港元)，其中14.6%為港元、84.7%為人民幣及0.7%為美元。

年內，本集團財務借貸減少11.64億港元，主要由於本集團新增14.56億港元銀行貸款及償還25.00億港元到期銀行貸款的淨影響。

於2012年12月31日，本集團之財務借貸水平為39.67億港元(2011年：51.31億港元)，其中17.5%為美元及82.5%為港元，包括不計息預收賬款11.82億港元。在本集團財務借貸總額中，由結算日起計，其中3.56億港元須於一年內償還，餘額中之30.20億港元及5.91億港元須分別於二至五年內及於五年以後償還。

本集團於2012年12月31日的信貸額度為人民幣11.00億元(2011年：0.20億美元及人民幣0.50億元)。

管理層討論及分析(續)

本集團於2012年12月31日並無淨財務負債，故此並無計算資本負債率(即淨財務負債／資產淨值(扣除非控股權益))。於2011年12月31日本集團資本負債率為9%。資本負債率改善，乃由於本集團財務借貸水平下降及本集團之淨資產增加。本集團之債務還本付息狀況穩健，EBITDA／財務費用比率為36.4倍(2011年：33.5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2012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(2011年：無)。

資本開支

本集團於年內的資本開支為16.17億港元，主要關於收購番禺萬博中央商務區項目以及天津天河城購物中心的土地和開發成本。

匯率及利率的波動風險及相關套期

於2012年12月31日，美元借貸總額為6.92億港元(2011年：6.09億港元)。本集團認為外匯風險極小，毋需考慮對沖。

於2012年12月31日，本集團的浮動利率借貸合共27.85億港元(2011年：38.31億港元)。就利率風險管理而言，本集團訂立之若干固定的利率掉期合約，金額為54.00億港元，已於2012年11月終止。

僱員人數及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團共有僱員4,302人，當中825人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員4,077人，總部及香港附屬公司僱員225人。本年度薪酬總額約為621,237,000港元(2011年：503,895,000港元)。

2012年，面對歐債危機及全球經濟增長放緩的嚴峻形勢，本集團以增強綜合競爭能力為目標，以提高經濟效益為中心，加強企業內部控制，堅持穩健的發展戰略，通過資產和業務的重組，壯大優勢企業，增強競爭能力。在過去的一年裏，本集團繼續貫徹落實以誠信、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專業人才，以滿足企業快速發展的需要。面對未來，本集團將以強化內部管理為主線，進一步推動管理團隊建設、組織架構建設、人才隊伍建設及內部管控機制建設，充分發揮香港的地緣優勢和對高端人才的吸引力，做好高端專業化人才的引進和培養工作。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。本集團還藉認股票期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，建立有針對性的新、老員工對口培訓機制，幫助新員工迅速進入工作角色、提高工作能力，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。

董事及高層管理人員簡介

董事

黃小峰先生，54歲，於2008年6月26日獲委任為本公司非執行董事；於2010年11月11日起出任本公司主席，並同時調任為本公司執行董事。黃先生畢業於華南師範大學，持有歷史學學士學位，彼亦持有中山大學公共行政管理碩士學位。黃先生於1987年至1999年期間在廣東省委辦公廳曾擔任不同職務。1999年至2003年先後任廣州市委辦公廳副主任及廣州市委副秘書長。2003年至2008年先後任廣東省政府辦公廳副主任及廣東省政府副秘書長。黃先生於2008年4月獲委任為廣東粵海控股有限公司(「粵海控股」)的董事及副總經理，其後再獲委任為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的常務董事及副總經理，並稍後分別於2010年9月及10月起出任粵海控股及香港粵海的董事長。黃先生於2009年2月至2012年5月期間出任粵海控股及香港粵海的總經理。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。黃先生於2008年10月獲委任為Kingway Brewery Holdings Limited(金威啤酒集團有限公司)(「金威啤酒」)非執行董事，並於2010年11月出任金威啤酒主席。黃先生於2008年10月至2012年7月期間出任廣南(集團)有限公司(「廣南集團」)非執行董事。金威啤酒及廣南集團均為香港粵海的附屬公司。

溫引珩先生，35歲，於2012年11月15日獲委任為本公司執行董事及董事總經理。溫先生持有中國暨南大學經濟學學士學位和澳大利亞新南威爾士大學國際會計商學碩士學位。溫先生於2003年至2006年期間於中國證券監督管理委員會廣東監管局、上市公司監管部分別從事上市公司監管、併購重組監管等工作。彼於2006年至2011年期間任職於大連商品交易所，擔任不同職位，包括監察部總監。溫先生於2011年11月加入本公司，並於2011年11月至2012年11月期間任本公司副總經理。彼現亦為本公司的附屬公司Teem Holdings Limited(天貿控股有限公司)和廣東天河城(集團)股份有限公司(「廣東天河城」)的董事。

曾翰南先生，43歲，於2008年4月17日獲委任為本公司執行董事兼財務總監。曾先生畢業於香港中文大學，持有理學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。曾先生於2004年2月至2008年4月期間出任為廣南集團執行董事兼財務總監。在加入廣南集團前，他曾擔任香港粵海財務部副總經理及於粵海企業(集團)有限公司工作。

黃鎮海先生，50歲，於2012年7月20日獲委任為本公司非執行董事。黃先生持有中國中山大學理學學士學位和澳大利亞悉尼科技大學博士(Ph.D)學位。黃先生於1995年至2003年任廣東國際認證技術公司總經理，於2003年至2007年任中國檢驗認證(集團)有限公司董事、總經理，於2007年至2010年任中國檢驗認證(集團)有限公司與中國質量認證中心合併後成立的中國檢驗認證(集團)有限公司副總裁。彼於2001年至2010年為中華人民共和國國家出入境檢驗檢疫局科學技術委員會質量認證專業委員會副主任，於2006年至2010年為中國合格評定國家認可委員會委員。黃先生於2010年10月出任粵海控股副總經理，其後分別於2012年4月及2012年5月獲委任為粵海控股的總經理及董事。黃先生於2010年12月出任香港粵海常務董事，於2012年5月獲委任為香港粵海的總經理。黃先生於2011年3月獲委任為金威啤酒非執行董事。

董事及高層管理人員簡介(續)

吳建國先生，55歲，於2010年11月11日獲委任為本公司非執行董事。吳先生於廣東省委黨校經濟管理專業本科畢業。彼於1988年至2004年期間於廣東省委組織部曾擔任不同職務，並於2004年6月至2010年3月期間於廣東省國有資產監督管理委員會歷任人事處處長、副主任等職位。吳先生於2010年3月獲委任為粵海控股的董事、紀檢組長，以及香港粵海的常務董事。

徐文訪女士，58歲，於2005年3月3日獲委任為本公司非執行董事。彼為高級經濟師，持有美國東西方大學工商管理學碩士學位。徐女士於2008年12月獲委任為香港粵海董事，並其後於2009年2月獲委任為粵海控股副總經理及香港粵海常務董事。彼亦為粵海控股及香港粵海的人事考核總監，負責人力資源管理工作。徐女士由2010年11月至2012年12月12日出任金威啤酒非執行董事。彼為本公司的附屬公司GH Water Supply (Holdings) Limited(粵港供水(控股)有限公司)及廣東粵港供水有限公司的董事，以及粵海控股的全資附屬公司廣東粵港建設發展有限公司的董事長。

張輝先生，54歲，於2002年10月28日獲委任為本公司執行董事，其後於同年12月獲委任為本公司董事總經理。彼於2012年11月15日調任為本公司非執行董事。張先生持有美國東西方大學工商管理學碩士學位。於1996年7月至2000年9月在廣東省東深供水管理局工作，曾任處長及副局長等職務。張先生於2002年7月加入本公司，現亦為廣東天河城、廣東粵港投資開發有限公司(「粵港投資開發」)及粵海房地產開發(中國)有限公司(「粵海房地產(中國)」)的董事。粵港投資開發為粵海控股的附屬公司；粵海房地產(中國)為香港粵海的附屬公司。張先生於2008年12月獲委任為香港粵海之董事，其後於2012年5月獲委任為粵海控股的副總經理及香港粵海的常務董事。

趙春曉女士，43歲，於2011年8月30日獲委任為本公司非執行董事。趙女士曾就讀於遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，雙學士。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部資訊科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月出任香港粵海及粵海控股行政部副總經理職位，於2009年12月出任粵海控股及香港粵海行政部總經理，和香港粵海之公司秘書。趙女士於2010年12月出任粵海控股及香港粵海行政總監，彼其後於2012年5月獲委任為粵海控股的副總經理及香港粵海的常務董事。

董事及高層管理人員簡介(續)

李偉強先生，56歲，於2000年5月30日獲委任為本公司非執行董事，曾於2006年7月19日至2008年4月16日期間出任本公司執行董事兼財務總監，並於2008年4月17日再調任為本公司的非執行董事。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司。李先生為香港粵海的常務董事及財務總監，亦為粵海控股的財務總監。彼於2011年10月獲委任為金威啤酒非執行董事，於2012年3月調任為執行董事。彼亦為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司及華南城控股有限公司之獨立非執行董事，以及深圳市機場(集團)有限公司之董事。彼為香港中樂團理事會理事，亦為香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員。李先生曾於2010年3月16日至2011年5月27日期間出任太陽世紀集團有限公司(前稱鴻隆控股有限公司)的獨立非執行董事。

陳祖澤博士金紫荊星章、太平紳士，69歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

陳博士亦為路訊通控股有限公司非執行董事兼主席，載通國際控股有限公司獨立非執行董事兼副主席，恒生銀行有限公司、太古地產有限公司及富匯國際控股有限公司獨立非執行董事，以及九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司非執行董事。彼為尤德爵士紀念基金理事會主席，香港科技大學顧問委員會主席及香港公益金董事。

陳博士在香港接受教育。1964年畢業於香港大學，獲英國文學學士優異生學位。其後利用晚間進修，完成香港大學管理科文憑課程。陳博士於1997年10月獲國際管理中心頒授工商管理學榮譽博士學位，及分別於2009年11月、2011年3月及2012年11月獲香港科技大學、香港大學及嶺南大學頒授名譽社會科學博士學位。

陳博士曾任職香港政府兩段時期 — 由1964年至1978年及由1980年至1993年。最初加入香港政府任職二級行政主任，其後逐步晉升至司級政務官。其間曾任港督私人秘書、副常務司、政府新聞處處長、副布政司、工商司、教育及人力統籌司等要職。由1992年10月至1993年5月，陳博士亦曾任政府最高決策之行政局議員。

陳博士亦曾於1978年至1980年任職新鴻基財務有限公司為執行董事及總經理，1993年至2006年任職九龍巴士(一九三三)有限公司董事長及1997年至2008年4月任職載通國際控股有限公司董事長，及2006年至2010年8月擔任香港賽馬會主席。

陳博士於1994年奉委為太平紳士(JP)及於1999年獲頒授金紫荊星章(GBS)。

董事及高層管理人員簡介(續)

李國寶博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、MA Cantab. (Economics & Law)、Hon. DSc. (Imperial)、Hon. DBA (Edinburgh Napier)、Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA)、Hon. DSocSc (Lingnan)、Hon. LLD (Hong Kong)、Hon. LLD (Warwick)、Hon. LLD (Cantab)、Hon. DLitt (Macquarie)、FCA、FCPA、FCPA (Aust.)、FCIB、FHKIB、FBCS、CITP、FCIArb、太平紳士、Officier de L' Ordre de la Couronne、Grand Officer of the Order of the Star of Italian Solidarity、The Order of the Rising Sun、Gold Rays with Neck Ribbon、Commandeur dans l' Ordre National de la Légion d' Honneur、74歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

李博士現任東亞銀行有限公司之主席兼行政總裁，曾任香港立法會議員。他是銀行業務諮詢委員會的委員及財資市場公會的議會成員。李博士是香港大學副校監、香港中文大學善衡學院諮議委員會成員、中央財經大學會計學院榮譽顧問及特許管理學會最高級別會員。

李博士是香港華商銀行公會有限公司的主席。他是香港上市公司商會名譽會長。李博士是香港銀行學會議會副會長、聖約瑟書院基金有限公司主席、劍橋大學賈吉商學院諮議委員會成員及Cambridge Commonwealth Trust和Cambridge Overseas Trust之國際諮議委員會成員。他亦為Cambridge Foundation之名譽信託人及位於普林斯頓的Institute for Advanced Study之名譽信託人。李博士是救世軍港澳軍區顧問委員會主席、聖雅各福群會執行委員會主席及香港紅十字會顧問團成員。他亦為香港僱主聯合會諮議委員會成員、李國寶慈善基金有限公司董事、鄉議局基金有限公司創會會員和執行委員會成員、Légion d' Honneur Club香港分會主席及會長及The Marco Polo Society Limited執行委員會主席。

李博士亦出任其他機構董事，計有：AFFIN Holdings Berhad(在馬來西亞上市)、CaixaBank, S.A.(在西班牙上市)、香港中華煤氣有限公司、香港上海大酒店有限公司、電訊盈科有限公司、香港生力啤酒廠有限公司、南華早報集團有限公司及維他奶國際集團有限公司。他亦為香港銀行同業結算有限公司及香港按揭證券有限公司之董事。他曾出任中遠太平洋有限公司及中國海外發展有限公司之董事。

李博士為Asia Society International Council信託委員會的委員、Asia Business Council成員、德意志銀行亞太諮議委員會成員、Munich Re Greater China諮議委員會成員及Asian Youth Orchestra Board名譽主席。他亦是其他諮議委員會成員，計有：紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會及Hospital for Special Surgery。李博士為法國INSEAD東亞區校董會主席、Edelman Asia-Pacific的非執行主席以及Metrobank的資深顧問。

馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士，59歲，於2000年1月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。

馮先生為香港著名的資深大律師，分別於1975年及1977年取得英國及香港大律師執業資格。馮先生執業逾三十年，更於1990年奉委為御用大律師。

馮先生於1994年成為香港首位華人律政專員，任職四年；更於1997年成為中華人民共和國香港特別行政區首位法律政策專員，負責制訂香港政府的法律政策。

馮先生於1998年離開香港政府後，先後於哈佛大學擔任訪問學者和在耶魯大學擔任高級訪問院士。

董事及高層管理人員簡介(續)

馮先生多年來熱心參與公共服務，並致力從事司法界和學術界的工作，曾先後出任香港廣播事務管理局主席(2002–2008)，中華人民共和國基本法諮詢委員會委員(1985–1990)及香港政府的智囊團中央政策組成員(1993–1994)，並獲香港政府推薦於2000年作為代表香港的福萊特學者(Distinguished Fulbright Scholar)。彼現擔任國際公法協會香港分會主席，世界銀行法律及司法諮詢委員會成員，聯合國發展計劃於中國發展公司管治的國際顧問，建立柬埔寨／老撾(Laos)法治發展計劃的特別顧問，美國律師公會諮詢委員會成員／聯合國開發計劃特別委任顧問。

馮先生是中國人民政治協商會議全國委員會委員。

鄭慕智博士 金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士，63歲，於1999年11月25日獲委任為本公司獨立非執行董事，曾於2004年10月13日調任為本公司的非執行董事。彼於2012年11月15日再調任為本公司的獨立非執行董事。

鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所首席合夥人，曾任香港立法局議員。他為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席。鄭博士現擔任香港電視網絡有限公司(前稱城市電訊(香港)有限公司)、中國移動有限公司、華潤創業有限公司、港華燃氣有限公司、嘉華國際集團有限公司、廖創興企業有限公司、開達集團有限公司及天安中國投資有限公司(均為香港上市公司)的董事職務。於過往三年他曾擔任董事的其他香港上市公司包括中國遠洋控股股份有限公司及香港交易及結算所有限公司。他現亦擔任ARA Asset Management Limited(於新加坡交易所有限公司上市)之獨立非執行董事。他曾出任ARA Asset Management (Fortune) Limited之獨立非執行董事，該公司管理置富產業信託(「該信託」)。該信託為一家於新加坡交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司上市之房地產投資信託基金。

胡定旭先生 中國人民政治協商會議全國委員會常務委員，金紫荊星章，太平紳士，58歲，於2012年8月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員及香港社會醫學學院榮譽院士。彼為香港醫院管理局主席、香港總商會理事、智經研究中心理事及大珠三角商務委員會委員。彼亦為中國聯合國協會董事會成員、中國國際友人研究會成員、中國衛生部顧問、中華人民共和國國家中醫藥管理局國際合作首席顧問及英國牛津大學基金會理事。胡先生並擔任三菱東京UFJ銀行大中華區首席顧問、中國農業銀行股份有限公司及富達基金獨立非執行董事職務。彼為香港總商會及智經研究中心前主席。

胡先生於2004年獲委任為太平紳士，於2008年獲頒授金紫荊星章。

高層管理人員

本集團之高層管理人員包括上述的執行董事黃小峰先生、溫引珩先生及曾翰南先生。

董事會報告

粵海投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈彼等之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)截至2012年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為投資控股、物業持有及投資、中國內地供水項目、酒店持有及營運、酒店管理、百貨營運、基建及能源項目投資。各主要附屬公司、共同控制企業及聯營公司之主要業務詳情分別載於財務報表附註18、19及20。

業績及股息

本集團截至2012年12月31日止年度之業績及本公司與本集團於截至該日之業務狀況載於第52至第153頁之財務報表內。

中期股息每股7.0港仙(2011年：7.0港仙)已於2012年10月26日派發。董事會(「董事會」)議決建議派發截至2012年12月31日止年度末期股息每股13.0港仙(2011年：11.0港仙)。此項建議已載於財務報表的財務狀況表中列於權益項目下保留溢利的分配。

建議之末期股息，倘在本公司於2013年6月14日(星期五)舉行之股東週年大會(「2013年股東週年大會」)上獲得通過，預期將於2013年7月11日(星期四)派付予於2013年6月20日(星期四)名列於本公司股東名冊之股東。

本公司將於2013年6月13日(星期四)及2013年6月14日(星期五)該兩天內暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席2013年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2013年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2013年6月11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。

本公司將於2013年6月20日(星期四)該天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2013年6月19日(星期三)下午4時30分前送達卓佳登捷時有限公司，地址見上。

董事會報告(續)

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益(摘錄自經審核財務報表)之概要如下：

業績

	2012年 千港元	截至12月31日止年度			
		2011年 千港元 (已重述)	2010年 千港元 (已重述)	2009年 千港元 (已重述)	2008年 千港元 (已重述)
收入	7,736,095	7,161,377	6,351,741	5,915,758	5,913,200
扣除財務費用後之經營溢利	4,769,586	4,230,963	3,537,008	2,841,778	2,296,953
應佔共同控制企業溢利	81,527	82,588	89,585	91,074	134,084
應佔聯營公司溢利減虧損	70,573	107,976	133,744	26,347	6,188
稅前利潤	4,921,686	4,421,527	3,760,337	2,959,199	2,437,225
所得稅費用	(953,672)	(936,562)	(931,480)	(495,046)	(458,382)
未計非控股權益前溢利	3,968,014	3,484,965	2,828,857	2,464,153	1,978,843
非控股權益	(554,190)	(478,237)	(397,813)	(415,199)	(118,121)
歸屬於本公司所有者 的本年度溢利	3,413,824	3,006,728	2,431,044	2,048,954	1,860,722

董事會報告(續)

財務資料概要(續)

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)	2010年 千港元 (已重述)	2009年 千港元 (已重述)	2008年 千港元 (已重述)
物業、廠房及設備	3,100,116	3,294,283	3,165,098	3,033,699	3,002,616
投資物業	9,459,530	7,106,639	5,934,101	4,810,466	4,032,698
預付土地租賃款	96,772	101,501	101,986	103,581	107,903
商譽	266,146	266,146	266,146	266,146	262,370
於共同控制企業的投資	720,386	806,620	859,406	909,136	994,757
於聯營公司的投資	1,482,287	1,346,244	1,087,102	184,521	274,118
無形資產	14,124,484	14,933,423	15,862,440	16,667,163	17,454,798
其他資產	8,083,524	6,953,128	4,622,098	4,796,669	5,099,070
遞延稅項資產	28,747	23,580	22,099	15,773	16,361
資產總值	37,361,992	34,831,564	31,920,476	30,787,154	31,244,691
其他貸款及負債	(7,305,330)	(8,728,591)	(8,715,134)	(10,449,471)	(13,045,789)
遞延稅項負債	(1,672,413)	(1,602,308)	(1,257,072)	(857,763)	(692,953)
負債總值	(8,977,743)	(10,330,899)	(9,972,206)	(11,307,234)	(13,738,742)
非控股權益	(4,346,251)	(2,849,468)	(2,791,881)	(2,420,879)	(2,086,109)
淨資產	28,384,249	24,500,665	21,948,270	19,479,920	17,505,949

物業、廠房及設備、投資物業及無形資產

本公司及本集團物業、廠房及設備、投資物業及無形資產於本年內之變動詳情分別載於財務報表附註14、15及21。

股本

本公司股本於本年內之變動詳情載於財務報表附註32。

股份溢價賬及儲備

本公司及本集團股份溢價賬及儲備於本年內之變動詳情分別載於財務報表附註32和34，以及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2012年12月31日，本公司按香港公司條例第79B條規定，以及鑑於財務報表附註34所載的承諾，而計算之可供作分派之儲備共175,435,000港元。

董事會報告(續)

慈善捐款

本集團於本年內的作慈善捐款為24,178,000港元(2011年：26,523,000港元)。

購買股份或債券的安排

除本報告「董事的證券權益及淡倉」一節與財務報表附註33「股票期權計劃」內所披露者外，本公司或本公司的附屬公司或控股公司或本公司的控股公司之附屬公司於年內之任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事或彼等之配偶或18歲以下子女，藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事

本年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

黃小峰(主席)

溫引珩(董事總經理)(於2012年11月15日獲委任)

曾翰南(財務總監)

非執行董事

黃鎮海(於2012年7月20日獲委任)

吳建國

徐文訪

張輝*

趙春曉

李偉強

李文岳(於2012年6月1日退任)

孫映明(於2012年6月1日退任)

獨立非執行董事

陳祖澤

李國寶

馮華健

鄭慕智**

胡定旭(於2012年8月25日獲委任)

* 張輝先生於2012年11月15日由執行董事調任為非執行董事及不再擔任本公司的董事總經理。

** 鄭慕智博士於2012年11月15日由本公司的非執行董事調任為獨立非執行董事。

根據本公司之組織章程細則第73條規定，溫引珩先生、黃鎮海先生及胡定旭先生的任期至2013年股東週年大會止，但可膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第77至79條規定，徐文訪女士、李偉強先生、陳祖澤博士及李國寶博士須於2013年股東週年大會上輪值告退，但可膺選連任。

溫引珩先生、黃鎮海先生、胡定旭先生、徐文訪女士、李偉強先生、陳祖澤博士及李國寶博士符合資格並表示願意膺選連任，如獲重選，彼等任期將由重選日起至(i)本公司於2016年召開的股東週年大會結束及(ii)2016年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照本公司之組織章程細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

董事會報告(續)

董事之服務合約

並無任何擬於2013年股東週年大會上重選連任的董事與本公司訂立本公司如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

董事於重大合約之權益

本公司或本公司的附屬公司或控股公司或本公司控股公司的附屬公司概無訂立於年終及年內任何時間仍然生效而本公司董事於其中直接或間接擁有任何重大權益的重要合約。

董事於競爭業務中之權益

據董事所知，於2012年12月31日，執行董事及非執行董事以及彼等各自之聯繫人士概無被視為於任何足以或可能與本集團的業務構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

管理合約

年內，概無訂立或存有有任何有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政合約。

董事的證券權益及淡倉

於2012年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「港交所」)(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及港交所如下：

於本公司之權益及淡倉

(i) 於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約 百分比 (附註)
曾翰南	個人	1,180,000	好倉	0.019%
徐文訪	個人	1,320,000	好倉	0.021%
張輝	個人	860,000	好倉	0.014%
李偉強	個人	1,340,000	好倉	0.021%
陳祖澤	個人	5,450,000	好倉	0.087%
李國寶	個人	10,000,000	好倉	0.160%
鄭慕智	個人	2,150,000	好倉	0.034%

附註：權益概約百分比乃按於2012年12月31日本公司之已發行股份6,234,205,071股普通股為計算基準。

董事會報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

於本公司之權益及淡倉(續)

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)

(1) 於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)

董事姓名	股票期權 授出日期*	股票期權數目					於2012年 12月31日	授出 股票期權 之總代價 港元	股票期權 行使價** 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)
		於授出日期	於2012年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效					
黃小峰	24.10.2008	5,700,000	5,700,000	-	-	-	5,700,000	-	1.88	1.73	-
曾翰南	24.10.2008	2,950,000	1,770,000	-	-	-	1,770,000	-	1.88	1.73	-
徐文訪	24.10.2008	3,300,000	1,980,000	-	-	-	1,980,000	-	1.88	1.73	-
張輝	24.10.2008	4,400,000	2,640,000	-	-	-	2,640,000	-	1.88	1.73	-
李偉強	24.10.2008	3,350,000	2,010,000	-	-	-	2,010,000	-	1.88	1.73	-
鄭慕智	24.10.2008	2,500,000	2,500,000	-	(1,000,000)	-	1,500,000	-	1.88	1.73	6.19

有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之股票期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在股票期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

董事會報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

於本公司之權益及淡倉(續)

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)(續)

(1) 於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)(續)

有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註：(續)

(e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已行權或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日或之前	0%
授出日期後四個月後當日但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%
	餘下的20%的歸屬亦取決於該四年在整體績效考核中取得合格成績

(2) 年內未行使之股票期權的變動表之附註

* 根據2008期權計劃授出之股票期權，其歸屬期的詳情列載於本報告「於2008年10月24日採納之股票期權計劃」一節內。

** 如進行供股或派發紅股或本公司股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。

*** 本公司之普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日股份在港交所之收市價。

本公司之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位董事或其他參與者其行使股票期權前一天股份在港交所之加權平均收市價。

於Kingway Brewery Holdings Limited(金威啤酒集團有限公司)的權益及淡倉

於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約 百分比 (附註)
鄭慕智	個人	600,000	好倉	0.035%

附註：權益概約百分比乃按於2012年12月31日金威啤酒集團有限公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

董事會報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

於廣南(集團)有限公司的權益及淡倉

(i) 於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約 百分比 (附註)
曾翰南	個人	300,000	好倉	0.033%
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%

附註：權益概約百分比乃按於2012年12月31日廣南(集團)有限公司(「廣南集團」)之已發行股份907,293,285股普通股為計算基準。

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)

董事姓名	股票期權 授出日期* (日,月,年)	股票期權數目				於2012年 12月31日	授出 股票期權 之總代價 港元	行使 股票期權期限 (首尾兩天 包括在內)** (日,月,年)	股票期權 行使價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股價格*** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股價格 港元 (每股)
		於2012年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效						
曾翰南	09.03.2006	300,000	-	-	-	300,000	1.00	09.06.2006至 08.03.2016	1.66	1.61	-

廣南集團於2004年6月11日採納之股票期權計劃之附註：

* 股票期權之歸屬期由授出股票期權之日起直至行使期開始為止或承授人於廣南集團或其附屬公司擔任全職僱員滿半年之日為止(以較後者為準)。

** 倘股票期權行使期的最後一日並非香港營業日，股票期權行使期將於該日前之營業日的營業時間結束時終止。

*** 廣南集團普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日該股份在港交所之收市價。

除上述所披露者外，於2012年12月31日，據本公司所知，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券擁有權益或淡倉權益而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及港交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及港交所。

董事會報告(續)

主要股東權益

於2012年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及港交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約 百分比 (附註1)
廣東粵海控股有限公司(附註2)	受控法團權益	3,769,979,875	好倉	60.47%
	受控法團權益	350,819,672	淡倉	5.63%
粵海控股集團有限公司(附註3)	實益持有人/ 受控法團權益	3,769,979,875	好倉	60.47%
	實益持有人	350,819,672	淡倉	5.63%
Guangdong Trust Ltd. (粵海信托有限公司)	實益持有人/ 受控法團權益	576,404,918	好倉	9.25%

附註：

1. 權益概約百分比乃按於2012年12月31日本公司之已發行股份6,234,205,071股普通股為計算基準。
2. 廣東粵海控股有限公司所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的粵海控股集團有限公司而持有。
3. 上述粵海控股集團有限公司的權益已包括通過其全資附屬公司粵海信托有限公司持有的應佔權益。

除上述所披露者外，於2012年12月31日，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及港交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

與控股股東簽訂之重大合約

除於財務報表附註39及40所披露者外，本集團與其控股股東於年內並無簽訂任何其他重大合約。

關連交易

關連交易(包括持續關連交易)詳情載於財務報表附註40。

董事會報告(續)

有關連人士交易

在正常業務過程中進行的重大有關連人士交易的詳情已載於財務報表附註39。按上市規則，於財務報表附註39(a) (附註(i)至(iii))所載的交易構成持續關連交易，交易的詳情已於財務報表附註40披露。就該等交易，本公司已符合上市規則第14A章的披露規定。

除以上所述的持續關連交易外，概無任何於財務報表附註39披露的有關連人士交易須遵守上市規則有關申報、公告和獨立股東批准的規定。

本公司之股票期權

於2012年12月31日，除於「董事的證券權益及淡倉」一節所披露者外，本公司若干其他合資格人士擁有根據2008期權計劃授出之以下權益可認購本公司普通股股份。各份股票期權均賦予持有人權利可認購一股本公司每股面值0.50港元之普通股股份。有關進一步詳情載於財務報表附註33。

2008期權計劃

參與者類別	股票期權 授出日期 (日.月.年)	股票期權數目					授出 股票期權 之總代價 港元	股票期權 行使價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格 港元 (每股)	
		於授出日期	於2012年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效					於2012年 12月31日
僱員	24.10.2008	18,500,000	9,150,000	-	-	-	9,150,000	-	1.88	1.73	-
前董事	24.10.2008	13,000,000	9,500,000	-	(207,000)	(7,193,000)	2,100,000	-	1.88	1.73	5.22

有關上述於2008年內授出之股票期權的進一步資料載於本報告第33及第34頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註」內。

有關年內未行使之股票期權的變動表之資料載於本報告第34頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「年內未行使之股票期權的變動表之附註」。

購買、出售及贖回上市證券

年內，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若干位股票期權持有人：

已發行新普通股總股數	每股普通股 行使價 港元	現金 總代價 港元
總數1,207,000	1.88	2,269,160

除上述所披露者外，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港交所上市的證券。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

於回顧年內，本集團向首五大客戶銷貨之營業額佔全年總收入之61%，其中向最大客戶銷貨之營業額則佔46%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額之27%，其中向最大供應商之採購額則佔14%。

概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團首五大客戶及供應商佔有任何權益。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量的規定。

根據上市規則第13.21條作出之披露

日期為2011年12月19日之貸款融資協議

根據本公司於2011年12月19日與一家銀行簽訂一份貸款融資協議(「該粵投融資協議」)，該銀行向本公司提供本金最高達1億美元的貸款融資(「該粵投貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有本公司最少51%的股權；或
- (ii) 倘廣東省人民政府沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有香港粵海100%的股權。

當上述事宜任何一項出現及出現後，且情況持續，該銀行可向本公司發出通知：

- (i) 撤銷根據該粵投貸款融資項下的全部或任何部份承諾，則該等承諾即時被撤銷；及／或
- (ii) 宣告全部或部份的本金欠款，連同應計利息，以及根據該粵投融資協議及其他融資文件項下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等欠款須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或部份的本金欠款即時償還，則按該銀行要求該等欠款須即時償還。

於2012年12月31日，該粵投貸款融資之未償還本金為9千萬美元。本公司須分期償還該貸款融資，其最後到期還款日為該粵投融資協議日期起計滿36個月當日。

日期為2012年11月21日之貸款融資協議

根據本公司的附屬公司GH Water Supply (Holdings) Limited (粵港供水(控股)有限公司)(「供水控股」)於2012年11月21日簽訂一份貸款融資協議(「該供水控股融資協議」)，若干間銀行(「該等貸款人」)向本公司提供本金最高達13億港元的貸款融資(「該供水控股貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘香港粵海或本公司沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有供水控股最少51%的權益；或
- (ii) 倘廣東省人民政府沒有或不再(無論直接或間接)實益擁有香港粵海51%的權益。

董事會報告(續)

根據上市規則第13.21條作出之披露(續)

日期為2012年11月21日之貸款融資協議(續)

當上述任何一項事宜出現及出現後，且情況持續，該等貸款人的代理人可按承擔達或超過所有當時尚未償還貸款之66 $\frac{2}{3}$ %之貸款之貸款人的指示向供水控股發出通知：

- (i) 撤銷該供水控股貸款融資項下的全部承擔，則該等承擔即時被撤銷；及／或
- (ii) 宣告全部或任何部份的本金欠款，連同應計利息，以及根據該供水控股融資協議及相關融資文件項下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等欠款須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或任何部份的本金欠款即時償還，則按該等貸款人要求該等欠款須即時償還。

於2012年12月31日，該供水控股貸款融資之未償還本金為13億港元。本公司須分期償還該供水控股貸款融資，其最後到期還款日為該供水控股融資協議日期起計滿36個月當日。

董事資料的變動

董事資料的變動如下：

- (i) 徐文訪女士於2012年12月辭任Kingway Brewery Holdings Limited(金威啤酒集團有限公司)(「金威啤酒」)非執行董事。金威啤酒為粵海控股集團有限公司的附屬公司。
- (ii) 張輝先生於2012年11月15日由執行董事調任為非執行董事及不再擔任本公司董事總經理之職務。

由2012年1月1日至2012年11月14日止期間，張輝先生擔任執行董事之總酬金約為3,426,000港元，彼亦有權收取由本公司薪酬委員會釐定其任職執行董事期間之酌情花紅(「該執行董事花紅」)。

除張輝先生有權收取該執行董事花紅外，彼於2012年11月15日起將不會收取本公司任何酬金。

- (iii) 李偉強先生曾任鴻隆控股有限公司董事，該公司更改其公司名稱為太陽世紀集團有限公司。
- (iv) 陳祖澤博士為特許管理學會最高級別會員，以及香港董事學會及特許運輸物流學會的資深會員。
- (v) 李國寶博士退任香港立法會議員。

李國寶博士於2013年3月辭任中國海外發展有限公司董事。

董事會報告(續)

董事資料的變動(續)

(vi) 鄭慕智博士於2012年11月15日由本公司之非執行董事調任為獨立非執行董事。

鄭慕智博士於城市電訊(香港)有限公司任董事，該公司更改其公司名稱為香港電視網絡有限公司。

(vii) 胡定旭先生於2013年3月為中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。

胡定旭先生任香港總商會理事、智經研究中心理事及中國聯合國協會董事會成員。

彼退任關愛基金督導委員會委員。

除上述的董事資料變動外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

核數師

是年財務報表由執業會計師安永會計師事務所審核，其任期屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。一項有關續聘安永會計師事務所為本公司之核數師的決議案將於2013年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2013年3月28日

企業管治報告

業務模式與發展策略

集團的主要業務包括供水、發電、物業投資及發展、百貨營運、酒店經營及管理 and 收費道路及橋樑。集團一直致力於鞏固現有業務經營及擴大相關業務規模，不斷為股東提升投資回報。通過對市場與行業標杆企業的對比，對戰略定位、發展目標、管控模式等進行多維度分析，謀劃市場佈局，力爭進一步擴大集團在市場上的影響力，保持企業的可持續發展。

根據戰略發展規劃，本集團將繼續積極審慎的發展綜合水務業務，關注原水供應、城市供水、城市污水處理、供水工程建設等水務領域的市場投資機會，加大對重點專案的資源投入，儘快提升水務業務的規模與實力。同時，對集團其他現有資產和業務進行全面梳理，有序推進業務整合，擇機退出非優勢業務領域。

面向全球化，進一步發揮香港國際金融中心資金管理平台的優勢與作用，提高資金使用效率。同時完善人力資源建設，進一步提升管理的專業性。繼續加強企業文化建設，提高企業競爭力。

企業管治守則

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》（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文原則。

本公司之董事認為，本公司在截至2012年12月31日止年度內已符合企業管治守則所載的適用守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規，惟以下守則條文除外：

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。年內，若干獨立非執行董事及非執行董事因不在香港或有其他事務在身而未能出席本公司於2012年6月1日舉行之上屆股東週年大會。

董事進行的證券交易

本公司採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經本公司向所有董事作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於年內均遵照標準守則所載的規定標準。

企業管治報告(續)

董事會

董事會(「董事會」)負責領導及控制本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年報和公告，供董事會於刊發前批准、執行董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

董事會組成

董事會現由三位執行董事(黃小峰先生、溫引珩先生及曾翰南先生)、六位非執行董事(黃鎮海先生、吳建國先生、徐文訪女士、張輝先生、趙春曉女士及李偉強先生)及五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。

年內，非執行董事(包括獨立非執行董事)為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。

年內，董事會的組成出現若干變動。

- 於2012年6月1日，李文岳先生及孫映明於股東週年大會結束後退任本公司董事。
- 於2012年7月20日，黃鎮海先生獲委任為本公司非執行董事。
- 於2012年8月25日，胡定旭先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 於2012年11月15日，張輝先生由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本公司董事總經理。溫引珩先生獲委任為執行董事及董事總經理，以替代張輝先生。鄭慕智博士由非執行董事調任為本公司獨立非執行董事。

主席及董事總經理

董事會主席為黃小峰先生。溫引珩先生於2012年11月15日獲委任為本公司董事總經理，以替代張輝先生。本公司主席及董事總經理的工作清晰界定，互相分開，以確保獨立性及能互相制衡。主席負有行政職責，領導董事會，使董事會有效運作及履行其職責。董事總經理須向董事會負責，承擔本公司的整體策略的實行以及在整體業務運作上的協調工作。

非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事(包括非執行董事)，其任期均以其委任後的首次股東大會止，並符合資格重選連任。

此外，本公司各非執行董事(包括獨立非執行董事)均有特定任期，為期不超過約三年，並於(i)該名董事獲委任或重選後第三年之本公司股東週年大會結束時或(ii)該名董事獲委任或重選後第三年規定本公司舉行股東週年大會之期限屆滿時(以較早者為準)屆滿，及在任何情況下，可根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)及／或任何適用法例及規定而需要提早退任。

企業管治報告(續)

董事會(續)

獨立非執行董事的獨立性

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。根據上市規則第3.13條，本公司已收到五位獨立非執行董事：陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生的獨立性確認函。

陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生及鄭慕智博士服務本公司董事會逾九年。彼等的表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀質詢。概無任何證據顯示任期長短對彼等獨立性構成不利影響。因此，董事會認為，不論任期長短，陳博士、李博士、馮先生及鄭博士仍為獨立人士。

鄭慕智博士於本公司並無擔任任何行政或管理崗位或職責，也沒有受僱於本公司或其控股公司或其任何相關附屬公司或任何本公司關連人士(在調任前擔任本公司非執行董事崗位除外)，並只以非執行董事身份出席本公司董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會會議。董事會認為鄭博士為獨立人士，並除因他在調任前為本公司之非執行董事而不符合上市規則第3.13(7)條之獨立性標準之外，已符合上市規則第3.13條之所有獨立性標準。

董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定之獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並無知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性之事件。

董事會會議

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司之營運及財務表現，並審閱及批准本公司年度業績及中期業績。年內，董事會舉行五次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

定期每年舉行之董事會會議均提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有獲准在議程提出討論事項的董事一般均獲至少十四日通知出席董事會會議。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。董事會一般於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事寄發議程及相關董事會文件。董事會於每次董事會會議議程初稿提呈下一次董事會會議以獲批准前向董事傳閱議程初稿，以供討論。所有議程均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會認為該等事宜為重大，該等事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。組織章程細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其他聯繫人等擁有重大權益的合約或安排之會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係。董事會架構平衡，亦可確保整個董事會擁有高度獨立性。各董事於截至本報告日期之履歷載於本年報第23至第27頁，當中載列各董事各方面才能、專業知識、經驗及資格。

企業管治報告(續)

董事入職及持續專業發展

於委任為董事會成員時，每名新董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務經營、政策及程序以及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保彼清楚知悉其於上市規則及其他相關監管要求下的責任。

本公司就相關法律、規則及規定之修訂或最新資訊向董事提供簡介。此外，本公司鼓勵董事參與多項與上市規則、香港條例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續更新並改善有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司曾於2012年8月就董事職責及一般證券法律及規定舉行講座，並向董事提供閱讀材料，以發展及更新彼等專業技能。

根據本公司所存記錄，現任董事已遵照截至2012年12月31日止年度有關持續專業發展的企業管治守則新規定，接受下列以上市公司董事的職責、功能及責任為重點的培訓。

董事名稱	於2012年8月		
	舉行的講座	講座及會議	閱讀資料
執行董事			
黃小峰	✓	✓	✓
溫引珩	✓	✓	✓
曾翰南	✓	✓	✓
非執行董事			
黃鎮海	✓	✓	✓
吳建國	✓	✓	✓
徐文訪	✓	✓	✓
張輝		✓	✓
趙春曉	✓	✓	✓
李偉強		✓	✓
獨立非執行董事			
陳祖澤	✓	✓	✓
李國寶		✓	✓
馮華健		✓	✓
鄭慕智		✓	✓
胡定旭		✓	✓

企業管治報告(續)

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。詳列該等委員會各自權力及責任的職權範圍載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會

薪酬委員會由五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。陳祖澤博士為薪酬委員會主席。

董事酬金有待股東於股東大會批准後，方可作實。董事及高級管理層酬金應由薪酬委員會根據彼等職責、責任及表現以及本集團業績釐定。任何董事均不應參與有關其薪酬的決策。

薪酬委員會會議應於有需要時至少每年舉行一次。截至2012年12月31日止財政年度，薪酬委員會舉行五次會議，以對須予釐定有關本公司執行董事薪酬組合及表現花紅的年度審閱進行審批。須由董事會釐定非執行董事(包括獨立非執行董事)及提名委員會成員的薪酬，亦於有關事宜提呈董事會決策前由薪酬委員會進行審閱及評論。薪酬委員會每名成員的出席率載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

2012年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

提名委員會

提名委員會負責(其中包括)物色具備合適資格可擔任本公司董事的人士，研究董事重新委任及董事繼任計劃，並就上述事宜向董事會作出建議。

提名委員會由董事會主席黃小峰先生及全體五位獨立非執行董事即陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生組成。黃小峰先生為提名委員會主席。股東就提名人選參選本公司董事之程序詳情於「董事提名程序」概述，並登載於本公司網站。

提名委員會須每年最少舉行一次會議和按需要而定。截至2012年12月31日止財政年度，提名委員會舉行三次會議，就董事會之架構、人數及組成作出檢討、評估獨立非執行董事之獨立性及就委任或調任董事向董事會提供推薦建議，有關資料載於本報告「董事會組成」一節。薪酬委員會各成員出席會議之情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

審核委員會

審核委員會由全體五位獨立非執行董事即李國寶博士、陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生組成。李國寶博士為審核委員會主席。

企業管治報告(續)

董事委員會(續)

審核委員會(續)

審核委員會須每年最少舉行兩次會議或按需要而定。截至2012年12月31日止財政年度，審核委員會舉行三次會議，將業績呈報董事會前，先行審閱2011年全年業績及2012年中期業績，及監察該等財務報表的完整性。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜，包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱核數工作的範圍及批准外聘核數師薪酬。除上述三次會議外，審核委員會與外聘核數師舉行一次會議，在管理層缺席之情況下討論任何需關注的問題。審核委員會亦確保管理層已設立有效的內部監控系統及監控本集團的風險評估、監控及管理程序。審核委員會檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會檢討本集團內部審核時間表、研究內部審核報告及監察內部審核的功能是否有效。審核委員會各成員出席會議之情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

董事會及委員會會議

截至2012年12月31日止年度各董事出席董事會、薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及股東大會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	薪酬委員會	提名委員會	審核委員會	股東週年大會
執行董事					
黃小峰	5/5	–	3/3	–	1/1
溫引珩(於2012年11月15日獲委任)	1/1	–	–	–	0/0
曾翰南	5/5	–	–	–	1/1
非執行董事					
黃鎮海(於2012年7月20日獲委任)	3/3	–	–	–	0/0
吳建國	4/5	–	–	–	0/1
徐文訪	3/5	–	–	–	0/1
張輝	3/5	–	–	–	0/1
趙春曉	5/5	–	–	–	1/1
李偉強	5/5	–	–	–	1/1
李文岳(於2012年6月1日退任)	1/1	–	–	–	0/1
孫映明(於2012年6月1日退任)	1/1	–	–	–	0/1
獨立非執行董事					
陳祖澤	5/5	5/5	3/3	3/3	1/1
李國寶	5/5	5/5	3/3	3/3	1/1
馮華健	1/5	2/5	1/3	2/3	0/1
鄭慕智	5/5	4/5	3/3	2/3	0/1
胡定旭(於2012年8月25日獲委任)	2/2	2/2	1/1	0/0	0/0

企業管治報告(續)

問責及審核

財務報告

董事會負責監督截至2012年12月31日止年度財務報表的編製，以真實和公平地反映本集團於該財政年度之財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2012年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判決及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

本集團力求以平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的年度、中期業績，已按上市規則的規定，分別在有關期間完結後三個月及兩個月的限期內適時公佈。

董事已確認彼等有責任編製載列於截至2012年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

核數師酬金

於回顧年內，已付／應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核財務報表	7,132
審閱中期業績	1,235
合計	8,367

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及其有效性。然而，該系統的設計只為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險。董事會授權管理層推行上述內部監控系統，並檢討有關財務、營運及合規監控和風險管理程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以確定、評估及管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商環境或規例指引變更時，更新內部監控系統。

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定及評估所面對的風險，並設計、運作及監察合適的內部監控措施，以減少及控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：

維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法例；及(d)確認、管理及減少本集團主要風險。

企業管治報告(續)

問責及審核(續)

內部監控(續)

審核委員會除上述職責外，還(其中包括)審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重審核的範圍、內部審核的質素及內部稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會並考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部稽核部監察政策及程序的遵從、內部監控系統的有效性，及指出任何不遵守事項的重大發現。內部稽核部為本集團內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持及運作健全的內部監控系統得。內部稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。

董事會信納回顧年內及截至本年報及賬目刊發日期，現存的內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，屬合理地有效及足夠。

公司秘書

何林麗屏女士自1992年12月起出任本公司之公司秘書。彼為本公司全職僱員，並擁有本公司日常事務知識。何女士向本公司主席和董事總經理匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。於回顧年內，何女士已確認彼已接受不少於15小時之相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會

根據《公司條例》第113條(香港法例第32章)，持有本公司有關實繳股本不少於二十分之一的本公司股東(「股東」)可要求董事會召開股東特別大會，請求書須列明會議目的(例如董事選舉)，並由發出請求書的人士簽署及送呈於本公司的註冊辦事處。請求書可由數份同樣格式及附有一名或超過一名發出請求書的人士簽署之文件組成。倘董事會未能於請求書呈遞日期起21日內召開大會，發出請求書的人士可召開於上述日期起3個月內召開大會。根據本節召開的股東特別大會須於發出大會通告日期後28日內舉行。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例第115A條，於該請求書提出日期，股東持有不少於全體成員總表決權四十分之一的成員人數有權在有關該請求書之大會上表決；或不少於50名持有本公司股份的成員，然而每名成員就其所持股份已繳足之平均股款不少於2,000港元可於週年股東大會以請求書提出動議(例如董事選舉)，並自行支付有關費用。該請求書須(a)列明動議，而所有發出請求書的人士已簽署一份或一份以上同樣格式的文件；及(b)於股東週年大會前六週內送達本公司註冊辦事處，註明本公司公司秘書收啟。發出請求書的人士亦可就提呈之決議案所述事宜傳閱不超過1,000字的陳述書，而彼等須呈遞或支付合理及足夠款項用以支付本公司據此產生的開支。

股東諮詢及建議

股東可就其所持股份向本公司之股份過戶登記處，卓佳登捷時有限公司查詢，其地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，或致電其客戶服務熱線(852) 2980 1333。

為鞏固及致力於本公司、股東及有意投資者之間的定期溝通及雙向溝通，本公司的財務總監或公司秘書獲指派處理股東及公眾提出的諮詢及建議。諮詢及建議可透過電郵或電話提出。本公司之聯絡詳情載於本公司網站 www.gdi.com.hk「聯絡我們」一節。此外，本公司承諾充分利用其網站作為適時提供更新資訊的渠道，並加強公眾及股東的溝通。本公司已制定「股東溝通政策」，確保股東知情行使彼等權利。

投資者關係

於回顧年內，本公司組織大綱及章程概無變動。本公司組織大綱及章程之最新版本於本公司網站可供參閱。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2013年3月28日

獨立核數師報告



安永會計師事務所
香港
中環添美道1號
中信大廈22樓

電話: +852 2846 9888
傳真: +852 2868 4432
www.ey.com

致粵海投資有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第52頁至第153頁的粵海投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2012年12月31日的綜合財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製綜合財務報表使其真實而公允地列報，以及制定董事認為必要的相關內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤制定導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告依據香港公司條例第141條之規定，僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於2012年12月31日的財務狀況以及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2013年3月28日

綜合利潤表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)
收入	5	7,736,095	7,161,377
銷售成本		(2,649,416)	(2,533,832)
毛利		5,086,679	4,627,545
其他收入及虧損淨額	5	335,733	132,203
投資物業公允值變動		794,601	776,652
銷售及分銷費用		(170,057)	(149,828)
行政費用		(1,060,757)	(841,036)
其他經營費用淨額		(52,038)	(152,813)
財務費用	7	(164,575)	(161,760)
應佔共同控制企業溢利		81,527	82,588
應佔聯營公司溢利減虧損		70,573	107,976
稅前利潤	6	4,921,686	4,421,527
所得稅費用	10	(953,672)	(936,562)
本年度溢利		3,968,014	3,484,965
歸屬於：			
本公司所有者	11	3,413,824	3,006,728
非控股權益		554,190	478,237
		3,968,014	3,484,965
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	13		
基本		54.77港仙	48.25港仙
攤薄後		54.58港仙	48.08港仙

本年度的應付及擬派股息詳情於財務報表附註12披露。

綜合全面收入表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)
本年度溢利		3,968,014	3,484,965
其他全面收入			
換算海外業務的匯兌差額		(1,500)	463,477
物業、廠房及設備項目之公允值收益		393	–
現金流量套期：			
現金流量套期變動淨額	27	122,482	105,928
本年度其他全面收入		121,375	569,405
本年度全面收入總額		4,089,389	4,054,370
歸屬於：			
本公司所有者		3,497,331	3,466,022
非控股權益		592,058	588,348
		4,089,389	4,054,370

綜合財務狀況表

2012年12月31日

	附註	2012年 12月31日 千港元	2011年 12月31日 千港元 (已重述)	2011年 1月1日 千港元 (已重述)
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	3,100,116	3,294,283	3,165,098
投資物業	15	9,459,530	7,106,639	5,934,101
預付土地租賃款	16	96,772	101,501	101,986
商譽	17	266,146	266,146	266,146
於共同控制企業的投資	19	720,386	806,620	859,406
於聯營公司的投資	20	1,482,287	1,346,244	1,087,102
無形資產	21	14,124,484	14,933,423	15,862,440
預付款項及按金	24	–	342,702	–
遞延稅項資產	31	28,747	23,580	22,099
非流動資產總額		29,278,468	28,221,138	27,298,378
流動資產				
可供出售的投資	22	431,655	25	23
可收回稅項		86	–	2,582
存貨	23	56,717	61,317	59,749
應收賬款、預付款項及按金	24	3,122,795	2,941,673	596,158
衍生財務工具	27	–	64,453	122,958
現金及現金等價物	25	4,472,271	3,542,958	3,840,628
流動資產總額		8,083,524	6,610,426	4,622,098
流動負債				
應付賬款及應計負債	26	(2,639,494)	(2,545,073)	(1,956,658)
應付稅項		(365,617)	(399,606)	(323,438)
衍生財務工具	27	–	(265,473)	(425,064)
應付附屬公司非控股股東款	28	(315,991)	(317,919)	(401,770)
銀行計息借貸	29	(238,000)	(2,484,400)	(720,249)
流動負債總額		(3,559,102)	(6,012,471)	(3,827,179)
流動資產淨值		4,524,422	597,955	794,919
總資產減流動負債				
— 第55頁		33,802,890	28,819,093	28,093,297

綜合財務狀況表(續)

2012年12月31日

	附註	2012年 12月31日 千港元	2011年 12月31日 千港元 (已重述)	2011年 1月1日 千港元 (已重述)
總資產減流動負債				
— 第54頁		33,802,890	28,819,093	28,093,297
非流動負債				
衍生財務工具	27	—	—	(94,704)
應付附屬公司非控股股東款	28	—	—	(4,973)
銀行計息借貸	29	(2,547,407)	(1,346,206)	(3,222,000)
其他負債	26	(1,198,821)	(1,369,914)	(1,566,278)
遞延稅項負債	31	(1,672,413)	(1,602,308)	(1,257,072)
非流動負債總額		(5,418,641)	(4,318,428)	(6,145,027)
資產淨值		28,384,249	24,500,665	21,948,270
權益				
本公司所有者應佔權益				
已發行股本	32	3,117,103	3,116,499	3,115,449
儲備	34(a)	20,110,448	17,849,068	15,417,850
擬派末期股息	12	810,447	685,630	623,090
		24,037,998	21,651,197	19,156,389
非控股權益		4,346,251	2,849,468	2,791,881
權益總額		28,384,249	24,500,665	21,948,270

黃小峰
董事

曾翰南
董事

綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

公司所有者應佔

附註	已發行	普通股	股票期權	資產重估	資本儲備*	套期儲備*	發展基金	外匯波動	其他儲備*	特別	撥派	總額	非控股		
	股本	溢價賬*	儲備*	儲備*	資本儲備*	套期儲備*	儲備*	儲備*	儲備*	儲備*	未派股息		權益	權益總額	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2011年1月1日，如前呈報會計政策變動	3,115,449	2,456,561	11,638	14,281	1,430,009	(183,595)	927,978	1,070,845	1,683	-	9,648,562	623,090	19,116,501	2,791,881	21,908,382
採納香港會計準則第12號修訂(附註2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,888	-	39,888	-	39,888
於2011年1月1日，已重述	3,115,449	2,456,561	11,638	14,281	1,430,009	(183,595)	927,978	1,070,845	1,683	-	9,688,450	623,090	19,156,389	2,791,881	21,948,270
本年度溢利(已重述)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,006,728	-	3,006,728	478,237	3,484,965
本年度其他全面收入：															
海外業務之匯兌差額															
—附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	318,456	-	-	-	-	318,456	98,832	417,288
—共同控制企業	-	-	-	-	-	-	-	16,331	-	-	-	-	16,331	-	16,331
—聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	28,919	-	-	-	-	28,919	939	29,858
現金流量套期之變動淨額	-	-	-	-	-	95,588	-	-	-	-	-	-	95,588	10,340	105,928
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	95,588	-	363,706	-	-	3,006,728	-	3,466,022	588,348	4,054,370
已行使股票期權，扣除股份發行費用	32	1,050	3,848	(953)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,945	-	3,945
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192,896	192,896
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	81,268	-	-	-	81,268	(631,852)	(550,584)
以股份結算之股票期權安排	33	-	2,973	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,973	-	2,973
自保留溢利轉撥	-	-	-	-	-	-	163,910	-	-	-	(163,910)	-	-	-	-
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91,805)	(91,805)
已派2011年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(436,310)	-	(436,310)	-	(436,310)
撥派2011年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(685,630)	685,630	-	-	-
已派2010年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(623,090)	(623,090)	-	(623,090)
根據承諾自保留溢利轉撥	34(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	12,854	(12,854)	-	-	-	-
於發行新普通股時轉撥至保留溢利	34(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,948)	3,948	-	-	-	-
於2011年12月31日	3,116,499	2,460,409	13,658	14,281	1,430,009	(88,007)	1,091,888	1,434,551	82,951	8,906	11,400,422	685,630	21,651,197	2,849,468	24,500,665

綜合權益變動表(續)

截至2012年12月31日止年度

附註	公司所有者應佔													非控股權益	權益總額	
	已發行股本	普通股溢價賬*	股票期權儲備*	資產重估儲備*	資本儲備*	套期儲備*	發展基金儲備*	外匯波動儲備*	其他儲備*	特別儲備*	保留溢利*	擬派末期股息	總額			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2012年1月1日，如前呈報會計政策變動	3,116,499	2,460,409	13,658	14,281	1,430,009	(88,007)	1,091,888	1,434,551	82,951	8,906	11,347,903	685,630	21,598,678	2,849,468	24,448,146	
採納香港會計準則第12號修訂(附註2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,519	-	52,519	-	52,519	
於2012年1月1日，已重述	3,116,499	2,460,409	13,658	14,281	1,430,009	(88,007)	1,091,888	1,434,551	82,951	8,906	11,400,422	685,630	21,651,197	2,849,468	24,500,665	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,413,824	-	3,413,824	554,190	3,968,014	
本年度其他全面收入：																
海外業務之匯兌差額																
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(3,888)	-	-	-	-	(3,888)	3,425	(463)	
— 共同控制企業	-	-	-	-	-	-	-	(395)	-	-	-	-	(395)	-	(395)	
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(516)	-	-	-	-	(516)	(126)	(642)	
物業、廠房及設備項目之公允價值收益	-	-	-	299	-	-	-	-	-	-	-	-	299	94	393	
現金流量套期變動淨額	-	-	-	-	-	88,007	-	-	-	-	-	-	88,007	34,475	122,482	
本年度全面收入總額	-	-	-	299	-	88,007	-	(4,799)	-	-	3,413,824	-	3,497,331	592,058	4,089,389	
已行使股票期權，扣除股份發行費用	32	604	2,213	(548)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,269	-	2,269	
收購一間附屬公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,130,561	1,130,561	
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	10,109	-	-	-	10,109	(177,665)	(167,556)	
以股份結算之股票期權安排	33	-	-	(931)	-	-	-	-	-	-	-	-	(931)	-	(931)	
已沒收股票期權	33	-	-	(678)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
自保留溢利轉撥	-	-	-	-	-	-	195,572	-	-	-	(195,572)	-	-	-	-	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,171)	(48,171)	
已派2012年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(436,324)	-	(436,324)	-	(436,324)	
擬派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(810,447)	810,447	-	-	-	
已派2011年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	(685,630)	(685,653)	-	(685,653)	
根據承諾自保留溢利轉撥	34(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	94,918	(94,918)	-	-	-	-	
於發行新普通股時轉撥至保留溢利	34(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,269)	2,269	-	-	-	-	
於2012年12月31日	3,117,103	2,462,622	11,501	14,580	1,430,009	-	1,287,460	1,429,752	93,060	101,555	13,279,909	810,447	24,037,998	4,346,251	28,384,249	

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備20,110,448,000港元(2011年：17,849,068,000港元(已重述))。

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
經營業務所得現金流量			
稅前利潤		4,921,686	4,421,527
經下列各項調整：			
財務費用	7	164,575	161,760
應佔共同控制企業溢利		(81,527)	(82,588)
應佔聯營公司溢利減虧損		(70,573)	(107,976)
利息收入	5	(218,358)	(78,118)
公允值虧損淨額：			
衍生工具－不合資格作套期之交易	5	103	15,050
衍生工具－自套期儲備重新分類至利潤表	5	14,251	–
折舊	6	245,589	196,653
確認預付土地租賃款	6	4,705	4,643
攤銷無形資產	6	809,094	818,322
投資物業之公允值變動		(794,601)	(776,652)
物業、廠房及設備項目之減值	6	3,651	–
無形資產項目之減值	6	–	123,942
預付款項及其他應收賬款之減值	6	18,873	–
出售無形資產項目之虧損淨額	6	–	1,477
以股份結算之股票期權費用	33	(931)	2,973
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	6	2,389	68
可供出售投資之投資收入		(53,849)	(6,628)
營運資金變動前之經營溢利		4,965,077	4,694,453
存貨減少／(增加)		4,576	(1,568)
應收賬款、預付款項及按金增加		(95,412)	(173,245)
應付賬款及應計負債增加		138,446	478,439
應付附屬公司非控股股東款減少		(3,110)	(5,038)
經營業務所得現金		5,009,577	4,993,041
已收利息		218,358	78,118
已收共同控制企業之股息		167,366	172,256
已收聯營公司之股息		82,481	122,435
已付香港利得稅		(27,814)	(10,227)
已付中國內地稅項		(668,092)	(561,538)
已付股息預扣稅		(231,971)	–
經營業務所得淨現金流入－第59頁		4,549,905	4,794,085

綜合現金流量表(續)

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
經營業務所得淨現金流入—第58頁		4,549,905	4,794,085
投資活動現金流量			
出售於購入時原到期日少於三個月 之可供出售的投資所得款項淨額		48,268	9,072
購入於購入時原到期日多於三個月之可供出售的投資		(823,698)	—
出售於購入時原到期日多於三個月之可供出售的投資所得款項		399,014	—
購入物業、廠房及設備項目		(125,957)	(244,036)
購入無形資產項目		(182)	(10,943)
添置投資物業		(248,661)	(115,419)
收購非控股權益		(52,206)	(634,369)
透過收購一間附屬公司購入資產	35	(196,461)	—
收購一間聯營公司		(148,594)	—
對聯營公司注資		—	(219,683)
投資按金及應收貸款	24	—	(2,648,603)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		283	1,551
於購入時原到期日超過三個月之無抵押定期存款減少		476,070	1,254,523
投資活動淨現金流出		(672,124)	(2,607,907)
融資活動現金流量			
發行新普通股所得款項	32	2,269	3,945
新銀行貸款		1,448,785	608,606
償還銀行貸款		(2,500,000)	(728,511)
已付利息		(47,170)	(35,851)
已付現金流量套期之財務費用淨額	7	(111,389)	(125,909)
已付不合資格作套期之衍生財務工具之財務費用		(92,892)	(104,914)
非控股權益出資		—	192,896
已付非控股股東股息		(48,171)	(91,805)
已付股東股息		(1,121,977)	(1,059,400)
融資活動淨現金流出		(2,470,545)	(1,340,943)
現金及現金等價物的淨增加			
年初之現金及現金等價物		3,064,831	2,107,978
外幣匯率變動之淨影響		(315)	111,618
年末之現金及現金等價物		4,471,752	3,064,831
現金及現金等價物結存之分析			
現金及銀行結存	36(b)	2,319,784	1,486,163
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款		2,151,968	1,578,668
綜合現金流量表列報之現金及現金等價物		4,471,752	3,064,831

財務狀況表

2012年12月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,150	1,077
於附屬公司的投資	18	8,388,273	8,061,277
於聯營公司的投資	20	–	–
預付款項及按金	24	–	115,350
非流動資產總額		8,390,423	8,177,704
流動資產			
應收賬款、預付款項及按金	24	2,017	4,999
現金及現金等價物	25	713,578	532,731
流動資產總額		715,595	537,730
流動負債			
應付賬款及應計負債	26	(16,084)	(11,296)
銀行計息借貸	29	(78,000)	(62,400)
流動負債總額		(94,084)	(73,696)
流動資產淨值		621,511	464,034
總資產減流動負債		9,011,934	8,641,738
非流動負債			
銀行計息借貸	29	(614,373)	(546,206)
資產淨值		8,397,561	8,095,532
權益			
已發行股本	32	3,117,103	3,116,499
儲備	34(b)	4,470,011	4,293,403
擬派末期股息	12	810,447	685,630
權益總額		8,397,561	8,095,532

黃小峰
董事

曾翰南
董事

財務報表附註

2012年12月31日

1. 公司資料

粵海投資有限公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港干諾道中148號粵海投資大廈28及29樓。

於本年度內，本集團主要從事投資控股、物業持有及投資、百貨店營運、中國內地供水項目、酒店持有及營運、酒店管理以及基建及能源項目投資之業務。

粵海控股集團有限公司為本公司之直接控股公司。董事認為，本集團之最終控股公司為廣東粵海控股有限公司(「粵海控股」)(一間於中華人民共和國內地(「中國」或「中國內地」)成立之公司)。

2.1 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、可供出售的投資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，本財務報表以港元(「港元」)呈列，所有金額均調整至最接近的千元。

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2012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公司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。

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。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.2 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號首次採納香港財務報告準則— 嚴重通貨膨脹及剔除首次採納者的固定日期的修訂
香港財務報告準則第7號修訂	對香港財務報告準則第7號財務工具：披露—財務資產轉讓的修訂
香港會計準則第12號修訂	對香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產的修訂

除下文進一步闡釋關於香港會計準則第12號修訂的影響外，採納該等經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無造成任何重大財務影響。

香港會計準則第12號修訂闡明如何釐定按公允值計量的投資物業的遞延稅項，並引入可推翻的假定，即使用公允值所計量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本原則釐定。此外，該等修訂併入香港(準則詮釋委員會)—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號的重估模式所計量非折舊資產的遞延稅項應永遠按銷售基準計量。於採納該等修訂之前，關於本集團投資物業的遞延稅項乃按賬面金額將透過使用收回的基本原則計提，據此，本集團已按利得稅率計算因投資物業重估而產生的遞延稅項。

誠如財務報表附註15所披露，本集團於2012年1月1日以公允值計量的已完成投資物業合共5,882,618,000港元(2011年1月1日：4,877,896,000港元)。採納香港會計準則第12號修訂後，本集團已根據可通過出售收回賬面金額的假定，重新計量與若干於2012年1月1日為數615,410,000港元(2011年1月1日：538,830,000港元)投資物業有關的遞延稅項。

以上變動之影響概述如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
截至12月31日止年度的綜合利潤表		
所得稅費用減少	8,312	12,631
本年度溢利增加	8,312	12,631
每股基本盈利增加(港仙)	0.13	0.20
每股攤薄後盈利增加(港仙)	0.13	0.20
於12月31日的綜合財務狀況表		
遞延稅項負債及非流動負債總額減少	(60,831)	(52,519)
資產淨值及儲備增加	60,831	52,519
於1月1日的綜合財務狀況表		
遞延稅項負債及非流動負債總額減少		(39,888)
資產淨值及儲備增加		39,888

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.2 會計政策和披露的變動(續)

於中國內地，出售投資物業或出售擁有投資物業實體之稅務影響或有不同之處。由於本集團持有的投資物業的業務模式旨在隨時間耗用投資物業內含的一切經濟利益，而非透過出售獲益，故本集團已推翻按公允值所計量投資物業之遞延稅項應按可透過出售收回其賬面金額的基本原則釐定的假定。因此，遞延稅項乃按透過使用收回的基本原則釐定，且不會重新計算相關遞延稅項。

2.3 已頒布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號首次採納香港財務報告準則—政府貸款的修訂 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號財務工具：披露—財務資產與財務負債抵銷的修訂 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ²
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號修訂	對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—過渡性指引的修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)修訂	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)—投資實體的修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²
香港會計準則第1號修訂	對香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收入項目呈列方式的修訂 ¹
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號修訂	對香港會計準則第32號財務工具：呈列—財務資產與財務負債抵銷的修訂 ³
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 ²
2009至2011年週期之年度改進	對於2012年6月所頒布多項香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2012年7月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2013年1月1日或其後開始的年度期間生效

³ 於2014年1月1日或其後開始的年度期間生效

⁴ 於2015年1月1日或其後開始的年度期間生效

關於該等香港財務報告準則且預期適用於本集團的其他資料如下：

香港財務報告準則第7號修訂規定實體披露關於抵銷與相關安排的資料(如抵押協議)。此等披露將為用家提供有用資料，以評估抵銷安排對實體財務狀況的影響。另規定須就根據香港會計準則第32號財務工具：呈列所抵銷的一切已確認財務工具作出新披露。有關披露亦適用於可執行的總抵銷安排或類似協議的已確認財務工具，而不論該等工具是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期於2013年1月1日起採納此修訂。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.3 已頒布但未生效之香港財務報告準則(續)

於2009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。

香港會計師公會於2010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(「新增規定」)，並於香港財務報告準則第9號內加入香港會計準則第39號的現行財務工具終止確認原則。大部分新增規定是採納香港會計準則第39號的內容，而其變動僅關於透過公允值選擇權(「公允值選擇權」)按公允值計入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公允值變動金額的負債，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。然而，新增規定並不涵蓋指定為按公允值選擇權呈列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號於套期會計、終止確認及財務資產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。本集團將於涵蓋所有階段的最終準則頒布時，結合其他階段，量化有關影響。

香港財務報告準則第10號訂立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構實體)的單一控制模式，當中涵蓋一項關於控制的新釋義，乃用以釐定需要綜合入賬的實體。香港財務報告準則第10號引入的變動，與香港會計準則第27號的規定及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*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*綜合及獨立財務報表*有關合併財務報表的會計處理，當中亦包括香港(準則詮釋委員會)－詮釋第12號提出的問題。基於所進行的初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有的投資造成任何影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於*合營企業的權益*以及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第13號*共同控制企業－非貨幣注資*。該準則描述受共同控制的共同安排的會計處理方法，惟只提出兩類共同安排，即共同經營或合營企業，並取消以比例綜合法就合營企業列賬之選擇權。

香港財務報告準則第12號載有香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*、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，亦引進若干關於該等實體的新披露規定。

香港會計師公會於2012年7月頒布對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號的修訂，當中闡述香港財務報告準則第10號的過渡性指引，並進一步豁免此等準則的全面追溯應用，僅要求提供上一段比較期間的經調整比較資料。該等修訂澄清，只需要在首次採納香港財務報告準則第10號的年度期間初，根據香港財務報告準則第10號所釐定關於實體由本集團控制的綜合結論，與根據香港會計準則第27號或香港(準則詮釋委員會)－詮釋第12號釐定的結論不同的情況下，方須進行追溯調整。此外，關於未綜合結構實體的披露，有關修訂將刪除就首次採用香港財務報告準則第12號前的期間呈列比較資料的規定。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.3 已頒布但未生效之香港財務報告準則(續)

於2012年12月頒布的香港財務報告準則第10號修訂包括投資實體的釋義，並就符合投資實體釋義的實體的綜合規定確立例外情況。投資實體須根據香港財務報告準則第9號按公允值透過損益就附屬公司列賬，而非將附屬公司綜合入賬。已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂亦載列投資實體的披露規定。本集團預期，由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，故此等修訂將不會對本集團造成任何影響。

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，因此已就香港會計準則第27號及香港會計準則第28號作出後續修訂。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、香港會計準則第27號(2011年)、香港會計準則第28號(2011年)以及於2012年7月及12月所頒布對此等準則的後續修訂。

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，公允值計量的單一來源及披露規定。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。

香港會計準則第1號修訂更改其他全面收入內呈列的項目組合。可於日後時間重新分類(或循環)至損益的項目(例如淨投資套期的收益、換算海外業務的匯兌差額、現金流量套期變動淨額及可供出售財務資產的盈虧淨額)，將與不得重新分類的項目(例如定額福利計劃以及重估土地及樓宇的精算盈虧)分開呈列。此修訂只影響呈列方式，而不會影響財務狀況或業績。本集團預期自2013年1月1日起採納該等修訂。

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重述。經修訂準則引入定額福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延確認精算盈虧的選擇。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定額福利計劃的披露。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號修訂為釐清抵銷金融資產及金融負債「目前具有合法可行使執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將自2014年1月1日起採納該等修訂，而預期該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.3 已頒布但未生效之香港財務報告準則(續)

2012年6月頒佈的2009至2011年週期的年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。本集團預期自2013年1月1日起採納該等修訂。各項準則均設有獨立的過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大財務影響的該等修訂如下：

- (a) 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上一段期間。當實體自願提供上一段期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響時，則須呈列上一段期間開始時的期初財務狀況表。然而，毋須呈列上一段期間開始時的期初財務狀況表的相關附註。

- (b) 香港會計準則第32號*財務工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本、或控制其董事會組成；或本公司擁有合約權力對其財務及經營政策行使支配性影響力之企業。

附屬公司之業績按已收及應收之股息計入本公司之利潤表。本公司應佔附屬公司投資乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

合營企業

合營企業乃按由本集團與其他人士根據簽訂之協議而成立之企業，以共同參與一項經濟活動。合營公司以獨立公司營運，而該公司之權益由本集團及其他人持有。

由合營者簽訂之合營協議規定合營各方之出資額、合營年期及於解散時資產之變現基準。合營者應佔之經營溢利及虧損和任何盈餘資產之分派按其各自之出資比例或按合營協議條款處理。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

合營企業(續)

合營企業將被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團直接或間接控制其過半數投票權或已發行股份／註冊資本或控制其董事會組成；或本公司擁有合約權力對該合營企業之財務及經營政策行使支配性影響力；
- (b) 共同控制企業，倘本集團對該合營企業並無單一控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團／本公司對該合營企業並無單一或共同控制權，但一般直接或間接持有其註冊資本不少於20%，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之權益投資，倘本集團直接或間接持有該合營企業註冊資本少於20%，對其既無共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。

共同控制企業

共同控制企業乃指由合營者共同控制之合營企業，以致並無參與者可在共同控制企業之經濟活動上有單一控制權。

本集團於共同控制企業之投資，乃根據權益會計法，按本集團所應佔共同控制企業之資產淨值減任何減值虧損後，於綜合財務狀況表中列示，並已就可能存在的不同會計政策作出調整致令其貫徹一致。本集團應佔共同控制企業收購後業績及儲備乃分別計入綜合利潤表及綜合儲備。倘分佔溢利比率與本集團股本權益不同，則按已協定之分佔溢利比率釐定應佔共同控制企業收購後之業績。本集團與其共同控制企業之間進行交易所產生之未變現盈虧互相對銷，並以本集團於共同控制企業的投資為限，惟未變現虧損提供證明屬已轉讓資產減值則另作別論。因收購共同控制實體而產生的商譽，乃列為本集團於共同控制實體的投資一部分。

聯營公司

聯營公司乃本集團一般長期持有不少於20%股份投票權及可對其行使重大影響力之企業，而並非附屬公司或共同控制企業。

本集團於聯營公司之投資，乃根據權益會計法按本集團所佔聯營公司之資產淨值減去任何減值虧損後，於綜合財務狀況表中列示，並已就可能存在的不同會計政策作出調整致令其貫徹一致。本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備乃分別計入綜合利潤表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司之間進行交易所產生之未變現盈虧互相對銷，並以本集團於聯營公司的投資為限，惟未變現虧損提供證明屬已轉讓資產出現減值則另作別論。來自收購聯營公司之商譽計入本集團於聯營公司投資一部分，且不會單獨作減值檢測。

聯營公司的業績按已收及應收之股息計入本公司利潤表。本公司於聯營公司的投資被視作非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公允值計量，而公允值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公允值、本集團對被收購公司前所有者承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。所有其他非控股權益的成分乃按公允值計量。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估財務資產及所承擔的負責，以作出適當的分類及指定。這包括被收購方區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按於收購日期的公允值重新計量，而所產生盈虧乃於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值確認。被分類為一項資產或負債的或然代價倘屬財務工具，且屬於香港會計準則第39號的範圍內，則按公允值計量，而公允值變動會於損益內確認或確認為其他全面收入變動。倘或然代價並非屬於香港會計準則第39號的範圍內，則根據適當香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價將不會重新計量。其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前於被收購方持有權益的公允值的總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允值，於重估後，其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值檢測，或倘發生事項或情況有變，顯示賬面值可能出現減值，則更頻密地檢測商譽減值。本集團於每年12月31日進行年度商譽減值檢測。就減值檢測而言，於業務合併時所收購之商譽自收購日起分配至預期可受惠於合併協同效益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或不同組別單位。

減值透過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額少於賬面金額，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間回撥。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該現金產生單位之部分業務已出售，則與該已出售業務相關之商譽於釐定出售該業務之損益時計入該業務之賬面金額。在此情況下出售之商譽乃根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分計算。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

非財務資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須要每年就資產進行減值檢測(存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公允值減出售成本後餘額(以較高者為準)計算，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或不同組別資產之現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額高出其可收回金額時確認。於評定使用價值時，估計未來現金流量乃按反映目前市場對貨幣時間價值及該資產特有風險之評估，採用除稅前貼現率扣減至其現值。減值虧損於其產生期間計入與該減值資產功能一致之費用類別，並於利潤表內扣除，除非該資產是以重估值列賬，在此情況下，則減值虧損按該重估資產之有關會計政策入賬。

於每個報告期間結算日，均會對資產作出評核，查察是否有跡象顯示任何於過往確認之減值虧損已不復存在或有所減低。若有以上跡象出現，則估計可收回金額。僅當用作釐定資產(商譽除外)可收回金額之估算有變時，方會回撥過去已確認之減值虧損，惟回撥金額不可高於倘過往年間並無確認該資產的減值虧損的情況下應已釐定之賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損之回撥於其產生期間計入利潤表，除非該資產是以重估值列賬，在此情況下，則減值虧損回撥按該重估資產之有關會計政策入賬。

有關連人士

某人士於下列情況下將被視作與本集團有關連：

- (a) 該人士為個人或該個人之近親，而該個人
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

(b) 該人士是一個實體並符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關連實體的僱員；
- (vi) 該實體由(a)項所述個人控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所述個人對該實體有重大影響或是該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致其運作狀況及付運至某地點作其擬定用途所產生之任何直接成本。

物業、廠房及設備項目在投入使用後所產生如維修及保養之開支，一般於其產生期間在利潤表中扣除。倘出現符合確認條件之情況，則有關主要查驗之支出乃於賬面金額中資本化為重置。倘物業、廠房及設備之重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為擁有特定使用年期的個別資產，並予以相應折舊。

折舊乃以直線法，按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。有關之主要年率如下：

酒店物業	2.30%–5%
土地及樓宇	2%–5%
廠房及機器	4%–25%
傢俬、裝置及設備	4%–32%
租賃物業裝修	三至五年或按租約年期(以較短者為準)
汽車	6%–30%

倘物業、廠房及設備項目不同部分之可使用年期不同，則該項目之成本按合理基準分配至不同部分，而各部分作個別折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年結日檢討及於適當時調整。

物業、廠房及設備項目包括初步確認之任何重要部分於出售或預期使用或出售該項目將不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在利潤表確認之任何出售或報廢損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面金額之差額。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

在建工程指建築中之樓宇、廠房及機器，按成本減去任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括直接建設成本及建設期內就相關借貸金額所資本化之借貸成本。當在建工程完成並可使用時，將被重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

無形資產(除商譽外)

獨立收購之無形資產初步按成本確認。於業務合併中收購之無形資產成本是為於收購日期之公允值。無形資產之可使用年期乃評估為有固定年期或無固定年期。

有固定年期之無形資產於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示該無形資產可能出現減值時進行減值評估。有固定使用年期之無形資產之攤銷期間及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

本集團採用無形資產模式就特許經營權入賬。服務特許安排指本集團根據特許經營權獲授權提供公眾服務而向用戶收取費用的權利。特許經營權乃按成本，即根據特許經營權，用以換取所提供建設服務之已收或應收代價之公允值，減去累計攤銷和任何減值虧損列賬。

其後支出，如維護和保養費用，於產生期間計入利潤表。若符合確認準則，該等費用則會予以資本化，以作為特許經營權之額外成本。

服務特許安排的攤銷按直線法計算，用以抵銷各特許經營權(收費公路除外)於特許經營期內的成本。收費公路的攤銷乃按單位使用量法抵銷其成本計算，據此，攤銷乃根據某段期間車流量，佔本集團獲授經營該特許經營權的期限內預計總車流量的比例計提撥備。

本集團定有政策，定期檢討各特許經營權的特許經營期內的預計總車流量，在認為適當時將聘請獨立交通顧問進行研究。倘若預估車流量的預測出現重大變動，則會作出相應的調整。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用於生產或供應貨物及服務或作行政用途；或作一般業務過程中出售用途之土地及樓宇權益(包括在此情況以外符合投資物業定義之物業經營租賃項下租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映報告期間結算日市況之公允值列賬。

因投資物業公允值變更產生之損益於其所產生年度計入利潤表。

投資物業報廢或出售所產生之損益於其報廢或出售年度於利潤表確認。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

關於投資物業轉撥為自用物業，該物業就其後會計處理之視作成本，為改變用途當日之公允值。倘本集團佔用之物業由自用物業成為投資物業，則本集團將根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述之政策，將該物業入賬，直至更改用途該日為止，而該物業之賬面值及公允值於當日之差額，則於資產重估儲備內作為變動入賬。於出售重估資產時，就過往估值變現的資產重估儲備乃作為儲備變動轉撥至保留溢利。

日後用作投資物業的發展中物業乃以與已落成投資物業相同的方式入賬。具體而言，發展中投資物業所產生的建設成本會被資本化，以作為該發展中投資物業賬面金額的一部分。發展中投資物業按報告期間結算日的公允值計量。發展中投資物業公允值與賬面金額之間的差額，於產生期間內在利潤表內確認。

若發展中投資物業之公允值現時不能可靠釐定，但預期可於竣工後可靠釐定，該項發展中投資物業乃按成本列值，直至公允值能可靠釐定或發展完成為止(以較早者為準)。

租賃

凡將資產所有權(法定業權除外)的絕大部分回報與風險撥歸本集團的租約列為融資租賃。於融資租賃訂立時，所租賃資產之成本按最低租金的現值資本化，並連同債項(不計利息部分)列賬，以反映購買及融資事項。以資本化融資租賃持有的資產，包括融資租賃下的預付土地租賃款，乃計入物業、廠房及設備內，並按該等資產之租約年期與其估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃的融資成本自利潤表扣除，以在租約年內維持穩定的定期費用率。

通過融資性質的租購合約購入的資產入賬列作融資租賃，但按估計可使用年期折舊。

資產所有權之絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租約列為經營租賃。當本集團為出租人，由本集團以經營租賃出租之資產計入非流動資產，而經營租賃下之應收租金按租約年期以直線法計入利潤表。當本集團為承租人時，經營租賃下之應付租金(扣除任何已自出租人收取之優惠)按租約年期以直線法於利潤表支銷。

經營租賃下之預付土地租賃款初步按成本列賬，期後按直線法於租賃期內確認。倘租賃款項不能可靠地分配至土地及樓宇部分，則所有租賃款項均計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備或無形資產之融資租賃。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號範疇內之財務資產分類為按公允值計入損益之財務資產、貸款及應收賬款以及可供出售的投資，或在適當情況下作為在有效套期中指定作套期工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其財務資產之分類。財務資產於初步確認時乃按公允值另加交易成本列賬，惟按公允值計入損益之投資則除外。

所有按一般途徑進行之財務資產買賣乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。按一般途徑之買賣是指須按一般市場規則或慣例設定的期間內交付資產的財務資產買賣。

其後計量

財務資產之其後計量取決於其分類如下：

按公允值計入損益之財務資產

按公允值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產及初步確認時指定為按公允值計入損益之財務資產。倘財務資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持作買賣。除非獲指定為套期工具(定義見香港會計準則第39號)，否則衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣。

按公允值計入損益之財務資產按公允值於財務狀況表入賬，淨公允值變動呈列為於利潤表內的其他收入及虧損淨額。該等淨公允值變動並不包括該等財務資產賺取之任何股息或利息，有關股息或利息乃根據下文「收入確認」所述政策確認。

初步確認時指定為按公允值計入損益之財務資產，只會於符合香港會計準則第39號的準則時，於初步確認日期指定。

本集團評估按公允值計入損益之財務資產(持作買賣)，以確定短期內出售該等資產之意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下因市場淡靜，且管理層於可見將來出售該等資產之意向出現重大變遷，致令本集團未能買賣該等財務資產，則本集團會選擇重新分類該等財務資產。按公允值計入損益之財務資產重新分類為貸款及應收賬款、可供出售財務資產或持有至到期投資，乃視乎資產性質而定。此項評估並不影響指定採用公允值選擇之按公允值計入損益之任何財務資產，由於此等財務資產不能於初步確認後重新分類。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關，及主合約並非持作買賣或指定按公允值計入損益，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具，並按公允值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公允值計量，而公允值之變動於利潤表確認。只有於合約條款有變而導致所需現金流量有重大改動之情況下，方會重新評估。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款指有固定或可釐定還款額且並無活躍市場報價之非衍生財務資產。初步計量後，該等資產其後以實際利率法扣除任何減值撥備按攤銷成本計量。攤銷成本乃經計及購入時之任何折讓或溢價而計算，並包括實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入利潤表的其他收入及收益內。貸款及應收賬款減值產生的虧損分別於利潤表確認為財務費用及其他經營費用。

可供出售的投資

可供出售的投資指上市及非上市股本投資中之非衍生財務資產。歸類為可供出售的股本投資為既不被分類為持作買賣，亦非按公允值計入損益者。本類別的債務證券為擬無限期持有及可能因應流動資金需要或因應市況變化而出售者。

於初步確認後，可供出售財務投資其後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售投資估值儲備內確認為其他全面收入，直至終止確認該投資時，屆時累計盈虧乃於利潤表內確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至利潤表。持有可供出售財務投資時所賺取之利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，並按照下文「收入確認」所載政策在利潤表確認為其他收入。

倘因(a)合理公允值估算之範圍變化對該投資而言屬重大；或(b)該範圍內之各種估算的可能性不能合理地評估及不能合理地用於估算公允值，而導致非上市股本投資之公允值無法可靠地計量，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估於短期內出售其可供出售投資的意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下，因市場淡靜，且管理層於可見將來將之出售之意向出現重大變化，導致本集團未能買賣該等財務資產，則本集團會選擇重新分類該等財務資產。倘財務資產符合貸款及應收賬款之定義，且本集團有意及有能力於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至到期日，可將該等財務資產重新分類為貸款及應收賬款。只有在本集團有能力及有意持有財務資產直至到期日之情況下，方可將該等財務資產重新分類為持至到期類別。

對於自可供出售類別重新分類之財務資產，重新分類當日之公允值賬面金額成為新攤銷成本，而該資產已於權益內確認之任何過往盈虧將使用實際利率法，按投資之剩餘年期於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期日金額間之差額，亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年期攤銷。倘該資產隨後釐定為減值，則計入權益之金額將重新分類至利潤表。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值

本集團於各報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示某項或某組財務資產出現減值。若有客觀證據顯示，因有一項或多項事項於初步確認資產後發生(「蒙虧事項」)，以致產生減值，而此蒙虧事項對該項或該組財務資產之估計未來現金流量之影響能可靠估計，則該項或該組財務資產方會被視為減值。減值證據可能包括欠債人或一組欠債人遭遇重大財政困難、拖欠或延遲支付利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組等，並有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可予計量之減少，如與欠款有關之拖欠情況或經濟狀況變化。

按攤銷成本列賬之財務資產

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，本集團首先獨立評估個別屬重大的財務資產，或共同而言個別並非屬重大的財務資產是否存在客觀減值證據。倘本集團判定個別評估之財務資產並無客觀減值證據出現(不論重大與否)，則將該項資產列入一組具有類似信貸風險特色之財務資產內，而共同評估減值。個別評估減值及就此確認或持續確認減值虧損之資產，在共同評估減值中概不包括在內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，則該虧損之金額為資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之日後信貸虧損)之現值兩者之間的差額。估計未來現金流量之現值以財務資產之原實際利率(即初次確認時採用之實際利率)貼現。倘一項貸款具有可變利率，計量任何減值虧損之貼現率為現行實際利率。

資產賬面值乃直接或透過使用撥備賬削減，而虧損於利潤表內確認。利息收入應繼續以削減後之賬面金額累計，並採用就計量減值虧損而言用於貼現未來現金流量所採用之利率累計。倘日後收回之機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓至本集團，貸款及應收賬款連同任何相關撥備將予撇銷。

倘在往後期間，估計減值虧損因確認減值後發生之事件而增加或減少，先前確認之減值虧損則透過調整撥備賬予以增加或減少。倘撇銷於其後收回，收回金額記入利潤表之其他費用內。

按成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示由於其公允值不能可靠計量，以致並非以公允值列賬之非上市股本工具已出現減值虧損，虧損金額按該資產之賬面值與就類似財務資產以現行市場回報率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。該等資產之減值虧損不予回撥。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

可供出售的投資

就可供出售的投資而言，本集團於報告期間結算日評估是否有客觀證據證明一項投資或一組投資已減值。

倘可供出售的投資已減值，包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值之差額之金額，減先前於利潤表確認之任何減值虧損，乃從其他全面收入中移除，並於利潤表中確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀憑證將包括投資之公允值顯著或持續低於成本。如何釐定「顯著」或「持續」則需要作出判斷。「顯著」以相對於投資原有成本評估，而「持續」則以公允值一直低於其原有成本之期間長短而評估。倘出現減值憑證，則累積虧損(以收購成本與現行公允值之差額，減先前於利潤表確認之該投資任何減值虧損計量)從其他全面收入剔除及於利潤表確認。分類為可供銷售之股本工具減值虧損不會透過利潤表撥回。減值後之公允值增加於其他全面收入直接確認。

就分類為可供出售之債務工具而言，減值為根據與按攤銷成本列賬之財務資產相同之條件評估。然而，入賬為減值之金額乃按攤銷成本與現時公允值之差額所計量之累積虧損，減先前於利潤表確認之該投資任何減值虧損。未來利息收入繼續根據資產之已減少賬面金額累計，並採用就計量減值虧損而言用作貼現未來現金流量之利率累計。利息收入乃於利潤表內入賬列作其他收入。倘工具之公允值增加能夠客觀地與於減值虧損在利潤表確認後發生之事件連繫，則債務工具之減值虧損乃於利潤表撥回。

終止確認財務資產

財務資產(或如適用，一項財務資產一部分或一組類似財務資產一部分)在以下情況下終止確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉移自資產收取現金流量之權利，或已承擔根據「過渡」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收現金流量之責任，及(a)本集團將資產之絕大部分風險及回報轉移，或(b)本集團概無轉移或保留資產之絕大部分風險及回報，但已將資產控制權轉讓。

倘本集團已將自資產收取現金流量之權利轉移或已訂立過渡安排，將評估其是否保留資產擁有權之風險及回報及保留的程度。當其概無轉移或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無將資產控制權轉移，則資產將按本集團對資產之持續參與程度確認。於該情況下，本集團亦確認相關負債。被轉移資產及相關負債乃按照反映本集團所保留權利及義務之基準而計量。

透過對已轉移資產作出擔保之形式進行之持續參與，乃按資產之原來賬面金額與本集團可能須償還之最高代價兩者之較低者入賬。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號範疇內之財務負債分類為按公允值計入損益之財務負債、貸款及借貸，或指定於有效套期內作套期工具之衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時釐定其財務負債的分類。

所有財務負債初步按公允值確認，而倘為貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的財務負債包括應付賬款、其他負債、衍生財務工具、應付附屬公司非控股股東款及銀行計息借貸。

其後計量

財務負債之其後計量取決於其分類如下：

按公允值計入損益之財務負債

按公允值計入損益之財務負債包括持作買賣之財務負債及於初步確認時指定為按公允值計入損益之財務負債。

倘購入財務負債的目的為於短期內出售，該等財務負債乃歸類為持作買賣之財務負債。此類別包括本集團所訂立並非指定作為香港會計準則第39號所界定套期關係內之套期工具。個別嵌入式衍生工具亦歸類為持作買賣之財務負債，除非被指定為有效套期工具則作別論。持有作買賣負債之損益乃於利潤表確認。於利潤表確認之公允值盈虧淨額包括就該等財務負債收取之任何利息。

於初步確認時指定按公允值計入損益之財務負債，只有符合香港會計準則第39號之準則，方會於初步確認當日確定分類。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。損益乃於負債終止確認及於實際利率法攤銷過程中於利潤表中確認。

攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價，及屬於實際利率組成部分之費用或成本計算。實際利率攤銷乃計入利潤表內財務費用中。

終止確認財務負債

當負債項下責任獲解除或註銷或屆滿時，即終止確認財務負債。

倘現有財務負債由來自同一貸方之另一筆財務負債替代，而其條款大不相同，或現有負債之條款已大幅修訂，則該互換或修訂被視作終止確認原來負債並確認新負債，而各賬面金額間之差額則於利潤表中確認。

抵銷財務工具

倘目前有可強制執行法定權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債，財務資產及財務負債乃互相抵銷，淨額在財務狀況表呈報。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務工具之公允值

於活躍市場買賣之財務工具公允值乃參考市場報價或交易商報價(長倉之買入價及短倉之賣出價)釐定，惟並無扣除任何交易費用。倘財務工具並無活躍市場，則公允值乃採用適當之估值法釐定。該等方法包括採用近期之公平市場交易、參考大致上相同之另一工具之目前市價、貼現現金流量分析及期權定價模式。

衍生財務工具及套期會計

初步確認及其後計量

本集團利用衍生財務工具(如利率掉期合約)對沖其利率風險。該等衍生財務工具初步於訂立衍生合約日期按公允值確認，並於其後按公允值重新計量。衍生工具於公允值為正數時入賬列為資產，為負數時入賬列為負債。

衍生財務工具之公允值乃按本集團將於報告日期收取或支付以終止合約之金額估量，並經計及現時市況及對手方之現時信貸狀況。

因衍生工具之公允值變動而產生之任何損益乃直接計入利潤表，惟現金流量套期之有效部分則於其他全面收入確認。

就套期會計處理而言，本集團之套期乃對沖已確認資產或負債相關之特定風險或很可能進行之未來交易而產生現金流量變動風險時，分類為現金流量套期。

於套期關係開始時，本集團正式指定及記錄本集團有意應用套期會計法之套期關係、風險管理目標及其套期承諾策略。記錄包括辨識套期工具、套期項目或交易、進行套期之風險性質，及本集團於抵銷因套期風險所產生已套期項目現金流量變動風險時，如何評估套期工具於對沖套期工具公允值風險之成效。該等套期預期可有效抵銷現金流量變動，並於其被指定分類之整個財政呈報期間，持續評估是否一直具有高度成效。

符合套期會計法之嚴格標準之套期，乃入賬列為現金流量套期。套期工具損益之有效部分直接於其他全面收入之套期儲備中確認，而非有效部分則即時於利潤表中確認。

計入其他全面收入之金額於套期交易影響損益時轉撥至利潤表，例如於確認套期財務收入或財務費用時轉撥。倘套期項目為非財務資產或非財務負債之成本，在其他全面收入確認之金額轉撥至非財務資產或非財務負債之初步賬面金額內。

倘預期未來交易或落實承諾不會再發生，以往於權益中確認之累計損益則轉撥至利潤表。倘套期工具到期或售出、終止或在並無替代或展期之情況下獲行使，或倘其指定套期分類被撤銷，則以往於其他全面收入中確認之金額將繼續存於其他全面收入，直至未來交易或落實承諾影響損益為止。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生財務工具及套期會計(續)

流動與非流動分類之比較

非指定為有效套期工具之衍生工具乃分類為流動或非流動，或根據對事實及具體情況(即相關合約現金流量)之評估而分為流動或非流動部分。

- 倘本集團預期持有衍生工具作為經濟套期(及並非應用套期會計法)，而為期超過報告期間結算日後12個月，則該衍生工具乃分類為非流動(或分為流動及非流動部分)，以貫徹相關項目之分類方法。
- 指定及屬於有效套期工具之衍生工具，乃以貫徹相關套期項目之分類方法而分類。只有在能可靠分配之情況下，衍生工具方會分為流動部分及非流動部分。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，並就製成品而言，成本包括直接材料、直接工資及適當部分之經常費用。可變現淨值乃按估計售價減去達致完成及銷售所產生任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換成已知金額之現金之高流通性之短期投資，其價值變動風險不大，及一般於購入時起計三個月短期內到期，並減去應要求償還之銀行透支，且為本集團現金管理之重要部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不限之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及性質類似現金的資產。

撥備

倘目前之責任(無論是法定或推定)是由於一宗過去已發生之事件所致，且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，及有關責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，於報告期間結算日確認撥備之金額為預計需用作清還該責任之未來開支之現值。隨著時間之流逝而增加之貼現現值計入利潤表之財務費用中。

遞延收益

優惠券負債乃按根據積分獎賞計劃授予顧客積分獎賞之公允值，及本集團過往贖回積分獎賞之水平確認，並列賬於應付賬款及應計負債。本集團之收益於積分獎賞獲確認時削減。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。涉及於損益以外確認項目之所得稅乃於損益以外確認，可以於其他全面收入或直接於權益確認。

本年度及過往年度之即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所處國家之詮釋及慣例，按照報告期間結算日已頒布或實際實行之稅率及稅法為基礎，根據預期可自稅務機關收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期間結算日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面金額之間的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差額確認，除非：

- 有關遞延稅項負債就業務合併以外的交易初步確認商譽、資產或負債而產生，而於交易時不會對會計溢利及應課稅溢利或虧損有任何影響；及
- 就關乎附屬公司、聯營公司及合營企業投資之應課稅暫時性差額而言，當中暫時性差額撥回之時間可以控制，及暫時性差額有可能於可見將來不會撥回。

遞延稅項資產乃於將會有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時，就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，除非：

- 關於可扣減暫時性差額之遞延稅項資產乃因就一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損之交易(業務合併除外)初步確認資產或負債而產生；及
- 就關乎附屬公司、聯營公司及合營企業投資之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會在暫時性差額將於可見將來可能撥回，及應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期間結算日覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產則會予以扣減。倘可能可收回有足夠應課稅溢利抵免全部或部分遞延稅項資產，則未確認之遞延稅項資產將於各報告期間結算日重新評估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於報告期間結算日或之前已頒布或實際實行之稅率及稅法，按預期於資產獲變現或負債獲償還期間適用之稅率計算。

倘有可強制執行法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項乃與相同課稅實體及相同稅務當局有關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債將予以抵銷。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

直接因收購、建設或生產合資格資產(即必須一段相當時間方準備妥當作擬定用途或出售之資產)而產生之借貸成本乃資本化作為有關資產成本之一部分。當該等資產大致上可作擬定用途或出售時，有關借貸成本終止資本化。全部其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借貸資金而產生的其他費用。

股息

在未獲股東於股東大會通過前，董事所建議之末期股息將歸類在財務狀況表內權益部分，作為保留溢利之獨立分配。當有關股息獲股東通過及宣派，股息將被確認為負債。

由於本公司組織大綱及章程細則賦予董事宣派中期股息的權利，本公司可同時建議及宣派中期股息。故此，當本公司建議並宣派股息後，中期股息隨即被確認為負債。

外幣

本財務報表乃以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團內各企業決定本身之功能貨幣，而計入各企業財務報表之項目將用該功能貨幣計算。本集團企業錄得之外幣交易初步以本身之功能貨幣於交易日期之匯率入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按報告期間結算日之功能貨幣匯率再換算。貨幣項目之結算或匯兌所產生之所有差額乃於利潤表確認。

以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目以初步交易日期之匯率換算。以外幣按公允值計算之非貨幣項目以公允值釐定當日之匯率換算。換算按公允值所計量非貨幣項目產生之盈虧，乃以確認該項目公允值變動盈虧一致的方式處理，即公允值盈虧已於其他全面收入或損益中確認之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

若干於中國內地經營之附屬公司、共同控制企業及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等企業之資產及負債乃按報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而其利潤表乃按年內之加權平均匯率換算成港元。

所產生之匯兌差額乃於其他全面收入確認，以及累計入外匯波動儲備。於出售海外業務時，涉及該特定海外業務之其他全面收入部分於利潤表確認。

因收購海外業務產生之任何商譽及收購中產生對資產與負債賬面金額作出之任何公允值調整，被視為海外業務之資產和負債，並根據期末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，於中國內地營運之附屬公司之現金流量乃以現金流量日期適用匯率換算為港元。該等附屬公司於年內頻密產生之現金流量乃以年內之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

政府補助款

政府補助款乃於合理確定將會取得該筆補助款及符合所有附帶條件時按公允值確認。當該補助款與開支項目有關時，補助款須有系統地與其擬補償之成本支銷期間內確認為收入。

股份支付

本公司設有股票期權計劃，為對本集團業務營運成功有所貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)通過股份支付之方式收取酬金，並據此提供服務作為取得股本工具之代價(「股份結算交易」)。

2002年11月7日後授出予僱員之股份結算交易費用，乃參考於授出日期之公允值計量。公允值乃採用二項式釐定。

股份結算交易之費用，連同股本之相應增加，於達致有關表現及／或服務狀況之期間予以確認。於歸屬日期之前各報告期間結算日就股份結算交易確認之累計開支，乃反映歸屬期間之已屆滿時間及本集團對於最終將予歸屬之股本工具數目之最佳估計。期內利潤表扣除或計入之金額乃代表該期間期初及期末所確認之累計開支之變動。

對於最終未予歸屬之報酬，則不予確認費用，除非是按市場或不歸屬條件歸屬之股份結算交易外，該等股份結算交易在符合所有其他表現及／或服務狀況之情況下，不論是否達成市場或歸屬條件，均視作已歸屬。

倘修訂股份結算獎勵之條款，並符合原有獎勵條款，將會至少確認開支，猶如有關條款並無修訂。此外，倘任何修訂增加股份支付之公允總值，或按於修訂日期計算在其他方面對僱員有利，則確認開支。

倘股份結算獎勵被註銷，則會將其視作已於註銷日期歸屬，而任何未確認之獎勵開支將即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘以新獎勵取代被註銷獎勵，且其於授出日期被指定為替代獎勵，則已註銷及新獎勵乃如前段所述被視作其為原先獎勵之修訂。

尚未行使股票期權之攤薄效應在計算每股收益時反映為額外股份攤薄。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部合資格僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額乃按有關僱員之基本薪金／有關收入百分比計算，並根據強積金計劃之規則作出供款時，於利潤表列支有關供款。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理基金持有。本集團之僱主強制性供款於向強積金計劃供款時悉數歸屬僱員，惟本集團之僱主自願性供款於僱員離職時按強積金計劃之歸屬比例部分退回本集團。

本集團若干於中國內地營運之附屬公司之僱員須強制參加由當地市政府運作之中央退休福利計劃(「中央退休計劃」)。此等附屬公司須按其薪金成本，供款若干百分比予該中央退休計劃。於本集團須根據中央退休計劃之規則作出供款時，則於利潤表列支有關供款。

收入確認

收入於經濟利益可能流入本集團，並能可靠地計算時，按如下基準確認入賬：

- (a) 出售貨品所得收入於所有權之重大風險及回報已轉移予買方後，惟本集團須對已售貨品再無任何涉及所有權之管理，亦再無任何有效控制權；
- (b) 特許專櫃銷售之佣金於百貨店出售貨品時；
- (c) 售電收入按電錶記錄之發電量；
- (d) 供水收入：
 - (i) 向東莞及深圳之供水收入根據實際供水量；及
 - (ii) 向香港特別行政區(「香港特別行政區」)供水之收入根據目標供水量之定額款項；
- (e) 酒店服務收入於提供該等服務期間；
- (f) 租金收入按租賃期以時間比例；
- (g) 扣除營業稅後之路費收入於收訖時；
- (h) 利息收入以計提基準按實際利率法於財務工具之預計年期，將估計未來現金收入貼現至財務資產之淨賬面金額；及
- (i) 股息收入在股東收取股息之權利確立後。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出會影響所呈報收入、開支、資產與負債及相關披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。此等假設及估計的不確定性可能會導致在未來需要對受影響之資產或負債的賬面金額作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，管理層除了作出估計外，還作出了以下對財務報表所確認金額具有最重大影響的判斷：

(i) *經營租賃承擔—本集團作為出租人*

本集團已就其投資物業組合簽訂了商業物業租賃合同。本集團認為，基於對該等安排之條款及條件之評估，本集團保留透過經營租賃所出租物業所有權的絕大部分風險及回報。

(ii) *投資物業和自用物業之劃分*

本集團釐定一項物業是否符合投資物業資格，並已制定作出此類判斷之準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼得而持有之物業。因此，本集團考慮一項物業產生之現金流量是否很大程度上獨立於本集團持有之其他資產。

一些物業部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團對該等部分獨立列賬。倘該等部份不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有之部分不重大的情況下，該物業方屬投資物業。

判斷是對各單項物業作出，以確定配套服務是否如此重要以致物業不符合投資物業之資格。

(iii) *資產減值*

本集團須行使判斷，以釐定資產有否減值或先前導致資產減值之事件是否不再存在，尤其須評估：(1)有否發生可能影響資產價值之事件，或該影響資產價值之事件是否不再存在；(2)資產之賬面值是否可由未來現金流量之淨現值支持，該淨現值乃根據持續使用資產或終止確認之基礎進行估計；及(3)編製現金流量預測將予應用之適當主要假設，包括該等現金流量預測是否採用適當利率貼現。改變管理層所選定以釐定減值程度之假設，包括現金流量預測之貼現率或增長率假設，可能會嚴重影響用於減值檢測之淨現值。

(iv) *無形資產與物業、廠房及設備之劃分*

本集團根據香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號釐定一項資產是否分類為無形資產，並已制定作出此類判斷之準則。營運商應於獲取權利向公共服務用戶收費時確認無形資產。因此，本集團須行使判斷，以確定一項資產(1)是否用作提供公共服務及根據香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號分類為無形資產；或(2)是否持作生產或提供商品或服務或行政用途及分類為物業、廠房及設備。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性

有關於報告期間結算日之未來及其他主要估計來源之不確定性之主要假設，而於下一個財政年度對資產及負債之賬面金額造成重大風險而導致須作出重大調整之描述如下。

(i) 估計投資物業之公允值及在建工程之可回收金額

公允值之最佳證據乃類似租賃條款及其他合約於活躍市場之現價。如無上述資料，本集團會考慮不同來源的資料，包括

- (a) 不同性質、環境或地點之物業之活躍市場現價，調整以反映有關差異；
- (b) 類似物業在較不活躍市場之最新價格，並作出調整，以反映自達成該等價格之交易日以來之經濟環境變動；及
- (c) 根據對未來現金流量之可靠估計而預測之貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租賃及其他合約之條款，及外在憑證(如於相同地點及環境之類似物業之現時市場租值)，並使用反映現時市場對現金流量金額及時間之不明朗因素評估之貼現率計算所得。

本集團估計公允值之主要假設，包括有關在相同地點及環境之類似物業之現時市場租值、適當貼現率、預計未來市場租金及未來保養成本之假設。

(ii) 衍生財務工具之公允值

利率掉期合約之公允值指本集團於報告期間結算日將收取或支付以終止掉期合約之估計金額，並計及現時市況及掉期對手方之現時信貸狀況。

(iii) 物業、廠房及設備項目之可用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可用年期及剩餘價值時，本集團會考慮多個因素，例如因生產變動或改善，或因產品市場需求或資產服務量變更而產生之技術或商業過時情況、資產之預期用途、預期耗損、資產維修保養以及使用該資產之法律或類似限制。資產可用年期之估計乃根據本集團過往使用類似資產作類似用途之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可用年期及／或剩餘價值與早前估計不同，則進行額外折舊。可用年期及剩餘價值於各財政年度結算日根據環境變動覆核。

(iv) 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否出現減值。這需要估計商譽所屬之現金產生單位之使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位之預計未來現金流，並選擇適當之貼現率以計算該等現金流量之現值。預計未來現金流量及／或所採用貼現率變動將導致以往作出之估計減值撥備作出調整。有關商譽減值檢測之詳情載於財務報表附註17。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(v) 非財務資產之減值(商譽除外)

本集團於各報告期間結算日評估所有非財務資產是否出現任何減值跡象。非財務資產於有跡象顯示賬面金額可能無法收回時進行減值檢測。於資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(即其公允值減出售費用及其使用價值中較高者)時，則存在減值。計算公允值減出售費用乃基於類似資產公平交易中之具約束力銷售交易，或可觀察市價減處置資產之累計費用的可得數據作出。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位之預計未來現金流，並選擇適當之貼現率以計算該等現金流量的現值。

(vi) 遞延稅項資產

在很有可能足夠的應納稅溢利以抵扣虧損的情況下，應就未利用的稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層基於未來應課稅溢利之可能繳付時間及金額連同未來稅項籌劃策略，運用重大判斷，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。於2012年12月31日，與已確認稅項虧損相關的遞延稅項資產賬面金額約為800萬港元(2011年：約1,600萬港元)。於2012年12月31日，未確認稅項虧損金額約為3.69億港元(2011年：約3.40億港元)。詳情請見本財務報表附註31。

(vii) 預扣稅項之遞延稅項負債

須就中國附屬公司、聯營公司及共同控制企業於2008年1月1日後產生之未匯出盈利確認遞延稅項負債，惟母公司、投資者或投機者有能力控制暫時性差額之撥回時間，及該暫時性差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。這需要管理層根據股息分派之估計時間作出重大判斷，以釐定可確認之遞延稅項負債金額。

4. 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) 百貨營運分部於中國內地營運百貨公司；
- (iii) 供水分部於中國內地營運供水項目；
- (iv) 發電分部於中國內地廣東省營運燃煤發電廠，以提供電力及蒸氣；
- (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及管理第三方之酒店；
- (vi) 收費道路及橋樑分部投資於中國內地各類道路及橋樑項目；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。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

4. 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本集團業務分部之經營業績。分部表現乃按可報告分部溢利／(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／(虧損)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參考當時適用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		百貨營運		供水	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	1,039,671	939,522	711,418	649,343	4,775,060	4,493,385
分部間互相銷售	102,415	99,935	-	-	-	-
來自集團外來資源之其他收入 (附註)	16,070	5,968	39,212	36,771	1,287	2,066
來自分部間交易之其他收入 (附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	653	1,551	-	-	(6,508)	993
合計	1,158,809	1,046,976	750,630	686,114	4,769,839	4,496,444
分部業績	1,590,586	1,481,216	224,061	257,801	2,686,575	2,585,631
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	-	-	13,141	49,160	(40,296)	-
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

財務報表附註(續)

2012年12月31日

4. 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		收費道路及橋樑	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	520,014	524,501	665,181	518,818	24,751	35,808
分部間互相銷售	-	-	-	-	-	-
來自集團外來資源之其他收入 (附註)	12,215	12,666	3,749	1,480	31	289
來自分部間交易之其他收入 (附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	2	(549)	284	7,643	(1,752)	1,940
合計	532,231	536,618	669,214	527,941	23,030	38,037
分部業績	101,154	49,356	129,731	89,753	5,697	(108,762)
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	-	-	-	-	81,527	82,588
聯營公司	93,214	54,173	-	-	4,514	4,643
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

財務報表附註(續)

2012年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)
分部收入：						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	7,736,095	7,161,377
分部間互相銷售	-	-	(102,415)	(99,935)	-	-
來自集團外來資源之其他收入 (附註)	59,165	9,895	-	-	131,729	69,135
來自分部間交易之其他收入 (附註)	3,903	3,738	(3,903)	(3,738)	-	-
匯兌差異淨額	936	14,836	-	-	(6,385)	26,414
合計	64,004	28,469	(106,318)	(103,673)	7,861,439	7,256,926
分部業績	(7,647)	(25,340)	-	-	4,730,157	4,329,655
利息收入					218,358	78,118
其他未分配虧損淨額					(14,354)	(15,050)
財務費用					(164,575)	(161,760)
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	81,527	82,588
聯營公司	-	-	-	-	70,573	107,976
稅前利潤					4,921,686	4,421,527
所得稅費用					(953,672)	(936,562)
本年度溢利					3,968,014	3,484,965

附註： 不包括匯兌差異淨額

財務報表附註(續)

2012年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	物業投資及發展		百貨營運		供水	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
分部資產	12,598,938	10,330,101	124,527	144,033	14,977,274	15,790,862
於聯營公司的投資	-	-	179,780	189,794	108,233	-
於共同控制企業的投資	-	-	-	-	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	567,025	649,781	1,296,939	1,245,223	1,502,456	1,563,108
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	37,394	36,558	16,862	7,573	866,870	866,675
不合資格作套期之衍生財務 工具之公允值變動淨額	-	-	-	-	103	15,050
自套期儲備重新分類至利潤表 產生之虧損	-	-	-	-	14,251	-
於利潤表確認之減值虧損	-	-	-	-	-	-
於利潤表回撥的減值虧損	-	(306)	-	-	(959)	-
其他非現金收入淨額	(794,601)	(776,652)	-	-	(230)	(304)
資本性開支*	1,558,139	116,477	17,593	33,626	16,375	14,605

* 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。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

4. 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		收費道路及橋樑	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
分部資產	167,378	172,953	2,347,454	2,470,212	827	4,388
於聯營公司的投資	1,124,927	1,087,181	-	-	69,347	69,269
於共同控制企業的投資	-	-	-	-	720,386	806,620
未分配資產						
總資產						
分部負債	542,153	558,001	106,195	97,105	119,611	94,423
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	8,498	7,980	128,670	90,351	341	9,970
不合資格作套期之衍生財務 工具之公允值變動淨額	-	-	-	-	-	-
自套期儲備重新分類至利潤表 產生之虧損	-	-	-	-	-	-
於利潤表確認之減值虧損	18,453	-	-	224	3,651	123,942
於利潤表回撥的減值虧損	-	-	(12)	-	-	-
其他非現金收入淨額	-	-	(97)	-	-	-
資本性開支*	10,232	8,952	12,591	193,630	9	2,307

* 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。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)
分部資產	9,144	8,702	-	-	30,225,542	28,921,251
於聯營公司的投資	-	-	-	-	1,482,287	1,346,244
於共同控制企業的投資	-	-	-	-	720,386	806,620
未分配資產	-	-	-	-	4,933,777	3,757,449
總資產					37,361,992	34,831,564
分部負債	18,764	13,922	-	-	4,153,143	4,221,563
未分配負債	-	-	-	-	4,824,600	6,109,336
總負債					8,977,743	10,330,899
其他分部資料：						
折舊及攤銷	753	511	-	-	1,059,388	1,019,618
不合資格作套期之衍生財務工 具之公允值變動淨額	-	-	-	-	103	15,050
自套期儲備重新分類 至利潤表產生之虧損	-	-	-	-	14,251	-
於利潤表確認之減值虧損	420	-	-	-	22,524	124,166
於利潤表回撥的減值虧損	-	-	-	-	(971)	(306)
其他非現金收入淨額	-	-	-	-	(794,928)	(776,956)
資本性開支*	1,853	801	-	-	1,616,792	370,398

* 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。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(b) 地區分部

下表按照本集團地區資料列示截至2012年及2011年12月31日止年度之收入及若干資產資料。

本集團

	2012年 千港元	2011年 千港元
來自集團外客戶的收入		
香港	289,624	278,489
中國內地	7,446,471	6,882,888
	7,736,095	7,161,377

上述收入資料乃基於本集團經營業務所在位置而定。

	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產		
香港	1,593,312	1,711,784
中國內地	27,656,409	26,485,774
	29,249,721	28,197,558

上述非流動資產資料乃基於資產所在位置而定，且不包括遞延稅項資產。

(c) 一名主要客戶的資料

約3,538,700,000港元的收入(2011年：3,344,000,000港元)乃來自供水分部向一名個別客戶作出的銷售。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

5. 收入以及其他收入及虧損淨額

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淨額、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、其他收入及虧損淨額之分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
收入		
銷售淡水及電力	5,295,074	5,017,886
銷售貨品	62,264	62,017
特許專櫃銷售之佣金	649,154	587,326
酒店及租金收入	1,704,852	1,458,340
路費收入	24,751	35,808
	7,736,095	7,161,377
其他收入		
利息收入	218,358	78,118
來自可供出售的投資的投資收入	53,849	6,628
其他	77,880	62,507
	350,087	147,253
其他虧損		
不合資格作套期之衍生財務工具之公允值變動淨額(附註27)	(103)	(15,050)
自套期儲備重新分類至利潤表產生之虧損(附註27)	(14,251)	-
	(14,354)	(15,050)
	335,733	132,203

財務報表附註(續)

2012年12月31日

6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
存貨銷售之成本*		420,892	505,135
折舊	14	245,589	196,653
確認預付土地租賃款	16	4,705	4,643
無形資產攤銷*	21	809,094	818,322
根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款		116,108	62,484
核數師酬金		8,145	7,798
僱員福利開支(不包括董事酬金—附註8)			
工資及薪酬		610,650	503,895
以股份結算之股票期權費用		(931)	899
退休金計劃供款		62,928	55,507
減：已沒收供款		(27)	(3)
退休金計劃供款淨額#		62,901	55,504
		672,620	560,298
投資物業之租金收入總額		(873,399)	(808,113)
賺取租金投資物業產生之直接經營費用(包括維修及保養)		100,212	90,030
投資物業之租金收入淨額		(773,187)	(718,083)
匯兌差異淨額		6,385	(26,414)
物業、廠房及設備項目之減值 [^]	14	3,651	—
無形資產項目之減值 [^]	21	—	123,942
預付款項及其他應收賬款之減值 [^]		18,873	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額 [^]		2,389	68
出售無形資產項目之虧損淨額 [^]		—	1,477

* 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2012年及2011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。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

7. 財務費用

財務費用的分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
須於下列期間全數償還之銀行借貸利息 ⁽¹⁾ ：		
五年內	53,186	34,452
五年後	—	1,399
並非按公允值計入損益的財務負債利息開支總額	53,186	35,851
現金流量套期之財務費用淨額(附註27)	111,389	125,909
本年度之財務費用總額	164,575	161,760

(1) 截至2011年12月31日止年度之結餘中，已扣除政府補助款8,177,000港元，乃關於本集團就東深供水項目第四期改造工程(「第四期改造工程」)所借入銀行貸款產生之利息開支。此等補助款並無相關之未達成條件，亦無任何或有事項。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條，本年度董事酬金披露如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	2,157	1,778
非執行董事	509	560
	2,666	2,338
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	2,737	2,125
表現相關花紅	2,663	1,950
以股份結算之股票期權費用	770	2,074
退休金計劃供款	569	457
減：已沒收供款	—	—
退休金計劃供款淨額	569	457
董事酬金總額	9,405	8,944

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
陳祖澤	630	602
李國寶	644	616
馮華健	588	560
胡定旭	216	—
鄭慕智*	79	—
	2,157	1,778

年內，約10,000港元股票期權費用確認授予一位獨立非執行董事—鄭慕智博士(2011年：年內概無向獨立非執行董事支付任何其他酬金)。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及其他非執行董事

	袍金 千港元	薪金津貼 及非現金 福利 千港元	表現相關 花紅 千港元	以股份 結算之股票 期權費用 千港元	退休金 計劃供款 淨額 千港元	酬金總額 千港元
2012年						
執行董事：						
黃小峰	-	-	-	171	-	171
張 輝#	-	1,113	1,825	115	487	3,540
溫引珩	-	80	-	-	22	102
曾翰南	-	1,544	838	88	60	2,530
	-	2,737	2,663	374	569	6,343
非執行董事：						
鄭慕智*	509	-	-	65	-	574
黃鎮海	-	-	-	-	-	-
吳建國	-	-	-	-	-	-
徐文訪	-	-	-	99	-	99
張 輝#	-	-	-	17	-	17
趙春曉	-	-	-	-	-	-
李偉強	-	-	-	100	-	100
李文岳	-	-	-	-	-	-
孫映明	-	-	-	105	-	105
	509	2,737	2,663	760	569	7,238
2011年						
執行董事：						
黃小峰	-	-	-	336	-	336
張 輝	-	682	1,393	259	397	2,731
曾翰南	-	1,443	557	174	60	2,234
	-	2,125	1,950	769	457	5,301
非執行董事：						
鄭慕智	560	-	-	147	-	707
吳建國	-	-	-	-	-	-
徐文訪	-	-	-	195	-	195
趙春曉	-	-	-	-	-	-
李偉強	-	-	-	197	-	197
李文岳	-	-	-	560	-	560
孫映明	-	-	-	206	-	206
	560	2,125	1,950	2,074	457	7,166

張輝先生已於2012年11月15日調任為非執行董事。彼酬金總額當中，約3,540,000港元為彼擔任非執行董事之前提供服務的酬金。

* 鄭慕智博士已於2012年11月15日調任為獨立非執行董事。彼酬金總額當中，約509,000港元為彼擔任獨立非執行董事之前提供服務的酬金。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

9. 首五位薪酬最高之僱員

年內，首五位最高薪酬之僱員包括二位董事(2011年：二位)，該二位董事薪酬詳情見上文附註8。年內，另外三位最高薪酬非本公司董事僱員(2011年：三位)之薪酬詳情如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	4,660	3,300
表現相關花紅	2,990	3,123
以股份結算之股票期權費用	166	374
退休金計劃供款	180	186
	7,996	6,983

屬於下列薪酬幅度之最高薪酬非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	2012年	2011年
1,000,001港元－1,500,000港元	—	—
1,500,001港元－2,000,000港元	—	—
2,000,001港元－2,500,000港元	—	2
2,500,001港元－3,000,000港元	3	1
	3	3

10. 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%(2011年：16.5%)之稅率計提準備。中國內地之應課稅溢利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%較低企業所得稅稅率之企業適用之稅率為2008年之18%；2009年之20%；2010年之22%；2011年之24%。2012年及以後年度適用之稅率為25%。

	2012年	2011年
	千港元	千港元 (已重述)
本集團：		
本年度－香港		
本年度支出	23,227	19,717
過往年度多提準備	(31)	(189)
本年度－中國內地		
本年度支出	642,802	637,614
過往年度多提準備	(4,010)	(6,625)
遞延(附註31)	291,684	286,045
本年度稅項支出總額	953,672	936,562

財務報表附註(續)

2012年12月31日

10. 所得稅費用(續)

按本公司及其附屬公司所受管轄區域適用於稅前利潤之法定稅率計算之稅務開支，與按實際稅率計算之稅務開支之對賬，以及適用稅率(即該等法定稅率)與實際稅率之對賬，載列如下：

	2012年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	158,221		4,763,465		4,921,686	
按法定稅率計算之稅項	26,107	16.5	1,190,866	25.0	1,216,973	24.7
特定省份或地方當局因稅務優惠期而採用之較低稅率	-	-	(1,182)	-	(1,182)	-
本期稅項就過往期間作出調整	(31)	-	(4,010)	(0.1)	(4,041)	(0.1)
共同控制企業及聯營公司應佔溢利	-	-	(38,025)	(0.8)	(38,025)	(0.8)
毋須課稅收入	(11,862)	(7.5)	(257,487)	(5.4)	(269,349)	(5.5)
不可抵扣開支	11,881	7.5	11,008	0.2	22,889	0.5
扣繳本集團中國附屬公司可分派溢利5%預扣稅之影響	-	-	88,570	1.9	88,570	1.8
動用過往期間之稅項虧損	(50)	-	(273)	-	(323)	-
未確認之稅項虧損	3,215	2.0	5,546	0.1	8,761	0.2
其他	(42)	-	(70,559)	(1.5)	(70,601)	(1.4)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	29,218	18.5	924,454	19.4	953,672	19.4

	2011年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元 (已重述)	%	千港元	%	千港元 (已重述)	%
稅前利潤	217,409		4,204,118		4,421,527	
按法定稅率計算之稅項	35,873	16.5	1,051,029	25.0	1,086,902	24.6
特定省份或地方當局因稅務優惠期而採用之較低稅率	-	-	(12,771)	(0.3)	(12,771)	(0.3)
本期稅項就過往期間作出調整	(189)	(0.1)	(6,625)	(0.2)	(6,814)	(0.2)
共同控制企業及聯營公司應佔溢利	-	-	(47,641)	(1.1)	(47,641)	(1.1)
毋須課稅收入	(19,868)	(9.1)	(254,979)	(6.1)	(274,847)	(6.2)
不可抵扣開支	10,787	5.0	26,948	0.6	37,735	0.9
扣繳本集團中國附屬公司可分派溢利5%預扣稅之影響	-	-	110,533	2.6	110,533	2.5
動用過往期間之稅項虧損	-	-	(9,161)	(0.2)	(9,161)	(0.2)
未確認稅項虧損	895	0.4	3,102	0.1	3,997	0.1
其他	38	-	48,591	1.2	48,629	1.1
按本集團實際稅率計算之稅項支出	27,536	12.7	909,026	21.6	936,562	21.2

財務報表附註(續)

2012年12月31日

11. 本公司所有者應佔溢利

截至2012年12月31日止年度，本公司所有者應佔綜合溢利包括一項已於本公司財務報表中處理之溢利1,422,668,000港元(2011年：1,116,498,000港元)(附註34(b))。

12. 股息

	2012年 千港元	2011年 千港元
中期－每股普通股7.0港仙(2011年：7.0港仙)	436,324	436,310
擬派末期－每股普通股13.0港仙(2011年：11.0港仙)	810,447	685,630
	1,246,771	1,121,940

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(包括報告期間結算日後發行之股份)計算。

13. 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償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：

	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)
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	3,413,824	3,006,728

	股數	
	2012年	2011年
股份：		
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	6,233,257,978	6,231,841,633
攤薄影響－因下列事件而假設已發行之普通股加權平均數：		
股票期權	21,911,174	21,056,729
用以計算每股攤薄後盈利	6,255,169,152	6,252,898,362

財務報表附註(續)

2012年12月31日

14. 物業、廠房及設備

本集團 – 2012年

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日：								
成本值	2,832,688	1,191,352	1,716,828	411,092	194,881	28,716	97,222	6,472,779
累計折舊及減值	(675,833)	(774,986)	(1,296,193)	(245,388)	(166,887)	(19,209)	-	(3,178,496)
賬面淨值	2,156,855	416,366	420,635	165,704	27,994	9,507	97,222	3,294,283
於2012年1月1日，								
已扣除累計折舊及減值	2,156,855	416,366	420,635	165,704	27,994	9,507	97,222	3,294,283
添置	3,359	-	3,546	11,211	15,085	3,803	26,435	63,439
出售及撤銷	(273)	(1,486)	(211)	(463)	(48)	(191)	-	(2,672)
年內折舊準備(附註6)	(77,806)	(34,611)	(65,624)	(41,642)	(22,872)	(3,034)	-	(245,589)
轉撥	-	-	11,948	-	16,052	-	(28,000)	-
轉撥至投資物業時重估產生盈餘	-	393	-	-	-	-	-	393
轉撥至投資物業(附註15)	-	(672)	-	-	-	-	-	(672)
減值(附註6)	-	-	-	(3,410)	-	(241)	-	(3,651)
匯兌調整	(5,167)	(163)	(29)	(48)	16	(2)	(22)	(5,415)
於2012年12月31日，								
已扣除累計折舊及減值	2,076,968	379,827	370,265	131,352	36,227	9,842	95,635	3,100,116
於2012年12月31日								
成本值	2,828,076	1,184,842	1,727,441	409,903	205,713	30,316	95,635	6,481,926
累計折舊及減值	(751,108)	(805,015)	(1,357,176)	(278,551)	(169,486)	(20,474)	-	(3,381,810)
賬面淨值	2,076,968	379,827	370,265	131,352	36,227	9,842	95,635	3,100,116

財務報表附註(續)

2012年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團—2011年

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日：								
成本值	1,975,095	1,134,841	1,697,200	255,096	173,442	25,966	827,425	6,089,065
累計折舊及減值	(611,082)	(704,872)	(1,223,242)	(219,445)	(147,756)	(17,570)	-	(2,923,967)
賬面淨值	1,364,013	429,969	473,958	35,651	25,686	8,396	827,425	3,165,098
於2011年1月1日，								
已扣除累計折舊及減值	1,364,013	429,969	473,958	35,651	25,686	8,396	827,425	3,165,098
添置	239	-	9,901	27,383	15,944	3,195	187,374	244,036
出售及撇銷	(80)	(798)	(291)	(296)	(3)	(151)	-	(1,619)
年內折舊準備(附註6)	(55,148)	(34,202)	(65,360)	(25,006)	(14,665)	(2,272)	-	(196,653)
轉撥	815,771	-	2,427	123,386	-	-	(941,584)	-
自投資物業轉撥(附註15)	-	4,709	-	-	-	-	-	4,709
匯兌調整	32,060	16,688	-	4,586	1,032	339	24,007	78,712
於2011年12月31日，								
已扣除累計折舊及減值	2,156,855	416,366	420,635	165,704	27,994	9,507	97,222	3,294,283
於2011年12月31日								
成本值	2,832,688	1,191,352	1,716,828	411,092	194,881	28,716	97,222	6,472,779
累計折舊及減值	(675,833)	(774,986)	(1,296,193)	(245,388)	(166,887)	(19,209)	-	(3,178,496)
賬面淨值	2,156,855	416,366	420,635	165,704	27,994	9,507	97,222	3,294,283

截至2012年12月31日止年度，本集團在中國內地從事收費公路營運之一間非全資附屬公司若干物業、廠房及設備項目已參照該等項目之可收回金額計算減值。該等物業、廠房及設備項目之可收回金額已按使用價值釐定。用於估計使用價值之貼現率為本集團收費公路業務資本成本之加權平均數。由於中國內地之收費公路業務市場環境改變，已於截至2012年12月31日止年度內在利潤表計入減值損失3,651,000港元。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

本集團於報告期間結算日之酒店物業以及土地及樓宇賬面淨值分析如下：

	酒店物業	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於香港之長期租賃	578,519	586,990
於香港之中期租賃	275,039	287,764
於中國內地之中期租賃	1,223,410	1,282,101
	2,076,968	2,156,855

	土地及樓宇	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於香港之長期租賃	18,400	18,465
於香港之中期租賃	9,196	9,435
於中國內地之中期租賃	352,231	388,466
	379,827	416,366

本公司－2012年

	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日， 已扣除累計折舊	484	197	396	1,077
添置	223	13	1,595	1,831
出售	(9)	–	–	(9)
年內折舊準備	(217)	(70)	(462)	(749)
於2012年12月31日， 已扣除累計折舊	481	140	1,529	2,150
於2012年12月31日：				
成本值	4,795	8,657	2,620	16,072
累計折舊	(4,314)	(8,517)	(1,091)	(13,922)
賬面淨值	481	140	1,529	2,150

財務報表附註(續)

2012年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司—2011年

	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日，				
已扣除累計折舊	62	22	703	787
添置	556	245	—	801
年內折舊準備	(134)	(70)	(307)	(511)
於2011年12月31日，				
已扣除累計折舊	484	197	396	1,077
於2011年12月31日：				
成本值	7,798	9,044	1,025	17,867
累計折舊	(7,314)	(8,847)	(629)	(16,790)
賬面淨值	484	197	396	1,077

15. 投資物業

本集團

	已完成 千港元	發展中 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日之賬面值	4,877,896	1,056,205	5,934,101
添置	—	115,419	115,419
公允值調整收益淨額	776,652	—	776,652
轉撥至物業、廠房及設備淨額(附註14)	(4,709)	—	(4,709)
匯兌調整	232,779	52,397	285,176
於2011年12月31日及2012年1月1日之賬面值	5,882,618	1,224,021	7,106,639
添置	—	183,437	183,437
收購一間附屬公司(附註35)	—	1,369,734	1,369,734
公允值調整收益淨額	292,418	502,183	794,601
轉撥自物業、廠房及設備淨額(附註14)	672	—	672
匯兌調整	(89)	4,536	4,447
於2012年12月31日之賬面值	6,175,619	3,283,911	9,459,530

財務報表附註(續)

2012年12月31日

15. 投資物業(續)

本集團

	2012年 千港元	2011年 千港元
成本值或估值分析：		
按成本值	1,331,597	1,224,021
按估值	8,127,933	5,882,618
	9,459,530	7,106,639

本集團之投資物業按下列租期持有：

	2012年 千港元	2011年 千港元
於香港之長期租賃	698,310	645,810
於中國內地之中期租賃	8,761,220	6,460,829
	9,459,530	7,106,639

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司按現時用途於2012年12月31日之公開市值總額8,127,933,000港元重估。該等投資物業根據經營租賃出租予第三方、粵海控股、粵海控股集團有限公司及同系附屬公司，有關之進一步詳情概要載於財務報表附註37(a)及39(c)。

上述投資物業包括一塊位於天津正在開發為購物中心之地塊，土地及開發成本為1,331,597,000港元(2011年：1,224,021,000港元)。由於該開發項目於報告期間結算日仍在初步階段，董事認為其公允值並不能可靠地釐定。因此，該投資物業按成本值減任何累計減值虧損列賬。

有關本集團投資物業之詳情已列於第155頁。

16. 預付土地租賃款

本集團之租賃土地權益分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
1月1日之賬面值	101,501	101,986
年內確認(附註6)	(4,705)	(4,643)
匯兌調整	(24)	4,158
12月31日之賬面值	96,772	101,501

該租賃土地乃位於中國內地及為中期租賃。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

17. 商譽

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於1月1日及12月31日之成本值及賬面淨值	266,146	266,146

商譽之減值檢測

就減值檢測而言，透過業務合併購入之商譽(進一步詳述於財務報表附註2.4)主要分配至供水現金產生單位。

供水現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算方法，以本公司董事所批准涵蓋2000年8月18日起計連續30年之現金流量預測釐定。現金流量預測所用之貼現率為7%(2011年：7%)。供水現金產生單位之現金流量主要視乎對香港特別行政區、深圳及東莞之供水價格及供水量而定。於現金流量預測期間，向香港特別行政區供水之收入乃以最新2011年香港供水協議為基準，於2013年及2014年應向香港特別行政區收取之年度供水收入分別為37.433億港元及39.5934億港元。並無推斷2014年後向香港特別行政區供水之收入增長。不計及收入增長，乃純為進行減值檢測，以達到對現金流量之審慎預測，並不反映對長期業界增長之預測或本集團對業務表現之預期。預期營運開支於現金流量預測期間每年上升3%至10%。現金流量預測乃根據供水現金產生單位截至2012年12月31日止年度之實際業績而編製。根據經批准之現金流量預測，董事相信，倘供水現金產生單位可收回金額所依據之主要假設出現任何合理之變動，亦不會導致商譽之賬面值超逾其可收回金額。

於2012年12月31日，分配至供水現金產生單位之商譽賬面值為265,788,000港元(2011年：265,788,000港元)。

18. 於附屬公司的投資

	本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市投資，按成本值	5,703,115	5,535,559
應收附屬公司款	4,256,514	4,263,141
應付附屬公司款	(29,596)	(117,106)
	9,930,033	9,681,594
減：減值	(1,541,760)	(1,620,317)
	8,388,273	8,061,277

本公司於各報告期間結算日個別評估其附屬公司之前景及財務狀況，以確定於附屬公司的投資是否出現減值跡象，或過往年度就任何附屬公司確認之減值虧損是否不再存在或須作相應調整。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

除下文所述之結餘外，應收／(應付)附屬公司款乃無抵押、免息及無特定還款期。

於2012年12月31日，應收附屬公司款中包括無抵押貸款81,479,000港元(2011年：81,479,000港元)，年利率按定息9厘(2011年：定息9厘)計息，並須應要求償還。

主要附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通／註冊股本面值	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Global Head Developments Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100%	-	物業投資
照成投資有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股2港元	-	100%	酒店持有
GH Water Supply (Holdings) Limited (「粵港供水控股」)*	開曼群島／香港	普通股1,000,000港元 特別A股100港元	95.98%	-	投資控股
廣東天河城(集團)股份有限公司 (「廣東天河城」) ^{(1)*}	中國內地	人民幣840,000,000元	11.51%	64.58%	物業投資及投資控股
粵海酒店有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股 5,000,000港元	-	100%	酒店持有及經營
粵海(國際)酒店管理集團有限公司	香港	10,000,000港元	100%	-	酒店管理
Guangdong Nan Fang (Holdings) Co. Ltd. (「Nan Fang Holdings」)*	英屬維爾京群島／ 中國內地	10,000美元	100%	-	物業投資
Guangdong Power (International) Limited	英屬維爾京群島／香港	31,286,250美元	51%	-	投資控股
粵海地產發展有限公司	香港	2港元	100%	-	投資控股
廣東天河城百貨有限公司 ^{(4)*}	中國內地	人民幣50,000,000元	-	85.18%	經營百貨公司
廣東粵港供水有限公司(「供水公司」) ^{(2)(7)*}	中國內地	6,116,000,000港元	-	95.02%	供水業務
英德海英公路有限公司 ^{(2)*}	中國內地	人民幣93,200,000元	-	70%	公路營運
Sen International Ventures Corporation (Hong Kong) Limited	香港	2港元	-	100%	酒店經營
深圳粵海酒店企業有限公司 ^{(2)*}	中國內地	40,000,000港元	99%	-	酒店持有及經營

財務報表附註(續)

2012年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

公司	註冊成立/登記及 營業地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海粵海酒店 ^{(3)*}	中國內地	10,000,000美元	-	100%	酒店持有及經營
粵昇財務有限公司	香港	2港元	100%	-	財務
中山電力(香港)有限公司 (「中山電力(香港)」) ⁽⁵⁾	香港	100港元	95%	-	投資控股
中山火力發電有限公司 ^{(2)*}	中國內地	35,000,000美元	-	59.85%	經營發電廠
廣州市天河城萬博百貨有限公司 ^{(4)*}	中國內地	人民幣1,000,000元	-	85.18%	經營百貨公司
廣東粵海投資財務管理有限公司 ^{(3)*}	中國內地	人民幣10,000,000元	100%	-	財務
廣州市萬亞投資管理有限公司(「萬亞」) ^{(4)(6)*}	中國內地	人民幣230,000,000元	-	31.04%	物業投資及發展

附註：

- (1) 中外合資經營企業。
- (2) 中外合作經營企業。
- (3) 外商獨資企業。
- (4) 於中國內地成立之有限責任公司。
- (5) 於2012年12月31日，應收附屬公司款中包括由本公司向中山電力(香港)(本公司持有95%權益之附屬公司)借出之貸款111,946,000港元(2011年：111,874,000港元)。該項結餘為無抵押、免息及無特定還款期。
- (6) 年內，本集團收購萬亞68%權益。本集團於年內向萬亞注資人民幣156,400,000元。另人民幣1,635,600,000元將於5年內分期注入萬亞之資本儲備內。
- (7) 據供水公司之公司章程，粵海控股(直接持有供水公司1%之股本權益)在首15年經營期內不能享有供水公司之可分配利潤(「該期間」)。在該期間，100%之可分配利潤只能分派予粵港供水控股(持有供水公司99%股本權益之控股公司)。由供水公司經營期之第16年開始，供水公司於該期間之可分配利潤的1.01%加上未付之可分配利潤利息(以8厘年率單息計算)將分發予粵海控股(統稱「遞延股息」)。當粵海控股收畢所有遞延股息後，供水公司應於餘下之經營期按各粵港供水控股及粵海控股之權益比例，分派可分配利潤予粵港供水控股及粵海控股。

* 並非由香港安永會計師事務所或其他Ernst & Young全球網絡成員進行核數。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

董事認為上表所列本公司之附屬公司對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之主要部分，而倘提供其他附屬公司之詳情，董事則認為會使資料過於冗長。

於截至2012年及2011年12月31日止年度內，本集團向非控股股東增購於粵港供水控股權益。於截至2012年12月31日止年度內，本集團根據供水公司的公司章程第7(G)條以10港元回購特別B股。於截至2011年12月31日止年度內，本集團向非控股股東增購於Nan Fang Holdings權益。

19. 於共同控制企業的投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應佔資產淨值	720,386	806,620

共同控制企業之詳情如下：

名稱	已發行普通/ 註冊股本面值	註冊成立/ 登記地點	百分比			主要業務
			持有權益	投票權	應佔溢利	
Guangdong Transport Investment (BVI) Company Limited	100,000美元	英屬維爾京群島	51	50	51	橋樑項目投資

下表載列本集團共同控制企業之財務資料概要：

	2012年 千港元	2011年 千港元
應佔共同控制企業資產及負債：		
非流動資產	663,949	739,518
流動資產	88,497	99,154
流動負債	(32,060)	(32,052)
資產淨值	720,386	806,620
應佔共同控制企業業績：		
應佔共同控制企業溢利	81,527	82,588

財務報表附註(續)

2012年12月31日

20. 於聯營公司的投資

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市投資，按成本值	-	-	115,062	115,062
應佔資產淨值	1,743,534	1,644,250	-	-
收購產生之商譽	54,330	17,570	-	-
應收一間聯營公司款(附註39(d))	6,502	6,503	-	-
	1,804,366	1,668,323	115,062	115,062
減：減值	(322,079)	(322,079)	(115,062)	(115,062)
	1,482,287	1,346,244	-	-

因於從事發電業務聯營公司的投資賬面值超過其可收回金額，故已作出322,079,000港元之減值。於聯營公司的投資之可收回金額乃以發電業務按貼現率8%(2011年：8%)計算之貼現現金流現值為基準估計得出。

聯營公司之詳情如下：

公司	已發行普通/ 註冊股本面值	註冊成立/ 登記地點	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			本公司	本集團	
廣東永旺天河城商業有限公司 (前稱廣東吉之島天貿百貨有限公司)*	人民幣136,400,000元	中國內地	-	26.63%	經營百貨公司
Guangdong Power Investment Limited*	30,068,220美元	英屬維爾京群島/ 香港	49%	49%	投資控股
廣東省韶關粵江發電有限責任公司*	人民幣770,000,000元	中國內地	-	11.48%	經營發電廠
廣東番禺大橋有限公司*	人民幣270,000,000元	中國內地	-	20%	經營收費大橋
廣東粵電靖海發電有限公司*	人民幣2,919,272,000元	中國內地	-	25%	經營發電廠
廣州臨海水務有限公司*	人民幣246,027,377元	中國內地	-	49%	供水業務

* 並非由香港安永會計師事務所或其他Ernst & Young全球網絡成員進行核數。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

20. 於聯營公司的投資(續)

下表載列本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其管理賬目或財務報表：

	2012年 千港元	2011年 千港元
資產	24,690,117	22,464,271
負債	(18,732,373)	(16,542,769)
收入	9,545,108	9,356,055
溢利	305,237	185,008

21. 無形資產

本集團 – 2012年

	供水業務 千港元	發電業務 千港元	收費道路 業務 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日：				
成本值	23,555,954	239,092	347,593	24,142,639
累計攤銷及減值	(8,635,608)	(226,015)	(347,593)	(9,209,216)
賬面淨值	14,920,346	13,077	–	14,933,423
於2012年1月1日， 已扣除累計攤銷及減值	14,920,346	13,077	–	14,933,423
添置	182	–	–	182
年內攤銷(附註6)	(801,246)	(7,848)	–	(809,094)
匯兌調整	–	(27)	–	(27)
於2012年12月31日， 已扣除累計攤銷及減值	14,119,282	5,202	–	14,124,484
於2012年12月31日：				
成本值	23,556,135	239,053	347,537	24,142,725
累計攤銷及減值	(9,436,853)	(233,851)	(347,537)	(10,018,241)
賬面淨值	14,119,282	5,202	–	14,124,484

財務報表附註(續)

2012年12月31日

21. 無形資產(續)

本集團—2011年

	供水業務 千港元	發電業務 千港元	收費道路 業務 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日：				
成本值	23,554,544	222,220	329,050	24,105,814
累計攤銷及減值	(7,834,288)	(207,845)	(201,241)	(8,243,374)
賬面淨值	15,720,256	14,375	127,809	15,862,440
於2011年1月1日，				
已扣除累計攤銷及減值	15,720,256	14,375	127,809	15,862,440
添置	2,882	5,873	2,188	10,943
出售及撤銷	(1,477)	—	—	(1,477)
年內減值(附註6)	—	—	(123,942)	(123,942)
年內攤銷(附註6)	(801,315)	(7,696)	(9,311)	(818,322)
匯兌調整	—	525	3,256	3,781
於2011年12月31日，				
已扣除累計攤銷及減值	14,920,346	13,077	—	14,933,423
於2011年12月31日：				
成本值	23,555,954	239,092	347,593	24,142,639
累計攤銷及減值	(8,635,608)	(226,015)	(347,593)	(9,209,216)
賬面淨值	14,920,346	13,077	—	14,933,423

供水業務

於本集團在2000年收購粵港供水控股81%權益前，供水公司從粵海控股購入經營權，以經營供水業務，即由2000年8月18日起計為期30年供水予香港特別行政區、深圳及東莞。該經營權亦給予供水公司在東莞橋頭鎮從東江每年抽取24.23億立方米淡水之權利及特許權、供應淡水予香港特別行政區之獨家經營權和供應淡水予深圳及東莞之非獨家經營權，自2000年8月18日起計為期30年，或根據廣東省政府與供水公司於2000年8月18日訂立之特許協議(「特許協議」)中訂明之條款延展之更長期間。於經營期屆滿解散供水公司後，供水公司須退還所有關於經營權之資產予廣東省政府，並自行承擔成本及費用而不會獲得補償。

於2012年12月31日，本集團持有由深圳及東莞土地局於2000年發出之現有供水業務之若干暫時性土地使用權證。於2012年12月31日，將暫時性土地使用權證轉換為正式土地使用權證之程序已在進行中。本公司已遞交關於供水營運設施第四期改造工程土地之土地使用權證申請，而於2012年12月31日，中國土地局有關辦公室尚未發出該等土地使用權證。儘管如此，董事認為本集團於2012年12月31日已獲取該地塊之實益所有權及可取得土地使用權證。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

21. 無形資產(續)

收費道路業務

於截至2011年12月31日止年度內，鑒於政府當局對收費道路行業進行全國性評估，廣東省之收費道路行業因而被分成不同類別，並須經審批方可繼續經營，故本集團就其收費道路業務進行覆核。覆核導致對收費道路業務有關之無形資產作出減值撥備123,942,000港元。

22. 可供出售的投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市股本投資，按成本值 減：減值 [#]	72,134 (72,134)	72,134 (72,134)
賬面淨值	—	—
非上市股本投資，按成本值	—	25
非上市股本投資，按公允值	431,655	—
	431,655	25
可供出售的投資總額	431,655	25

[#] 於本年度及過往年度，減值賬目並無變動。

上述投資包括於股本證券的投資，乃被指定為可供出售的投資。按成本值計算的股本投資並無特定到期日或票息率，而按公允值計算的股本投資則無特定票息率。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

23. 存貨

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
原料	41,002	44,722
製成品	15,715	16,595
	56,717	61,317

24. 應收賬款、預付款項及按金

	附註	本集團		本公司	
		2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
應收貿易賬款，已扣除減值	(i)	337,726	308,165	–	–
其他應收賬款、預付款項及按金	(ii)	2,779,202	2,971,726	2,017	120,349
應收一間非全資附屬公司的一名 非控股股東款	39(d)	996	–	–	–
應收直接控股公司款	39(d)	683	1,142	–	–
應收最終控股公司款	39(d)	1,233	–	–	–
應收同系附屬公司款	39(d)	2,955	3,342	–	–
		3,122,795	3,284,375	2,017	120,349
減：歸類為非流動資產之部分		–	(342,702)	–	(115,350)
流動部分		3,122,795	2,941,673	2,017	4,999

除下文詳述之應收貿易賬款外，概無上述資產已逾期或減值。於上述結餘中包括之財務資產乃關於近期並無拖欠之紀錄之應收賬款。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

24. 應收賬款、預付款項及按金(續)

附註(i)

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15%(2011年：16%)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。

於報告期間結算日，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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
三個月內	251,165	292,251
三個月至六個月	6,180	15,786
六個月至一年	50,443	5
超過一年	40,473	10,917
	348,261	318,959
減：減值	(10,535)	(10,794)
	337,726	308,165

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於1月1日	10,794	10,642
已確認／(撥回)減值虧損	(259)	152
於12月31日	10,535	10,794

上述應收貿易賬款之減值撥備項中包括於報告期間結算日賬面值相同(作出撥備前)之個別已減值應收貿易賬款撥備10,535,000港元(2011年：10,794,000港元)。個別已減值應收貿易賬款與拖欠付款之客戶有關，預期應收賬款將不可全數收回。

被視為並無減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
並非逾期或減值	221,238	258,430
逾期一個月以內	26,930	12,427
相等於逾期一個月或以上	89,558	37,308
	337,726	308,165

財務報表附註(續)

2012年12月31日

24. 應收賬款、預付款項及按金(續)

附註(i)(續)

並非逾期或減值之應收賬款與大量來自不同範疇之客戶有關，而彼等近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無減值之應收賬款與若干於本集團存在良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質量並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，本公司董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備。

附註(ii)

於2012年及2011年12月31日之結餘包括向粵海控股支付約人民幣1.35億元(相當於約1.66億港元)，以收購各目標公司(定義見附註40(a))40%股本權益，及向粵海控股支付人民幣20.13億元(相當於約24.83億港元)，作為分攤粵海控股向目標公司提供股東貸款之40%。進一步詳情載於財務報表附註40(a)。

25. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
現金及銀行結存(附註(a)及(b))	2,319,784	1,486,163	48,046	30,108
定期存款(附註(b))	2,152,487	2,056,795	665,532	502,623
現金及現金等價物(附註(c)及36(b))	4,472,271	3,542,958	713,578	532,731

附註：

- 本公司一間附屬公司須保留一定現金及銀行結存，用於(其中包括)支付利息、償付債務及根據該附屬公司與其他第三方簽訂之協議向其股東分派。於2012年12月31日，保留作此等用途之現金及銀行結存為21,612,000港元(2011年：1,908,000港元)。
- 銀行現金按銀行每日存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之期限介乎一日至一年不等，視乎本集團及本公司之即時現金所需而定，並按各定期存款利率計息。銀行結存存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄之銀行。
- 於報告期間結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)列賬之現金及現金等價物為3,785,903,000港元(2011年：2,871,667,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理規定及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

26. 應付賬款及應計負債

	附註	本集團		本公司	
		2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
應付貿易賬款		551,703	484,230	-	-
應計負債、其他應付賬款 及其他負債	30	3,198,649	3,370,443	15,790	10,975
遞延收入		22,617	24,346	-	-
應付直接控股公司款	39(d)	3,085	2,502	294	321
應付同系附屬公司款	39(d)	1,930	912	-	-
應付一間共同控制企業款	39(d)	57,798	29,276	-	-
應付最終控股公司款	39(d)	2,533	3,278	-	-
		3,838,315	3,914,987	16,084	11,296
減：歸類為非流動負債之部分	30	(1,198,821)	(1,369,914)	-	-
流動部分		2,639,494	2,545,073	16,084	11,296

於報告期間結算日，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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
三個月內	550,213	480,783
三個月至六個月	162	966
六個月至一年	1,328	2,481
	551,703	484,230

本集團及本公司之應付賬款及應計負債並不計息，且一般須於60日內結算。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

27. 衍生財務工具

	本集團			
	資產		負債	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
利率掉期合約	-	64,453	-	(265,473)

本集團訂立若干利率掉期合約，以對沖來自財務報表附註29詳述之再融資貸款A及再融資貸款B(統稱「再融資貸款」)之利率風險。

利率掉期合約之賬面值相等於其公允值。利率掉期合約之公允值為本集團估計收取或支付以終止於報告期間結算日之掉期合約之金額，當中已計及現行市況及掉期交易方現時之信譽。上述涉及衍生財務工具之交易乃與信譽卓著而無近期拖欠記錄之銀行進行。

現金流量套期

於2011年12月31日，本集團之若干利率掉期合約總名義金額達29.50億港元，乃指定並合資格作本集團再融資貸款套期工具之用，據此，本集團按香港銀行同業拆息之年利率計息，並就名義金額產生之一系列固定年利率支付利息。掉期合約將再融資貸款所產生之利息責任由香港銀行同業拆息浮息轉換為一系列固定年利率。所有利率掉期合約已於報告期間結算日到期。

該等掉期合約之條款配合再融資貸款之條款。再融資貸款之現金流量套期被評為非常有效，且套期儲備中包括之現金流量套期公允值淨收益為88,007,000港元(2011年：95,588,000港元)，詳情如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
計入套期儲備之公允值總虧損	(3,158)	(19,981)
變現若干利率掉期合約時於財務費用中支銷之 現金流量套期利息開支(附註7)	111,389	125,909
自套期儲備重新分類至利潤表並計入其他收入及收益淨額(附註5)	14,251	-
現金流量套期之變動淨額	122,482	105,928
非控股權益應佔部分	(34,475)	(10,340)
截至12月31日止年度本公司所有者應佔之變動淨額	88,007	95,588

不合資格作套期會計處理之衍生工具

於2011年12月31日及在截至2012年12月31日止年度，本集團擁有不合資格作套期會計處理之其他利率掉期合約。該等不合資格作套期會計處理之衍生工具之公允值淨虧損103,000港元(附註5)已於年內從綜合利潤表中扣除(2011年：15,050,000港元)。

利率掉期合約項下之應付款項乃優先於財務報表附註29詳述之再融資貸款付款。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

28. 應付附屬公司非控股股東款

應付附屬公司非控股股東款為無抵押、免息及無特定還款期。

應付附屬公司非控股股東款之賬面值與其公允值相若。

29. 銀行計息借貸

本集團

	2012年			2011年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款－無抵押	2.96%	2013	78,000	2.96%	2012	62,400
銀行貸款－有抵押	1.00%	2013	160,000	0.75% – 5.30%*	2012	2,422,000
非流動						
銀行貸款－無抵押	2.46% – 2.96%	2014-2015	1,907,407	2.96%	2013-2014	546,206
銀行貸款－有抵押	1.00%	2014-2017	640,000	0.75% – 5.30%*	2013-2017	800,000
			2,785,407			3,830,606

本公司

	2012年			2011年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款－無抵押	2.96%	2013	78,000	2.96%	2012	62,400
非流動						
銀行貸款－無抵押	2.96%	2014	614,373	2.96%	2013-2014	546,206
			692,373			608,606

* 包括財務報表附註27所進一步詳述之有關利率掉期合約之現金流量套期之影響。

本集團及本公司之銀行計息借貸按浮動利率計息，而其賬面值與公允值相若。

計息借貸之公允值乃以條款、信貸風險及餘下年期相若的工具現時可得利率，貼現預期未來現金流後估算。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

29. 銀行計息借貸(續)

銀行借貸分析如下：

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	238,000	2,484,400	78,000	62,400
第二年	969,373	222,400	614,373	62,400
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,578,034	963,806	–	483,806
五年後	–	160,000	–	–
	2,785,407	3,830,606	692,373	608,606
減：列作流動負債之部分	(238,000)	(2,484,400)	(78,000)	(62,400)
非流動部分	2,547,407	1,346,206	614,373	546,206

根據本集團與若干銀行於過往年度訂立之貸款協議(「再融資協議」)，本集團獲授兩筆數額分別為128億港元(「再融資貸款A」)及20億港元(「再融資貸款B」)之信貸融資。再融資貸款A及再融資貸款B由供水公司按次級基準提供擔保，並以供水公司之供水收入作為抵押。

於2011年12月31日，再融資貸款A尚未償還金額為24.22億港元，年利率按1、2或3個月香港銀行同業拆息加0.6%計算，並已於本年度全數償還。

於2011年12月31日，本集團若干未到期利率掉期合約由香港銀行同業拆息浮息轉換為截至2012年各個到期日之各自期間之一系列固定利率。利率掉期合約下之應付款項乃優先於再融資貸款A及再融資貸款B。

於2012年12月31日，再融資貸款B尚未償還金額為8億港元(2011年：8億港元)，年利率按3個月或6個月香港銀行同業拆息加0.6%(2011年：3個月或6個月香港銀行同業拆息加0.6%)計算。

於2012年12月31日，本集團之無抵押銀行貸款包括12.93億港元(2011年：無)尚未償還的銀行貸款，年利率按香港銀行同業拆息加2%計算。

於2012年12月31日，本集團及本公司之無抵押銀行貸款包括6.92億港元(2011年：6.09億港元)以美元列值且尚未償還的銀行貸款。該貸款之年利率按倫敦銀行同業拆息加2%(2011年：倫敦銀行同業拆息加2%)計算。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

30. 其他負債

於2012年12月31日，其他負債項下包括一筆不計息預收賬款1,182,000,000港元(2011年：1,300,200,000港元)。於過往年度，香港特別行政區政府就第四期改造工程向廣東省政府發放本金金額為23.64億港元之貸款信貸額(「貸款信貸額」)。根據特許協議，貸款信貸額已用作興建第四期改造工程。於截至2003年12月31日止年度完成第四期改造工程後，本集團收購並記錄第四期改造工程之資產，並透過由2003年12月起計20年每年扣除本集團日後自香港特別行政區政府收取之供水收入118,200,000港元，承擔廣東省政府償還該貸款信貸額餘款之責任，作為不計息預收賬款。

31. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	2012年				
	超過相關 折舊費用之 折舊免稅額 千港元	投資物業 重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日，如前呈報	446,860	730,966	459,188	17,813	1,654,827
會計政策變動－採納香港 會計準則第12號修訂 (附註2.2)	-	(52,519)	-	-	(52,519)
於2012年1月1日，已重述	446,860	678,447	459,188	17,813	1,602,308
年內自綜合利潤表扣除之 遞延稅項(附註10)	16,990	185,083	88,570	6,177	296,820
轉撥至應付稅項	-	-	(231,971)	-	(231,971)
匯兌差額	(17)	477	4,780	16	5,256
於2012年12月31日 綜合財務狀況表確認之 遞延稅項負債總額	463,833	864,007	320,567	24,006	1,672,413

財務報表附註(續)

2012年12月31日

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	2012年					
	超過相關 折舊免稅額之 折舊費用 千港元	用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	客戶 忠誠度計劃 千港元	撥備及 預提費用 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日	(1,096)	(15,649)	(5,959)	-	(876)	(23,580)
年內自綜合利潤表扣除/ (計入)之遞延稅項(附註10)	-	7,736	303	(12,679)	(496)	(5,136)
匯兌差額	-	9	2	(41)	(1)	(31)
於2012年12月31日 綜合財務狀況表確認之 遞延稅項資產總額	(1,096)	(7,904)	(5,654)	(12,720)	(1,373)	(28,747)
於2012年12月31日之 遞延稅項負債淨額						1,643,666

財務報表附註(續)

2012年12月31日

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

本集團

	2011年				
	超過相關 折舊費用之 折舊免稅額 千港元	投資物業 重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日，如前呈報	413,306	531,411	339,146	13,097	1,296,960
會計政策變動－採納香港 會計準則第12號修訂 (附註2.2)	–	(39,888)	–	–	(39,888)
於2011年1月1日，已重述	413,306	491,523	339,146	13,097	1,257,072
年內自綜合利潤表扣除之 遞延稅項(附註10)(已重述)	13,878	158,862	110,533	3,975	287,248
匯兌差額	19,676	28,062	9,509	741	57,988
於2011年12月31日 綜合財務狀況表確認之 遞延稅項負債總額	446,860	678,447	459,188	17,813	1,602,308

財務報表附註(續)

2012年12月31日

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	2011年				
	超過相關 折舊免稅額之 折舊費用 千港元	用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	客戶 忠誠度計劃 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日	(1,044)	(20,353)	–	(702)	(22,099)
年內自綜合利潤表扣除/ (計入)之遞延稅項 (附註10)	–	4,757	(5,825)	(135)	(1,203)
匯兌差額	(52)	(53)	(134)	(39)	(278)
於2011年12月31日 綜合財務狀況表確認之 遞延稅項資產總額	(1,096)	(15,649)	(5,959)	(876)	(23,580)
於2011年12月31日之 遞延稅項負債淨額， 已重述					1,578,728

本集團於香港產生之未確認稅項虧損約為59,569,000港元(2011年：45,686,000港元)，可用於無限期地抵銷錄得虧損公司之未來應課稅溢利。本集團於中國內地產生之未確認稅項虧損約為309,720,000港元(2011年：294,239,000港元)，可於一至五年期內用於抵銷未來應課稅溢利。由於董事認為，將不大可能具備充足應課稅溢利以供本集團用作抵銷未動用之稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業向國外投資者宣派的股息應扣繳10%的預扣稅。該稅法自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後的盈利。倘中國與國外投資者所在管轄區域已達成稅收協定，則可採用更低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%。因此，本集團須對在中國內地成立之附屬公司、聯營公司及共同控制企業就2008年1月1日起所產生盈利而分派之股息扣繳預扣稅。

於2012年12月31日，除根據遞延稅項負債計提之預扣稅外，本集團旗下在中國內地之附屬公司、聯營公司及共同控制企業須繳交預扣稅之未轉付盈利涉及、且尚未確認為遞延稅項負債的暫時性差異總額合共約為364,677,000港元(2011年：230,495,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無附有所得稅後果。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

32. 股本

股份

	2012年 千港元	2011年 千港元
法定：		
8,000,000,000股(2011年：8,000,000,000股) 每股面值0.50港元之普通股	4,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
6,234,205,071股(2011年：6,232,998,071股) 每股面值0.50港元之普通股	3,117,103	3,116,499

以下為本公司之已發行及繳足普通股股本以及普通股溢價賬之變動概要：

	已發行 普通股數目	已發行股本 千港元	普通股 溢價賬 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日	6,230,898,071	3,115,449	2,456,561	5,572,010
已行使股票期權(附註)	2,100,000	1,050	2,895	3,945
自股票期權儲備轉出(附註)	—	—	953	953
於2011年12月31日及2012年1月1日	6,232,998,071	3,116,499	2,460,409	5,576,908
已行使股票期權(附註)	1,207,000	604	1,665	2,269
自股票期權儲備轉出(附註)	—	—	548	548
於2012年12月31日	6,234,205,071	3,117,103	2,462,622	5,579,725

附註：

年內，1,207,000份(2011年：2,100,000份)股票期權已按每股普通股1.88港元(2011年：1.88港元)之認購價行使，因而發行1,207,000股(2011年：2,100,000股)普通股，未扣除有關費用前之總代價為2,269,000港元(2011年：3,948,000港元)，及扣除有關費用後之總代價為2,269,000港元(2011年：3,945,000港元)，另外導致股票期權儲備548,000港元(2011年：953,000港元)轉撥至普通股溢價賬。

股票期權

有關本公司股票期權計劃及根據計劃發行之股票期權詳情載於財務報表附註33。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

33. 股票期權計劃

於2008年10月24日，本公司終止其於2002年5月31日採納之股票期權計劃，並採納一項新股票期權計劃（「2008期權計劃」）。

2008期權計劃

營辦2008期權計劃之目的在於鼓勵經選定之僱員、行政人員及董事為本集團作出貢獻，並為本公司提供靈活途徑，以挽留、激勵、獎勵、酬賞、補償及／或提供福利予該等僱員、行政人員及董事，或作本公司董事會不時批准之其他用途。2008期權計劃之合資格參與者包括本集團成員公司之僱員、行政人員或董事（「合資格人士」）。除非另行終止或修訂，2008期權計劃由2008年10月24日起計10年內有效。

因行使2008期權計劃及本公司任何其他計劃項下所有將授出之股票期權（不包括已失效之股票期權）而可能發行之普通股總數合共不得超過於採納2008期權計劃日期本公司已發行普通股之10%。

於授出股票期權日期前（包括該日）之任何12個月期間，因行使根據2008期權計劃已授出及將授出予各合資格參與者之股票期權（包括已行使、已註銷及尚未行使之股票期權）而發行及將予發行之普通股總數，不得超過該日期已發行普通股之1%。如根據2008期權計劃進一步授出股票期權以致有關股數超過該限額，須在本公司股東大會上獲股東批准。

如根據2008期權計劃向本公司董事、最高行政人員或彼等任何聯繫人士授出股票期權，須獲本公司獨立非執行董事批准。此外，如向本公司獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出股票期權，而導致於授出日期前（包括該日）之任何12個月期間內行使根據2008期權計劃已授出或將授出予該人士之全部股票期權（包括已行使、已註銷及尚未行使之股票期權），以致已發行及將發行之普通股數目(i)超逾已發行普通股之0.1%；及(ii)有關總值（按普通股於授出日期之收市價計算）超逾5,000,000港元，則董事會授出該等股票期權須獲股東在股東大會上批准。

承授人可於本公司董事會規定之期間內接納根據2008期權計劃授出股票期權之要約，惟不可超過該等要約提出日期（包括該日）起計的14天。根據2008期權計劃所授出之所有股票期權於授出時為未歸屬股票期權，而倘承授人繼續為合資格人士，未歸屬股票期權將根據有關授出要約列明之歸屬時間表歸屬於承授人。根據2008期權計劃及有關股票期權授出要約之規定，已歸屬股票期權可根據2008期權計劃規則的條款由本公司董事釐定及通知各承授人之期間內任何時間行使，該期間可於股票期權授出日期起計兩年之日開始，惟無論如何將不遲於上述授出日期起計10年結束。根據2008期權計劃授出之股票期權之行使可能會取決於能否達成表現目標，而本公司董事會可於授出相關股票期權時根據個別情況全權酌情決定有關表現目標，並於該股票期權之授出要約內列明。

根據2008期權計劃授出之股票期權之行使價由本公司董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：(i)普通股於股票期權授出日期在香港聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)本公司普通股於緊接股票期權授出日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)普通股面值。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

33. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

尚未行使之股票期權將不能享有任何股息(包括於本公司清盤時作出之分派)，亦不可行使任何投票權。

年內已行使1,207,000份(2011年：2,100,000份)根據2008期權計劃授予之股票期權，導致發行1,207,000股(2011年：2,100,000股)普通股，已發行股本為603,500港元(2011年：1,050,000港元)，自股票期權儲備轉出後之普通股溢價賬為2,213,000港元(2011年：3,848,000港元)(扣除股份發行費用後)，詳情見財務報表附註32。

於截至2012年12月31日止年度內，概無授出或註銷股票期權，惟有7,193,000份(2011年：1,950,000份)股票期權失效。

於2012年12月31日，本公司於2008期權計劃項下有26,850,000份(2011年：35,250,000份)尚未行使之股票期權，佔當日已發行普通股份約0.43%(2011年：0.57%)。根據本公司現時之資本架構，全面行使該等尚未行使之股票期權將導致發行26,850,000股(2011年：35,250,000股)新普通股，並使已發行股本及股份溢價分別增加13,425,000港元(2011年：17,625,000港元)及37,053,000港元(2011年：48,645,000港元)(扣除股份發行費用前)。

於報告期間結算日後，在2013年1月22日，本公司若干董事及合資格人士就彼等於未來數年向本集團提供服務而獲授出合共39,432,000份股票期權。此等股票期權將於2015年1月22日至2018年1月22日期間歸屬，行使價為每股6.20港元，行使期為2015年1月22日至2018年7月21日。本公司股份於授出日期之價格為每股6.20港元。

因行使2008期權計劃項下尚未授出之股票期權而可能發行之普通股總數(不包括因行使根據2008期權計劃已授出但尚未行使之股票期權而將予發行之普通股)為462,356,807股，佔本公司於本財務報表批准日期已發行股本約7.42%。

於該等財務報表批准日期，本公司於2008期權計劃項下有66,282,000份尚未行使之股票期權，佔本公司於當日已發行股份約1.06%。

年內本公司股票期權計劃項下之股票期權變動如下：

	2012年		2011年	
	加權平均 行使價 每股港元	股票期權 數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	股票期權 數目 千份
於1月1日	1.88	35,250	1.88	39,300
年內行使	1.88	(1,207)	1.88	(2,100)
年內沒收 [#]	1.88	(7,193)	1.88	(1,950)
於12月31日	1.88	26,850	1.88	35,250

[#] 該等股票期權由本公司董事李文岳先生及一名僱員持有。該等股票期權在彼等分別於截至2012年及2011年12月31日止年度根據股票期權計劃不再為合資格人士而被沒收。7,193,000份股票期權(2011年：1,950,000份)當中，1,493,000份(2011年：無)為已歸屬股票期權，因此，已自股票期權儲備轉撥678,000港元(2011年：無)至保留溢利。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

33. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

於年內已行使之股票期權於行使日期之加權平均股價為每股6.01港元(2011年：每股4.14港元)。

於報告期間結算日尚未行使之股票期權行使價及行使期如下：

2012年

股票期權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期 (日、月、年)
2,280	1.88	24-10-2010 至 23-04-2014
12,285	1.88	24-10-2011 至 23-04-2014
4,095	1.88	24-10-2012 至 23-04-2014
8,190	1.88	24-10-2013 至 23-04-2014
26,850		

2011年

股票期權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期 (日、月、年)
4,980	1.88	24-10-2010 至 23-04-2014
15,135	1.88	24-10-2011 至 23-04-2014
5,045	1.88	24-10-2012 至 23-04-2014
10,090	1.88	24-10-2013 至 23-04-2014
35,250		

* 如進行供股或派發紅股或本公司股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。

於截至2008年12月31日止年度內授出之股票期權之公允值為27,591,000港元，於截至2012年12月31日止年度內，本集團因上述沒收而撥回股票期權費用931,000港元(2011年：確認股票期權費用2,973,000港元)。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

34. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及其於本年度及過往年度之變動於財務報表第56及第57頁之綜合權益變動表中呈列。

- (i) 建立特別儲備是本公司於2003年就股本削減向香港特別行政區高等法院作出之其中一項承諾(「承諾」)。承諾條款為：只要本公司所欠負或招致之任何債項及索賠仍未予清償，而有關債項及索賠可在本公司於承諾在2003年12月24日生效(「生效日期」)時進行之名義清盤中作為債權證明，且有關債項及索賠之受益人並未許可或以其他方式同意上述股本削減，則本公司應在其特別儲備內計入：(a)因本公司於2003年6月30日錄得累計虧損而撥回任何撥備產生之金額；或(b)本公司透過於生效日期為本公司附屬公司之公司自其於生效日期前可供分派溢利作出溢利分派之方式而收取之金額，或就附屬公司於生效日期前開始清盤獲派付之任何股息而作出。

截至2012年12月31日止年度，已撥回上述釐定之撥備81,933,517港元(2011年：12,854,183港元)；而上述本公司附屬公司已分派上述釐定之溢利12,984,957港元(2011年：無)，導致自保留溢利轉撥至本集團及本公司之特別儲備總金額94,918,474港元(2011年：12,854,183港元)。

就香港公司條例而言，特別儲備不得視為本公司之已變現溢利，只要本公司仍為有限公司，即應作為未分派儲備處理。此外，特別儲備可用於與普通股溢價賬相同之合法用途，倘於生效日期後，本公司之實繳股本或普通股溢價賬因本公司以現金或其他代價或透過可分派溢利或儲備資本化發行股份(為贖回或購回本公司自身股份而發行股份除外)而有所增長，則特別儲備應扣減與上述增長數額相等之金額。本公司可隨時將上述扣除款額撥往本公司之一般儲備並可予以分派。

年內，因發行本公司普通股，令實繳股本及普通股溢價賬總額增加，故削減特別儲備及將同一款項撥充資本至保留溢利，於扣除股份發行開支前金額為2,269,160港元(2011年：3,948,000港元)。在進行前述削減和撥充資本時，自特別儲備轉撥之金額維持至不超過特別儲備在此轉撥前之結餘。

於任何時間，特別儲備金額均不得超過2,984,676,517港元(「限額」)。倘於生效日期後，本公司之實繳股本或普通股溢價賬因以上文所述方式發行股份而有所增長，則該限額應扣減有關增長數額。該限額亦可扣減本公司於2003年6月30日之任何非永久性損失中其後轉為永久性損失之數額。本年度，本集團及本公司並無由非永久性損失轉為永久性之數額(2011年：無)。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

34. 儲備(續)

(a) 本集團(續)

(i) (續)

倘於任何時間特別儲備之進賬金額超出限額，本公司可隨時將超額款項撥往本公司之一般儲備，並可予以分派。所有溢利及本公司於2003年7月1日至生效日期間作出之撥備撥回均須受條款類似之承諾規限。

於2012年12月31日，本集團及本公司之特別儲備限額已扣減(i)因發行本公司之普通股而增加之實繳股本2,269,160港元(2011年：3,948,000港元)；及(ii)於截至2012年12月31日止年度並無轉為永久性損失之非永久性損失(2011年：無)。

於2012年12月31日，調整後之限額為615,629,526港元(2011年：617,898,686港元)，而已列入本集團及本公司特別儲備之金額為101,555,497港元(2011年：8,906,183港元)。

- (ii) 股票期權儲備包括已授出但尚未行使之股票期權之公允值，詳見財務報表附註2.4中以股支付交易之會計政策。倘相關股票期權獲行使，該款項將轉撥至普通股溢價賬；倘相關股票期權到期或失效，則轉撥至保留溢利。
- (iii) 套期儲備包括用於現金流量套期之套期工具累計收益或虧損淨額之實際部分，有待根據就現金流量套期採納之會計政策確認已進行套期之現金流量。
- (iv) 根據中外合資經營企業之有關法例及規例，本集團於中國內地成立／登記之附屬公司溢利部分已轉撥至有限用途之發展基金儲備。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

34. 儲備(續)

(b) 本公司

	附註	普通股 溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	股票期權 儲備 千港元 (附註 34(a)(ii))	外匯波動 儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註 34(a)(i))	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2011年1月1日		2,456,561	1,733,711	11,638	(14,813)	-	105,880	4,292,977
已行使股票期權，扣除股份發行費用	32	3,848	-	(953)	-	-	-	2,895
以股份結算之股票期權安排	33	-	-	2,973	-	-	-	2,973
本年度全面收入總額	11	-	-	-	-	-	1,116,498	1,116,498
已派2011年中期股息	12	-	-	-	-	-	(436,310)	(436,310)
擬派2011年末期股息	12	-	-	-	-	-	(685,630)	(685,630)
根據承諾自保留溢利轉撥	34(a)(i)	-	-	-	-	12,854	(12,854)	-
於本年度發行新普通股時 轉撥至保留溢利	34(a)(i)	-	-	-	-	(3,948)	3,948	-
於2011年12月31日		2,460,409	1,733,711	13,658	(14,813)	8,906	91,532	4,293,403
	附註	普通股 溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	股票期權 儲備 千港元 (附註 34(a)(ii))	外匯波動 儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註 34(a)(i))	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2012年1月1日		2,460,409	1,733,711	13,658	(14,813)	8,906	91,532	4,293,403
已行使股票期權，扣除股份發行費用	32	2,213	-	(548)	-	-	-	1,665
以股份結算之股票期權安排	33	-	-	(931)	-	-	-	(931)
已沒收股票期權		-	-	(678)	-	-	678	-
本年度全面收入總額	11	-	-	-	-	-	1,422,668	1,422,668
已派2011年末期股息		-	-	-	-	-	(23)	(23)
已派2012年中期股息	12	-	-	-	-	-	(436,324)	(436,324)
擬派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	(810,447)	(810,447)
根據承諾自保留溢利轉撥	34(a)(i)	-	-	-	-	94,918	(94,918)	-
於本年度發行新普通股時 轉撥至保留溢利	34(a)(i)	-	-	-	-	(2,269)	2,269	-
於2012年12月31日		2,462,622	1,733,711	11,501	(14,813)	101,555	175,435	4,470,011

財務報表附註(續)

2012年12月31日

35. 透過收購一間附屬公司購入資產

於2012年3月12日，本集團收購萬亞68%股本權益。本集團於年內已支付人民幣159,619,000元(約相當於196,491,000港元)。由於收購並不符合業務合併之定義，故此項交易已列作購入資產處理。萬亞從事物業發展及投資之業務。

於交易中購入之資產淨值如下：

	千港元
所購入資產淨值：	
投資物業	1,369,734
現金及銀行結存	30
其他應付賬款	(41,481)
應付一名非控股股東款	(1,231)
非控股權益	(1,130,561)
	196,491

	千港元
總代價以下列方式支付：	
截至2012年12月31日止年度已付現金	196,491

	千港元
截至2012年12月31日止年度因收購產生之現金流出淨額	
截至2012年12月31日止年度已付現金	196,491
所購入現金及銀行結存	(30)
	196,461

財務報表附註(續)

2012年12月31日

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 年內，本集團以沖銷應向香港特別行政區政府收取之供水收入之方式，清償與貸款信貸額有關之118,200,000港元(2011年：118,200,000港元)。貸款信貸額之詳情載於財務報表附註30。
- (ii) 於2012年12月31日，本集團之應付賬款及應計負債包括應付物業、廠房及設備及投資物業款115,841,000港元(2011年：247,958,000港元)。

(b) 現金及現金等價物

	2012年 千港元	2011年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物(附註25)	4,472,271	3,542,958
於購入時原到期日為三個月以上之無抵押定期存款	(519)	(478,127)
於12月31日綜合現金流量表所列之現金及現金等價物	4,471,752	3,064,831

37. 經營租賃安排

本集團

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，有關租約年期介乎1至15年(2011年：1至15年)。一般情況下，該等租約條款亦要求租戶繳交按金，並規定租金可定期按當時市場情況調整。

於2012年12月31日，本集團根據與其租戶簽訂之不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金總額按到期日分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	745,314	703,543
第二年至第五年(包括首尾兩年)	917,014	891,009
五年後	189,095	465,405
	1,851,423	2,059,957

財務報表附註(續)

2012年12月31日

37. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干租賃物業。物業之租約年期介乎1至20年(2011年：1至20年)。

於2012年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低應付租金總額按到期日分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	87,058	114,661
第二年至第五年(包括首尾兩年)	129,036	155,003
五年後	38,682	65,401
	254,776	335,065

除上述披露之經營租賃外，本集團之附屬公司亦為其百貨營運業務而租用若干租賃物業。租賃費用96,659,000港元(2011年：44,879,000港元)乃參照本集團該等附屬公司產生之收入計算。

於報告期間結算日，本公司概無任何重大經營租賃安排(2011年：無)。

38. 承擔

除附註37(b)所述之經營租賃承擔及於本財務報表其他章節外，於報告期間結算日，本集團有以下承擔：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
有關物業、廠房及設備、投資物業及無形資產之資本承擔：		
已訂約	612,292	586,057
已授權但未訂約	6,662,115	4,973,091
	7,274,407	5,559,148
有關應付一間聯營公司注資之資本承擔：		
已授權但未訂約	120,863	—
有關應付目標公司之承擔：		
已授權但未訂約	—	385,919
	7,395,270	5,945,067

於報告期間結算日，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

39. 有關連人士交易

除於本財務報表其他章節所詳述之交易及結餘外，本年度內，本集團及本公司曾進行下列重大有關連人士交易。

(a) 與有關連人士之交易

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
向同系附屬公司收取之酒店管理及其他服務費 向粵海控股、粵海控股集團有限公司及 若干同系附屬公司收取之租金收入	(i)	(5,228)	(5,152)
向一間同系附屬公司收取之供水收入	(ii)	(21,225)	(7,470)
向一間附屬公司一名非控股股東支付之土地管理費用	(iii)	(31,317)	(2,607)
粵港供水控股支付股息予粵海控股集團有限公司及 其若干附屬公司	(iv)	26,162	-
本公司支付股息予粵海控股集團有限公司及 其若干附屬公司	(v)	46,023	41,243
	(v)	678,596	640,370

附註：

- (i) 所得收入乃根據本集團附屬公司與相關同系附屬公司訂立之協議條款收取。
- (ii) 所收取租金乃根據各有關租務協議收取。
- (iii) 提供未經處理原水所得收入，乃根據本集團附屬公司與同系附屬公司訂立之協議條款收取。
- (iv) 土地管理費用按照合作合同收取。
- (v) 已付及應付股息乃按照各自之董事會及股東會議上所建議及宣派之股息比率作出。

(b) 與有關連人士之其他交易

本集團之同系附屬公司，即本集團一間非全資附屬公司一名股東已就本集團非全資附屬公司之責任，按照其於該附屬公司之權益比例，以個別基準提供擔保最多人民幣654,240,000元。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

39. 有關連人士交易(續)

(c) 與有關連人士之承擔

本集團與粵海控股、粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司(統稱「粵海控股集團」)訂立多份租賃協議，出租位於香港及中國之多個物業單位作為辦事處。年內向粵海控股集團收取之總租金載於財務報表附註39(a)。本集團與有關連人士之承擔詳情見下文：

- (i) 於2010年9月2日，Global Head Developments Limited(「Global Head」)與粵海金威銷售有限公司(「金威銷售」)(本公司之同系附屬公司)訂立初步協議，並於2010年11月25日訂立租賃協議，由2010年9月1日起為期三年期間出租粵海投資大廈(「粵海投資大廈」)19樓A1室作為辦公室，月租為60,794.50港元。本集團預期，於截至2013年12月31日止年度應收金威銷售之租金總額將約為486,000港元。
- (ii) 於2011年1月31日，Global Head與粵海制革有限公司(「粵海制革」)(本公司之同系附屬公司)訂立初步協議，並於2011年4月1日訂立租賃協議，由2011年2月6日起為期三年期間出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為28,800港元。本集團預期，於截至2013年及2014年12月31日止各年度應收粵海制革之租金總額將分別約為346,000港元及34,000港元。
- (iii) 於2011年6月2日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2011年6月2日起三年期間出租粵海投資大廈27樓作為辦公室，月租為201,058港元。本集團預期，於截至2013年及2014年12月31日止各年度應收粵海控股集團有限公司之租金總額將分別約為2,413,000港元及1,012,000港元。
- (iv) 於2012年8月17日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2012年8月20日起至2015年7月31日止期間出租粵海投資大廈26樓、29樓B1室及30樓全層，月租為621,450港元。本集團預期，於截至2013年、2014年及2015年12月31日止各年度應收粵海控股集團有限公司之租金總額將分別約為6,836,000港元、6,836,000港元及4,350,000港元。
- (v) 於2011年9月30日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，於2011年10月1日至2014年9月30日期間出租粵海天河城大廈42樓及45樓之物業作為辦公室。於2011年10月1日至2011年12月31日期間之月租為人民幣86,247元；於2012年1月1日至31日之月租為人民幣603,727元，而於2012年2月1日至2014年9月30日期間之月租則為人民幣862,467元。本集團預期，於截至2013年及2014年12月31日止各年度應收粵海控股之租金總額將分別約為12,764,000港元及9,573,000港元。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

39. 有關連人士交易(續)

(d) 與有關連人士之未償還結餘

	附註	本集團		本公司	
		2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
應收下列公司結餘：					
直接控股公司	(i)	683	1,142	-	-
最終控股公司	(i)	1,233	-	-	-
同系附屬公司	(i)	484	674	-	-
一間同系附屬公司	(ii)	2,471	2,668	-	-
一間聯營公司	(i)	6,502	6,503	-	-
一間非全資附屬公司的一名非控 股股東	(i)	996	-	-	-
應付下列公司結餘：					
直接控股公司	(i)	(3,085)	(2,502)	(294)	(321)
同系附屬公司	(i)	(1,930)	(912)	-	-
一間共同控制企業	(i)	(57,798)	(29,276)	-	-
最終控股公司	(iii)	(2,533)	(3,278)	-	-

附註：

(i) 結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。

(ii) 結餘為無抵押、不計息及須於30天內償還。

(iii) 於2012年12月31日，其他負債中包括已收租務按金及預收租金分別為2,533,000港元(2011年：2,534,000港元)及零(2011年：744,000港元)。

(e) 本集團主要管理人員薪酬

	2012年 千港元	2011年 千港元
短期僱員福利	8,066	6,413
終止受僱後福利	569	457
以股份結算之股票期權費用	770	2,074
已付主要管理人員總薪酬	9,405	8,944

董事酬金之其他詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

40. 關連交易及持續關連交易

根據上市規則第14A章須予披露之本集團於年內進行關連交易及持續關連交易如下：

關連交易

(a) 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(「該協議」)，據此，廣東天河城同意從粵海控股收購廣東三誠經濟發展有限公司(「廣東三誠」)、廣州金東源房地產開發有限公司(「廣州金東源」)及廣州天源投資管理有限公司(「廣州天源」)(合稱「目標公司」)之各40%股本權益(「該收購事項」)。該等目標公司為物業公司並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。粵海控股已於2011年11月23日通過由一家中國人民法院指示進行的公開拍賣收購各目標公司之100%股本權益。

根據該協議，廣東天河城就收購事項的應付代價相等於粵海控股就投標事項產生的所有費用(包括投標價、向拍賣代理支付的佣金、就粵海控股參與拍賣而出具履約保證向一間商業銀行支付的費用及相關稅項)的40%，即金額約為人民幣1.35億元(約相當於1.66億港元)。

就該收購事項，廣東天河城須提供最高合共約人民幣23.25億元(約相當於28.68億港元)，相當於目標公司須向交通銀行償還的未償還貸款及累計利息的40%，並(按40%的比例)部分用作解決目標公司面對的或涉及目標公司的任何有效的第三方申索或訴訟及目標公司的或與其有關的其他負債(包括成功買受人須處理拍賣公告內所述的相關負債及責任)，以及目標公司於2011年10月31日之經調整賬目所載之負債。

該協議規定廣東天河城應付的代價連同廣東天河城將向目標公司提供的股東貸款的金額，及由廣東天河城承擔由目標公司面對的或與其有關的其他申索及負債金額合共不會超過人民幣24.60億元。

根據與粵海控股訂立日期為2011年11月28日之協議，更改目標公司股東的登記手續完成期間為支付該收購事項代價以及就轉讓粵海控股向目標公司所作出股東貸款40%而向粵海控股支付款項當日起計180日(「完成期間」)。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

40. 關連交易及持續關連交易(續)

關連交易(續)

(a) 收購各目標公司(定義見下文)之40%股本權益(續)

粵海控股為本公司的最終控股公司，於訂立該協議當日透過其附屬公司持有本公司約60.48%的權益，因而為本公司的關連人士。參考代價、按比例攤分之股東貸款以及向目標公司提供進一步資助，該收購事項根據上市規則構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守有關申報、公告及獨立股東批准之規定。更多關於該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。

本公司已於2011年12月30日舉行股東特別大會，據此一項批准上文所述該收購事項及提供進一步財務資助之普通決議案已獲本公司之獨立股東正式通過。

截至2011年12月31日，就粵海控股轉讓目標公司股本權益予廣東天河城之交易，廣東天河城已向粵海控股支付人民幣1.35億元；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%。該等信託貸款以年利率7.216%計息，以目標公司所持有的物業為抵押，並須於2012年12月20日償還。

於2012年6月27日，廣東天河城與粵海控股訂立補充協議，乃關於延展上述更改目標公司股東之登記手續完成期間至2012年12月31日。於2012年12月31日，目標公司為粵海控股之附屬公司。

廣東天河城已獲知會，轉讓兩間目標公司股東權益至廣東天河城之登記不獲廣東省對外貿易經濟合作廳批准。鑒於不獲廣東省對外貿易經濟合作廳批准，未能肯定在合理時間內，目標公司權益轉讓能否成功進行，或轉讓能否最終獲中國有關監管機關批准。

基於上述各項，廣東天河城已決定不再延展轉讓目標公司權益登記手續之完成期間。因此，該協議已於2012年12月31日失效並於其後終止。根據該協議項下安排，粵海控股需向廣東天河城退還代價及廣東天河城向目標公司提供的股東貸款，合共約人民幣21.5億元(約相當於26.5億港元)。該金額已於2013年1月初退還予廣東天河城。

年內已確認相關利息收入人民幣146,993,000元(約相當於180,713,000港元)，並已於2012年12月31日全數收訖。於2012年12月31日，約人民幣1.35億元(約相當於1.66億港元)之金額為應收粵海控股之款項，及餘額約人民幣20.13億元(約相當於24.83億港元)之金額為應收各目標公司之款項。

40. 關連交易及持續關連交易(續)

關連交易(續)

(b) 收購項目公司(定義見下文)49%股本權益

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)」，本公司全資附屬公司)及廣東粵海水務股份有限公司(「廣東粵海水務」，粵海控股全資附屬公司)(統稱「受讓方」)與廣州南沙基礎設施投資有限公司(「南沙基礎設施」)和廣州南沙工化投資有限公司(「南沙工化」)(統稱「轉讓方」)以及廣州產權交易所(「產權交易所」)(為拍賣平台提供者)簽訂成交確認書，確認受讓方於同日成功透過公開競投程序，收購廣州臨海水務有限公司(「項目公司」)註冊資本的60%。粵海水務(香港)和廣東粵海水務分別收購項目公司註冊資本的49%和11%，並預期雙方再進一步各自分別地對項目公司(i)進行增資擴股；(ii)提供股東貸款及(iii)就項目公司的若干貸款提供擔保(上述由粵海水務(香港)進行的交易統稱為「該等交易」)。

粵海水務(香港)收購項目公司註冊資本49%的轉讓價款為現金約人民幣1.2056億元。收購項目公司已於2012年3月8日完成。

項目公司股東可按其持股比例進行增資，及根據股權轉讓合同，如果南沙工化放棄增資，粵海水務(香港)和廣東粵海水務可作進一步增資，而總持股量不得超過項目公司擴大後註冊資本的85%。

彼等擬於2012年和2013年向項目公司(但根據項目公司當時的需要)各自地進行進一步增資(假設南沙工化不能及/或不會參與任何增資擴股)分別投入約合共為人民幣1.7345億元和人民幣1.8052億元。屆時粵海水務(香港)佔項目公司擴大後的註冊資本將維持49%，廣東粵海水務佔項目公司擴大後的註冊資本將由11%增加至34.6%，而南沙工化佔項目公司擴大後的註冊資本將由40%下降至16.4%。

預期(但根據項目公司當時的需要)粵海水務(香港)和廣東粵海水務擬於2012年和2013年分別向項目公司按彼等於項目公司的持股比例提供股東貸款(假設南沙工化不能或不會提供股東貸款予項目公司)合共約為人民幣2.4963億元及人民幣1.5262億元。

根據股權轉讓合同，粵海水務(香港)和廣東粵海水務同意於2013年12月31日前與項目公司相關債權人協商，按粵海水務(香港)、廣東粵海水務和南沙工化於項目公司的持股比例各自為項目公司的貸款提供擔保。目前估計粵海水務(香港)將為項目公司的貸款約人民幣5.1億元提供擔保。

廣東粵海水務為本公司的最終控股公司粵海控股的全資附屬公司，因此亦為粵海控股的聯繫人。粵海控股間接持有本公司約60.5%權益及為本公司的控股股東，因此粵海控股及廣東粵海水務為本公司的關連人士。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

40. 關連交易及持續關連交易(續)

關連交易(續)

(b) 收購項目公司(定義見下文)49%股本權益(續)

由於粵海水務(香港)與廣東粵海水務分別收購項目公司49%股權及11%股權，及該等交易之若干適用百分比率均高於0.1%(但低於5%)，因此該等交易構成本公司之關連交易。有關收購項目公司之進一步詳情載於本公司於2012年2月8日刊發之公告。

持續關連交易

(a) 酒店管理協議

- (i) 於2010年12月16日，粵海國際酒店管理(中國)有限公司(「粵海酒管(中國)」)(本公司之間接全資附屬公司)與得鴻投資有限公司(粵海控股集團有限公司之間接全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理上海粵海酒店，代價為上海粵海酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之6%；
- (ii) 於2010年12月16日，粵海酒管(中國)與深圳市東深投資控股有限公司(「東深投資」)(粵海控股之全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理東莞金湖粵海酒店，代價為東莞金湖粵海酒店總營業收入之2%加經營溢利之2%，視乎能否達成表現目標而定；
- (iii) 於2010年12月16日，粵海酒管(中國)與東深投資訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理深圳市東深投資控股有限公司粵海之星酒店(「粵海之星酒店」)，代價為粵海之星酒店總營業收入之2%加經營溢利之2%，視乎能否達成表現目標而定；及
- (iv) 於2010年12月16日，粵海酒管(中國)與廣良興(香港)地產有限公司(粵海控股集團有限公司的間接全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2011年1月1日至2013年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理河南省粵海酒店，代價為河南省粵海酒店總營業收入之2%加經營溢利之6%。

上述所有酒店管理協議統稱為「該等酒店管理協議」。

於截至2012年12月31日止年度內，根據該等酒店管理協議條款，本集團向上述同系附屬公司提供酒店管理及其他服務產生之收入總額為5,228,000港元(2011年：5,152,000港元)。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

40. 關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(b) 租務協議

- (i) 於2010年9月2日，Global Head(本公司附屬公司)與金威銷售(Kingway Brewery Holdings Limited 金威啤酒集團有限公司)的全資附屬公司)訂立初步協議，並於2010年11月25日訂立租賃協議，由2010年9月1日起為期三年期間出租位於粵海投資大廈19樓A1室作為辦公室，月租為60,794.50港元；
- (ii) 於2011年1月31日，Global Head與粵海制革(粵海控股集團有限公司持有71.34%權益的附屬公司，為本公司之同系附屬公司)訂立初步協議，並於2011年4月1日訂立租賃協議，由2011年2月6日起為期三年期間出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為28,800港元；
- (iii) 於2011年6月2日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2011年6月2日起為期三年期間出租粵海投資大廈27樓作為辦公室，月租為201,058港元；及
- (iv) 於2009年8月19日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立初步協議，並於2009年12月30日訂立租賃協議，由2009年8月20日起為期三年期間出租粵海投資大廈26樓、29樓B1室及30樓A室及B室作為辦公室，月租384,180港元。於2011年6月2日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立補充協議，由2011年6月2日至2012年8月19日期間出租粵海投資大廈30樓A1室之額外單位，月租為43,674港元。於2012年8月17日，Global Head訂立租賃協議，由2012年8月20日至2015年7月31日期間出租粵海投資大廈26樓、29樓B1室及30樓全層，月租621,450港元。

上述租務協議統稱為「粵海投資大廈協議」。

- (v) 於2011年9月30日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議(「東塔樓協議」)，於2011年10月1日至2014年9月30日期間出租粵海天河城大廈42樓及45樓之物業作為辦公室，於2011年10月1日至2011年12月31日期間之月租為人民幣86,246.66；於2012年1月1日至31日之月租為人民幣603,726.57元，而於2012年2月1日至2014年9月30日期間之月租則為人民幣862,466.55元。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

40. 關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(b) 租務協議(續)

於截至2012年12月31日止年度內，根據粵海投資大廈協議及東塔樓協議內的租賃條款，自(i)粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司及(ii)粵海控股收取的租金總額分別為8,819,000港元(2011年：7,158,000港元)及12,406,000港元(2011年：312,000港元)。

(c) 常平協議

於2011年1月10日，供水公司(本公司的附屬公司)與粵海控股間接持有之全資附屬公司東莞市常平鎮自來水公司(現更名為東莞常平粵海水務有限公司)(「常平水司」)訂立協議(「常平協議」)，據此，供水公司同意由2011年1月1日起至2012年12月31日止期間為常平水司提供未經處理的原水，惟雙方於限期屆滿前可協議續期。

截至2012年12月31日止年度內，根據常平協議的條款向上述同系附屬公司提供原水所得總收入為31,317,000港元(2011年：26,035,000港元)。

本公司董事會(包括所有獨立非執行董事)已審閱上述持續關連交易，並全體一致確認該等持續關連交易乃(i)於本集團正常及日常業務過程中；(ii)按照一般商務條款，或就本集團而言不遜於向或自獨立第三方提供之條款；及(iii)根據規管該等交易之有關協議之條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已獲聘請根據香港會計師公會發出的香港保證應聘服務準則第3000號審核及審閱過程財務資料以外之保證應聘，及參考執行指引第740號根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件，以就本集團持續關連交易作出報告。本公司核數師已根據上市規則第14A.38條出具無保留意見函件，函件載有對本集團上述披露的持續關連交易的發現和總結。本公司已將有關核數師函件副本送呈香港聯交所。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

41. 資產抵押

於2012年12月31日，本集團之物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及銀行存款概無作為本集團獲授銀行計息借貸及一般銀行信貸之抵押(2011年：無)。

42. 按種類分析財務工具

各類財務工具於報告期間結算日之賬面值如下：

2012年

本集團

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售的 投資 千港元	總額 千港元
可供出售的投資	–	431,655	431,655
計入應收賬款、預付款項及按金項下之財務資產	3,110,002	–	3,110,002
應收一間聯營公司款	6,502	–	6,502
現金及現金等價物	4,472,271	–	4,472,271
	7,588,775	431,655	8,020,430

財務負債

	按攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元
計入應付賬款及應計負債項下之財務負債	(2,492,868)
應付附屬公司非控股股東款	(315,991)
銀行計息借貸	(2,785,407)
	(5,594,266)

財務報表附註(續)

2012年12月31日

42. 按種類分析財務工具(續)

各類財務工具於報告期間結算日之賬面值如下：(續)

2011年

本集團

財務資產

	按公允值 計入損益之 財務資產— 持作買賣 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售的 投資 千港元	總額 千港元
可供出售的投資	—	—	25	25
計入應收賬款、預付款項及 按金項下之財務資產	—	3,154,735	—	3,154,735
應收一間聯營公司款	—	6,503	—	6,503
衍生財務工具	64,453	—	—	64,453
現金及現金等價物	—	3,542,958	—	3,542,958
	64,453	6,704,196	25	6,768,674

財務負債

	按公允值 計入損益之 財務負債— 持作買賣 千港元	按攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元	套期衍生 財務工具 千港元	總額 千港元
計入應付賬款及應計負債項下之財務負債	—	(2,459,055)	—	(2,459,055)
衍生財務工具	(142,991)	—	(122,482)	(265,473)
應付附屬公司非控股股東款	—	(317,919)	—	(317,919)
銀行計息借貸	—	(3,830,606)	—	(3,830,606)
	(142,991)	(6,607,580)	(122,482)	(6,873,053)

財務報表附註(續)

2012年12月31日

42. 按種類分析財務工具(續)

各類財務工具於報告期間結算日之賬面值如下：(續)

本公司

財務資產

	貸款及應收款項	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應收附屬公司款	4,256,514	4,263,141
計入應收賬款、預付款項及按金項下之財務資產	1,119	3,967
現金及現金等價物	713,578	532,731
	4,971,211	4,799,839

財務負債

	按攤銷成本列賬之財務負債	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應付附屬公司款	(29,596)	(117,106)
銀行計息借貸	(692,373)	(608,606)
計入應付賬款及應計負債項下之財務負債	(11,587)	(6,734)
	(733,556)	(732,446)

43. 公允值等級

本集團採用以下等級釐定及披露財務工具之公允值：

第一級： 利用在活躍市場中相同資產或負債之報價(未經調整)計算公允值

第二級： 利用於公允值內所有重要輸入數據均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公允值

第三級： 利用於公允值內任何重要輸入數據並非基於可觀察市場數據之估值技術計算公允值(不可觀察輸入數據)

財務報表附註(續)

2012年12月31日

43. 公允值等級(續)

本集團

於2012年12月31日按公允值計量之資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
可供出售的投資	-	431,655	-	431,655

於2011年12月31日按公允值計量之資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
衍生財務工具	-	64,453	-	64,453

於2011年12月31日按公允值計量之負債：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
衍生財務工具	-	265,473	-	265,473

財務報表附註(續)

2012年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具(衍生工具除外)包括銀行計息借貸、可供出售的投資、現金及銀行結存，以及短期定期存款。該等財務工具之主要目的為就本集團之營運籌集資金。本集團擁有應收賬款及應付賬款等多項其他財務資產及負債，乃自其營運中直接產生。

本集團亦訂立衍生交易，主要包括利率掉期合約，旨在管理本集團營運及其融資來源所產生之利率風險。

本集團財務工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理此等風險之政策並概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

(i) 利率風險

本集團之市場利率風險主要涉及本集團之浮息長期債務責任。

本集團之政策為利用合適之定息及浮息借貸組合管理其利息成本。為以具成本效益之方式管理此組合，本集團訂立利率掉期合約，訂明本集團同意按特定水平交換參照協定之名義本金額計算之定息及浮息利息金額之差額。此等掉期合約乃為本集團再融資貸款套期責任而設(詳見財務報表附註29)。

於2012年12月31日，本集團並無未完成之利率掉期合約。於2011年12月31日，本集團合資格作套期用途之利率掉期合約之總名義合約金額達29.50億港元。掉期合約配合再融資貸款之到期日於2012年到期，固定掉期年利率介乎4.43%至4.70%。

於2011年12月31日，該等所訂立之利率掉期合約(包括不合資格作對沖者)之公允淨值為201,020,000港元。該等金額已於綜合財務報表確認為衍生財務工具。

下表說明，在所有其他可變因素維持不變的情況下，合理可能之利率波動對本集團稅前利潤(通過對衍生財務工具及銀行計息借貸之影響)及本集團權益之影響。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 利率風險(續)

衍生財務工具

	基點 增加/(減少)	稅前利潤 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
2011年			
香港銀行同業拆息增加	50	11,648	13,940
香港銀行同業拆息減少	(10)	(2,330)	(2,788)

銀行計息借貸

	基點 增加/(減少)	稅前利潤 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
美元銀行借貸			
2012年			
倫敦銀行同業拆息增加	100	(7,020)	-
倫敦銀行同業拆息減少	(10)	702	-
2011年			
倫敦銀行同業拆息增加	100	(6,240)	-
倫敦銀行同業拆息減少	(10)	624	-
港元銀行借貸			
2012年			
香港銀行同業拆息增加	100	(21,000)	-
香港銀行同業拆息減少	(10)	2,100	-

* 不包括保留溢利

附註：由於2011年12月31日及2012年12月31日並無有關銀行貸款及利率掉期合約，故並無就於2011年12月31日之利率掉期合約之浮息港元銀行貸款，及於2012年12月31日之衍生財務工具作敏感度分析。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 外幣風險

本集團須承擔交易貨幣風險，乃源自經營單位中以單位功能貨幣以外之貨幣計值之收入或費用。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團承擔源自港元兌人民幣之匯率變動之外匯風險。本集團現無意對沖其外匯波動風險。然而，本集團將持續檢討經濟狀況及其外匯風險情況，並將於日後有需要時採取合適之對沖措施。

下表說明，在所有其他可變因素維持不變之情況下，合理可能之人民幣匯率變動於報告期間結算日對本集團稅前利潤及權益之影響(由於貨幣資產及負債之公允值變動)。

	人民幣匯率 增加/(減少) %	稅前利潤 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
2012年			
倘若港元兌人民幣轉弱	3	(48,753)	-
倘若港元兌人民幣轉強	(1)	16,251	-
2011年			
倘若港元兌人民幣轉弱	3	(22,777)	-
倘若港元兌人民幣轉強	(1)	7,592	-

* 不包括保留溢利

(iii) 信貸風險

本集團僅與信譽良好之第三方交易。本集團之政策為對所有欲以信貸交易之客戶進行信貸審核程序。此外，本集團會持續監察應收款項結餘，而本集團之壞賬風險甚低。

源自本集團其他財務資產(包括現金及現金等價物、其他應收賬款及按金、可供出售的投資及利率掉期合約)之信貸風險乃因對手方違約而產生，最高風險金額相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與信譽良好之第三方交易，故毋須要求抵押品。

財務報表附註(續)

2012年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團力求透過使用銀行計息借貸，保持融資持續性與靈活性之間之平衡。

本集團將持續實行審慎之融資政策，並確保維持足夠之現金及信貸額度，以應付其流動資金需要。

於報告期間結算日，本集團之財務負債到期時間(按已訂約無折讓付款計算)如下：

截至2012年12月31日止年度	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	多於5年 千港元	總額 千港元
計入應付賬款及應計負債						
項下之財務負債	715,553	1,427,429	214,865	135,021	–	2,492,868
應付附屬公司非控股股東款	–	–	315,991	–	–	315,991
銀行計息借貸	–	–	291,326	2,643,321	–	2,934,647
	715,553	1,427,429	822,182	2,778,342	–	5,743,506
截至2011年12月31日止年度	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	多於5年 千港元	總額 千港元
計入應付賬款及應計負債						
項下之財務負債	720,246	1,341,193	207,171	190,445	–	2,459,055
衍生財務工具淨額	–	–	205,912	–	–	205,912
應付附屬公司非控股股東款	–	–	317,919	–	–	317,919
銀行計息借貸	–	–	2,530,129	1,250,289	166,943	3,947,361
	720,246	1,341,193	3,261,131	1,440,734	166,943	6,930,247

財務報表附註(續)

2012年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團之資本管理之主要目標是確保本集團有能力持續運作及維持穩健之資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構並視乎經濟狀況作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息、向股東退還資本或發行新股份。截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度，此資本管理之目的、政策或程序不變。

本集團使用負債比率監控資本，負債比率界定為負債淨額除以經調整股本總額。本集團之政策是將比率維持於100%以下。負債淨額包括應付附屬公司非控股股東款，銀行計息借貸，減現金及現金等價物。經調整股本包括本公司所有者應佔權益減套期儲備。

	2012年 千港元	2011年 千港元 (已重述)
應付附屬公司非控股股東款	315,991	317,919
銀行計息借貸	2,785,407	3,830,606
減：現金及現金等價物	(4,472,271)	(3,542,958)
負債／(現金)淨額	(1,370,873)	605,567
本公司所有者應佔權益	24,037,998	21,651,197
套期儲備	-	88,007
經調整股本總額	24,037,998	21,739,204
負債對經調整股本比率	不適用	3%

45. 報告期後事項

報告期後事項之詳情載於綜合財務報表附註33。

46. 比較數字

誠如財務報表附註2.2闡釋，由於本年度採納經修訂香港財務報告準則，會計處理及財務報表內若干項目及結餘之呈列已予修訂，以符合新規定。因此，已作出若干過往年度調整，且若干比較數字已重新分類和重述，以與本年度之呈列及會計處理貫徹一致，另已呈列於2011年1月1日之第三份財務狀況表。

47. 財務報表之核准

本財務報表經董事會於2013年3月28日核准並授權刊發。

本集團持有之主要物業

2012年12月31日

物業、廠房及設備詳情

物業	地段編號	租約類別	用途
香港華美粵海酒店 香港灣仔駱克道57-73號 及謝斐道84-88號	內地段2819號E段第1分段 及D段第2分段、 內地段2818號F段、 內地段2817號之餘段、 內地段2818號G段及 內地段2817號D段之餘段	長期	酒店
香港粵海酒店 香港九龍尖沙咀 寶勒巷18號	九龍內地段8340、8342、 8550、8748及8915號	中期	酒店
粵海喜來登酒店 中國廣東省廣州市天河區 天河路208號	不適用	中期	酒店
深圳粵海酒店 中國廣東省深圳市羅湖區 深南東路	不適用	中期	酒店
珠海粵海酒店 中國廣東省珠海市 拱北粵海東路1145號	不適用	中期	酒店、 寫字樓及 服務式住宅
韶關發電D廠 中國廣東省韶關市 曲江縣烏石鎮	不適用	短期	工廠
香港干諾道中148號 粵海投資大廈 2樓平台、28樓、 29樓A及B2室	部份海洋地段332號、 海洋地段333號、 海洋地段334號A段及餘段、 海洋地段335號、 海洋地段336號A段及餘段、 內地段2142號及 內地段2143號	長期	寫字樓

本集團持有之主要物業(續)

2012年12月31日

投資物業詳情

物業	本集團應佔 物業權益	租約類別	現時使用情況
中國廣東省廣州市東風東路555號 粵海集團大廈901、905-08、 1101及1108單位、10樓、 17樓、19-22樓	100%	中期	商業
中國廣東省廣州市天河區 天河路208號 粵海天河城大廈及 天河城購物中心	76.09%	中期	商業及購物商場
香港干諾道中148號 粵海投資大廈地下、 1樓、5-10樓、11樓A室及B2室、 12樓、16樓、19樓、20樓B室、 22-23樓、25-27樓、 29樓B1室及30樓	100%	長期	商業
香港干諾道中148號 粵海投資大廈18樓	51%	長期	商業
中國廣東省廣州市 廣州交易廣場1-4樓	100%	中期	購物商場
中國天津市 和平區和平路 與赤峰道交口	76.09%	中期	在建中投資物業
中國廣東省廣州市番禺區 南村鎮里仁洞村 迎賓路東側	31.04%	中期	在建中投資物業

本集團持有之主要物業(續)

2012年12月31日

無形資產詳情

物業	本集團應佔 物業權益	租約類別	現時使用情況
供水項目(從東莞至深圳)的 土地使用權、水庫及相關建築	不適用	中期	供水
中山火力發電廠 中國廣東省中山市 黃圃鎮的土地及建築物	不適用	短期	工廠

