

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 270)

**2010年度業績公告**

**截至 12 月 31 日止年度財務摘要**

	<b>2010 年</b>	<b>2009 年</b>	<b>變動</b>
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>	<b>%</b>
收入	<b>6,351,741</b>	5,915,758	+ 7.4
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	<b>2,420,174</b>	2,044,254	+ 18.4
每股盈利 — 基本	<b>38.93 港仙</b>	33.03 港仙	+ 17.9
每股股息			
中期	<b>5.00 港仙</b>	5.00 港仙	
擬派末期	<b>10.00 港仙</b>	6.00 港仙	
	<b>15.00 港仙</b>	11.00 港仙	+ 36.4

## 綜合財務資料

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

粵海投資有限公司(「本公司」或「粵海投資」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「粵海投資集團」)截至 2010 年 12 月 31 日止年度之綜合業績，連同 2009 年之比較數字如下：

## 綜合利潤表

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

	附註	2010 年 千港元	2009 年 千港元
收入	4	6,351,741	5,915,758
銷售成本		<u>(2,159,474)</u>	<u>(2,140,177)</u>
毛利		4,192,267	3,775,581
其他虧損淨額	4	( 35,075)	( 7,907)
銷售及分銷費用		( 106,592)	( 87,021)
行政費用		( 694,887)	( 617,350)
其他經營收入淨額		354,686	36,460
財務費用	5	( 173,391)	( 257,985)
應佔共同控制企業溢利		89,585	91,074
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>133,744</u>	<u>26,347</u>
稅前利潤	6	3,760,337	2,959,199
所得稅費用	7	<u>( 942,350)</u>	<u>( 499,746)</u>
本年度溢利		<u>2,817,987</u>	<u>2,459,453</u>
歸屬於：			
本公司所有者	9	2,420,174	2,044,254
非控股權益		<u>397,813</u>	<u>415,199</u>
		<u>2,817,987</u>	<u>2,459,453</u>
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	9		
基本		<u>38.93 港仙</u>	<u>33.03 港仙</u>
攤薄後		<u>38.75 港仙</u>	<u>32.79 港仙</u>

本年度的應付及擬派股息的詳情於公告附註8披露。

## 綜合全面收入表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 千港元	2009年 千港元
本年度溢利	<u>2,817,987</u>	<u>2,459,453</u>
其他全面收入		
物業、廠房及設備之公允值收益	-	1,708
海外業務的匯兌差額	285,952	11,350
現金流量套期淨收益	<u>84,627</u>	<u>200,459</u>
本年度其他全面收入	<u>370,579</u>	<u>213,517</u>
本年度全面收入總額	<u>3,188,566</u>	<u>2,672,970</u>
歸屬於：		
本公司所有者	2,726,059	2,233,141
非控股權益	<u>462,507</u>	<u>439,829</u>
	<u>3,188,566</u>	<u>2,672,970</u>

## 綜合資產負債表

2010年12月31日

	附註	2010年 12月31日 千港元	2009年 12月31日 千港元 (已重述)	2009年 1月1日 千港元 (已重述)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		3,165,098	3,033,699	3,002,616
投資物業		5,934,101	4,810,466	4,032,698
預付土地租賃款		101,986	103,581	107,903
商譽		266,146	266,146	262,370
佔共同控制企業權益		859,406	909,136	994,757
佔聯營公司權益		1,087,102	184,521	274,118
無形資產		15,862,440	16,667,163	17,454,798
預付款項及按金		-	120,111	-
遞延稅項資產		22,099	15,773	16,361
其他長期資產		-	-	6
非流動資產總額		<u>27,298,378</u>	<u>26,110,596</u>	<u>26,145,627</u>
<b>流動資產</b>				
可供出售的投資		23	56,808	56,718
可收回稅項		2,582	-	174
存貨		59,749	49,399	50,190
應收賬款、預付款項及按金	10	596,158	563,315	722,807
衍生財務工具		122,958	136,009	169,367
受限制現金及銀行結存		-	-	2,831
現金及現金等價物		<u>3,840,628</u>	<u>3,871,027</u>	<u>4,096,977</u>
流動資產總額		<u>4,622,098</u>	<u>4,676,558</u>	<u>5,099,064</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計負債	11	( 1,838,458)	( 1,736,315)	( 1,512,351)
應付稅項		( 323,438)	( 181,239)	( 268,282)
衍生財務工具		( 425,064)	( 417,493)	( 312,770)
應付附屬公司非控股股東款		( 401,770)	( 367,013)	( 346,825)
銀行計息借貸		( 720,249)	( 1,584,903)	( 310,409)
其他負債 — 短期部份		( 118,200)	( 118,200)	( 118,200)
流動負債總額		<u>( 3,827,179)</u>	<u>( 4,405,163)</u>	<u>( 2,868,837)</u>
流動資產淨值		<u>794,919</u>	<u>271,395</u>	<u>2,230,227</u>
總資產減流動負債		<u>28,093,297</u>	<u>26,381,991</u>	<u>28,375,854</u>

- 第 5 頁

## 綜合資產負債表(續)

2010年12月31日

	2010年 12月31日 千港元	2009年 12月31日 千港元 (已重述)	2009年 1月1日 千港元 (已重述)
<b>總資產減流動負債</b>			
- 第4頁	28,093,297	26,381,991	28,375,854
<b>非流動負債</b>			
衍生財務工具	( 94,704)	( 155,988)	( 395,472)
應付附屬公司非控股股東款	( 4,973)	( 11,574)	( 18,007)
銀行計息借貸	( 3,222,000)	( 4,351,483)	( 8,083,401)
其他負債	( 1,566,278)	( 1,525,263)	( 1,680,072)
遞延稅項負債	( 1,296,960)	( 886,781)	( 717,271)
非流動負債總額	<u>( 6,184,915)</u>	<u>( 6,931,089)</u>	<u>( 10,894,223)</u>
資產淨值	<u>21,908,382</u>	<u>19,450,902</u>	<u>17,481,631</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
已發行股本	3,115,449	3,106,719	3,080,694
儲備	15,377,962	13,550,498	11,945,145
擬派末期股息	623,090	372,806	369,683
非控股權益	<u>19,116,501</u> <u>2,791,881</u>	<u>17,030,023</u> <u>2,420,879</u>	<u>15,395,522</u> <u>2,086,109</u>
權益總額	<u>21,908,382</u>	<u>19,450,902</u>	<u>17,481,631</u>

附註：

### 1. 編製基本原則

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

## 1. 編製基本原則 (續)

### 綜合賬目基本原則

#### *自2010年1月1日起之綜合賬目基本原則*

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 2010 年 12 月 31 日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃與本集團於相同申報年度內採納連貫一致之會計政策編製。經已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策達致一致。附屬公司之業績由收購日（即本集團獲得控制權之日）起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。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。

即使會產生虧損結餘，附屬公司之虧損仍會歸屬於非控股權益。

於附屬公司的所有權權益出現變動（在沒有失去控制權情況下）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)已收代價之公允價值；(ii)任何獲保留的投資之公允價值；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。

#### *於2010年1月1日前之綜合基本原則*

上述若干規定於生效日之後始適用，而下列區別則於若干情況下承前結轉自先前之綜合賬目基本原則：

- 於 2010 年 1 月 1 日前所收購非控股權益（前稱少數股東權益）按母公司延伸法進行會計處理，據此，代價與應佔所收購資產淨值的賬面值間的差額確認為商譽。
- 本集團產生的虧損歸屬於非控股權益，直至結餘沖減至零為止。任何進一步超出的虧損均歸屬於本公司所有者，除非非控股權益有約束責任，而須承擔上述虧損。於 2010 年 1 月 1 日前的虧損不會於非控股權益及本公司所有者之間重新分配。
- 倘喪失控制權，則本集團按於喪失控制權當日應佔資產淨值比例，就保留的投資進行會計處理。該等投資於 2010 年 1 月 1 日的賬面值並無重述。

## 2.1 會計政策和披露的變動

本集團已在本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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 – 首次採納者額外豁免之修訂
香港財務報告準則第 2 號修訂	對香港財務報告準則第 2 號以股支付 – 集團現金結算以股支付的交易之修訂
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第 27 號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號修訂	對香港會計準則第 39 號財務工具：確認及計量 – 合資格對沖項目之修訂
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 17 號	向所有者分派非現金資產
對香港財務報告準則第 5 號的修訂 (納入於 2008 年 10 月頒佈之對香港財務報告準則之改進)	對香港財務報告準則第 5 號持作出售的非流動資產及中斷業務 – 計劃出售所佔一間附屬公司控股權益之修訂
香港詮釋第 4 號修訂	對香港詮釋第 4 號租賃 – 釐定香港土地租賃期限之修訂
香港詮釋第 5 號	財務報表的呈列 – 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告準則之改進 (2009 年 5 月)	對若干香港財務報告準則之修訂*

\* 對香港財務報告準則之改進 (2009 年 5 月) 載有對香港財務報告準則第 2 號、香港財務報告準則第 5 號、香港財務報告準則第 8 號、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 7 號、香港會計準則第 17 號、香港會計準則第 36 號、香港會計準則第 38 號、香港會計準則第 39 號、香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 9 號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 16 號之修訂。

除下文進一步闡釋關於香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)、香港會計準則第 27 號 (經修訂)、對香港會計準則第 17 號的修訂 (納入香港財務報告準則 2009 年之改進) 及香港詮釋第 5 號，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) 業務合併

香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) 引入與業務合併相關會計處理的一系列變動，該等變動將對已確認商譽的數額、收購發生期間的呈報業績及未來呈報業績產生影響。由於本集團於本期間內並無任何業務合併，故採納該經修訂準則對本集團的財務狀況或經營業績並無任何影響。

## 2.1 會計政策和披露的變動 (續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：(續)

### (b) 香港會計準則第 27 號 (經修訂) *綜合及獨立財務報表*

香港會計準則第 27 號 (經修訂) 規定將一間附屬公司所有權權益的變動 (並未失去控制權) 作為一項權益交易入賬。因此, 該變動對商譽並無影響, 亦不會產生收益或虧損。此外, 該經修訂的準則改變了附屬公司所產生虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理。其他後續修訂則涉及香港會計準則第 7 號 *現金流量表*、香港會計準則第 12 號 *所得稅*、香港會計準則第 21 號 *匯率變動的影響*、香港會計準則第 28 號 *於聯營公司的投資* 及香港會計準則第 31 號 *於合營公司的權益*。

對香港會計準則第 27 號 (經修訂) 之修訂導致本集團的會計政策有所變動: (i) 倘若於附屬公司的所有權權益出現變動 (在沒有失去控制權情況下), 則確認非控股權益被調整的數額, 與於權益中直接支付或收取以及本公司所有者應佔代價的公允值兩者間的差額; 以及 (ii) 即使歸屬於非控股權益的溢利或虧損及其他全面收入導致非控股權益產生虧損結餘, 該溢利或虧損及其他全面收入仍須歸屬於非控股權益。

該等經修訂準則引入之變動於生效日之後始適用, 並對 2010 年 1 月 1 日之後之收購、失去控制權及與非控股權益交易之會計處理產生影響。

### (c) 香港詮釋第 5 號 *財務報表的呈列 – 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類*

香港詮釋第 5 號規定載有給予貸款人無條件權利要求於任何時間歸還貸款之條文之貸款協議下償還之款項, 須由借款人於資產負債表內歸類為流動項目。由於本集團並無任何受限於按要求償還之條文之貸款列為長期項目, 故採納該詮釋並無對本集團財務狀況造成影響。

### (d) 於 2009 年 5 月頒佈的 *香港財務報告準則 2009 年之改進* 載列了對一系列香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。雖然採用部分修訂可能引致會計政策變動, 惟該等修訂並無對本集團產生重大財務影響。適用於本集團之關鍵修訂如下:

- 香港會計準則第 7 號 *現金流量表*: 其規定只有導致資產負債表確認資產之開支方能分類為投資活動。
- 香港會計準則第 17 號 *租賃*: 刪除了就租賃土地的特定指引。因此, 租賃土地應根據香港會計準則第 17 號被分類為經營租賃或融資租賃。

對香港詮釋第 4 號 *租賃 – 釐定香港土地租賃期限* 之修訂因 *香港財務報告準則 2009 年之改進* 對香港會計準則第 17 號 *租賃* 之修訂而予以修訂。於該修訂後, 香港詮釋第 4 號已擴大至覆蓋所有土地租賃, 包括該等獲分類為融資租賃者。因此, 該詮釋適用於根據香港會計準則第 16 號、香港會計準則第 17 號及香港會計準則第 40 號入賬之所有物業租賃。



## 2.1 會計政策和披露的變動 (續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：(續)

(d) (續)

- 香港會計準則第 17 號租賃 (續)

本集團於採納該等修訂後，已重新評估旗下於香港及中國內地先前歸類為經營租賃的租賃。在中國內地的租賃的分類，依然是經營租賃。由於在香港的租賃相關的絕大部分風險及回報均已轉讓予本集團，香港的租賃已由「預付土地租賃款」項下的經營租賃，重新歸類為「物業、廠房及設備」項下的融資租賃。相應的攤銷亦已重新歸類入折舊。上述變動的影響概要列述如下：

	2010 年 千港元	2009 年 千港元
<i>截至 12 月 31 日止年度的綜合利潤表</i>		
預付土地租賃款攤銷減少	(12,064)	(12,064)
物業、廠房及設備折舊增加	<u>12,064</u>	<u>12,064</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>於 12 月 31 日的綜合資產負債表</i>		
預付土地租賃款減少，淨額	(706,558)	(718,622)
物業、廠房及設備增加，淨額	<u>706,558</u>	<u>718,622</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>於 1 月 1 日的綜合資產負債表</i>		
預付土地租賃款減少，淨額		(730,686)
物業、廠房及設備增加，淨額		<u>730,686</u>
		<u>-</u>

## 2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第 1 號修訂	對香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則 – 首次採納香港財務報告準則第 7 號對比較數字的有限度豁免</i> 的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 1 號修訂	對香港財務報告準則第 1 號 <i>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</i> 的修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 7 號修訂	對香港財務報告準則第 7 號 <i>財務工具：披露 – 財務資產轉讓</i> 的修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號	<i>財務工具</i> <sup>6</sup>
香港會計準則第 12 號修訂	對香港會計準則第 12 號 <i>所得稅 – 遞延稅項：收回相關資產</i> 的修訂 <sup>5</sup>
香港會計準則第 24 號（經修訂）	<i>有關連人士披露</i> <sup>3</sup>
香港會計準則第 32 號修訂	對香港會計準則第 32 號 <i>財務工具：呈報 – 供股的分類</i> 的修訂 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第 14 號修訂	對香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第 14 號 <i>最低資金需求預付款</i> 的修訂 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第 19 號	<i>以權益工具償還財務負債</i> <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對*香港財務報告準則 2010 年的改進*，當中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。對香港財務報告準則第 3 號及香港會計準則第 27 號的修訂於 2010 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效，而對香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 34 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第 13 號的修訂均於 2011 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設有過渡條文。

<sup>1</sup> 於 2010 年 2 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2010 年 7 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2011 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2011 年 7 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於 2012 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於 2013 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

## 2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則 (續)

該等變動中預期對本集團產生重大影響之其他資料如下：

於 2009 年 11 月頒佈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價值計量，而非將財務資產分為四類，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 月就財務負債頒佈香港財務報告準則第 9 號之新增規定。修訂產生之變動僅影響透過公允價值期權（「公允價值期權」）按公允價值透過損益列賬之財務負債之計量。就該等公允價值期權負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允價值變動金額，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公允價值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允價值變動金額於損益呈列。香港會計準則第 39 號有關負債之所有其他規定均適用於香港財務報告準則第 9 號。然而，新增規定並不涵蓋指定為按公允價值期權之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第 9 號旨在全面取代香港會計準則第 39 號。於全面取代前，香港會計準則第 39 號於對沖會計、終止確認及財務資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自 2013 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 9 號。

香港會計準則第 12 號修訂有關按公允價值計量投資物業遞延稅項之釐定。該修訂旨在提供實用解決方案予目前在使用香港會計準則第 40 號 *投資物業之公允價值模式* 計量時，會難以及主觀釐定預期收回投資物業之方式之管轄區域。本集團預期於 2012 年 1 月 1 日起採納香港會計準則第 12 號修訂。

香港會計準則第 24 號（經修訂）釐清及簡化有關連人士的定義，亦向政府相關實體就與相同政府或由相同政府控制、共同控制或發揮重大影響力的實體進行交易提供有關連人士披露的部分豁免。

## 2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則 (續)

於 2010 年 5 月頒佈之 *香港財務報告準則 2010 年之改進* 載列對若干香港財務報告準則之修訂。本集團預期自 2011 年 1 月 1 日起採納該等修訂。各準則有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策之變動，惟預期該等修訂概不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團之政策產生重大影響之修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第 3 號 *業務合併*：闡明對香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第 3 號（於 2008 年經修訂）前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該等修訂將以公允價值或被收購方可識別資產淨值之比例權益的非控股權益計量選擇，限制為屬現時擁有的非控股權益成份，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體之資產淨值。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控股權益之其他成份均以收購日期之公允價值計量。

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

- (b) 香港會計準則第 1 號 *財務報告之呈列*：闡明有關權益各成份的其他全面收入分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。
- (c) 香港會計準則第 27 號 *綜合及獨立財務報表*：闡明香港會計準則第 27 號（於 2008 年經修訂）對香港會計準則第 21 號、香港會計準則第 28 號及香港會計準則第 31 號所作出後續修訂預期將於 2009 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第 27 號時（兩者中以較早者為準）應用。

### 3. 經營分部資料

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

- (i) 物業投資及發展分部主要投資於香港及或中國內地各類持作賺取租金收入之物業及從事中國內地物業發展業務。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (ii) 收費道路及橋樑分部投資於中國內地各類收費道路及橋樑項目；
- (iii) 供水分部於中國內地營運一項供水項目，提供淡水予香港、東莞及深圳；
- (iv) 發電分部營運燃煤發電廠，提供電力及蒸氣予中國內地廣東省；
- (v) 酒店經營及管理分部於香港及中國內地營運本集團之酒店及管理第三方之酒店；
- (vi) 百貨營運分部於中國內地營運百貨公司；及
- (vii) 「其他」分部於香港提供信貸服務，並提供企業服務予其他分部。

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

分部資產不包括佔聯營公司權益、佔共同控制企業權益、遞延稅項資產、可收回稅項、現金及現金等價物、衍生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、應付稅款、遞延稅項負債及其他未分配資產，因為該等負債乃按群組基礎管理。

分部間互相銷售及轉讓乃經參考當時按通行市價向第三方銷售之售價進行。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部

##### 本集團

	物業投資及發展		收費道路及橋樑		供水	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
<b>分部收入：</b>						
向集團外客戶銷售	859,542	803,818	36,624	20,947	4,067,140	3,867,903
分部間互相銷售	94,050	103,833	-	-	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入 (附註)	5,375	15,986	6,014	114	6,800	3,307
分部間其他收入 (附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	358	8	1,255	79	(14,986)	(29)
<b>總額</b>	<u>959,325</u>	<u>923,645</u>	<u>43,893</u>	<u>21,140</u>	<u>4,058,954</u>	<u>3,871,181</u>
<b>分部業績</b>	<u>1,052,572</u>	<u>841,097</u>	<u>21,136</u>	<u>974</u>	<u>2,380,800</u>	<u>2,222,627</u>
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	89,585	91,074	-	-
聯營公司	-	-	8,244	7,300	-	-
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

附註：不包括匯兌差異淨額

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

	發電		酒店經營及管理		百貨營運	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
<b>分部收入：</b>						
向集團外客戶銷售	467,245	435,392	377,413	311,805	543,777	475,893
分部間互相銷售	-	-	-	-	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入 (附註)	10,876	9,332	459	344	31,129	27,679
分部間其他收入 (附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	( 372)	( 2,321)	1,418	247	-	-
<b>總額</b>	<u>477,749</u>	<u>442,403</u>	<u>379,290</u>	<u>312,396</u>	<u>574,906</u>	<u>503,572</u>
<b>分部業績</b>	<u>81,244</u>	<u>( 51,052)</u>	<u>73,246</u>	<u>19,372</u>	<u>234,858</u>	<u>190,391</u>
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	-	-
聯營公司	85,775	( 10,637)	-	-	39,725	29,684
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

附註：不包括匯兌差異淨額

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
<b>分部收入：</b>						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	6,351,741	5,915,758
分部間互相銷售	-	-	(94,050)	(103,833)	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入 (附註)	1,802	1,786	-	-	62,455	58,548
分部間其他收入 (附註)	3,697	3,584	( 3,697)	( 3,584)	-	-
匯兌差異淨額	5,342	( 1,023)	-	-	( 6,985)	( 3,039)
<b>總額</b>	<u>10,841</u>	<u>4,347</u>	<u>(97,747)</u>	<u>(107,417)</u>	<u>6,407,211</u>	<u>5,971,267</u>
<b>分部業績</b>	<u>(35,927)</u>	<u>(57,191)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,807,929</u>	<u>3,166,218</u>
利息收入					46,290	65,703
其他未分配虧損淨額					( 143,820)	( 132,158)
財務費用					( 173,391)	( 257,985)
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	89,585	91,074
聯營公司	-	-	-	-	133,744	26,347
稅前利潤					3,760,337	2,959,199
所得稅費用					( 942,350)	( 499,746)
本年度溢利					<u>2,817,987</u>	<u>2,459,453</u>

附註：不包括匯兌差異淨額



### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

	物業投資及發展		收費道路及橋樑		供水	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
分部資產	7,254,016	5,972,669	132,537	129,715	16,780,186	17,665,213
佔聯營公司權益	-	-	68,981	60,737	-	-
佔共同控制企業權益	-	-	859,406	909,136	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	649,878	563,586	91,071	87,043	1,643,111	1,720,214
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	33,688	32,007	8,299	5,453	866,684	868,404
不合資格作套期之 衍生財務工具公允值 變動淨額	-	-	-	-	143,820	132,158
於利潤表確認之 減值虧損	-	-	-	-	-	-
於利潤表回撥的 減值虧損	-	-	-	-	-	-
其他非現金費用／ (收入) 淨額	( 381,433)	( 203,296)	-	-	( 61)	( 79)
資本性開支*	<u>790,404</u>	<u>709,412</u>	<u>7,054</u>	<u>30,329</u>	<u>8,176</u>	<u>3,163</u>

\*資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

##### 本集團

	發電		酒店經營及管理		百貨營運	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
分部資產	165,285	157,373	1,541,547	1,561,006	60,596	75,501
佔聯營公司權益	867,181	5,987	-	-	150,940	117,797
佔共同控制企業權益	-	-	-	-	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	521,121	488,616	70,161	52,439	927,805	817,328
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	6,760	5,547	63,238	68,366	5,739	5,709
不合資格作套期之 衍生財務工具公允價值 變動淨額	-	-	-	-	-	-
於利潤表確認之 減值虧損	-	75,405	7,167	36,674	-	-
於利潤表回撥的 減值虧損	-	( 5,067)	( 572)	( 113)	-	-
其他非現金費用/ (收入) 淨額	-	-	( 18)	216	-	-
資本性開支*	<u>1,365</u>	<u>72,063</u>	<u>22,192</u>	<u>14,929</u>	<u>4,306</u>	<u>1,108</u>

\* 資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

### 3. 經營分部資料(續)

#### (a) 經營分部(續)

##### 本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
分部資產	40,269	41,209	-	-	25,974,436	25,602,686
佔聯營公司權益	-	-	-	-	1,087,102	184,521
佔共同控制企業權益	-	-	-	-	859,406	909,136
未分配資產			-		<u>3,999,532</u>	<u>4,090,811</u>
總資產					<u>31,920,476</u>	<u>30,787,154</u>
分部負債	14,987	16,873	-	-	3,918,134	3,746,099
未分配負債					<u>6,093,960</u>	<u>7,590,153</u>
總負債					<u>10,012,094</u>	<u>11,336,252</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	483	270	-	-	984,891	985,756
不合資格作套期之 衍生財務工具公允值 變動淨額	-	-	-	-	143,820	132,158
於利潤表確認之 減值虧損	-	-	-	-	7,167	112,079
於利潤表回撥的 減值虧損	-	-	-	-	( 572)	( 5,180)
其他非現金費用/ (收入)淨額	-	-	-	-	( 318,512)	( 203,159)
資本性開支*	<u>766</u>	<u>351</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>834,263</u>	<u>831,355</u>

\* 資本性開支包含物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (b) 地區分部

下表列示本集團地區資料截至 2010 年及 2009 年 12 月 31 日止年度之收入及若干資產資料。

##### 本集團

	2010 年 千港元	2009 年 千港元
<u>來自外部客戶的收入</u>		
香港	224,551	179,768
中國內地	<u>6,127,190</u>	<u>5,735,990</u>
	<u>6,351,741</u>	<u>5,915,758</u>

上述收入資料乃基於本集團經營之位置而定。

	2010 年 千港元	2009 年 千港元
<u>非流動資產</u>		
香港	1,539,087	1,598,856
中國內地	<u>25,737,192</u>	<u>24,495,967</u>
	<u>27,276,279</u>	<u>26,094,823</u>

上述非流動資產的資料乃基於資產之位置以及不計入遞延稅項資產。

#### (c) 一名主要客戶的資料

約 3,146,000,000 港元的收入 (2009 年: 2,959,000,000 港元) 乃來自供水分部向一名個別客戶作出的銷售。

#### 4. 收入及其他虧損淨額

收入（亦為本集團營業額）指年內銷售淡水及電力之發票值、百貨營運銷售貨品之發票毛額、特許專櫃銷售之佣金、擁有及經營酒店所得之收入、租金收入及路費收入。

收入，其他收入及虧損之分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
<u>收入</u>		
銷售淡水及電力	4,534,385	4,303,295
銷售貨品	55,831	56,427
特許專櫃銷售之佣金	487,946	419,466
酒店及租金收入	1,236,955	1,115,623
路費收入	36,624	20,947
	<u>6,351,741</u>	<u>5,915,758</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	46,290	65,703
其他	62,455	58,548
	<u>108,745</u>	<u>124,251</u>
<u>其他虧損</u>		
不合資格作套期之衍生財務工具之 公允值變動淨額	( 143,820)	( 132,158)
	<u>( 35,075)</u>	<u>( 7,907)</u>

#### 5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	2010年 千港元	本集團 2009年 千港元
須於下列期間全數償還之銀行貸款利息 <sup>(1)</sup> ：		
五年內	35,515	74,037
五年後	4,081	5,657
並非按公允值透過損益列賬之財務負債利息開支總額	39,596	79,694
現金流量套期之財務費用淨額	133,795	176,915
其他財務費用	-	1,376
本年度之財務費用總額	<u>173,391</u>	<u>257,985</u>

<sup>(1)</sup> 已扣除有關本集團就東深供水項目第四期改造工程借入之銀行貸款所產生利息開支之政府補助款補貼 17,642,000 港元（2009 年：27,945,000 港元）。此等補助款並無相關之未達成條件或或有事項。

## 6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：

	2010年 千港元	2009年 千港元 (已重述)
存貨銷售之成本*	413,677	319,655
折舊	165,172	169,575
確認預付土地租賃款	4,493	4,459
無形資產攤銷*	815,226	811,716
根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款	47,884	41,054
核數師酬金	6,855	6,643
僱員福利開支（不包括董事酬金）		
工資及薪酬	412,823	406,858
以股支付之購股權費用	1,744	3,003
退休金計劃供款	50,351	45,738
減：已沒收供款	( 44)	( 10)
退休金計劃供款淨額#	<u>50,307</u>	<u>45,728</u>
	<u>464,874</u>	<u>455,589</u>
投資物業之租金收入總額	(736,571)	(692,565)
賺取租金投資物業產生之直接經營費用（包括維修及保養）	<u>68,421</u>	<u>64,937</u>
投資物業之租金收入淨額	<u>(668,150)</u>	<u>(627,628)</u>
匯兌差額淨額	6,985	3,039
投資物業之公允值變動^	(381,433)	(203,296)
物業、廠房及設備項目之減值^	7,167	36,183
佔一聯營公司權益之減值回撥^	-	( 5,067)
佔一聯營公司權益之減值^	-	75,405
出售無形資產項目之虧損／（收益）淨額^	<u>( 320)</u>	<u>4,869</u>

\* 此等成本及開支已包括在綜合利潤表上列示之「銷售成本」中。

# 於2010年及2009年12月31日，可供扣減本集團來年退休金計劃供款之已沒收供款數額並不重大。

^ 已包括在綜合利潤表之「其他經營收入淨額」中。

## 7. 所得稅費用

香港利得稅乃根據本年度在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（2009年：16.5%）之稅率作出計提。中國內地之應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營所在管轄區域之現行稅率計算。

根據自2008年1月1日起生效之中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），企業須按25%之稅率繳交企業所得稅（「企業所得稅」）。根據《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，以往享有15%之較低企業所得稅稅率之企業於未來數年適用之稅率為2008年之18%；2009年之20%；2010年之22%；2011年之24%；及2012年及以後年度之25%。

	2010年 千港元	2009年 千港元
本集團：		
本年度 — 香港		
本年度支出	13,433	7,534
過往年度多提準備	-	( 59)
本年度 — 中國內地		
本年度支出	551,481	416,023
過往年度少提／（多提）準備	6,837	( 92,736)
遞延	<u>370,599</u>	<u>168,984</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>942,350</u></u>	<u><u>499,746</u></u>

## 8. 股息

	2010年 千港元	2009年 千港元
中期 — 每股普通股 5.0 港仙（2009年：5.0 港仙）	310,697	310,672
擬派末期 — 每股普通股 10.0 港仙（2009年：6.0 港仙）	<u>623,090</u>	<u>372,806</u>
	<u><u>933,787</u></u>	<u><u>683,478</u></u>

本年度之擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

應付末期股息總額乃根據董事會批准此等財務報表日期之股份總數計算。

## 9. 本公司普通權益所有者應佔每股盈利

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

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

每股基本及攤薄後盈利乃按以下資料計算：

	2010年 千港元	2009年 千港元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利之本公司 普通權益所有者應佔溢利	<u>2,420,174</u>	<u>2,044,254</u>
	2010年	股數 2009年
股數：		
用以計算每股基本盈利之本年度已發行 普通股之加權平均數	6,216,931,989	6,188,452,455
攤薄影響 — 因下列事件而假設已發行之 普通股加權平均數：		
購股權	<u>28,920,943</u>	<u>45,701,078</u>
用以計算每股攤薄後盈利	<u>6,245,852,932</u>	<u>6,234,153,533</u>



## 10. 應收賬款、預付款項及按金

本集團之應收賬款、預付款項及按金之結餘包括本集團客戶欠付之應收貿易賬款(已扣除減值)。除對新客戶要求預支貨款外，本集團與客戶之交易條款大多數為賒銷。發票通常要求在 30 日至 180 日內支付。均已對客戶設定賒銷期限。本集團致力加強對未收之應收賬款之監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作檢討。鑒於本集團之應收貿易賬款主要關於供水及供電業務（2009 年：供電業務），而由於應收貿易賬款總額中 18%（2009 年：22%）乃應收自本集團之一名主要客戶，故本集團有若干集中信貸風險。

於結算日，本集團應收貿易賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	本集團	
	2010 年 千港元	2009 年 千港元
三個月內	247,877	186,642
三個月至六個月	2,190	347
六個月至一年	310	1,365
超過一年	<u>11,535</u>	<u>11,389</u>
	261,912	199,743
減：減值	<u>( 10,642)</u>	<u>( 11,170)</u>
	<u>251,270</u>	<u>188,573</u>

## 11. 應付賬款及應計負債

本集團之應付賬款及應計負債之結餘包括應付貿易賬款。於結算日，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	
	2010 年 千港元	2009 年 千港元
三個月內	379,775	322,651
三個月至六個月	108	217
六個月至一年	<u>2,154</u>	<u>992</u>
	<u>382,037</u>	<u>323,860</u>

## 12. 比較金額

誠如本公告附註 2.1 所詳述，由於在本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，故財務報表中若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已作修訂以符合新規定。據此，若干比較金額已重新分類及重述以符合本年度之呈列及會計處理方式，第三份於 2009 年 1 月 1 日的綜合資產負債表已呈列。

## 主席報告

### 業績

本人欣然向各股東報告，本集團2010年業績錄得穩定的增長。本集團2010年經審核之股東應佔綜合純利為24.20億港元（2009年：20.44億港元），較2009年增長18.4%。每股基本盈利為38.93港仙（2009年：33.03港仙），較2009年增長17.9%。

### 股息

董事會現建議派發2010年末期股息每股10.0港仙。上述股息加上2010年度內已派發之中期股息每股5.0港仙，2010年全年合共派息每股為15.0港仙（2009年：11.0港仙）。上述2010年度末期股息，如獲本公司股東於應屆股東週年大會通過，將於2011年7月18日派發。

### 回顧

2010年面對國際金融危機後極其嚴峻的國內外經濟形勢，本集團上下積極應對市場競爭的變化，正確判斷經濟形勢，協調各類經營矛盾，調整經營策略，抓時機增效益，取得了較好的經營業績，確保了企業持續穩健發展。

通過管理層的努力，本集團股東應佔純利增加18.4%至24.20億港元，稅前利潤增加27.1%即8.01億港元至37.60億港元，增長主要來自物業投資、供水和百貨營運業務的貢獻。

### 展望

2011年的市場環境持續嚴峻，經濟走勢不明朗，這就需要集團全體團結一致，共渡時艱，正確判斷宏觀經濟形勢的走向，提升駕馭市場的能力，進一步提高管理水平，保證企業的健康和持續發展。

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

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

主席  
黃小峰

香港，2011年3月31日

## 管理層討論及分析

### 財務概述

本集團2010年綜合收入為63.52億港元（2009年：59.16億港元），較2009年增加7.4%。增長主要來自供水業務、物業投資業務、百貨營運業務及酒店業務復甦。

本集團股東應佔綜合純利增加18.4%至24.20億港元（2009年：20.44億港元），稅前利潤增加 27.1%即8.01億港元至37.60億港元（2009年：29.59億港元），增長主要來自物業投資業務、供水業務及百貨營運業務的貢獻。

年內錄得投資物業之公允值增加 3.81億港元（2009年： 2.03億港元），已計入本年度之綜合利潤表。主要受惠於低利率及提早償還本集團之財務借貸，財務成本進一步減少32.9%至1.73億港元。

每股基本盈利為38.93港仙（2009年：33.03港仙），較2009年增長17.9%。

### 業務回顧

本集團 2010 年主要業務之表現概述如下：

#### 供水

來自東深供水項目的盈利貢獻對本集團仍然重要。於2010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89.08%。由粵港供水控股持有99%權益的廣東粵港供水有限公司則為東深供水項目的擁有人。

東深供水項目的每年可供水量為24.23億立方米。年內對香港、深圳及東莞的總供水量為19.63億立方米（2009年：19.93億立方米），減幅為1.5%，產生收入4,067,140,000港元（2009年：3,867,903,000港元），增幅為5.2%。

根據香港特別行政區政府與廣東省政府於2008年簽訂的2009至2011年度香港供水協議，於2009年、2010年及2011年三個年度，每年對港供水收入總額將分別為29.59億港元、31.46億港元及33.44億港元。年內，對港供水收入增加6.3%至31.46億港元（2009年：29.59億港元）。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入上升1.3%至921,140,000港元（2009年：908,903,000港元）。

本年度，供水業務的稅前利潤為2,067,922,000港元（2009年：1,840,706,000港元），較去年上升12.3%。

## 發電

### 中山火力發電廠

本集團於中山火力發電有限公司（「中山火電」）（本公司擁有95%權益的附屬公司中山電力（香港）有限公司（「中山電力（香港）」）持有中山火電的63%權益）擁有59.85%實際權益。中山火電擁有兩台發電機組，總裝機容量為110兆瓦，而供氣能力則為每小時80噸。年內，售電量為7.13億千瓦時（2009年：6.88億千瓦時），增幅為3.6%。由於售電量增加，故本年內的收入為402,600,000港元（2009年：389,049,000港元），增幅為3.5%。然而，由於煤價大幅上調，故本年度的邊際利潤率較2009年大幅下跌。本年度的稅前利潤為80,622,000港元（2009年：156,697,000港元）。

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

### 廣東粵電靖海發電有限公司（「粵電靖海發電」）

本集團於2010年1月4日，收購Golden River Chain Limited（「Golden River」）的全部已發行股本及股東貸款，總代價為600,000,000港元。年內，本集團進一步向粵電靖海發電注資196,405,000港元。Golden River間接持有25%股本權益的粵電靖海發電擁有兩台發電機組，總裝機容量為1,200兆瓦。本年度的售電量為68.56億千瓦時。本年度，粵電靖海發電的收入及稅前利潤分別為3,335,023,000港元及456,977,000港元。

### 廣東省韶關粵江發電有限責任公司（「粵江發電」）

本集團於粵江發電擁有11.48%實際權益。粵江發電擁有兩台發電機組，總裝機容量為600兆瓦。本年度的售電量為30.01億千瓦時（2009年：31.22億千瓦時），減幅為3.9%。於本年度，收入為1,589,515,000港元（2009年：1,629,379,000港元），減幅為2.4%，減少的主要原因是售電量減少。本年度，由於經營成本增加及電價下跌，故粵江發電蒙受稅前虧損200,407,000港元，而2009年則錄得稅前利潤80,154,000港元。然而，本集團於2009年已就粵江發電投資提取悉數撥備，故本年度無需再攤分粵江發電的虧損。

### 梅縣發電廠

本集團於梅縣發電廠擁有12.25%實際權益（本公司擁有49%權益的聯營公司粵電投資有限公司（「粵電投資」）持有項目的25%權益）。年內，粵電投資並無自此項投資獲取任何股息收入（2009年：無）。

## 收費道路和橋樑

### 「一路兩橋」

本集團擁有51%權益的共同控制企業（「該共同控制企業」）持有「一路兩橋」項目權益，於年內，應佔該共同控制企業溢利合共89,585,000港元（2009年：91,074,000港元），減幅為1.6%。

#### (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16.3%至67,080架次（2009年：57,682架次）。年內的收入達1,160,920,000港元（2009年：982,928,000港元），增幅為18.1%。故此，本年度的稅前利潤增加17.8%至895,890,000港元（2009年：760,213,000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7.1%至14,467架次（2009年：13,508架次）。年內的收入攀升11.2%至215,118,000港元（2009年：193,512,000港元）。本年度稅前利潤為158,125,000港元（2009年：143,813,000港元），增幅為10.0%。

#### (iii) 廣汕公路（惠州段）

該共同控制企業持有此項目51%權益。年內，惠州市人民政府收購此項目的所有權益，代價為人民幣136,380,000元，因此產生出售收益8,549,000港元。

## 英坑公路

本集團於此項目的實際權益為70%。年內，公路的日均車流量減少2.3%至4,127架次（2009年：4,222架次）。由於自2009年11月起實施計重收費，故超載車輛須支付較高費用，因此收入增加74.8%至36,624,000港元（2009年：20,947,000港元）。本年度的稅前利潤躍升至19,935,000港元（2009年：稅前虧損7,088,000港元）。

## 番禺大橋

本集團於此項目的實際權益為20%。年內，大橋的日均車流量減少9.5%至47,367架次（2009年：52,349架次）。本年度的收入因而減少6.6%至129,072,000港元（2009年：138,142,000港元）。然而，由於就政府收回的若干土地而收取賠償金人民幣12,952,000元，本年度的稅前利潤增加至59,430,000港元（2009年：50,248,000港元）。

## 物業投資

### 中國內地

#### 天河城廣場

於2010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，其擁有的投資物業天河城廣場，包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。

天河城廣場的收入來自購物中心（包括由本集團經營的百貨店租金收入）及辦公大樓的租金收入，於年內達883,037,000港元（2009年：837,047,000港元），增幅為5.5%。本年度的稅前利潤（不包括重估收益）增加3.7%至633,777,000港元（2009年：611,174,000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%（2009年：99%）。購物中心成功保留現有並同時吸引新的知名品牌租客。購物中心的商店鋪位需求強勁及使用公開招租制度，使租金收入增加。

辦公大樓名為粵海天河城大廈，為樓高45層的甲級寫字樓，總樓面面積及可出租面積分別約為102,000平方米及90,000平方米。出租率於2010年12月31日為93%（2009年：87%），本年度總租金收入為152,710,000港元（2009年：136,070,000港元），增幅為12.2%。本年度的稅前利潤增至147,294,000港元（2009年：132,945,000港元），增幅為10.8%。

將發展成為一間能提供約450個酒店房間的5星級酒店預計於短期內落成。本集團已委聘喜來登海外管理公司負責營運、管理及推廣此間酒店，其名將為粵海喜來登酒店，委聘期初步為10年。該酒店的發展總成本（包括過往的土地及後來的開發成本）估計約為9.93億港元，其中約7.58億港元已於2010年12月31日止作為投資。

#### 天津天河城購物中心

於2009年，廣東天河城於天津收購一塊土地，該土地將發展為一個大型現代化購物中心，其地上及地下的總建築面積將分別約為137,100平方米及56,000平方米。估計該購物中心的總投資約人民幣21.30億元，其中約10.56億港元已於2010年12月31日止投放。該購物中心預期於2013年落成。

### 香港

#### 粵海投資大廈

2010年粵海投資大廈的平均出租率為99.5%（2009年：96.5%），較2009年增加3%。因此，本年度的總租金收入為32,890,000港元（2009年：32,174,000港元），增幅為2.2%。

## 百貨零售

於2010年12月31日，本集團於(i)經營天河城百貨店及天河城百貨店－北京路分店（「名盛百貨店」）的廣東天河城百貨有限公司；及(ii)經營天河城百貨歐萊斯折扣店（「萬博百貨店」）的廣州市天河城萬博百貨有限公司，同樣持有85.18%實際權益。3間店舖的總租用面積約63,000平方米（2009年：62,100平方米），錄得收入543,777,000港元（2009年：475,893,000港元），增幅為14.3%。本年度的稅前利潤為254,049,000港元（2009年：213,404,000港元），增幅為19.0%。

天河城百貨店銷售種類繁多的產品，其銷量在廣州主要百貨公司中名列前茅。由於年內零售市場改善及天河城百貨店推出的各項推廣活動奏效，故天河城百貨店的收入增加10.5%至433,505,000港元（2009年：392,173,000港元）。

名盛百貨店於本年度的收入為46,677,000港元（2009年：34,338,000港元），增幅為35.9%。

萬博百貨店以特賣場形式經營，以大額優惠折扣促銷名牌產品。萬博百貨店本年度的收入為63,595,000港元（2009年：49,382,000港元），增幅為28.8%。

年內，本集團分佔廣東吉之島天貿百貨有限公司（本集團擁有26.63%權益的聯營公司）的利潤為39,725,000港元（2009年：29,684,000港元），增幅為33.8%。

## 酒店經營及管理

於2010年12月31日，本集團之酒店管理團隊合共管理38間酒店（2009年：38間），其中2間位於香港、1間位於澳門及35間位於中國內地。於上述38間酒店當中，其中7間酒店為本集團所擁有或以租賃形式擁有（2間位於香港、2間位於深圳、1間位於珠海、1間位於鄭州及1間位於常州）。

本集團擁有或以租賃形式擁有的7間酒店中，4間為星級酒店，3間為有限服務酒店。年內，本集團位於香港、深圳及珠海之星級酒店之平均房價為612港元（2009年：508港元），增幅為20.5%。本集團位於深圳、鄭州及常州的3間有限服務酒店的平均房價為202港元（2009年：199港元），增幅為1.5%。

就酒店業務整體而言，本年度的收入增加21.0%至377,413,000港元（2009年：311,805,000港元），稅前利潤則增加至75,448,000港元（2009年：22,759,000港元）。增幅乃由於年內經濟復甦，以及於去年作出減值36,183,000港元所致。

## 變現能力、資本負債率及財務資源

於2010年12月31日，本集團之現金及銀行結餘減少0.3億港元至38.41億港元（2009年：38.71億港元），其中20%為港幣、79%為人民幣及1%為美元。

於回顧年度內，由於本集團償還若干計息債務，財務借貸下降21.12億港元。

於2010年12月31日，本集團之財務借貸水平為53.61億港元（2009年：74.73億港元），其中6%為人民幣及94%為港幣，包括不計息預收賬款14.18億港元。在本集團財務借貸總額中，由結算日起計，其中8.39億港元須於一年內償還，餘額中之33.75億港元及11.47億港元須分別於二至五年內及於五年以上償還。

本集團於2010年12月31日並無任何未提取的信貸額度（2009年：人民幣5,000萬元）。

本集團於2010年12月31日之資本負債率（即淨財務負債／資產淨值（扣除非控股權益））為10%（2009年：23%）。資本負債率之改善主要源自本集團財務借貸水平下降，以及本集團之淨資產增加所致。本集團之債務還本付息狀況穩健，EBITDA／財務費用比率為27.08倍（2009年：15.84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2010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（2009年：無）。

## 資本開支

本集團於2010年的資本開支為8.34億港元，主要為天津天河城購物中心的土地和開發成本及粵海喜來登酒店的在建工程。

## 匯率及利率的波動風險及相關套期

於2010年12月31日，人民幣借貸總額為3.20億港元（2009年：6.20億港元）。

於2010年12月31日，本集團的浮動利率借貸合共39.42億港元（2009年：59.36億港元）。就利率風險管理而言，本集團已訂立若干固定的利率掉期合約，金額為54.00億港元（2009年：54.00億港元），將於2012年底終止。



## 僱員人數及薪酬

於2010年12月31日，本集團共有僱員3,879人，其中751人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員3,665人，總部及香港附屬公司僱員214人。本年度薪酬總額約為412,823,000港元（2009年：406,858,000港元）。

2010年，面對國際金融危機後極其嚴峻的國內外經濟形勢，本集團以科學發展觀為指導，進一步提高企業管理水平，向管理要效益，向管理要競爭力，確保了在過去一年本集團能成功地化挑戰為機遇，取得持續平穩、健康的發展。本集團認真貫徹落實以誠信、廉潔、效益為核心理念的企業文化，實施以人為本的人才戰略，完善績效考核、評價、激勵機制，營造有利於人才成長、脫穎而出的氛圍和環境，培養和造就大量優秀的管理人才和技術人才，以滿足企業快速發展的需要。本集團對高級管理人員實行定期考核及結果反饋機制，以保證管理團隊的廉潔、高效。員工薪酬及獎勵分配是以其所屬公司的業績為主導，以經營淨現金流及稅後利潤為依據，實行獎勵與業績掛鈎的激勵政策，按不同檔次的比例計提獎金，按個人業績考核獎勵發放給管理層、業務骨幹和業績優秀員工，有效地激勵了員工的工作積極性。本集團還藉認購股權計劃獎勵及吸引人才為本集團長期服務。在人員培訓方面，本集團鼓勵及資助員工利用工餘時間進修，不斷自我增值；並通過舉辦企業文化和多種專業基礎知識培訓班等措施，不斷提升員工隊伍素質，為企業的長遠發展構築堅實的基礎。

## 企業管治常規守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有權益持有人最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。本集團應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）作為本集團之目標。

本公司之董事認為，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，及如在適用時，遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規。

## 業績審閱

本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

## 購買、出售及贖回上市證券

年內，除本公司按本公司於 2002 年 5 月 31 日及 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購股權持有人外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司上市的證券：

已發行新普通股數目	每股普通股行使價 港元	現金代價 港元
1,500,000	3.405	5,107,500
<u>15,960,000</u>	1.880	<u>30,004,800</u>
總數 <u>17,460,000</u>		<u>35,112,300</u>

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2011 年 6 月 1 日(星期三)至 2011 年 6 月 3 日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。

欲獲擬派發的末期股息之股東，必須於 2011 年 5 月 31 日(星期二)下午 4 時 30 分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

承董事會命  
主席  
黃小峰

香港，2011 年 3 月 31 日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事黃小峰先生、張輝先生和曾翰南先生；六名非執行董事鄭慕智博士、吳建國先生、徐文訪女士、李文岳先生、李偉強先生和孫映明先生；以及三名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士和馮華健先生組成。