



2011 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
24	董事及高層管理人員簡介
30	董事會報告
43	企業管治報告
49	獨立核數師報告
	經審核財務報表
51	綜合利潤表
52	綜合全面收入表
53	綜合財務狀況表
55	綜合權益變動表
57	綜合現金流量表
59	財務狀況表
60	財務報表附註
161	本集團持有之主要物業

公司資料

於2012年3月19日

董事會

執行董事

黃小峰先生(主席)
張輝先生(董事總經理)
曾翰南先生(財務總監)

非執行董事

鄭慕智博士 金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
吳建國先生
徐文訪女士
李文岳先生
李偉強先生
孫映明先生
趙春曉女士

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 大紫荊勳賢、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

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

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

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

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
中國銀行深圳分行
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
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 270
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 2012年6月1日上午10時正

末期股息 每股普通股11.0港仙，
於2012年7月18日派發

截止過戶日期
股東週年大會 2012年5月30日至
2012年6月1日
(首尾兩天包括在內)

末期股息 2012年6月11日至
2012年6月13日
(首尾兩天包括在內)

本集團之主要業務

2012年3月19日

GDH Guangdong Investment Limited 粵海投資有限公司



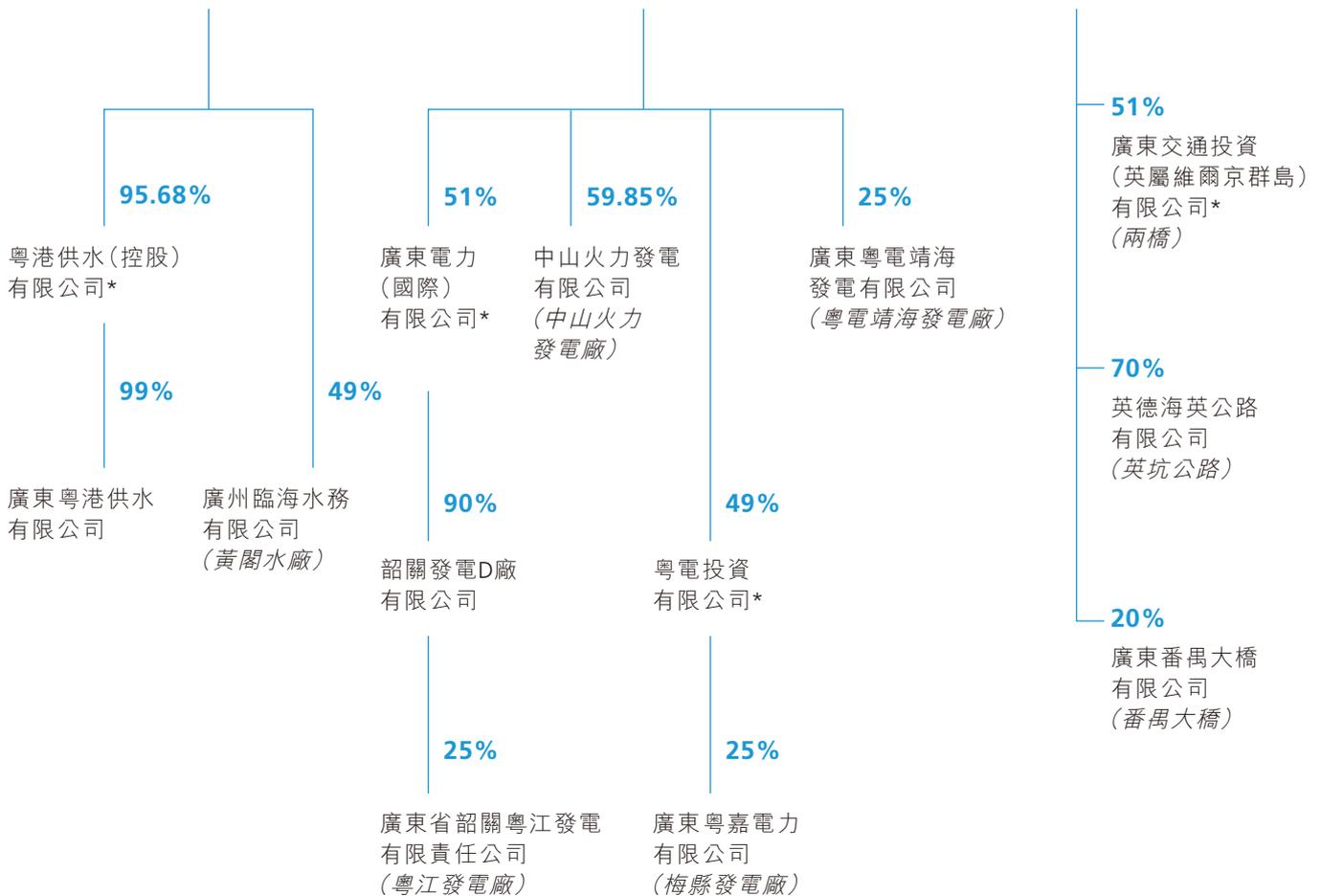
供水



發電



收費道路及橋樑



本集團之主要業務(續)

2012年3月19日



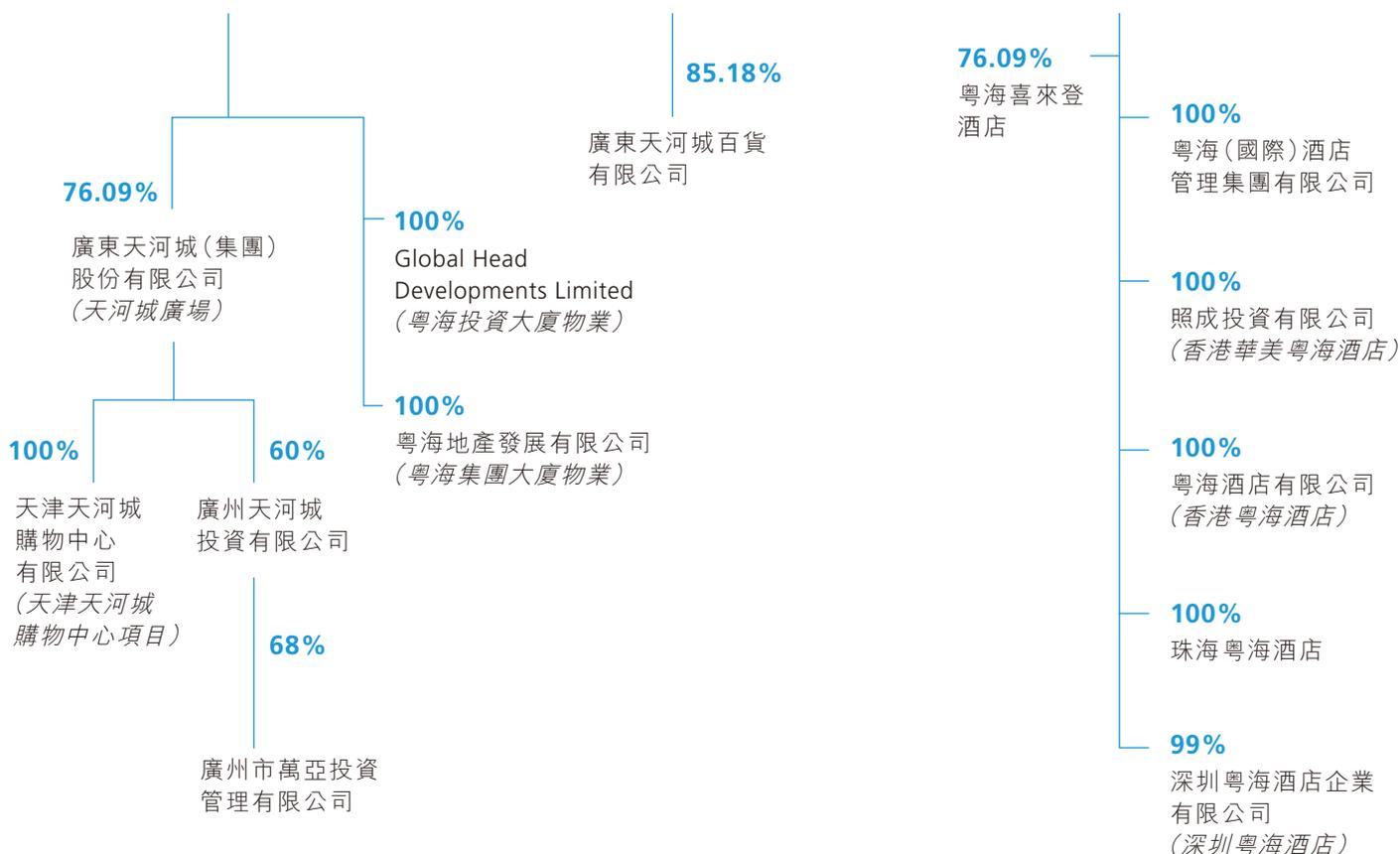
物業投資及發展



百貨營運



酒店經營及管理



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

	2011年 千港元	2010年 千港元	變動 %
收入	7,161,377	6,351,741	12.7
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	2,994,097	2,420,174	23.7
每股盈利－基本	48.05港仙	38.93港仙	23.4
每股股息			
中期	7.00港仙	5.00港仙	
擬派末期	11.00港仙	10.00港仙	
	18.00港仙	15.00港仙	20.0
EBITDA	5,412,341	4,695,291	15.3
所有者權益	21,598,678	19,116,501	13.0
資產總額	34,831,564	31,920,476	9.1
淨財務借貸 ⁷	1,587,848	1,520,021	4.5

關鍵比率（於12月31日）

	2011年	2010年
資本負債率 ¹	0.09倍	0.10倍
利息覆蓋倍數 ²	33.46倍	27.08倍
流動比率 ³	1.10倍	1.21倍
平均所有者權益回報率 ⁴	14.71%	13.39%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	10.40%	8.99%
股息派付比率 ⁶	37%	38%

股本資料（於12月31日）

	2011年	2010年
已發行普通股股數（每股面值0.5港元）	6,233百萬	6,231百萬
市值	29,357百萬港元	24,924百萬港元
每股收市價	4.71港元	4.00港元
基本每股盈利	48.05港仙	38.93港仙
攤薄後每股盈利	47.88港仙	38.75港仙
每股資產淨值 ⁸	3.47港元	3.07港元

財務摘要 (續)

附註：

1. $\frac{\text{淨財務負債}}{\text{資產淨值}^8}$	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. $\frac{\text{所有者應佔本年度溢利}}{(\text{期初所有者權益}^8 + \text{期末所有者權益}^8) / 2}$	8. 已扣除非控股權益

總財務借貸分析 (於12月31日)

	2011年 千港元	2010年 千港元
貸款到期日資料		
1年內	2,602,600	838,449
第2年	340,600	2,540,200
第3至第5年 (包括首尾兩年)	1,318,406	834,600
5年後	869,200	1,147,400
	5,130,806	5,360,649
貨幣	%	%
港元	88.1	94.0
美元	11.9	-
人民幣	-	6.0
利率	%	%
浮息	*74.7	*73.5
不計息	25.3	26.5

附註：

* 本集團已訂立若干固定的利率掉期合約，金額為54.00億港元(2010年：54.00億港元)。

融資來源 (於2011年12月31日)

	可用額、 已承諾及 已提用額 %
銀行計息借貸	74.7
不計息借貸	25.3
	100.0

財務摘要(續)

本集團業務之分析

本集團截至2011年及2010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

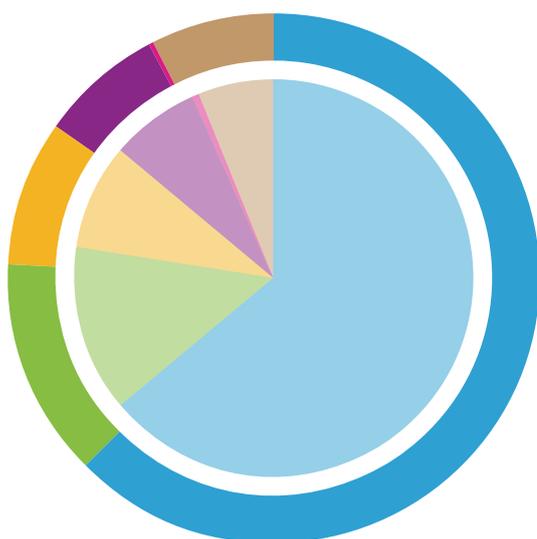
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
供水	4,493,385	62.75	2,585,631	57.92
物業投資及發展	939,522	13.12	1,481,216	33.18
百貨營運	649,343	9.07	257,801	5.78
發電	524,501	7.32	49,356	1.11
收費道路及橋梁	35,808	0.50	(108,762)	-
酒店經營及管理	518,818	7.24	89,753	2.01
其他	-	-	(25,340)	-
	7,161,377	100.00	4,329,655	100.00
按地區劃分：				
中國內地	6,882,888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

截至2010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	4,067,140	64.03	2,380,800	61.94
物業投資及發展	859,542	13.53	1,052,572	27.38
百貨營運	543,777	8.56	234,858	6.11
發電	467,245	7.36	81,244	2.11
收費道路及橋梁	36,624	0.58	21,136	0.55
酒店經營及管理	377,413	5.94	73,246	1.91
其他	-	-	(35,927)	-
	6,351,741	100.00	3,807,929	100.00
按地區劃分：				
中國內地	6,127,190	96.46		
香港	224,551	3.54		
	6,351,741	100.00		

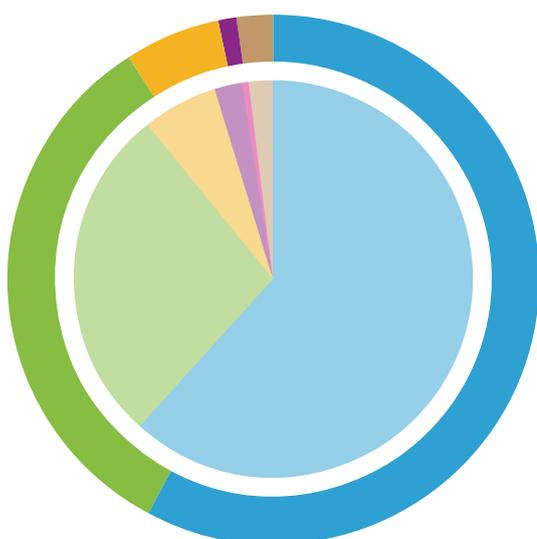
財務摘要 (續)

經營分部的收入



	2011年	2010年
供水	62.75%	64.03%
物業投資及發展	13.12%	13.53%
百貨營運	9.07%	8.56%
發電	7.32%	7.36%
收費道路及橋樑	0.50%	0.58%
酒店經營及管理	7.24%	5.94%

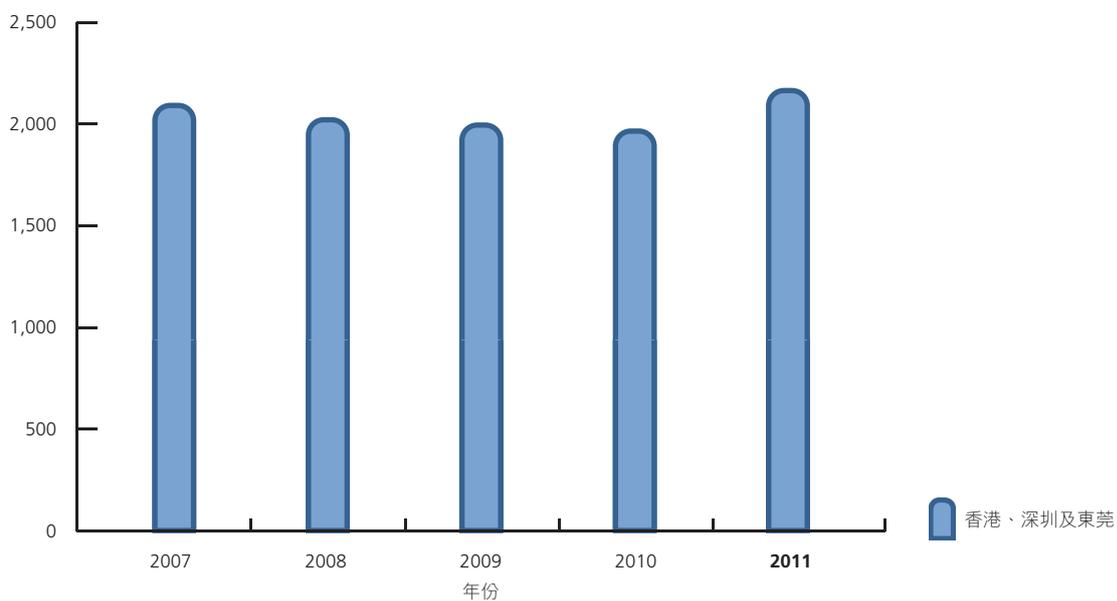
經營分部的分部業績



	2011年	2010年
供水	57.92%	61.94%
物業投資及發展	33.18%	27.38%
百貨營運	5.78%	6.11%
發電	1.11%	2.11%
收費道路及橋樑	-	0.55%
酒店經營及管理	2.01%	1.91%

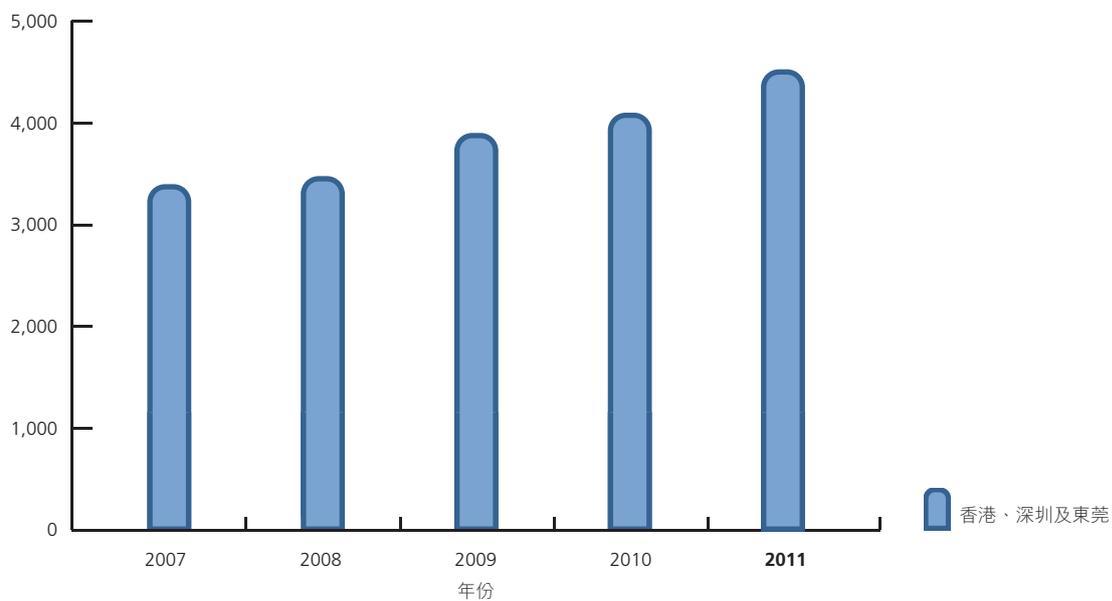
供水－每年供水量

百萬立方米



供水－每年收入

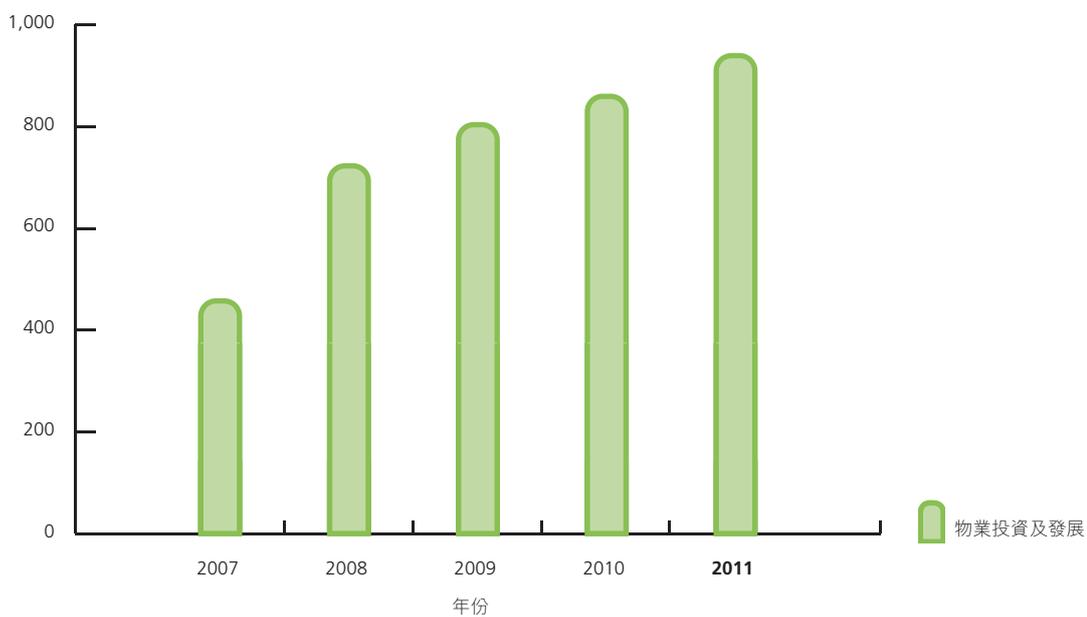
百萬港元



財務摘要 (續)

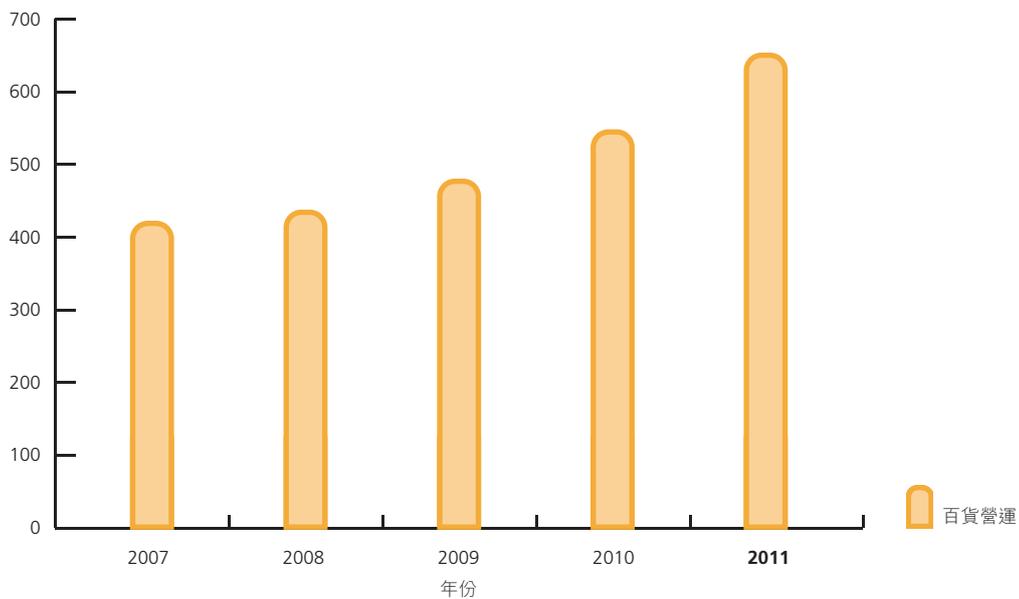
物業投資及發展－每年收入

百萬港元

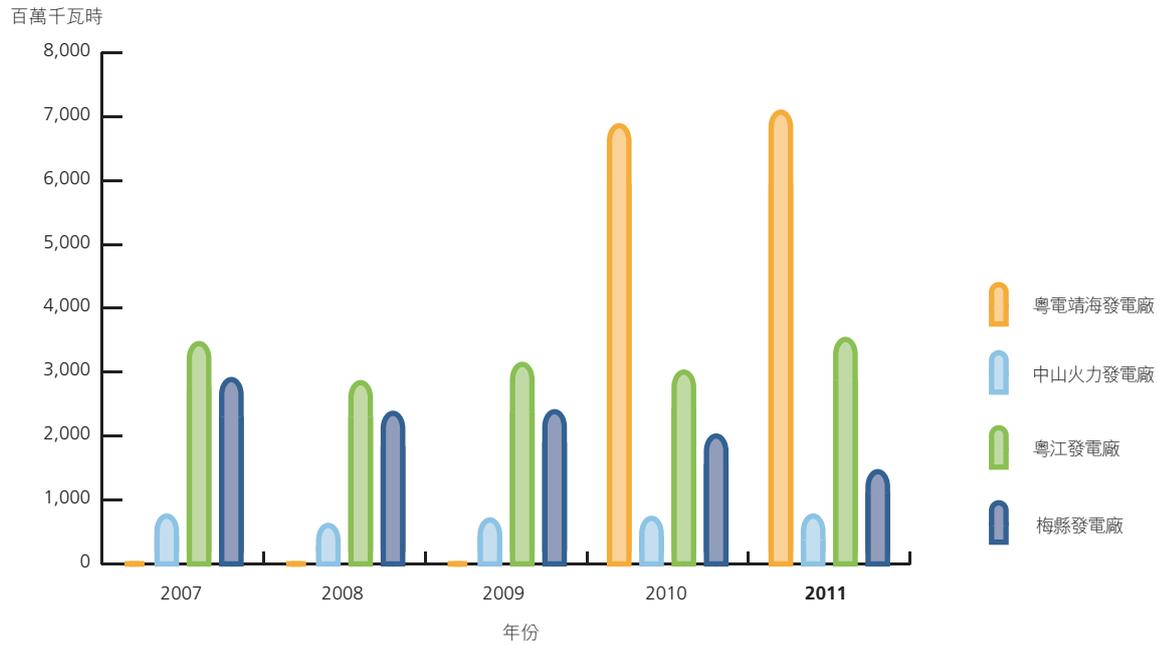


百貨營運－每年收入

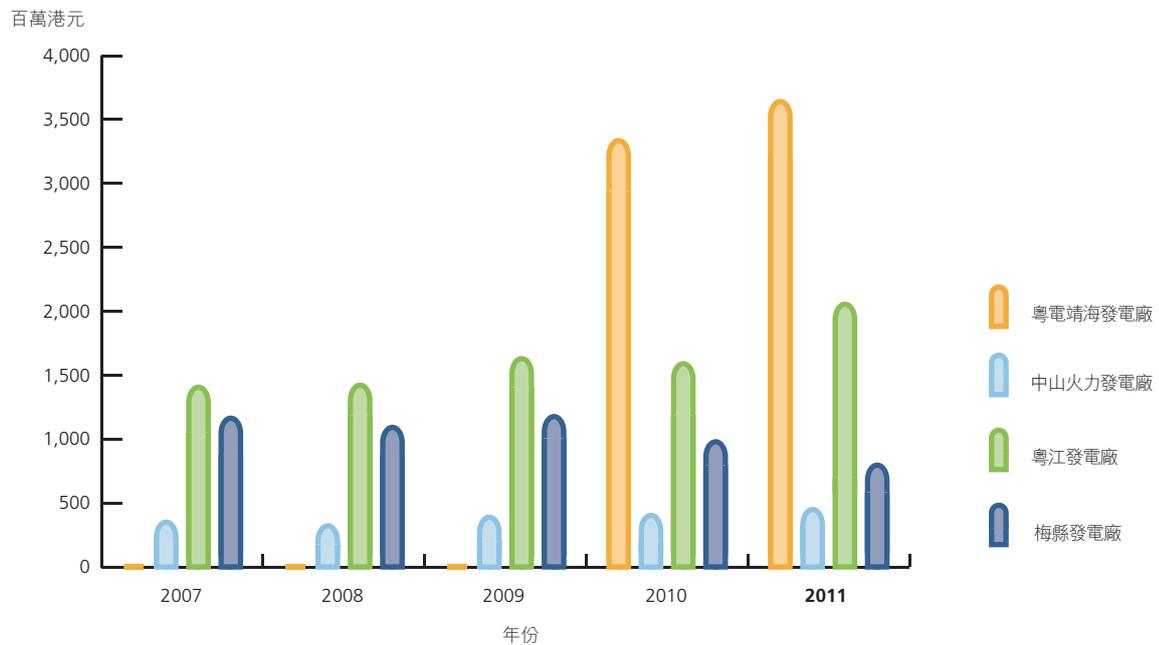
百萬港元



發電 — 每年售電量

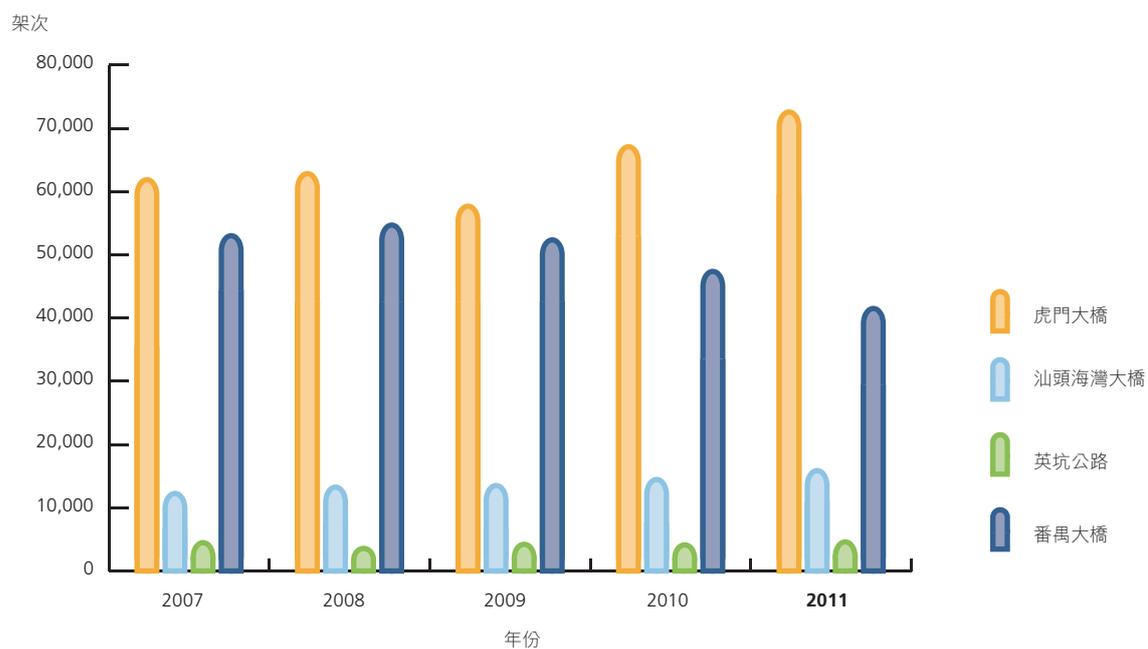


發電 — 每年收入

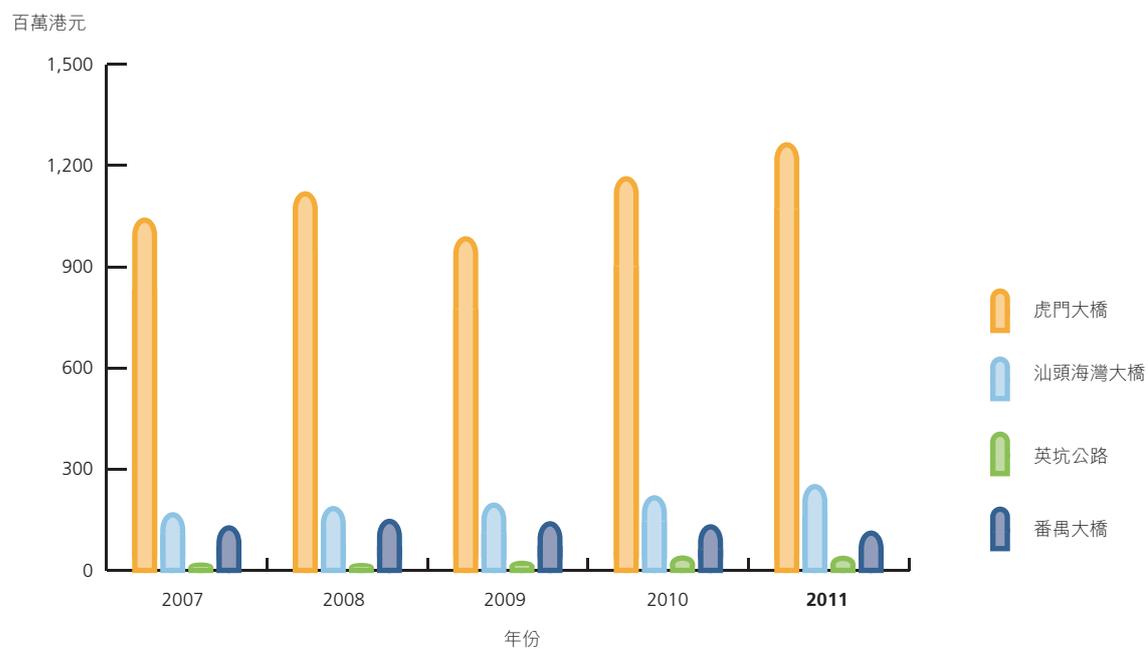


財務摘要 (續)

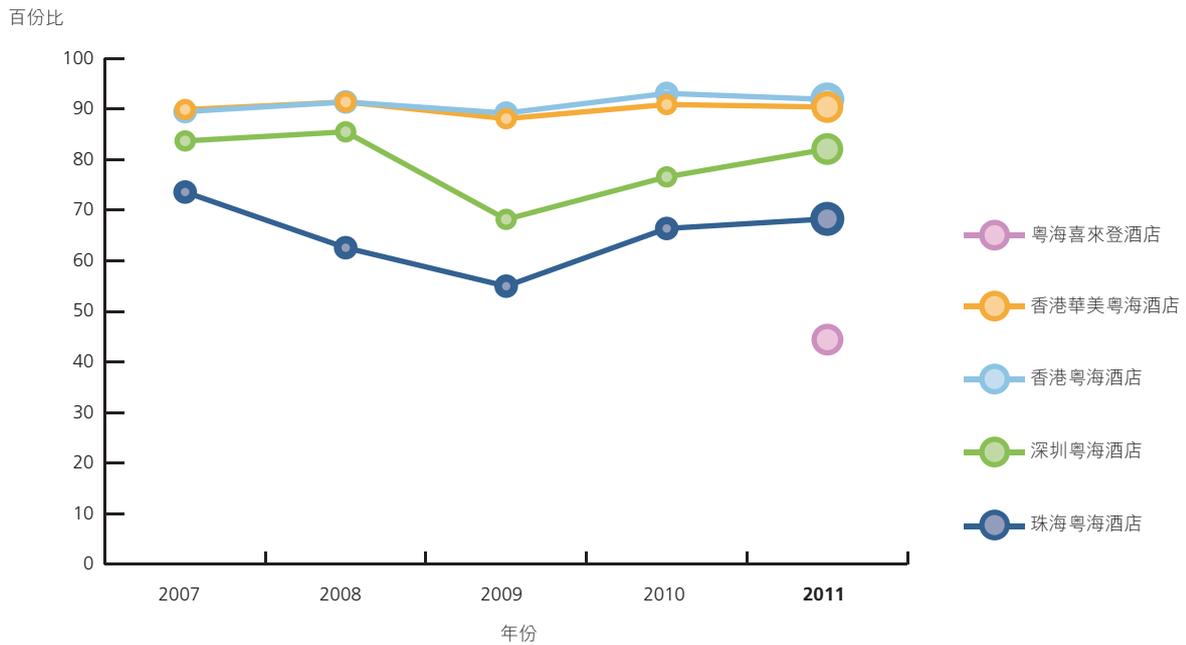
收費道路及橋樑－日均車流量



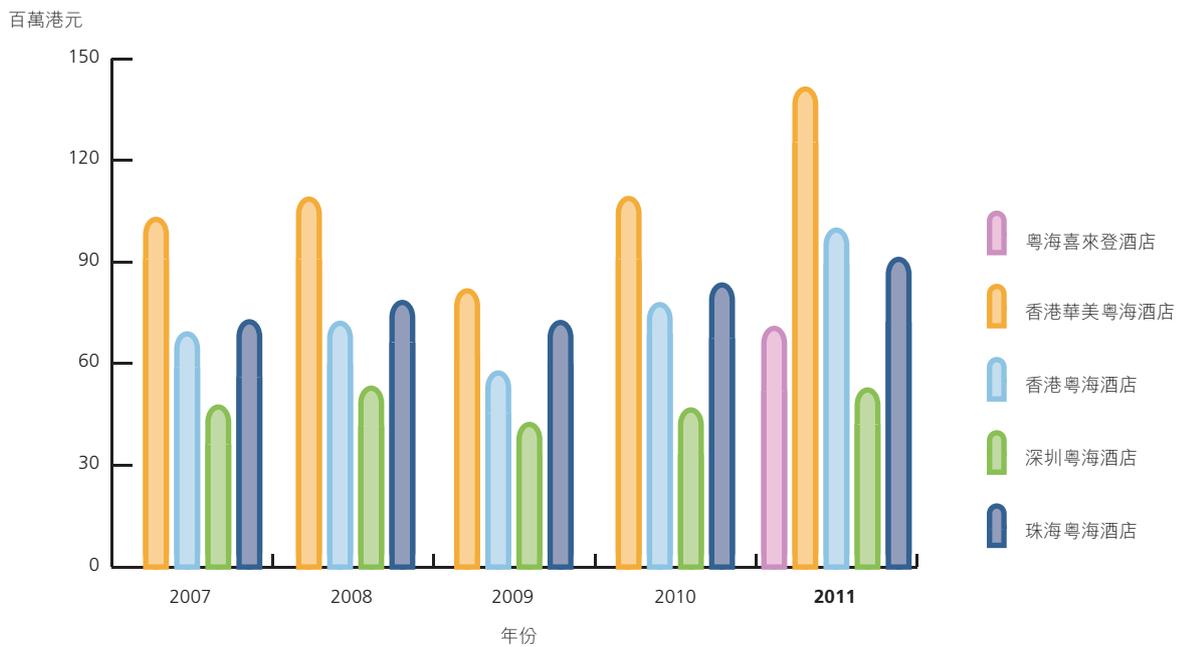
收費道路及橋樑－每年收入



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

股息

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

回顧

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

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

展望

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

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

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

主席

黃小峰

香港，2012年3月19日

管理層討論及分析

財務回顧

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

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

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

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

業務回顧

本集團2011年主要業務之表現概述如下：

供水

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

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

根據香港特別行政區政府與廣東省政府於2008年簽訂的2009至2011年度香港供水協議，於2009年、2010年及2011年三個年度，每年對港供水收入總額將分別為29.59億港元、31.46億港元及33.44億港元。香港特別行政區政府與廣東省政府已於年內簽署2012至2014年度香港供水協議。於2012年、2013年及2014年三個年度，每年對港供水收入將分別為35.387億港元、37.433億港元及39.5934億港元。

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

管理層討論及分析(續)

發電

中山火力發電廠

本集團於中山火力發電有限公司(「中山火電」)(本公司擁有95%權益的附屬公司中山電力(香港)有限公司(「中山電力(香港)」)持有中山火電的63%權益)擁有59.85%實際權益。中山火電擁有兩台發電機組，總裝機容量為110兆瓦，而供氣能力則為每小時80噸。年內，售電量為7.49億千瓦時(2010年：7.13億千瓦時)，增幅為5%。由於售電量及平均電價上升，故本年內的收入為448,750,000港元(2010年：402,600,000港元)，增幅為11.5%。然而，由於煤價上調，故本年度的邊際利潤率較2010年下跌。本年度的稅前利潤為56,054,000港元(2010年：80,622,000港元)。

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

廣東粵電靖海發電有限公司(「粵電靖海發電」)

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

廣東省韶關粵江發電有限責任公司(「粵江發電」)

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

梅縣發電廠

本集團於梅縣發電廠擁有12.25%實際權益(本公司擁有49%權益的聯營公司粵電投資有限公司(「粵電投資」)持有項目的25%權益)。年內，粵電投資並無自此項投資獲取任何股息收入(2010年：無)。

管理層討論及分析(續)

收費道路和橋樑

「兩橋」

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

(i) 虎門大橋

該共同控制企業分佔此項目23%利潤。年內，大橋的日均車流量增加8.2%至72,571架次(2010年：67,080架次)。年內的收入達1,261,564,000港元(2010年：1,160,920,000港元)，增幅為8.7%。故此，本年度的稅前利潤增加6.8%至956,737,000港元(2010年：895,890,000港元)。

(ii) 汕頭海灣大橋

該共同控制企業持有此項目30%權益。年內，大橋的日均車流量增加9.7%至15,871架次(2010年：14,467架次)。年內的收入攀升15.5%至248,362,000港元(2010年：215,118,000港元)。本年度稅前利潤為165,182,000港元(2010年：158,125,000港元)，增幅為4.5%。

英坑公路

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

番禺大橋

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

管理層討論及分析(續)

物業投資

中國內地

天河城廣場

於2011年12月31日，本集團持有廣東天河城(集團)股份有限公司(「廣東天河城」)76.09%的實際股本權益，其擁有的物業天河城廣場，包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。該購物中心及辦公大樓為本集團的投資物業。於2011年7月落成及開業的粵海喜來登酒店為一家自用持有的酒店物業。

天河城廣場的收入來自購物中心(包括由本集團經營的百貨店租金收入)及辦公大樓的租金收入，於年內達966,434,000港元(2010年：883,037,000港元)，增幅為9.4%。本年度的稅前利潤(不包括重估收益)增加6.8%至676,934,000港元(2010年：633,777,000港元)。

天河城購物中心乃位於廣州黃金地段最受歡迎的購物中心之一，總建築面積及可出租面積分別約為160,000平方米及97,000平方米。年內，購物中心繼續取得高平均出租率約99%(2010年：99%)。購物中心成功保留現有並同時吸引新的知名品牌租客。購物中心的商店鋪位需求強勁及使用公開招租制度，使租金收入增加。

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

天津天河城購物中心

於2009年，廣東天河城於天津收購一塊土地，該土地將發展為一個大型現代化購物中心，其地上及地下的總建築面積將分別約為137,100平方米及56,000平方米。由於地鐵三號線和四號線交會站建築地盤延遲竣工，而天津天河城購物中心將於其上蓋興建，加上拆遷工作困難，還有該地塊內的若干歷史及傳統文物需處理，預期該天津天河城購物中心建築工程將於約2016年年底完成。該項目的預計總投資由人民幣21.3億元調整至約人民幣23億元，其中約12.24億港元已於2011年12月31日止投放。

收購各目標公司(定義見下文)之40%股本權益

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

管理層討論及分析(續)

於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%。就所作出款項而言，粵海控股已通過多份轉授協議，將彼於該信託貸款之40%權利及義務轉授予廣東天河城。

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

香港

粵海投資大廈

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

百貨營運

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

天河城百貨店銷售種類繁多的產品，其銷量在廣州主要百貨公司中名列前茅。由於年內零售市場改善及天河城百貨店推出的各項推廣活動奏效，故天河城百貨店的收入增加14.8%至497,469,000港元(2010年：433,505,000港元)。

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

萬博百貨店以特賣場形式經營，以大額優惠折扣促銷名牌產品。萬博百貨店本年度收入為79,410,000港元(2010年：63,595,000港元)，增幅為24.9%。

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

管理層討論及分析(續)

酒店經營及管理

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

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

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

變現能力、資本負債率及財務資源

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

年內，由於本集團償還若干計息債務，財務借貸下降2.3億港元。

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

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

本集團於2011年12月31日之資本負債率(即淨財務負債／資產淨值(扣除非控股權益))為9%(2010年：10%)。資本負債率之改善主要源自本集團財務借貸水平下降，以及本集團之淨資產增加所致。本集團之債務還本付息狀況穩健，EBITDA／財務費用比率為33.5倍(2010年：27.1倍)。

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

資產抵押

於2011年12月31日，本集團並無任何物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及銀行存款用作抵押，以取得授予本集團之一般銀行信貸額度(2010年：無)。

管理層討論及分析(續)

資本開支

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

匯率及利率的波動風險及相關套期

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

於2011年12月31日，本集團的浮動利率借貸合共38.31億港元(2010年：39.42億港元)。就利率風險管理而言，本集團已訂立若干固定的利率掉期合約，金額為54.00億港元(2010年：54.00億港元)，將於2012年底終止。

僱員人數及薪酬政策

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

2011年，面對全球經濟衰退及國內經濟增長放緩的嚴峻形勢，本集團以科學發展觀為指導，進一步提高企業管理水準，向管理要效益，向管理要競爭力，確保了本集團能成功地化挑戰為機遇，並取得了平穩、健康的發展。在過去的一年裏，本集團認真貫徹落實以誠信、廉潔、效益為核心理念的企業文化，實施以人為本的人才戰略，完善績效考核、評價、激勵機制以及人力資源管理制度，營造有利於人才成長的氛圍和環境，培養和造就了一批優秀的管理人才和技術人才，以滿足企業快速發展的需要。本集團將以香港平台為搖籃，築巢引鳳，充分發揮香港的地緣優勢和對高端人才的吸引力，積極面向海內外市場招聘各類高端人才，並竭力為這些人才創造一個一展身手的舞臺，培養鍛煉出符合公司發展要求的各類優秀人才。本集團對高級管理人員實行定期考核及結果回饋機制，以保證管理團隊的廉潔、高效。員工薪酬及獎勵分配是以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畫獎勵和吸引人才為本集團長期服務。在人員培訓方面，本集團鼓勵及資助員工利用工餘時間進修，不斷自我增值；並通過舉辦企業文化和多種專業基礎知識培訓班等措施，不斷提升員工隊伍素質，為企業的長遠發展構築堅實的基礎。

董事及高層管理人員簡介

董事

黃小峰先生，53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，自2009年2月出任為粵海控股及香港粵海總經理，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。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月分別獲委任為廣南（集團）有限公司（「廣南集團」）及 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。廣南集團及金威啤酒均為香港粵海的附屬公司。

張輝先生，53歲，於2002年10月28日獲委任為本公司執行董事，並於同年12月獲委任為本公司董事總經理。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，先後任處長及副局長等職務。張先生於2002年7月加入本公司，現亦為本公司附屬公司廣東天河城（集團）股份有限公司董事長。彼於2008年12月獲委任為香港粵海之董事，現亦為粵海房地產開發（中國）有限公司（「粵海房地產（中國）」）及廣東粵港投資開發有限公司（「粵港投資開發」）董事長。粵海房地產（中國）及粵港投資開發分別為香港粵海及粵海控股之附屬公司。

曾翰南先生，42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。

董事及高層管理人員簡介(續)

鄭慕智博士 金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士，62歲，於1999年11月25日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼於2004年10月13日調任為本公司的非執行董事。

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、香港交易及結算所有限公司、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銀河娛樂集團有限公司及中國遠洋控股股份有限公司。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。他於2010年9月1日辭任ARA Asset Management (Fortune) Limited 之獨立非執行董事，該公司管理置富產業信託(「信託」)。信託為一家於新加坡交易所有限公司上市之房地產投資信託基金，並於2010年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

吳建國先生，54歲，由2010年11月11日起出任本公司非執行董事。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，57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。徐女士於2010年11月獲委任為金威啤酒非執行董事。彼現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長，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。

董事及高層管理人員簡介(續)

李文岳先生，61歲，於2000年3月14日獲委任為本公司執行董事兼董事總經理，2001年3月16日獲委任為本公司主席，同時辭去董事總經理職務。於2010年11月11日調任為非執行董事，並不再任本公司主席。彼分別於2000年7月及8月獲委任為粵海控股及香港粵海的董事兼總經理，於2005年4月出任粵海控股及香港粵海的董事長，並其後於2009年2月不再任粵海控股及香港粵海總經理職務。彼分別於2010年9月25日及2010年10月15日起不再在粵海控股及香港粵海擔任職務，惟李先生與香港粵海的薪酬關係仍繼續保留。李先生於2008年7月至2010年11月期間曾任金威啤酒的董事會主席。李先生在未加入本公司前，於1977年至1994年期間在廣東省電力集團曾擔任不同職位，包括處長和董事副總經理等要職；其後於1994年至2000年期間出任廣東省政府副秘書長，主要協助省長管理交通、工業、能源、通訊、勞動，以及其後粵海企業重組方面的工作。彼持有清華大學工學碩士學位。

李偉強先生，55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，其後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。李先生自2000年8月獲委任為香港粵海的常務董事及財務總監，現亦為粵海控股的財務總監。彼於2011年10月3日獲委任為金威啤酒非執行董事，於2012年3月8日調任為執行董事。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。彼於2010年3月至2011年5月期間出任鴻隆控股有限公司之獨立非執行董事。

孫映明先生，59歲，於2006年12月15日獲委任為本公司非執行董事。孫先生於華南師範大學政治理論專業畢業。曾在廣東省商業廳財會處工作。1990年至2000年期間於粵海企業工作，曾任財務部經理、稽核監察總監兼稽核監察部總經理等職務。自2000年起，在香港粵海出任稽核監察總監兼稽核監察部總經理，並於2001年起出任香港粵海董事。孫先生現亦為粵海控股的稽核監察總監及稽核監察部總經理。

董事及高層管理人員簡介(續)

趙春曉女士，42歲，由2011年8月30日起出任本公司非執行董事。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。

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士，68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、路訊通控股有限公司非執行董事兼主席。彼亦為恒生銀行有限公司、富匯國際控股有限公司及太古地產有限公司獨立非執行董事，太古地產有限公司於2012年1月18日在香港聯交所上市。彼於2012年1月4日起於載通國際控股有限公司由非執行董事調任為獨立非執行董事。彼為尤德爵士紀念基金理事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月及2011年3月獲香港科技大學及香港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、FCI Arb、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，73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，是香港立法會議員。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、香港大學學生會經濟及工商管理學會名譽顧問、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及香港管理專業協會的主席。他是國際商會—中國香港區會名譽顧問、中國香港(地區)商會第一名譽主席及香港中國商會高級專業顧問。他亦是香港上市公司商會及香港金融業志同會有限公司名譽會長。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及 Légion d'Honneur Club 香港分會主席及會長。

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.(前稱 Criteria CaixaCorp, S.A.)(在西班牙上市)、中國海外發展有限公司、中遠太平洋有限公司、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。

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：Carlos P. Romulo Foundation for Peace and Development、紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會、Hospital for Special Surgery 及 Scripps International Network。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。

董事及高層管理人員簡介(續)

馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士，58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。

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。

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、張輝先生及曾翰南先生。

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2011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、基建及能源項目投資、供水至香港、深圳及東莞之業務、酒店持有及營運、酒店管理及百貨營運。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2011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51頁至第160頁之財務報表內。

中期股息每股7.0港仙(2010年:5.0港仙)已於2011年10月26日派發。董事建議就截至2011年12月31日止年度派發末期股息每股11.0港仙(2010年:10.0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2012年6月1日(星期五)舉行之股東週年大會(「2012年股東週年大會」)上獲得通過，預期將於2012年7月18日(星期三)派付予於2012年6月13日(星期三)名列於本公司股東名冊之股東。

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 於2012年5月30日(星期三)至2012年6月1日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席2012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2012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2012年5月29日(星期二)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及
- (ii) 於2012年6月11日(星期一)至2012年6月13日(星期三)期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議派發之末期股息之資格。為確保獲派發建議之末期股息的股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2012年6月8日(星期五)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為上文分段(i)所述。

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

	截至12月31日止年度				
	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
收入	7,161,377	6,351,741	5,915,758	5,913,200	5,533,682
扣除財務費用後之經營溢利	4,230,963	3,537,008	2,841,778	2,296,953	2,356,403
應佔共同控制企業溢利	82,588	89,585	91,074	134,084	3,030
應佔聯營公司溢利減虧損	107,976	133,744	26,347	6,188	44,589
稅前利潤	4,421,527	3,760,337	2,959,199	2,437,225	2,404,022
所得稅費用	(949,193)	(942,350)	(499,746)	(442,422)	(406,120)
未計非控股權益前溢利	3,472,334	2,817,987	2,459,453	1,994,803	1,997,902
非控股權益	(478,237)	(397,813)	(415,199)	(118,121)	(300,868)
歸屬於本公司所有者的 本年度溢利	2,994,097	2,420,174	2,044,254	1,876,682	1,697,034

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				
	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
物業、廠房及設備	3,294,283	3,165,098	3,033,699	3,002,616	3,043,961
投資物業	7,106,639	5,934,101	4,810,466	4,032,698	4,277,760
預付土地租賃款	101,501	101,986	103,581	107,903	107,058
商譽	266,146	266,146	266,146	262,370	256,119
於共同控制企業的投資	806,620	859,406	909,136	994,757	852,142
於聯營公司的投資	1,346,244	1,087,102	184,521	274,118	354,424
無形資產	14,933,423	15,862,440	16,667,163	17,454,798	18,300,506
其他資產	6,953,128	4,622,098	4,796,669	5,099,070	3,279,035
遞延稅項資產	23,580	22,099	15,773	16,361	21,618
資產總值	34,831,564	31,920,476	30,787,154	31,244,691	30,492,623
其他貸款及負債	(8,728,591)	(8,715,134)	(10,449,471)	(13,045,789)	(13,703,079)
遞延稅項負債	(1,654,827)	(1,296,960)	(886,781)	(717,271)	(758,058)
負債總值	(10,383,418)	(10,012,094)	(11,336,252)	(13,763,060)	(14,461,137)
非控股權益	(2,849,468)	(2,791,881)	(2,420,879)	(2,086,109)	(2,006,491)
淨資產	24,448,146	21,908,382	19,450,902	17,481,631	16,031,486

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。

董事會報告(續)

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及34及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2011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91,532,000港元。

慈善捐款

本集團於本年內用作慈善用途之捐款共26,523,000港元(2010年：12,623,000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，本公司或其控股公司、或其任何附屬公司或其同系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)

張輝(董事總經理)

曾翰南(財務總監)

非執行董事

鄭慕智

吳建國

徐文訪

李文岳

李偉強

孫映明

趙春曉(於2011年8月30日獲委任)

董事會報告(續)

董事(續)

獨立非執行董事

陳祖澤
李國寶
馮華健

根據本公司之組織章程細則第77至79條規定，黃小峰先生、鄭慕智博士、李文岳先生及孫映明先生須於2012年股東週年大會上輪值告退，但可膺選連任。

黃小峰先生及鄭慕智博士符合資格並表示願意膺選連任，如獲重選，其任期將由重選日起至(i)本公司於2015年召開的股東週年大會結束及(ii)2015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／或其他適用法例及規定而需要提早退任為止。

李文岳先生和孫映明先生因年齡因素而選擇不參選連任，並將於2012年股東週年大會結束後告退。

董事之服務合約

擬於2012年股東週年大會上重選連任的董事，概無訂立本集團如不作出賠償(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

各董事於本公司或其任何附屬公司、其控股公司或其同系附屬公司於本年內或於2011年12月31日所訂立之重大合約中概無直接或間接擁有任何重大實際權益。

董事於競爭業務中之權益

於2011年12月31日，概無董事於任何直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告(續)

董事的證券權益及淡倉

於2011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(「香港聯交所」)(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)根據香港聯交所證券上市規則(「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」)知會本公司及香港聯交所如下：

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)
張輝	個人	1,760,000	好倉	0.028%
曾翰南	個人	1,180,000	好倉	0.019%
鄭慕智	個人	1,150,000	好倉	0.018%
徐文訪	個人	1,320,000	好倉	0.021%
李文岳	個人	1,846,000	好倉	0.030%
李偉強	個人	1,340,000	好倉	0.021%
孫映明	個人	1,400,000	好倉	0.022%
陳祖澤	個人	5,450,000	好倉	0.087%
李國寶	個人	7,000,000	好倉	0.112%

附註：權益概約百分比乃按於2011年12月31日本公司之已發行股份6,232,998,071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) 於普通股購股權的權益(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	購股權 授出日期* (日,月,年)	購股權數目					於2011年 12月31日	授出購股權 之總代價 港元	購股權 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 1月1日	於2011年 於年內授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於2011年 12月31日					
黃小峰	24.10.2008	5,700,000	5,700,000	-	-	-	5,700,000	-	1.88	1.73	-
張輝	24.10.2008	4,400,000	2,640,000	-	-	-	2,640,000	-	1.88	1.73	-
曾翰南	24.10.2008	2,950,000	1,770,000	-	-	-	1,770,000	-	1.88	1.73	-
鄭慕智	24.10.2008	2,500,000	2,500,000	-	-	-	2,500,000	-	1.88	1.73	-
徐文訪	24.10.2008	3,300,000	1,980,000	-	-	-	1,980,000	-	1.88	1.73	-
李文岳	24.10.2008	9,500,000	9,500,000	-	(2,100,000)	-	7,400,000	-	1.88	1.73	4.25
李偉強	24.10.2008	3,350,000	2,010,000	-	-	-	2,010,000	-	1.88	1.73	-
孫映明	24.10.2008	3,500,000	2,100,000	-	-	-	2,100,000	-	1.88	1.73	-

有關上述根據2008期權計劃授出的購股權之附註：

- (a) 所有購股權之購股權期限為自授出日期起計5.5年。
- (b) 任何購股權只於已歸屬後方可在購股權期限內行使。
- (c) 以下為購股權之一般歸屬比例：

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

- (d) 購股權的歸屬亦取決於能否達成董事會在授出購股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) 於普通股購股權的權益(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期權計劃授出的購股權之附註(續)：

- (e) 以下為購股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
授出購股權日期後四個月當日或之前	0%
授出購股權日期後四個月後當日但於一年當日之前	10%
授出購股權日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出購股權日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出購股權日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出購股權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) 年內未行使之購股權的變動表之附註

- * 根據2008期權計劃授出之購股權，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，購股權之行使價須予調整。
- *** 本公司之普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指購股權授出日期前一個營業日股份在香港聯交所之收市價。

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所有其他參與者其行使購股權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。

董事會報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

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%
李文岳	個人	1,354,000	好倉	0.079%

附註：權益概約百分比乃按於2011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。

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%
李文岳	個人	800,000	好倉	0.088%
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%

附註：權益概約百分比乃按於2011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) 於普通股購股權的權益(好倉)

董事姓名	購股權 授出日期* (日.月.年)	購股權數目					授出 購股權 之總代價 港元	行使 購股權期限 (首尾兩天 包括在內)** (日.月.年)	行使 購股權 之代價 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2011年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效	於2011年 12月31日					
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：

* 購股權之歸屬期由授出購股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)。

** 倘購股權行使期的最後一日並非香港營業日，購股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」所披露之價格指購股權授出日期前一個營業日該股份在香港聯交所之收市價。

董事會報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

除上述所披露者外，於2011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分部知會本公司及香港聯交所(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香港聯交所。

主要股東權益

於2011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1)
廣東粵海控股有限公司 (附註2)	受控制公司之權益	3,769,979,875	好倉	60.48%
	受控制公司之權益	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/ 受控制公司權益	3,769,979,875	好倉	60.48%
	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/ 受控制公司權益	576,404,918	好倉	9.25%

附註：

1. 權益概約百分比乃按於2011年12月31日本公司之已發行股份6,232,998,071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。

董事會報告(續)

主要股東權益(續)

除上述所披露者外，於2011年12月31日，據本公司各董事或最高行政人員所知，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38及39所披露者外，本公司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39。

本公司之購股權

於2011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股份。各份購股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	購股權 授出日期* (日.月.年)	購股權數目						授出購股權 之總代價 港元	購股權 行使價** 港元 (每股)	緊接授出	緊接行使
		於 授出日期	於2011年 1月1日	於 年內授出	於 年內行使	於年內 註銷/失效	於2011年 12月31日			日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)	日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)
僱員	24.10.2008	18,500,000	11,100,000	-	-	(1,950,000)	9,150,000	-	1.88	1.73	-

有關上述於2008年內授出之購股權的進一步資料載於本報告第36及37頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「有關上述根據2008期權計劃授出的購股權之附註」內。

有關年內未行使之購股權的變動表之資料載於本報告第37頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「年內未行使之購股權的變動表之附註」。

董事會報告(續)

購買、出售及贖回上市證券

年內，除本公司按本公司的2008期權計劃發行下列新普通股予購股權持有人外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券：

已發行 新普通股 總股數	每股普通股 行使價 港元	現金代價 總金額 港元
2,100,000	1.880	3,948,000

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收入之63%，其中向最大客戶銷貨之營業額則佔47%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額之32%，其中向最大供應商之採購額則佔16%。

本公司董事或其任何聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)概無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，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

董事會報告(續)

根據上市規則第13.21條作出之披露

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，該銀行可發通知予本公司：

- (i) 撤銷根據該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，則按銀行要求該等欠款須即時償還。

於2011年12月31日，該貸款融資之未償還本金為8千萬美元。本公司須分期償還該貸款融資，其最後到期還款日為該融資協議日期起計滿36個月當日。

報告期後事項

於報告期後發生之重大事項之詳情載於財務報表附註44。

核數師

安永會計師事務所任滿告退，本公司將於2012年股東週年大會上提呈一項有關續聘彼為本公司之核數師的決議案。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2012年3月19日

企業管治報告

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。為達致以上之目標，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《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）的原則。

本公司之董事（「董事」）認為，本公司在2011年12月31日止年度內已符合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。

董事進行之證券交易

本公司採納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」）作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司向所有董事作出具體徵詢之後，所有董事確認彼等於年內均遵照標準守則所載之規定標準。

董事會

董事會現由三位執行董事（黃小峰先生、張輝先生及曾翰南先生）、七位非執行董事（鄭慕智博士、吳建國先生、徐文訪女士、李文岳先生、李偉強先生、孫映明先生及趙春曉女士）及三位獨立非執行董事（陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生）組成。趙春曉女士於2011年8月30日獲委任為非執行董事。

董事會負責領導及控制本公司，並監察本集團之業務、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之日常事務。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、年報和公告予董事會於刊發前批准、執行董事會採納之業務策略及措施、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。

企業管治報告(續)

董事會(續)

截至2011年12月31日止財政年度內，董事會合共舉行五次會議。董事出席董事會會議之情況如下：

董事	出席次數
黃小峰	5/5
張輝	5/5
曾翰南	5/5
鄭慕智	5/5
吳建國	2/5
徐文訪	4/5
李文岳	5/5
李偉強	5/5
孫映明	4/5
陳祖澤	5/5
李國寶	5/5
馮華健	4/5
趙春曉(於2011年8月30日獲委任)	1/2

根據上市規則第3.13條，本公司已收到三位獨立非執行董事：陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生的獨立性確認函。董事會已評估彼等的獨立性，並認為所有獨立非執行董事均屬上市規則所界定之獨立人士。

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穩固之獨立性。各董事於截至本報告日期之履歷載於本年報第24至29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)

主席及董事總經理

董事會主席為黃小峰先生，而董事總經理則為張輝先生。彼等之工作清晰界定，互相分開，以確保獨立性及能互相制衡。主席帶領制訂本公司的整體策略及政策，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

所有被委任以填補空缺或增加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，並有資格獲重選。此外，本公司各非執行董事均有特定任期，並於(i)該名董事獲委任或膺選後第三年之本公司股東週年大會結束時或(ii)該名董事獲委任或膺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及／或其他適用法例及規定而需要提早退任。

薪酬委員會

本公司於2005年已成立薪酬委員會。薪酬委員會之權力及職責詳情登載於本公司網站。

薪酬委員會由三位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生)及一位非執行董事(鄭慕智博士)組成。陳祖澤博士為薪酬委員會主席。

於截至2011年12月31日止財政年度內，薪酬委員會共舉行四次會議，批准提呈薪酬委員會釐訂之本公司執行董事之年度薪酬待遇及表現花紅。薪酬委員會各委員出席會議之情況如下：

董事	出席次數
陳祖澤	4/4
李國寶	4/4
馮華健	3/4
鄭慕智	4/4

董事於2011年的薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

企業管治報告(續)

董事之提名

董事會負責董事之提名、考慮和批准有關委任，務求委任具備相關專業及經驗的合適人士加入董事會，進一步令董事會強大及多元化、藉著各成員的持續參與和貢獻繼續發揮董事會效能。本公司於2012年3月19日成立提名委員會，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)、三位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生)及一位非執行董事(鄭慕智博士)組成。黃小峰先生為提名委員會主席。

提名委員會之權力及職責詳情登載於本公司網站。

截至2011年12月31日止財政年度內，董事會於一次會議中仔細考慮趙春曉女士為本公司董事的提名。各董事出席該董事會會議之情況如下：

董事	出席次數
黃小峰	1/1
張 輝	1/1
曾翰南	1/1
鄭慕智	1/1
吳建國	1/1
徐文訪	1/1
李文岳	1/1
李偉強	1/1
孫映明	1/1
陳祖澤	1/1
李國寶	1/1
馮華健	1/1

核數師酬金

於回顧年內，支付予安永會計師事務所之酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核財務報表	6,530
審閱中期業績	1,144
	7,674

企業管治報告(續)

審核委員會

本公司審核委員會於1998年成立，審核委員會之權力及職責詳情登載於本公司網站。

審核委員會由三位獨立非執行董事(李國寶博士、陳祖澤博士及馮華健先生)及一位非執行董事(鄭慕智博士)組成。李國寶博士為審核委員會主席。

於截至2011年12月31日止財政年度內，審核委員會共舉行兩次會議，於遞交業績予董事會前，先行審閱2010年全年業績及2011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、審閱核數的範圍及批准外聘核數師薪酬。除上述兩次會議外，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履行職責建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、員工資歷及經歷，以及員工培訓及預算的足夠程度。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核數的功能是否有效。審核委員會各成員出席會議之情況如下：

董事	出席次數
李國寶	2/2
陳祖澤	2/2
馮華健	1/2
鄭慕智	2/2

問責及核數

董事會負責監督截至2011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財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2011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。

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，已確立既定程序，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，以協助達至業務目標、保管資產以防未經授權使用或處理、確保適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確保符合相關法例及規例。

審核委員會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，透過定期審查以確保健全的內部監控系統得以維持及依循既定的程序及標準，以向董事會提供客觀保證。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，屬合理地足夠及有效。

承董事會命

主席

黃小峰

香港，2012年3月19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51頁至160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2011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2011年12月31日的財務狀況及 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

2012年3月19日

綜合利潤表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
收入	5	7,161,377	6,351,741
銷售成本		(2,533,832)	(2,159,474)
毛利		4,627,545	4,192,267
其他收入及收益／(虧損)淨額	5	132,203	(35,075)
投資物業之公允值變動		776,652	381,433
銷售及分銷費用		(149,828)	(106,592)
行政費用		(841,036)	(694,887)
其他經營費用淨額		(152,813)	(26,747)
財務費用	7	(161,760)	(173,391)
應佔共同控制企業溢利		82,588	89,585
應佔聯營公司溢利減虧損		107,976	133,744
稅前利潤	6	4,421,527	3,760,337
所得稅費用	10	(949,193)	(942,350)
本年度溢利		3,472,334	2,817,987
歸屬於：			
本公司所有者	11	2,994,097	2,420,174
非控股權益		478,237	397,813
		3,472,334	2,817,987
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	13		
基本		48.05港仙	38.93港仙
攤薄後		47.88港仙	38.75港仙

本年度的應付及擬派股息的詳情於財務報表附註12披露。

綜合全面收入表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
本年度溢利		3,472,334	2,817,987
其他全面收入			
海外業務的匯兌差額		463,477	285,952
現金流量套期：			
現金流量套期之變動淨額	27	105,928	84,627
本年度其他全面收入		569,405	370,579
本年度全面收入總額		4,041,739	3,188,566
歸屬於：			
本公司所有者		3,453,391	2,726,059
非控股權益		588,348	462,507
		4,041,739	3,188,566

綜合財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	3,294,283	3,165,098
投資物業	15	7,106,639	5,934,101
預付土地租賃款	16	101,501	101,986
商譽	17	266,146	266,146
於共同控制企業的投資	19	806,620	859,406
於聯營公司的投資	20	1,346,244	1,087,102
無形資產	21	14,933,423	15,862,440
預付款項及按金	24	342,702	–
遞延稅項資產	31	23,580	22,099
非流動資產總額		28,221,138	27,298,378
流動資產			
可供出售的投資	22	25	23
可收回稅項		–	2,582
存貨	23	61,317	59,749
應收賬款、預付款項及按金	24	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	3,542,958	3,840,628
流動資產總額		6,610,426	4,622,098
流動負債			
應付賬款及應計負債	26	(2,545,073)	(1,956,658)
應付稅項		(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	(317,919)	(401,770)
銀行計息借貸	29	(2,484,400)	(720,249)
流動負債總額		(6,012,471)	(3,827,179)
流動資產淨值		597,955	794,919
總資產減流動負債		28,819,093	28,093,297
– 第54頁			

綜合財務狀況表(續)

2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
總資產減流動負債			
— 第53頁		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	(1,346,206)	(3,222,000)
其他負債	26	(1,369,914)	(1,566,278)
遞延稅項負債	31	(1,654,827)	(1,296,960)
非流動負債總額		(4,370,947)	(6,184,915)
資產淨值		24,448,146	21,908,382
權益			
本公司所有者應佔權益			
已發行股本	32	3,116,499	3,115,449
儲備	34(a)	17,796,549	15,377,962
擬派末期股息	12	685,630	623,090
		21,598,678	19,116,501
非控股權益		2,849,468	2,791,881
權益總額		24,448,146	21,908,382

黃小峰
董事

曾翰南
董事

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	本公司所有者應佔														非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本	普通股 溢價*	購股權 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*	撥派 末期股息	總額	權益		
	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		
			(附註 34(a)(ii))			(附註 34(a)(iii))	(附註 34(a)(iv))			(附註 34(a)(i))						
於2010年1月1日	3,106,719	2,421,477	13,217	14,247	1,430,009	(258,981)	734,098	840,346	-	-	8,356,085	372,806	17,030,023	2,420,879	19,450,902	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,420,174	-	2,420,174	397,813	2,817,987	
本年度其他全面收入：																
海外業務之匯兌差額																
—附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	141,032	-	-	-	-	141,032	53,493	194,525	
—共同控制企業	-	-	-	-	-	-	-	36,882	-	-	-	-	36,882	-	36,882	
—聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	52,585	-	-	-	-	52,585	1,960	54,545	
現金流套期之變動淨額	-	-	-	-	-	75,386	-	-	-	-	-	-	75,386	9,241	84,627	
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	75,386	-	230,499	-	-	2,420,174	-	2,726,059	462,507	3,188,566	
已行使購股權，扣除股份 發行費用	32	8,730	35,084	(8,728)	-	-	-	-	-	-	-	-	35,086	-	35,086	
收購非控股權益	-	-	-	34	-	-	-	-	1,683	-	-	-	1,717	(4,132)	(2,415)	
以股份結算之購股權安排	33	-	7,149	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,149	-	7,149	
自保留溢利轉撥	-	-	-	-	-	-	193,880	-	-	-	(193,880)	-	-	-	-	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,373)	(87,373)	
已派2010年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(310,697)	-	(310,697)	-	(310,697)	
撥派2010年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(623,090)	623,090	-	-		
已派2009年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	(372,806)	(372,836)	-	(372,836)	
根據承諾自保留溢利轉撥 於發行新普通股時轉撥至 保留溢利	34(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	5,979	(5,979)	-	-	-	-	
於2010年12月31日	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	

綜合權益變動表(續)

截至2011年12月31日止年度

附註	本公司所有者應佔														非控股權益	權益總額
	已發行股本	普通股溢價賬*	購股權儲備*	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*	撥派末期股息	總額	權益		
	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		
			(附註 34(a)(ii))			(附註 34(a)(iii))	(附註 34(a)(iv))			(附註 34(a)(i))						
於2011年1月1日	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	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,994,097	-	2,994,097	478,237	3,472,334	
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	
現金流量表之變動淨額	-	-	-	-	-	95,588	-	-	-	-	-	-	95,588	10,340	105,928	
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	95,588	-	363,706	-	-	2,994,097	-	3,453,391	588,348	4,041,739	
已行使購股權，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)	
以股份結算之購股權安排	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	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	11,347,903	685,630	21,598,678	2,849,468	24,448,146	

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備17,796,549,000港元(2010年：15,377,962,000港元)。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
經營業務所得現金流量			
稅前利潤		4,421,527	3,760,337
經下列各項調整：			
財務費用	7	161,760	173,391
應佔共同控制企業溢利		(82,588)	(89,585)
應佔聯營公司溢利減虧損		(107,976)	(133,744)
利息收入	5	(78,118)	(46,290)
公允值虧損淨額：			
衍生工具—不合資格作套期之交易	5	15,050	143,820
折舊	6	196,653	165,172
確認預付土地租賃款	6	4,643	4,493
攤銷無形資產	6	818,322	815,226
投資物業之公允值變動		(776,652)	(381,433)
物業、廠房及設備項目之減值	6	-	7,167
無形資產項目之減值	6	123,942	-
出售無形資產項目之虧損／(收益)淨額	6	1,477	(320)
以股份結算之購股權費用	33	2,973	7,149
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)淨額	6	68	(230)
可供出售投資之利息收入		(6,628)	(2,602)
營運資金變動前之經營溢利		4,694,453	4,422,551
存貨增加			
		(1,568)	(10,350)
應收賬款、預付款項及按金增加			
		(173,245)	(24,840)
應付賬款及應計負債增加			
		478,439	213,617
應付附屬公司非控股股東款增加／(減少)			
		(5,038)	28,156
經營業務所得現金			
		4,993,041	4,629,134
已收利息			
		78,118	46,290
已收共同控制企業之股息			
		172,256	155,646
已收聯營公司之股息			
		122,435	62,710
已付香港利得稅			
		(10,227)	(16,497)
已付中國內地稅項			
		(561,538)	(415,637)
經營業務所得淨現金流入—第58頁		4,794,085	4,461,646

綜合現金流量表(續)

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
經營業務所得淨現金流入—第57頁		4,794,085	4,461,646
投資活動現金流量			
購入可供出售的投資		(1,440,328)	(357,156)
出售可供出售的投資所得款項		1,449,400	416,816
購入物業、廠房及設備項目		(244,036)	(351,933)
購入無形資產項目		(10,943)	(7,842)
添置投資物業		(115,419)	(474,488)
收購非控股權益		(634,369)	(2,415)
收購一間聯營公司		—	(599,935)
對聯營公司注資		(219,683)	(201,546)
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		1,551	1,050
出售無形資產項目所得款項		—	434
於購入時原到期日超過三個月之 無抵押銀行存款減少／(增加)		1,254,523	(349,325)
投資活動淨現金流出		(2,607,907)	(1,926,340)
融資活動現金流量			
發行新普通股所得款項	32	3,945	35,086
新銀行貸款		608,606	400,000
償還銀行貸款		(728,511)	(2,408,114)
已付利息	7	(35,851)	(39,596)
已付現金流量套期之財務費用淨額	7	(125,909)	(133,795)
已付不合資格作套期之衍生財務工具之財務費用		(104,914)	(99,855)
非控股權益出資		192,896	—
已付非控股股東股息		(91,805)	(87,373)
已付股東股息		(1,059,400)	(683,533)
融資活動淨現金流出		(1,340,943)	(3,017,180)
現金及現金等價物的淨增加／(減少)		845,235	(481,874)
年初之現金及現金等價物		2,107,978	2,487,702
外幣匯率變動之淨影響		111,618	102,150
年末之現金及現金等價物		3,064,831	2,107,978
現金及現金等價物結存之分析			
現金及銀行結存	35(b)	1,486,163	1,029,173
於購入時原到期日少於三個月之無抵押銀行存款		1,578,668	1,078,805
綜合現金流量表列報之現金及現金等價物		3,064,831	2,107,978

財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,077	787
於附屬公司的投資	18	8,061,277	7,671,227
於聯營公司的投資	20	–	–
預付款及按金	24	115,350	–
非流動資產總額		8,177,704	7,672,014
流動資產			
應收賬款、預付款項及按金	24	4,999	34,454
可收回稅項		–	2,582
現金及現金等價物	25	532,731	733,395
流動資產總額		537,730	770,431
流動負債			
應付賬款及應計負債	26	(11,296)	(10,929)
銀行計息借貸	29	(62,400)	(400,000)
流動負債總額		(73,696)	(410,929)
流動資產淨值		464,034	359,502
資產總值減流動負債		8,641,738	8,031,516
非流動負債			
銀行計息借貸	29	(546,206)	–
資產淨值		8,095,532	8,031,516
權益			
已發行股本	32	3,116,499	3,115,449
儲備	34(b)	4,293,403	4,292,977
擬派末期股息	12	685,630	623,090
權益總額		8,095,532	8,031,516

黃小峰
董事

曾翰南
董事

財務報表附註

2011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、基建及能源項目投資、供水至香港、深圳及東莞之業務、酒店持有及營運、酒店管理以及百貨營運。

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。除投資物業及衍生財務工具按公允值計算外，本財務報表乃依照原始成本會計慣例所編製。除另有指示外，本財務報表乃以港元（「港元」）呈列，所有金額均調整至最接近的千元。

綜合賬目基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於截至2011年12月31日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃與本集團於相同申報年度內採納一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日（即本集團獲得控制權之日）起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。所有集團內公司間結餘、交易以及因集團內公司間交易產生之未變現盈虧及股息均會於綜合賬目時悉數抵銷。任何可能存在之不同會計政策經已作出調整使之貫徹一致。

附屬公司之全面收入總額仍會歸屬於非控股權益，即使引致其結餘為負數。

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

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

2.2 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—首次採納香港財務報告準則第7號對比較數字的有限度豁免的修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號修訂	對香港會計準則第32號財務工具：呈報—供股的分類的修訂
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號最低資金需求預付款的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以權益工具償還財務負債
香港財務報告準則2010年之改進	於2010年5月頒布對若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡釋關於香港會計準則第24號(經修訂)、對香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號的修訂(納入香港財務報告準則2010年之改進)的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告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) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則內關連人士定義的變動。採納該經修訂準則對於本集團財務狀況或表現並無造成任何影響。關連人士披露之詳情(包括相關可比較資料)載於綜合財務報表附註38。

2.2 會計政策和披露的變動(續)

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

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

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

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

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

2.3 已頒布但未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號修訂	對香港財務報告準則第1號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 ¹
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 ¹
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 —抵銷財務資產及財務負債的修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ⁴
香港會計準則第1號修訂	財務報表的呈列—其他全面收入項目呈列方式 ³
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 ²
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業的投資 ⁴
香港會計準則第32號修訂	財務工具：呈列—財務資產與財務負債抵銷 ⁵
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 ⁴

¹ 於2011年7月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2012年1月1日或其後開始的年度期間生效

³ 於2012年7月1日或其後開始的年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日或其後開始的年度期間生效

⁵ 於2014年1月1日或其後開始的年度期間生效

⁶ 於2015年1月1日或其後開始的年度期間生效

該等變動中預期對本集團產生重大影響之其他資料如下：

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

2.3 已頒布但未生效之香港財務報告準則(續)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 已頒布但未生效之香港財務報告準則(續)

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

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

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

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持有半數以上的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資本貢獻、合營年期及於解散時資產之變現處理。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資本貢獻比例或按合營協議條款處理。

2.4 主要會計政策概要(續)

合營企業(續)

合營企業將視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團直接或間接控制其投票權或已發行股份／註冊資本半數以上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，但直接或間接持有其已發行股份／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號之權益性投資，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，而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。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資本儲備。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的一部分。任何可能存在之不同會計政策經已作出調整使之貫徹一致。

聯營公司

聯營公司乃本集團長期持有不少於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。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資本儲備內。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的一部分且單獨作減值測試。任何可能存在之不同會計政策經已作出調整使之貫徹一致。

2.4 主要會計政策概要(續)

聯營公司(續)

聯營公司的業績按已收及應收之股息計入本公司之利潤表。本公司佔聯營公司之投資乃作非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

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所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。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，收購方以往持有被收購公司的股權於收購日期的公允值重新計量至於收購日期計入損益的公允值。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公允值其後出現變動將會根據香港會計準則第39號於損益或將按其他全面收益變動確認。倘或然代價分類為權益，將不會重新計量。其後結算於權益中入賬。在或然代價並未符合香港會計準則第39號範疇的情況下，其按合適的香港財務報告準則計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如總代價及其他條款低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，於評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。商譽須每年作減值測試或倘發生事項或環境變更顯示商譽之賬面值可能出現減值，則每年或更頻密檢討商譽減值。本集團於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就進行減值測試而言，於業務合併時所收購之商譽於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不同組別的現金產生單位，而不關於本集團之其他資產或負債是否已分配予該等單位或不同組別單位。

減值乃取決於評估與商譽有關之現金產生單位(不同組別現金產生單位)之可收回金額釐定。倘現金產生單位(不同組別現金產生單位)之可收回金額少於賬面金額，則確認減值虧損。確認為商譽之減值虧損不會於期後回撥。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

倘商譽構成現金產生單位(不同組別現金產生單位)之一部份,而該現金產生單位之部份業務已出售,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份計算。

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測試(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的餘額中較高者為準計算,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時價值。減值虧損於其產生時歸類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價值列賬,在此情況下,則減值虧損按該重估財務資產之有關會計政策入賬。

於每一呈報日均會對資產作出評核,查察任何於過往確認之減值虧損已不復存在或有所減低之跡象。若有以上跡象出現,則對資產之可收回金額進行估計。僅當用作釐定商譽以外之資產及若干財務資產之可收回金額之估算有所改變時,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而釐定之賬面值(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價值列賬,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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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親密家族成員，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

(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的實體的僱員；

(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、廠房及設備之成本值包括其購買價及將資產達致其運作狀況及付運至工作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物業、廠房及設備中資本化為重置。倘物業、廠房及設備之重要部分須於期間內重置，則本集團確認該等部分為擁有特定年期的個別資產並予以相應折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

折舊乃以直線法，按每項物業、廠房及設備之估計可使用年期撇銷其成本值至其殘值而計算。有關之主要年率如下：

酒店物業	2.30% - 5%
租賃土地及樓宇	2% - 5%
廠房及機器	4% - 25%
傢俬、裝置及設備	4% - 32%
租賃物業裝修	按租約年期
汽車	6% - 30%

倘物業、廠房及設備項目不同部份之可使用年期不同，則該項目之成本按合理基準分配至不同部份，而各部份作個別折舊處理。殘值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年結日進行檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目及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於利潤表確認之任何出售或報廢之損益，且為銷售所得款項淨額與相關資產賬面金額之差額。

在建工程乃建築中之樓宇、廠房及機器並按成本值減去任何減值虧損列賬且不作折舊。在建工程之成本包括直接之建設成本及建設期內就相關融資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乃按成本計量。於業務合併收購之無形資產成本乃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。有固定年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

本集團以無形資產模式將特許經營權入賬。特許經營權指本集團於特許經營期內獲授向公共基礎設施使用者收取費用的權利。特許經營權按成本，即建造該基礎設施所收取或應收取的金額的公允值，減去累計攤銷和任何減值損失列示。

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(除商譽外)(續)

其後支出，如維護和保養費用，於發生當期計入利潤表。若滿足確認標準，該等費用則會作為特許經營權之附加成本予以資本化。

特許經營權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)於經營期內的成本。收費公路的攤銷乃按單位使用量法計算，以抵銷成本，據此，攤銷乃根據某一期間車流量佔本集團獲授予的特許經營權的期限內預計總車流量的比例計算而得。

本集團有政策定期檢討經營期內各特許經營權的預計總車流量，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之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映呈報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。

當投資物業轉撥為自用物業時於期後會計時所用之視作物業成本為改變用途當日之公允值。倘本集團以自用物業佔用之物業成為投資物業，則本集團將根據「物業、廠房及設備及折舊」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，就過往重估變現的資產重估儲備作為儲備變動轉撥至保留溢利。

日後用作投資物業的在建物業乃以與已完工投資物業相同的方式入賬。具體而言，在建投資物業所產生的建設成本會被資本化為該在建投資物業的部分。在建投資物業按呈報日的公允值計量。在建投資物業公允值與賬面值之間的差額於產生日期內的期間於利潤表內確認。

若在建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，該項在建投資物業乃按成本列值，直至公允值可予可靠釐定或發展完成為止，以較早者為準。

2.4 主要會計政策概要(續)

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，資產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計入物業、廠房及設備內，並按該等資產較短租賃條款及其估計可使用年期折舊。租賃的融資成本計入利潤表內，以便在租約年內反映平均的費用率。

通過融資性質的購買合約購買的資產計入融資租賃，但按估計可使用年期折舊。

經營租賃乃資產所有權之所有回報及風險仍絕大部份保留在出租人之租約。當本集團為出租人時，由本集團以經營租賃出租之資產列為非流動資產，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內。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獎勵)按租約年期以直線法於利潤表列支。

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份，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。

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，或可供出售的投資，或作為在有效套期中指定作套期工具的衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時釐定其財務資產分類方式。當財務資產於初步確認時，乃按公允值列賬，加上交易成本，惟按公允值計入損益之投資之情況下除外。

所有按一般途徑進行之財務資產買賣乃於買賣日期(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。按一般途徑進行之買賣是指所買賣之財務資產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入或出售。

本集團之財務資產包括現金及銀行結存、應收貿易賬款及其他應收款項、可供出售投資、貸款及其他應收款及衍生財務工具。

其後計量

財務資產之其後計量取決於其分類如下：

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

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交易用途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，則歸類為持作交易用途。除非獲指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)，否則衍生財務工具(包括個別嵌入式衍生工具)乃分類為持作交易用途。

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，而淨公允值變動則於利潤表內的其他收入及收益或財務成本中確認。該等淨公允值變動並不包括該等財務資產之任何股息或賺取之利息，有關股息乃根據下文「收入確認」一節所述政策確認。

初步確認時指定為按公允值計入損益之財務資產，並符合於初始確認日期指定香港會計準則第39號的準則。

本集團通過評估按公允值計入損益之財務資產(持作交易用途)以確定近期銷售彼等之意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售意見出現重大變化而未能買賣該等財務資產，則本集團將會選擇重新分類該等財務資產。根據資產之性質，按公允值計入損益之財務資產將被重新分類為貸款及應收款項、可供出售財務資產或持有至到期投資。此項評估並不影響於初始確認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始確認後重新分類。

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交易用途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，而公允值之變動於全面收益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改，方會進行重新評估。

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貼現或溢價而計算，並包括實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷納入利潤表的財務收入。貸款及應收賬款減值產生的虧損於利潤表確認為財務費用及其它經營費用。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

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被指定為可供出售或並未分類為上述類別之非衍生財務資產。歸類為可供出售的股本投資為既不被分類為持作買賣，亦非公允值經損益入賬者。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場情況變化而出售者。

於初步確認後，可供出售財務投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時方於可供出售投資估值儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於利潤表內確認，或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，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。

本集團就其可供出售財務資產，評估於近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘在罕見情況下因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而導致本集團未能買賣該等財務資產，則本集團將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款項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，可將彼等重新分類為貸款及應收款項。該實體須具備持有財務資產直至屆滿日之能力及意圖，方可將彼等重新分類為持至屆滿日類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之財務資產，重新分類當日之公允值賬面值成為新攤銷成本，而已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期日之面值間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至利潤表。

財務資產減值

本集團於各呈報日評估是否有任何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資產之初次確認後發生(「蒙虧事項」)而使減值發生，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可予可靠估計，則該項或該組財務資產方會被視為須予減值。減值證據可能包括欠債人或一組欠債人出現重大財政困難、拖欠或延遲繳交利息或本金、彼等有可能進行破產或其他財務重組等跡象，並有可視數據顯示估計未來現金流量出現可予計算之減少，如與欠款有關之拖欠情況或經濟狀況變化。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

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是否有個別出現且個別而言對財務資產乃屬重大之客觀減值證據，或同時出現且個別而言對財務資產並不重大之客觀減值證據。若本集團判定就個別評估之財務資產而言並無客觀減值證據(不論重大與否)出現，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)之貼現值兩者之間之差額。估計未來現金流量之現值以財務資產之最初實際利率(即初次確認時採用之實際利率)貼現。倘一項貸款具有可變動利率，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，而減值虧損金額於利潤表內確認。利息收入應當繼續以削減後之賬面值累計，並採用就計量減值損失而言用於折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物而被變現或已轉移至本集團，貸款及應收款項連同任何相關撥備將予撇銷。

倘在其後期間，估計減值虧損金額由於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借調整撥備賬予以增加或減少。倘未來撇銷於其後收回，收回金額記入利潤表之財務費用內。

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故並非以公允值列賬之非上市股本工具已出現減值虧損，虧損款額按該資產之賬面值與就相若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。

可供出售的投資

就可供出售的投資而言，本集團於呈報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(扣除任何主要付款及攤銷)及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。

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(續)

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀憑證將顯示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」以相對於其原有成本而評估，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(以收購成本與現時公允值之差異計量，並減除先前於利潤表確認之該投資任何減值虧損)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。於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之相同條件評估。然而，入賬為減值之金額乃攤銷成本與目前公允值之差異所計量之累積虧損(減除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值累計，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。利息收入乃入賬作為部分財務收入。倘投資之公允值增加能夠客觀地與於減值虧損於利潤表確認後之事件連繫，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，一項財務資產之一部份或一組類似財務資產之一部份)在以下情況下終止確認：

- 自資產收取現金流之權利已屆滿；或
- 本集團已轉移自資產收取現金流之權利，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之責任及(a)本集團將資產之絕大部份風險及回報轉移，或(b)本集團概無轉移或保留資產之絕大部份風險及回報，但已將資產控制權轉讓。

倘本集團已將自資產收取現金流之權利轉移或已訂立過渡安排，將對資產擁有權之風險及回報獲保留時按所保留之程度作出評估。當其無轉移或保留資產之絕大部份風險及回報，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而確認。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已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中之較低者入賬。

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、貸款及借貸或指定作為有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時釐定其財務負債分類方式。

所有財務負債乃按公允值初步確認，而倘為貸款及借貸，則計入直接交易成本。

本集團的財務負債包括應付款項、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：

按公允值透過損益列賬之財務負債

按公允值透過損益列賬之財務負債包括持作買賣之財務負債及於最初確認時指定為按公允值計入損益之財務負債。

倘財務負債收購作短期出售用途，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號所界定對沖關係內之對沖工具。個別內置衍生工具亦歸類為持作買賣之財務負債，惟被指定為有效對沖工具者除外。持有作買賣之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。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則於該情況下，財務負債按成本列賬。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。

攤銷成本乃計算自收購之任何折扣或溢價及屬於實際利率構成部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入利潤中之財務費用內。

終止確認財務負債

當負債項下之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大幅修訂，則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。

2.4 主要會計政策概要(續)

抵銷財務工具

財務資產及財務負債乃互相抵銷，而淨額則於以下情況在財務狀況表呈報：倘若及只有在目前有可強制執行法定權利以抵銷已確認金額及有意向按淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債。

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技巧釐定。該等技巧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場價值、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協議金額估量，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。

就套期會計處理目的而言，本集團之套期乃分類為將風險與已確認資產或負債相關之特定風險或極有可能出現之預計交易應佔之現金流量進行套期，分類為現金流量套期。

於套期關係之始，本集團正式指定及記錄本集團欲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，以及本集團將如何評估套期工具於抵銷進行套期項目之變動套期風險應佔現金流量之成效。該等套期預期可有效抵銷現金流變動，並於其被指定之整個財政呈報期間持續評估是否一直非常有效。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生財務工具及套期會計(續)

初步確認及其後計量(續)

計入其他全面收入之金額於套期交易影響損益時撥入利潤表，例如於確認套期財務收入或財務支出時進行。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移至非財務資產或非財務負債之初始賬面值。

倘預計交易或確定承諾預期不會發生，以往於其他全面收入中確認之累計損益則撥入利潤表。倘套期工具屆滿或售出、終止或在沒有替代或轉撥之情況下獲行使，或倘其指定套期資格被撤銷，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，直至預計交易或確定承諾影響損益為止。

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。

- 倘本集團將持有衍生工具作為經濟套期(及並非應用套期會計法)，而為期超過呈報日後12個月，則該衍生工具乃分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)，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。只有在可作出可靠分配之情況下，衍生工具方會分開為流動部分及非流動部分。

存貨

存貨按成本值或可變現淨值二者中之較低者列賬。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、直接工資及適當部份之經常費用。可變現淨值乃按估計售價減去直至完成及銷售時所產生之任何估計成本計算。

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，以及高流動性之短期投資。高流動性之短期投資可隨時兌換成已知金額之現金，其價值變動之風險不大，及於購入時起計三個月內到期兌換，並減去應需求償還之銀行透支，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無用途限制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。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘目前之某些責任(無論是法定或推定)是由於一宗過去已發生之事件所致，而且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，同時有關之金額能得到可靠估計，則會確認撥備。

當折減效應重大時，就撥備而確認之金額為於呈報日預計需用作清還該責任之未來開支之現值。隨著時間之推移而增加之現值之經折減金額列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概率確認，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。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。涉及於損益以外所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，以呈報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，就於呈報日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值間之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：

- 遞延稅項負債乃因商譽或在一項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)中初步確認資產或負債而產生；及
- 就關乎附屬公司、聯營公司及共同控制企業投資之應課稅暫時性差額而言，當中暫時性差額回轉之時間可以控制及暫時性差額有可能於可見將來不會回轉。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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及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在一項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)中初步確認資產或負債而產生；及
- 就關乎附屬公司、聯營公司及共同控制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會回轉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每個呈報日覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產則會予以扣減。倘可能收回足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則未確認之遞延稅項資產將於各呈報日重新評估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於呈報日或之前已頒布或實際實行之稅率(及稅法)，按預期於資產變現或負債獲償還期間適用之稅率計算。

倘於法律上有可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷而遞延稅項乃與相同之應課稅企業及相同之稅務當局有關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債將予以抵銷。

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可用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之權益部份作為保留溢利分配。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，當本公司宣派所建議之股息後，中期股息隨即被確認為負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。本集團內各企業釐定其本身之功能貨幣，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匯率於交易日期入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按呈報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計入利潤表。

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。重新換算非貨幣項目所產生之盈虧乃以確認該項目公允值變動虧損之同一方式處理(即公允值盈虧之項目已於其他全面收益或損益中確認之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

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。於呈報日，該等企業之資產及負債乃按呈報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，已確認之涉及該特定海外業務之其他全面收入之成份於利潤表確認。

因收購海外業務所產生之任何商譽及收購中所產生對資產與負債賬面價值作出之任何公允值調整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，中國內地之附屬公司之現金流量以現金流量日期之適用匯率換算為港元。該等附屬公司於年內出現頻繁之現金流量以年內之加權平均匯率換算為港元。

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配合之期間確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股支付交易

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)通過以股支付交易之方式收取酬金，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日後授出予僱員之以股支付交易之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。

以股支付交易之費用，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。於歸屬日期之前各呈報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。

除按市場或不歸屬狀況歸屬之以股支付的交易外，對於最終未予歸屬之報酬，則不予確認費用。而對於按市場條件歸屬之報酬，在滿足所有其他表現及／或服務狀況之情況下，不論市場或歸屬狀況是否達到要求，均視作已歸屬。

倘修訂股份結算獎勵之條款，倘滿足原有獎勵條款，將會至少確認開支，猶如有關條款並無修訂。此外，倘任何修訂增加以股支付交易之公允總值，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視作猶如其為原先獎勵之修訂，如前段之描述。

尚未行使期權之攤薄效應在計算每股收益時反映為額外股份攤薄。

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份退回本集團。

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。

收入之確認

收入之確認指收入之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讓予買方後確認入賬，惟本集團須對已售貨品已沒有任何涉及所有權之管理，亦對已售貨品再無任何有效控制權；
- (b) 特許專櫃銷售之佣金於百貨公司出售貨品時；
- (c) 出售電力所得收入按電錶記錄之發電量；
- (d) 供水收入：
 - (i) 就向東莞及深圳之供水收入根據實際供水量；及
 - (ii) 就向香港特別行政區(「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可用年期，將估計未來可收取現金貼現至財務資產之賬面淨值額；及
- (i) 股息收入在確定股東有權收取派發之股息之後確認入賬。

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按本年呈報日所呈報之收入、開支、資產與負債以及或然負債之披露之報告金額作出判斷、估計及假設。然而，這些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值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策之過程中，管理層除了作出會計估計外，還作出了以下對財務報表所確認之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

本集團已就旗下之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出租之物業之所有權的所有重大風險及回報。

(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標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者而持有之物業。因此，本集團考慮一項物業產生之現金流量是否大部份獨立於本集團持有之其他資產。

有些物業的一部份是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部份是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部份可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團對該等部份分開進行會計處理。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的之部份不重大的情況下，該物業才是投資物業。

判斷是對各單項物業，作出以確定配套服務是否如此重要而使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測試之淨現值。

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(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)一詮釋第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標準。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，本集團於釐定以下情況時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)一詮釋第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。

估計之不確定性

有關於呈報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有造成重大風險而導致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，調整以反映任何自交易日以來有關該等價格之經濟環境變動；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(如在可能情況下)及外在憑證(如於相同地點及環境之類似物業之現時市場價值)，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之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金，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呈報日將收取或支付以終止掉期合約之估計金額，並計入現時市場狀況及掉期對手方之現時信貸狀況。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(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於作類似用途之類似資產方面之經驗而作出。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末之日期根據環境變動作出檢討。

(iv) 商譽減值

本集團至少按年釐定商譽是否出現減值。這需要估計對商譽獲分配之現金產生單位之使用價值。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預計未來現金流作預測，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／或所採用貼現率之變動將導致以往作出之估計減值撥備作出調整。有關商譽減值測試之詳情載於財務報表附註17。

(v) 非財務資產之減值(商譽除外)

本集團於各呈報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值可能無法收回時進行減值測試。於資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額時(為其公允值減出售費用及其使用價值中較高者)，則存在減值。計算公允值減銷售費用乃基於來自類似資產之公平交易中之具約束力的銷售交易或可觀察市價減處置資產之累計費用的可使用數據作出。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量，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利潤來抵扣虧損的限度內，應就所有未利用的稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用重大的判斷來估計未來應納稅利潤可能發生的之時間和金額，結合納稅籌劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產的金額。於2011年12月31日，與已確認之稅務虧損相關的遞延稅項資產之賬面金額為0.16億港元(2010年：0.20億港元)。於2011年12月31日，未確認之稅務虧損金額為3.40億港元(2010年：3.69億港元)。詳情請見本財務報表附註31。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(vii) 預扣稅項之遞延稅項負債

應就中國附屬公司、聯營公司及共同控制企業於2008年1月1日之後所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回轉時間及該暫時性差額有可能不會於可見將來回轉之情況除外。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的金額。

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) 收費道路及橋樑分部投資於中國內地各類收費道路及橋樑項目；
- (iii) 供水分部於中國內地營運一項供水項目，提供淡水予香港、東莞及深圳；
- (iv) 發電分部營運燃煤發電廠，提供電力及蒸氣予中國內地廣東省；
- (v) 酒店經營及管理分部於香港及中國內地營運本集團之酒店及管理第三方之酒店；
- (vi) 百貨營運分部於中國內地營運百貨公司；及
- (vii) 「其他」分部於香港及中國內地提供信貸服務，並提供企業服務予其他分部。

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／(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)的計量與本集團之稅前利潤之計算方式一致。

分部資產不包括於聯營公司的投資、於共同控制企業的投資、遞延稅項資產、可收回稅項、現金及現金等價物、可供出售的投資、衍生財務工具及其他未分配資產，因為該等資產乃按群組基礎管理。

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

分部間互相銷售及轉讓乃經參考當時按通行市價向第三方銷售之售價進行。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

4. 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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	939,522	859,542	35,808	36,624	4,493,385	4,067,140
分部間互相銷售	99,935	94,050	-	-	-	-
來自本集團外來資源之						
其他收入(附註)	5,968	5,375	289	6,014	2,066	6,800
來自分部間交易之						
其他收入(附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	1,551	358	1,940	1,255	993	(14,986)
總額	1,046,976	959,325	38,037	43,893	4,496,444	4,058,954
分部業績	1,481,216	1,052,572	(108,762)	21,136	2,585,631	2,380,800
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	82,588	89,585	-	-
聯營公司	-	-	4,643	8,244	-	-
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

附註： 不包括匯兌差異淨額

財務報表附註(續)

2011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		百貨營運	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	524,501	467,245	518,818	377,413	649,343	543,777
分部間互相銷售	-	-	-	-	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入(附註)	12,666	10,876	1,480	459	36,771	31,129
來自分部間交易之 其他收入(附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌差異淨額	(549)	(372)	7,643	1,418	-	-
總額	536,618	477,749	527,941	379,290	686,114	574,906
分部業績	49,356	81,244	89,753	73,246	257,801	234,858
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	-	-
聯營公司	54,173	85,775	-	-	49,160	39,725
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

附註：不包括匯兌差異淨額

財務報表附註(續)

2011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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	7,161,377	6,351,741
分部間互相銷售	-	-	(99,935)	(94,050)	-	-
來自本集團外來資源之						
其他收入(附註)	9,895	1,802	-	-	69,135	62,455
來自分部間交易之						
其他收入(附註)	3,738	3,697	(3,738)	(3,697)	-	-
匯兌差異淨額	14,836	5,342	-	-	26,414	(6,985)
總額	28,469	10,841	(103,673)	(97,747)	7,256,926	6,407,211
分部業績	(25,340)	(35,927)	-	-	4,329,655	3,807,929
利息收入					78,118	46,290
其他未分配虧損淨額					(15,050)	(143,820)
財務費用					(161,760)	(173,391)
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	82,588	89,585
聯營公司	-	-	-	-	107,976	133,744
稅前利潤					4,421,527	3,760,337
所得稅費用					(949,193)	(942,350)
本年度溢利					3,472,334	2,817,987

附註：不包括匯兌差異淨額

財務報表附註(續)

2011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		收費道路及橋樑		供水	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部資產	10,330,101	7,254,016	4,388	132,537	15,790,862	16,780,186
於聯營公司的投資	-	-	69,269	68,981	-	-
於共同控制企業的投資	-	-	806,620	859,406	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	649,781	649,878	94,423	91,071	1,563,108	1,643,111
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	36,558	33,688	9,970	8,299	866,675	866,684
不合資格作套期之 衍生財務工具之公允價值 變動淨額	-	-	-	-	15,050	143,820
於利潤表確認之減值虧損	-	-	123,942	-	-	-
於利潤表回撥的減值虧損	(306)	-	-	-	-	-
其他非現金收入淨額	(776,652)	(381,433)	-	-	(304)	(61)
資本性開支*	116,477	790,404	2,307	7,054	14,605	8,176

* 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)

2011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		百貨營運	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部資產	172,953	165,285	2,470,212	1,541,547	144,033	60,596
於聯營公司的投資	1,087,181	867,181	-	-	189,794	150,940
於共同控制企業的投資	-	-	-	-	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	558,001	521,121	97,105	70,161	1,245,223	927,805
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	7,980	6,760	90,351	63,238	7,573	5,739
不合資格作套期之 衍生財務工具之公允值 變動淨額	-	-	-	-	-	-
於利潤表確認之減值虧損	-	-	224	7,167	-	-
於利潤表回撥的減值虧損	-	-	-	(572)	-	-
其他非現金收入淨額	-	-	-	(18)	-	-
資本性開支*	8,952	1,365	193,630	22,192	33,626	4,306

* 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。

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
分部資產	8,702	40,269	-	-	28,921,251	25,974,436
於聯營公司的投資	-	-	-	-	1,346,244	1,087,102
於共同控制企業的投資	-	-	-	-	806,620	859,406
未分配資產					3,757,449	3,999,532
總資產					34,831,564	31,920,476
分部負債	13,922	14,987	-	-	4,221,563	3,918,134
未分配負債					6,161,855	6,093,960
總負債					10,383,418	10,012,094
其他分部資料：						
折舊及攤銷	511	483	-	-	1,019,618	984,891
不合資格作套期之 衍生財務工具之公允值 變動淨額	-	-	-	-	15,050	143,820
於利潤表確認之減值虧損	-	-	-	-	124,166	7,167
於利潤表回撥的減值虧損	-	-	-	-	(306)	(572)
其他非現金收入淨額	-	-	-	-	(776,956)	(381,512)
資本性開支*	801	766	-	-	370,398	834,263

* 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。

4. 經營分部資料(續)

(b) 地區分部

下表列示本集團地區資料截至2011年及2010年12月31日止年度之收入及若干資產資料。

本集團

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

上述收入資料乃基於本集團經營之位置而定。

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

上述非流動資產的資料乃基於資產之位置以及不計入遞延稅項資產。

(c) 一名主要客戶的資料

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

5. 收入及其他收入及收益／(虧損)淨額

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

收入，其他收入及收益／(虧損)淨額之分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
收入		
銷售淡水及電力	5,017,886	4,534,385
銷售貨品	62,017	55,831
特許專櫃銷售之佣金	587,326	487,946
酒店及租金收入	1,458,340	1,236,955
路費收入	35,808	36,624
	7,161,377	6,351,741
其他收入		
利息收入	78,118	46,290
其他	69,135	62,455
	147,253	108,745
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)	(15,050)	(143,820)
	132,203	(35,075)

財務報表附註(續)

2011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	2011年 千港元	2010年 千港元
存貨銷售之成本*		505,135	413,677
折舊	14	196,653	165,172
確認預付土地租賃款	16	4,643	4,493
無形資產攤銷*	21	818,322	815,226
根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款		62,484	47,884
核數師酬金		7,798	6,855
僱員福利開支(不包括董事酬金—附註8)			
工資及薪酬		503,895	412,823
以股支付之購股權費用		899	1,744
退休金計劃供款		55,507	50,351
減：已沒收供款		(3)	(44)
退休金計劃供款淨額#		55,504	50,307
		560,298	464,874
投資物業之租金收入總額		(808,113)	(736,571)
賺取租金投資物業產生之直接經營費用 (包括維修及保養)		90,030	68,421
投資物業之租金收入淨額		(718,083)	(668,150)
匯兌差異淨額		(26,414)	6,985
物業、廠房及設備項目之減值^	14	—	7,167
無形資產項目之減值^	21	123,942	—
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額^		68	(230)
出售無形資產項目之虧損／(收益)淨額^		1,477	(320)

* 此等成本及開支已包括在綜合利潤表上列示之「銷售成本」中。

於2011年及2010年12月31日，可供扣減本集團來年退休金計劃供款之已沒收供款數額並不重大。

^ 已包括在綜合利潤表之「其他經營費用淨額」中。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
須於下列期間全數償還之銀行貸款利息 ⁽¹⁾ :		
五年內	34,452	35,515
五年後	1,399	4,081
並非按公允值透過損益列賬之財務負債利息開支總額	35,851	39,596
現金流量套期之財務費用淨額(附註27)	125,909	133,795
本年度之總財務費用總額	161,760	173,391

⁽¹⁾ 已扣除有關本集團就東深供水項目第四期改造工程(「第四期改造工程」)借入之銀行貸款所產生利息開支之政府補助款補貼8,177,000港元(2010年：17,642,000港元)。此等補助款並無相關之未達成條件或或有事項。

財務報表附註(續)

2011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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
袍金：		
執行董事	-	-
獨立非執行董事	1,778	1,778
非執行董事	560	560
	2,338	2,338
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	2,125	1,992
表現相關花紅	1,950	1,842
以股份結算之購股權費用	2,074	5,405
退休金計劃供款	457	442
減：已沒收供款	-	-
退休金計劃供款淨額	457	442
董事酬金總額	8,944	12,019

(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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
陳祖澤	602	602
李國寶	616	616
馮華健	560	560
	1,778	1,778

年內概無向獨立非執行董事支付任何其他酬金(2010年：無)。

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 購股權費用 千港元	退休金 計劃供款 淨額 千港元	酬金總額 千港元
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
李文岳	-	-	-	560	-	560
李偉強	-	-	-	197	-	197
孫映明	-	-	-	206	-	206
趙春曉	-	-	-	-	-	-
	560	2,125	1,950	2,074	457	7,166
2010年						
執行董事：						
黃小峰	-	-	-	838	-	838
張輝	-	630	1,393	647	382	3,052
曾翰南	-	1,362	449	434	60	2,305
	-	1,992	1,842	1,919	442	6,195
非執行董事：						
鄭慕智	560	-	-	368	-	928
吳建國	-	-	-	-	-	-
徐文訪	-	-	-	485	-	485
李文岳	-	-	-	1,397	-	1,397
李偉強	-	-	-	492	-	492
孫映明	-	-	-	515	-	515
翟治明	-	-	-	229	-	229
王小峰	-	-	-	-	-	-
	560	1,992	1,842	5,405	442	10,241

年內概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

9. 首5位薪酬最高之僱員

年內首5位最高薪酬之僱員包括2位董事(2010年:2位),該2位董事薪酬詳情見上文附註8。年內另外3位最高薪酬非董事僱員(2010年:3位)之薪酬詳情如下:

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	3,300	2,479
表現相關花紅	3,123	3,239
以股份結算之購股權費用	374	1,412
退休金計劃供款	186	281
	6,983	7,411

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	
	2011年	2010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
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	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%(2010年:16.5%)之稅率作出計提。中國內地之應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營所在管轄區域之現行稅率計算。

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

財務報表附註(續)

2011年12月31日

10. 所得稅費用(續)

	2011年 千港元	2010年 千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度支出	19,717	13,433
過往年度多提準備	(189)	-
本年度－中國內地		
本年度支出	637,614	551,481
過往年度少提／(多提)準備	(6,625)	6,837
遞延(附註31)	298,676	370,599
本年度稅項支出總額	949,193	942,350

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：

	2011年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
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	(7,237)	(3.3)	(254,979)	(6.1)	(262,216)	(5.9)
不可抵扣開支	10,787	5.0	26,948	0.6	37,735	0.9
扣繳本集團之中國附屬公司						
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)
未確認之稅項虧損	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	40,167	18.5	909,026	21.6	949,193	21.5

財務報表附註(續)

2011年12月31日

10. 所得稅費用(續)

	2010年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	154,935		3,605,402		3,760,337	
按法定稅率計算之稅項	25,564	16.5	901,351	25.0	926,915	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	-	-	(68,060)	(1.9)	(68,060)	(1.8)
本期稅項就過往期間作出調整	-	-	6,837	0.2	6,837	0.2
共同控制企業及聯營公司						
應佔溢利	-	-	(55,832)	(1.5)	(55,832)	(1.5)
毋須課稅收入	(1,000)	(0.6)	(183,675)	(5.1)	(184,675)	(4.9)
不可抵扣開支	6,495	4.2	58,153	1.6	64,648	1.7
扣繳本集團之中國附屬公司						
可分派溢利5%預扣稅之影響	-	-	228,997	6.4	228,997	6.1
過往期間未確認之暫時差額	(8,351)	(5.4)	-	-	(8,351)	(0.2)
動用過往期間之稅項虧損	(4,679)	(3.1)	(7,054)	(0.2)	(11,733)	(0.3)
未確認稅項虧損	238	0.2	1,806	-	2,044	-
其他	258	0.2	41,302	1.1	41,560	1.1
按本集團實際稅率計算之						
稅項支出	18,525	12.0	923,825	25.6	942,350	25.0

11. 本公司所有者應佔溢利

截至2011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之財務報表中處理之溢利，金額為1,116,498,000港元(2010年：897,099,000港元)(附註34(b))。

12. 股息

	2011年 千港元	2010年 千港元
中期—每股普通股7.0港仙(2010年：5.0港仙)	436,310	310,697
擬派末期—每股普通股11.0港仙(2010年：10.0港仙)	685,630	623,090
	1,121,940	933,787

本年度之擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

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

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代價發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄後盈利乃按以下資料計算：

	2011年 千港元	2010年 千港元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利之本公司 普通權益所有者應佔溢利	2,994,097	2,420,174
		股數
	2011年	2010年
股數：		
用以計算每股基本盈利之本年度已發行 普通股之加權平均數	6,231,841,633	6,216,931,989
攤薄影響—因下列事件而假設已發行之 普通股加權平均數：		
購股權	21,056,729	28,920,943
用以計算每股攤薄後盈利	6,252,898,362	6,245,852,932

財務報表附註(續)

2011年12月31日

14. 物業、廠房及設備

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)
重新分類	815,771	-	2,427	123,386	-	-	(941,584)	-
從投資物業轉撥(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

財務報表附註(續)

2011年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團 – 2010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2010年1月1日：								
成本值	1,948,711	1,085,014	1,675,889	237,286	169,283	22,280	485,764	5,624,227
累計折舊及減值	(566,356)	(527,758)	(1,142,596)	(205,545)	(131,192)	(17,081)	-	(2,590,528)
賬面淨值	1,382,355	557,256	533,293	31,741	38,091	5,199	485,764	3,033,699
於2010年1月1日，								
已扣除累計折舊及減值	1,382,355	557,256	533,293	31,741	38,091	5,199	485,764	3,033,699
添置	201	-	4,740	15,036	8,586	4,733	318,637	351,933
出售及撤銷	(49)	-	(124)	(426)	-	(221)	-	(820)
減值(附註6)*	-	-	-	(955)	(6,212)	-	-	(7,167)
年內折舊準備(附註6)	(38,770)	(32,509)	(65,686)	(12,592)	(13,946)	(1,669)	-	(165,172)
重新分類	-	-	1,735	75	-	-	(1,810)	-
轉撥至投資物業(附註15)	-	(107,065)	-	-	-	-	-	(107,065)
匯兌調整	20,276	12,287	-	2,772	(833)	354	24,834	59,690
於2010年12月31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
於2010年12月31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

* 截至2010年12月31日止年度，本集團在中國內地從事酒店營運及管理之若干全資附屬公司之若干物業、廠房及設備已參照該等項目之可收回金額予以減值。該等物業、廠房及設備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酒店營運及管理業務之資本成本之加權平均數。由於中國內地之酒店營運及管理業務之市場環境改變，以及不久將來若干附屬公司之若干酒店管理業務終止，已於截至2010年12月31日止年度內在利潤表計入減值損失7,167,000港元。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

本集團於呈報日之酒店物業以及土地及樓宇之賬面淨值分析如下：

	酒店物業	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於香港之長期租賃	586,990	595,461
於香港之中期租賃	287,764	300,489
於中國內地之中期租賃	1,282,101	468,063
	2,156,855	1,364,013
	土地及樓宇	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於香港之長期租賃	18,465	18,465
於香港之中期租賃	9,435	9,738
於中國內地之中期租賃	388,466	401,766
	416,366	429,969

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

財務報表附註(續)

2011年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司- 2010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2010年1月1日：				
成本值	7,217	8,799	895	16,911
累計折舊	(7,049)	(8,733)	(625)	(16,407)
賬面淨值	168	66	270	504
於2010年1月1日， 已扣除累計折舊	168	66	270	504
添置	25	-	741	766
年內折舊準備	(131)	(44)	(308)	(483)
於2010年12月31日， 已扣除累計折舊	62	22	703	787
於2010年12月31日：				
成本值	7,242	8,799	1,025	17,066
累計折舊	(7,180)	(8,777)	(322)	(16,279)
賬面淨值	62	22	703	787

15. 投資物業

本集團

	投資物業 按公允值 千港元	在建中 投資物業 按成本值 千港元	總額 千港元
於2010年1月1日之賬面值	4,248,301	562,165	4,810,466
添置	-	474,488	474,488
公允值調整收益淨額	381,433	-	381,433
轉撥自物業、廠房及設備，淨額(附註14)	107,065	-	107,065
匯兌調整	141,097	19,552	160,649
於2010年12月31日及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日之賬面值	5,882,618	1,224,021	7,106,639

財務報表附註(續)

2011年12月31日

15. 投資物業(續)

本集團之投資物業按下列租期持有：

	2011年 千港元	2010年 千港元
於香港之長期租賃	645,810	565,930
於中國內地之中期租賃	6,460,829	5,368,171
	7,106,639	5,934,101

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2011年12月31日之公開市值總額5,882,618,000港元重估。該等投資物業根據經營租賃出租予第三者、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36(a)及38(b)。

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1,224,021,000港元(2010年：1,056,205,000港元)。由於該開發項目於呈報日仍在初步階段，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。

於2011年12月31日，本集團持有天津土地局於2009年發出一位於天津的地塊的暫時性土地使用權證。於2011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。儘管如此，董事認為本集團於2011年12月31日已取得此地塊的實益所有權及可取得土地使用權證。

有關本集團投資物業之詳情已列於第163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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1月1日之帳面值	101,986	103,581
年內確認(附註6)	(4,643)	(4,493)
匯兌調整	4,158	2,898
12月31日之帳面值	101,501	101,986

該租賃土地乃位於中國內地及為中期租賃。

17. 商譽

	本集團	
	2011年 千港元	2010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

商譽之減值測試

就減值測試而言，透過業務合併產生之商譽(進一步詳述於財務報表附註2.4)主要分攤到供水現金產生單位。

供水現金產生單位之可收回金額乃根據使用中價值計算方法使用本公司董事所批准涵蓋2000年8月18日起計連續30年之現金流量預測而釐定。現金流量預測所用之貼現率為7%(2010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2012年香港供水協議為基準，於2012年、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35.387億港元、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之增長。收入並無考慮增長，乃純為進行減值測試，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吾等對業務表現之預期)。營運開支預期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2011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2011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(2010年：265,788,000港元)。

18. 於附屬公司的投資

	本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市投資(按成本值)	5,535,559	4,927,148
應收附屬公司款	4,263,141	4,402,397
應付附屬公司款	(117,106)	(70,933)
	9,681,594	9,258,612
減：減值	(1,620,317)	(1,587,385)
	8,061,277	7,671,227

本公司於各呈報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確認之任何附屬公司減值虧損是否不再存在或須作相應調整。

財務報表附註(續)

2011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2011年12月31日應收附屬公司款為無抵押貸款81,479,000港元(2010年：81,479,000港元)，年利率按定息9%(2010年：定息9%)計息，並須按要求償還。

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 特別B股10港元	94.47%	-	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」) ^{(6)*}	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

財務報表附註(續)

2011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	
廣東粵港供水有限公司 (「供水公司」) ^{(2)*}	中國內地	6,116,000,000港元	-	93.53%	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	114,787,016港元	99%	-	酒店持有及經營
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

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2011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111,874,000港元(2010年：111,810,000港元)。該項結餘為無抵押、免息及無固定還款期。
- (6) 於2010年12月31日，應收附屬公司款中包括由本公司向Nan Fang Holdings(本公司持有56.34%權益之附屬公司)借出之貸款260,034,000港元。Nan Fang Holdings欠款中有81,479,000港元之無抵押貸款，年利率為9%及須於要求時償還。餘額港元178,555,000港元為無抵押、免息及無固定還款期。於截至2011年12月31日止年度內Nan Fang Holdings成為本公司之全資附屬公司。

* 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)

2011年12月31日

18. 於附屬公司的投資(續)

於截至2011年及2010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。截至2010年12月31日止年度內，本集團向非控股股東增購於廣東天河城權益。

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份。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。

19. 於共同控制企業的投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔資產淨值	806,620	859,406

共同控制企業之詳情如下：

公司	已發行普通/ 註冊股本面值	註冊成立/ 登記地點	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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔共同控制企業資產及負債：		
非流動資產	739,518	775,929
流動資產	99,154	84,260
流動負債	(32,052)	(783)
資產淨值	806,620	859,406
應佔共同控制企業業績：		
應佔共同控制企業溢利	82,588	89,585

財務報表附註(續)

2011年12月31日

20. 於聯營公司的投資

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市投資(按成本值)	-	-	115,062	115,062
應佔淨資產	1,644,250	1,385,416	-	-
收購產生之商譽	17,570	17,570	-	-
應收聯營公司款(附註38(c))	6,503	6,195	-	-
	1,668,323	1,409,181	115,062	115,062
減：減值	(322,079)	(322,079)	(115,062)	(115,062)
	1,346,244	1,087,102	-	-

因於發電業務之聯營公司之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以發電業務按折現率8%(2010年：8%)計算之折現現金流現值為預測基準。

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	應佔股本 權益百分比		主要業務
			本公司	本集團	
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

* 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)

2011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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
資產	22,464,271	18,114,988
負債	(16,542,769)	(13,119,971)
收入	9,356,055	7,849,910
利潤	185,008	240,845

21. 無形資產

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

21. 無形資產(續)

本集團 – 2010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2010年1月1日				
成本值	23,554,368	214,201	315,983	24,084,552
累計攤銷及減值	(7,033,436)	(194,672)	(189,281)	(7,417,389)
賬面淨值	16,520,932	19,529	126,702	16,667,163
於2010年1月1日，已扣除				
累計攤銷及減值	16,520,932	19,529	126,702	16,667,163
添置	413	734	6,695	7,842
出售及撇銷	(91)	(23)	–	(114)
年內攤銷(附註6)	(800,998)	(6,538)	(7,690)	(815,226)
匯兌調整	–	673	2,102	2,775
於2010年12月31日，已扣除				
累計攤銷及減值	15,720,256	14,375	127,809	15,862,440
於2010年12月31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

供水業務

於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一項由2000年8月18日起計為期30年供水予香港特別行政區、深圳及東莞之經營權。該經營權包括容許供水公司在東莞橋頭鎮從東江每年抽取24.23億立方米之淡水、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日訂立之特許協議中訂明之條款延展之更長期間(「特許協議」)。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。

21. 無形資產(續)

供水業務(續)

於2011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2011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。本公司已遞交關於第四期供水營運設施改造工程土地之土地使用權證申請，而於2011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2011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。

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。

覆核導致收費道路業務有關之無形資產作減值撥備123,942,000港元。

22. 可供出售的投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市股本投資(按成本值)	72,134	72,134
減：減值 [#]	(72,134)	(72,134)
賬面淨值	-	-
非上市股本投資(按成本值)	25	23
可供出售的投資總額	25	23

[#] 於本年度及過往年度，減值賬目並無變動。

上述股本投資被指定為可供出售的投資。股本投資並無固定到期日或票息率。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

23. 存貨

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
原料	44,722	45,480
製成品	16,595	14,269
	61,317	59,749

24. 應收賬款、預付款項及按金

	附註	本集團		本公司	
		2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
應收貿易賬款(已扣除減值)	(i)	308,165	251,270	–	–
其他應收賬款、預付款項 及按金	(ii)	2,971,726	344,733	120,349	34,454
應收直接控股公司款	38(c)	1,142	–	–	–
應收同系附屬公司款	38(c)	3,342	155	–	–
		3,284,375	596,158	120,349	34,454
減：歸類為非流動資產 之部分		(342,702)	–	(115,350)	–
流動部分		2,941,673	596,158	4,999	34,454

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。與上述結餘所包括之財務資產有關之應收賬款近期並無拖欠之紀錄。

2.4. 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之應收賬款之監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作檢討。本集團之應收貿易賬款主要關於供水及供電業務，而由於應收貿易賬款總額中16%(2010年：18%)乃應收自本集團之一名主要客戶，故本集團有若干集中信貸風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。

於呈報日，本集團應收貿易賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

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

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日	10,642	11,170
已確認／(撥回)減值虧損	152	(528)
於12月31日	10,794	10,642

上述應收貿易賬款之減值撥備項下包括一項於呈報日之賬面值相同(作出撥備前)之個別應收貿易賬款減值撥備10,794,000港元(2010年：10,642,000港元)。個別減值應收貿易賬款與財政困難之客戶有關，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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
並非逾期或減值	258,430	187,615
逾期一個月以內	12,427	43,082
相等於逾期一個月或以上	37,308	20,573
	308,165	251,270

並非逾期或減值之應收賬款與大量不同範疇之客戶有關，而彼等近期並無拖欠記錄。

24. 應收賬款、預付款項及按金(續)

附註(i)(續)

已逾期但並無減值之應收賬款與若干與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39(b))40%股本權益，以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39(b)。

25. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
現金及銀行結存(附註(a)及(b))	1,486,163	1,029,173	30,108	24,566
定期存款(附註(b))	2,056,795	2,811,455	502,623	708,829
現金及現金等價物 (附註(c)及35(b))	3,542,958	3,840,628	532,731	733,395

附註：

- (a) 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者簽訂之協議向其股東分派。於2011年12月31日，保留作此等用途之現金及銀行結存為1,908,000港元(2010年：1,214,000港元)。
- (b) 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。
- (c) 於呈報日，本集團以人民幣(「人民幣」)列賬之現金及現金等價物為2,871,667,000港元(2010年：3,038,239,000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)

2011年12月31日

26. 應付賬款及應計負債

	附註	本集團		本公司	
		2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
應付貿易賬款		484,230	382,037	-	-
應計負債、其他應付 及其他負債	30	3,394,789	3,113,741	10,975	10,715
應付直接控股公司款	38(c)	2,502	5,045	321	214
應付同系附屬公司款	38(c)	912	4,485	-	-
應付共同控制企業款	38(c)	29,276	17,628	-	-
應付最終控股公司款	38(c)	3,278	-	-	-
		3,914,987	3,522,936	11,296	10,929
減：歸類為非流動負債 之部分	30	(1,369,914)	(1,566,278)	-	-
流動部分		2,545,073	1,956,658	11,296	10,929

於呈報日，本集團應付貿易賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
三個月內	480,783	379,775
三個月至六個月	966	108
六個月至一年	2,481	2,154
	484,230	382,037

本集團及本公司之應付賬款及應計負債為不計息，且一般須於60日內結算。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

27. 衍生財務工具

	本集團			
	資產		負債	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
利率掉期合約	64,453	122,958	(265,473)	(519,768)
減：歸類為非流動之部分	-	-	-	(94,704)
流動部分	64,453	122,958	(265,473)	(425,064)

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呈報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(2010年：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。由各合約生效日期起至2012年期間，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。

該等掉期合約之條款乃經磋商，以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及套期儲備中包括之現金流量套期公允值淨收益為95,588,000港元(2010年：75,386,000港元)，詳情如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
計入套期儲備之公允值總虧損	(19,981)	(114,205)
變現若干利率掉期合約時於財務成本中支銷之現金 流量套期利息開支(附註7)	125,909	133,795
從其他全面收入重新歸類並於利潤表確認*	-	65,037
現金流量套期之變動淨額	105,928	84,627
非控股權益應佔部分	(10,340)	(9,241)
截至12月31日止年度本公司所有者應佔之變動淨額	95,588	75,386

* 65,037,000港元計入其他收入及收益/(虧損)，於2010年內廢止用以作套期會計處理之指定若干利率掉期合約時扣除。

27. 衍生財務工具(續)

不合資格作套期會計處理之衍生工具

於2011年12月31日，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15,050,000港元(附註5)(2010年：143,820,000港元)(並無包括從其他全面收入重新歸類至利潤表之虧損(2010年：65,037,000港元))已於年內從綜合利潤表中扣除。

根據利率掉期合約項下之應付數額乃優先於財務報表附註29詳述之再融資貸款。

28. 應付附屬公司非控股股東款

於呈報日，應付附屬公司非控股股東款分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
無抵押及不計息：		
流動部份	317,919	401,770
非流動部份	-	4,973
	317,919	406,743

於呈報日，應付附屬公司非控股股東款之到期日分佈如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內或無固定還款期	317,919	401,770
第二年	-	4,973
	317,919	406,743

應付附屬公司非控股股東款之賬面值與其公允值相若。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

29. 銀行計息借貸

本集團

	實際利率	2011年 到期日	千港元	實際利率	2010年 到期日	千港元
流動						
銀行貸款－無抵押	2.96%	2012	62,400	0.96% - 1.12%	2011	400,000
銀行貸款－有抵押	0.75% - 5.30%*	2012	2,422,000	4.38% - 4.73%	2011	320,249
非流動						
銀行貸款－無抵押	2.96%	2013-2014	546,206	-	-	-
銀行貸款－有抵押	0.75% - 5.30%*	2013-2017	800,000	0.66% - 5.54%*	2012-2017	3,222,000
			3,830,606			3,942,249

本公司

	實際利率	2011年 到期日	千港元	實際利率	2010年 到期日	千港元
流動						
銀行貸款－無抵押	2.96%	2012	62,400	0.96% - 1.12%	2011	400,000
非流動						
銀行貸款－無抵押	2.96%	2013-2014	546,206	-	-	-
			608,606			400,000

* 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貼現以條款、信貸風險及餘下年期相若的工具現時可得的利率預期未來現金流後估算。

29. 銀行計息借貸(續)

銀行借貸分析如下：

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內	2,484,400	720,249	62,400	400,000
第二年	222,400	2,422,000	62,400	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	963,806	480,000	483,806	—
五年後	160,000	320,000	—	—
	3,830,606	3,942,249	608,606	400,000
減：列作流動負債之部分	(2,484,400)	(720,249)	(62,400)	(400,000)
非流動部分	1,346,206	3,222,000	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(2010年：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%(2010年：1、2或3個月香港銀行同業拆息加0.6%)計算，並須於2012年11月全數償還。

於2011年12月31日，再融資貸款B尚未償還金額為8億港元(2010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%(2010年：3個月或6個月香港銀行同業拆息加0.6%)計算，並於2013年首次還款。

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(2010年：截至2012年間各個到期日)之各自期間之一系列固定利率(2010年：由香港銀行同業拆息浮息轉換為一系列固定利率)。利率掉期合約下之應付數額乃優先於再融資貸款A及再融資貸款B。

於2011年12月31日，本集團及本公司之無抵押銀行貸款包括6.09億港元(2010年：無)以美元列帳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%(2010年：無)計算，並於2012年首次還款。

於2010年12月31日，本集團之有抵押銀行貸款中有320,249,000港元乃以人民幣列賬。該等貸款以指定債項服務帳戶為抵押及按4.73%之年利率計息，跟隨中國人民銀行公佈之3至5年期貸款利率作調整，並已於本年度全數償還。

於2010年12月31日，本集團及本公司之無抵押銀行貸款亦包括兩筆為數同為2億港元之銀行貸款，年利率分別按香港銀行同業拆息加0.75%及香港銀行同業拆息加0.88%計算，並已於本年度全數償還。

30. 其他負債

於2011年12月31日，其他負債項下包括一筆不計息預收賬款1,300,200,000港元(2010年：1,418,400,000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

	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	413,306	531,411	339,146	13,097	1,296,960
年內自綜合利潤表扣除 之遞延稅項(附註10)	13,878	171,493	110,533	3,975	299,879
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	730,966	459,188	17,813	1,654,827

財務報表附註(續)

2011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 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					1,631,247

遞延稅項負債

本集團

	2010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2010年1月1日	383,047	388,978	105,655	9,101	886,781
年內自綜合利潤表扣除之 遞延稅項(附註10)	17,306	127,104	228,997	3,592	376,999
匯兌差額	12,953	15,329	4,494	404	33,180
於2010年12月31日 綜合財務狀況表確認之 遞延稅項負債總額	413,306	531,411	339,146	13,097	1,296,960

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	2010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	其他 千港元	總額 千港元
於2010年1月1日	(738)	(14,212)	(823)	(15,773)
年內自綜合利潤表扣除/(計入) 之遞延稅項(附註10)	(271)	(6,141)	12	(6,400)
匯兌差額	(35)	-	109	74
於2010年12月31日 綜合財務狀況表確認之 遞延稅項資產總額	(1,044)	(20,353)	(702)	(22,099)
於2010年12月31日之 遞延稅項負債淨額				1,274,861

本集團之未確認香港稅項虧損約為45,686,000港元(2010年:39,245,000港元),可用於無限期地抵銷發生虧損公司之未來應課稅溢利,本集團之未確認中國內地稅項虧損約為294,239,000港元(2010年:330,019,000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。

根據中華人民共和國企業所得稅法,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。如果中國與國外投資者所在司法區已達成稅收協定,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2011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的暫時差異總額,而尚未確認為遞延稅項負債的總額約為230,495,000港元(2010年:175,996,000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)

2011年12月31日

32. 股本

股份

	2011年 千港元	2010年 千港元
法定：		
8,000,000,000股(2010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：		
6,232,998,071股(2010：6,230,898,071股) 每股面值0.50港元之普通股	3,116,499	3,115,449

以下為本公司之已發行及繳足普通股股本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2010年1月1日	6,213,438,071	3,106,719	2,421,477	5,528,196
已行使購股權(附註(i))	17,460,000	8,730	26,356	35,086
自購股權儲備轉出(附註(ii))	—	—	8,728	8,728
於2010年12月31日及 2011年1月1日	6,230,898,071	3,115,449	2,456,561	5,572,010
已行使購股權(附註(i))	2,100,000	1,050	2,895	3,945
自購股權儲備轉出(附註(ii))	—	—	953	953
於2011年12月31日	6,232,998,071	3,116,499	2,460,409	5,576,908

附註：

- (i) 2,100,000份(2010年：17,460,000份)購股權附帶之認購權已按每股普通股1.88港元(2010年：1.88港元至3.405港元)之認購價行使，因而導致發行2,100,000股(2010年：17,460,000股)普通股，未扣除有關費用前之總代價為3,948,000港元(2010年：35,112,000港元)及扣除有關費用後之總代價為3,945,000港元(2010年：35,086,000港元)。
- (ii) 於本年度，2,100,000份(2010年：17,460,000份)購股權已獲行使，因而導致購股權儲備953,000港元(2010年：8,728,000港元)轉撥至普通股溢價賬。

購股權

有關本公司股票期權計劃及根據計劃發行之購股權詳情載於財務報表附註33。

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(「2002期權計劃」)並採納一項新股票期權計劃(「2008期權計劃」)。於終止2002期權計劃後，將不會根據該項計劃進一步授出任何購股權，惟2002期權計劃之條款於所有其他方面將仍然生效，且所有於該項計劃終止前授出之現有購股權將繼續有效，並可根據該項計劃之條款行使。

2002期權計劃

本公司營辦2002期權計劃之目的在於鼓勵參與者為本集團作出貢獻，以便本集團能夠聘請及挽留優秀僱員長期為本集團服務，與諮詢人、專業顧問、貨品及服務之供應商及客戶維繫良好關係，以及吸納對本集團有價值之人才。2002期權計劃之合資格參與者包括本公司之董事(包括非執行及獨立非執行董事)、本集團之僱員或行政人員、本集團之諮詢人或顧問、本集團之貨品或服務供應商、本集團之客戶及本集團之主要股東。

因行使2002期權計劃於終止前及本公司任何其他計劃項下所有已授出但尚未行使之購股權而可能發行之本公司普通股數目最多不得超過當時已發行普通股之30%。未經本公司股東事先批准，因行使2002期權計劃於終止前及本公司任何其他計劃項下所有將授出購股權而可能發行之普通股總數合共不得超過於採納2002期權計劃日期已發行普通股之10%。

於授出日期前之任何12個月期間，因行使根據2002期權計劃於終止前已授出及將授出予各合資格參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而發行及將予發行之股份總數，不得超過授出當日已發行普通股之1%。如根據2002期權計劃於終止前進一步授出購股權以致有關股數超逾該限額，須在本公司股東大會上獲股東批准。

如根據2002期權計劃於終止前向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權，事前須獲本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間內，如根據2002期權計劃於終止前向本公司主要股東、獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出購股權，而涉及之普通股數目超逾於任何時間之已發行普通股之0.1%及有關總值(按普通股於授出日期之收市價計算)超逾5,000,000港元，事前須獲股東在本公司股東大會上批准。

根據2002期權計劃於終止前授出購股權之要約可於要約提出後14天內接納，惟承授人須繳付1.00港元之代價，根據2002期權計劃於終止前所授出購股權之行使期由董事決定，並於一定歸屬期後開始，惟結束日期不遲於購股權授出日期起計10年。

33. 股票期權計劃(續)

2002期權計劃(續)

根據2002期權計劃於終止前授出之購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下3項之最高者：(i)普通股於購股權授出日期(必須為營業日)在香港聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)普通股於緊接購股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。

根據2002期權計劃於終止前授出之購股權並未賦予持有人有關股息或在股東大會上投票之權利。

於截至2010年12月31日止年度內，已行使1,500,000份根據2002期權計劃於終止前授出之購股權，導致發行1,500,000股普通股，而新股本及普通股溢價賬分別為750,000港元及5,842,000港元自購股權儲備轉出(扣除股份發行費用後)，詳情見財務報表附註32。

於截至2011年12月31日止年度內，並無根據2002期權計劃分別授出、註銷及失效的購股權。於2011年12月31日，亦無根據2002期權計劃尚未行使的購股權(2010年：無)。

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購股權(不包括已失效之購股權)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%。

於授出購股權日期前(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購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)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購股權以致有關股數超逾該限額，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購股權，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購股權，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購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而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，則董事會授出該等購股權須獲股東在股東大會上批准。

33. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

承授人可於董事會規定之期間內接納根據2008期權計劃授出購股權之要約，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購股權於授出時為未歸屬購股權，而倘承授人繼續為合資格人士，未歸屬購股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期權計劃及有關購股權授出要約之規定，已歸屬購股權可根據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，該期間可於購股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期權計劃授出之購股權之行使可能會取決於能否達成表現目標，而董事會可於授出相關購股權時根據個別情況全權酌情決定有關表現目標，並於該購股權之授出要約內列明。

根據2008期權計劃授出之購股權之行使價由本公司董事會釐定，惟不得低於以下3項之最高者：(i)普通股於購股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購股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。

尚未行使之購股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2,100,000份(2010年：15,960,000份)根據2008期權計劃授予之購股權，導致發行2,100,000股(2010年：15,960,000股)普通股，新股本為1,050,000港元(2010年：7,980,000港元)，普通股溢價賬(包括轉自購股權儲備)為3,848,000港元(2010年：29,242,000港元)(扣除股份發行費用後)。詳情見財務報表附註32。

於截至2011年12月31日止年度內，概無授出或註銷購股權。於截至2011年12月31日止年度內，1,950,000份(2010年：5,540,000份)購股權失效。

於2011年12月31日，本公司於2008期權計劃項下有35,250,000份(2010年：39,300,000份)尚未行使之購股權，佔當日已發行普通股約0.57%(2010年：0.63%)。根據本公司現時之資本架構，全面行使該等尚未行使之購股權將導致發行35,250,000股(2010年：39,300,000股)新普通股，並使股本及普通股溢價賬分別增加17,625,000港元(2010年：19,650,000港元)及48,645,000港元(2010年：54,234,000港元)(扣除股份發行費用前)。

因行使2008期權計劃項下尚未授出之購股權而可能發行之普通股總數(不包括因行使根據2002期權計劃及2008期權計劃已授出但尚未行使之購股權而將予發行之普通股)為501,788,807股，佔本公司於本財務報表批准日期已發行普通股約8.05%。

於該等財務報表批准日期，本公司於2008期權計劃項下有35,250,000份尚未行使之購股權，佔本公司於當日已發行股份約0.57%。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

33. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

年內本公司股票期權計劃項下之購股權變動如下：

	2011年		2010年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份
於1月1日	1.88	39,300	1.917	62,300
年內行使	1.88	(2,100)	2.011	(17,460)
年內失效 [#]	1.88	(1,950)	1.880	(5,540)
於12月31日	1.88	35,250	1.880	39,300

[#] 該等購股權由一名僱員、王小峰女士及翟治明先生所持有。該等購股權在該名僱員於2011年6月18日離世時及王小峰女士及翟治明先生分別於2010年1月5日及2010年11月11日辭任本公司董事時失效。

於年內已行使之購股權於行使日期之加權平均股價為每股4.14港元(2010年：每股4.038港元)。

於報告期末尚未行使之購股權之行使價及行使期如下：

2011年

購股權數 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		

2010年

購股權數 千份	行使價* 每股港元	行使期 (日、月、年)
7,080	1.88	24-10-2010至23-04-2014
16,110	1.88	24-10-2011至23-04-2014
5,370	1.88	24-10-2012至23-04-2014
10,740	1.88	24-10-2013至23-04-2014
39,300		

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

33. 股票期權計劃(續)

2008期權計劃(續)

於截至2008年12月31日止年度內授出之購股權之公允值為27,591,000港元，於截至2011年12月31日止年度內，本集團確認之購股權費用為2,973,000港元(2010年：7,149,000港元)。

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55至56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年就股本減少向香港特別行政區高等法院作出之其中一項承諾(「承諾」)。承諾內容為：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可能於2003年12月24日(「生效日期」)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減少，則本公司應在其賬冊內將下列數額計入特別儲備：(a)本公司於2003年6月30日累計虧損之撥備釋放金額；或(b)本公司透過於生效日期為本公司附屬公司之公司於生效日期前自可供分派溢利向本公司作出之分派或本公司就附屬公司於生效日期前開始之清盤獲派付之任何股息而取得之任何溢利。

截至2011年12月31日止年度，已解除上述釐定之撥備12,854,183港元(2010年：5,979,299港元)；而上述本公司附屬公司並無派付溢利(2010年：無)，導致自保留溢利轉撥至本集團及本公司之特別儲備12,854,183港元(2010年：5,979,299港元)。

根據香港公司條例，特別儲備不得視為本公司之變現溢利，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，因削減特別儲備及將同一款項撥充資本至保留溢利，導致發行本公司普通股，繼而令繳足股本及普通股溢價賬總額增加。此金額在扣除股份發行之開支前為3,948,000港元(2010年：5,979,299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。

34. 儲備(續)

(a) 本集團(續)

(i) (續)

無論何時，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本公司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(2010年：無)。

若特別儲備金額超出限額，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日至生效日期期間作出之撥備撥回均須受一項條款類似之承諾規限。

於2011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3,948,000港元(2010年：5,979,299港元)；及(ii)於截至2011年12月31日止年度並無轉為永久性損失之非永久性損失(2010年：無)。

於2011年12月31日，調整後之限額為617,898,686港元(2010年：621,846,686港元)，而已列入本集團及本公司特別儲備之金額為8,906,183港元(2010年：無)。

- (ii) 購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公允值，詳見財務報表附註2.4中以股支付交易之會計政策。倘相關購股權獲行使，該款項將轉撥至普通股溢價賬；倘相關購股權到期或失效，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制用途之發展基金儲備。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

34. 儲備(續)

(b) 本公司

	普通股 溢價賬	資本儲備	購股權儲備	外匯波動 儲備	特別儲備	保留溢利	總額
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
			(附註34(a)(ii))		(附註34(a)(i))		
於2010年1月1日	2,421,477	1,733,711	13,217	(14,813)	-	142,598	4,296,190
已行使購股權 (扣除股份發行費用)	32 35,084	-	(8,728)	-	-	-	26,356
以股份結算之購股權安排	33 -	-	7,149	-	-	-	7,149
本年度全面收入總額	11 -	-	-	-	-	897,099	897,099
已派2010年中期股息	12 -	-	-	-	-	(310,697)	(310,697)
擬派2010年末期股息	12 -	-	-	-	-	(623,090)	(623,090)
已派2009年末期股息	-	-	-	-	-	(30)	(30)
根據承諾自保留溢利轉撥	34(a)(i) -	-	-	-	5,979	(5,979)	-
於本年度發行新普通股時 轉撥至保留溢利	34(a)(i) -	-	-	-	(5,979)	5,979	-
於2010年12月31日	2,456,561	1,733,711	11,638	(14,813)	-	105,880	4,292,977

財務報表附註(續)

2011年12月31日

34. 儲備(續)

(b) 本公司(續)

	附註	普通股 溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	購股權儲備 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
已行使購股權 (扣除股份發行費用)	32	3,848	-	(953)	-	-	-	2,895
以股份結算之購股權安排	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

35. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團以沖銷供水公司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(2010年：118,200,000港元)。貸款信貸額之詳情載於財務報表附註30。

(b) 現金及現金等價物

	2011年 千港元	2010年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表之 現金及現金等價物(附註25)	3,542,958	3,840,628
於購入時原到期日為三個月以上之 無抵押定期存款	(478,127)	(1,732,650)
於12月31日綜合現金流量表之 現金及現金等價物	3,064,831	2,107,978

36. 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(2010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2011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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內	703,543	637,249
第二年至第五年(包括首尾兩年)	891,009	930,771
五年後	465,405	439,565
	2,059,957	2,007,585

36. 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(2010年:1至15年)。

於2011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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內	114,661	15,453
第二年至第五年(包括首尾兩年)	155,003	64,607
五年後	65,401	96,739
	335,065	176,799

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44,879,000港元(2010年:32,625,000港元)是參照本集團該等附屬公司所產生之收入計算。

於報告期末,本公司概無任何重大經營租賃安排(2010年:無)。

37. 承擔

除附註36(b)所述之經營租賃承擔外，於報告期末本集團有以下承擔：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
(a) 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	586,057	599,635
已授權但未訂約	4,973,091	4,597,969
	5,559,148	5,197,604
有關應付一間聯營公司注資之資本承擔：		
已授權但未訂約	—	201,146
有關應付目標公司之承擔：		
已授權但未訂約	385,919	—
	5,945,067	5,398,750

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

- (b) 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%股本權益之母公司)。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之利息(以8%年利率單息計算)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股東權益比例分派可分配利潤予粵港供水控股及粵海控股。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

38. 有關連人士交易

除於本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本年度內，本集團及本公司尚有下列重大有關連人士交易。

(a) 與有關連人士之交易

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
向同系附屬公司收取之酒店管理 及其他服務費	(i)	(5,152)	(6,001)
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	(ii)	(7,470)	(5,663)
向一間同系附屬公司收取之供水收入	(iii)	(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)	41,243	29,983
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	(iv)	640,370	414,290

附註：

- (i) 所得收入乃根據本集團附屬公司與相應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) 於2011年12月1日至2011年12月31日期間提供未經處理的原水所得收入乃按照本集團附屬公司與同系附屬公司訂立之協議條款收取。
- (iv) 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。

38. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之承擔

本集團與粵海控股(最終控股公司)、粵海控股集團有限公司(直接控股公司)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38(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2012年12月31日及2013年12月31日止各年度應收金威銷售之租金總額將分別約為699,000港元及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2012年12月31日至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、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2012年12月31日至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、2,413,000港元及1,012,000港元。
- (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,月租為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,於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室之額外空間,月租為43,674港元。本集團預期,於截至2012年12月31日止年度應收粵海控股集團有限公司之租金總額將約為3,257,000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2012年12月31日至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12,447,000港元、12,766,000港元及9,575,000港元。

38. 有關連人士交易(續)

(c) 與有關連人士之未償還結餘

附註	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
應收下列公司結餘：				
直接控股公司 (i)	1,142	-	-	-
同系附屬公司 (i)	674	155	-	-
一間同系附屬公司 (ii)	2,668	-	-	-
一間聯營公司 (i)	6,503	6,195	-	-
應付下列公司結餘：				
直接控股公司 (i)	(2,502)	(5,045)	(321)	(214)
同系附屬公司 (i)	(912)	(4,485)	-	-
一間共同控制企業 (i)	(29,276)	(17,628)	-	-
最終控股公司 (iii)	(3,278)	-	-	-

附註：

(i) 結餘為無抵押、不計息及無固定還款期。

(ii) 結餘為無抵押、不計息及三十天內償還。

(iii) 於2011年12月31日,其他負債中包括向最終控股公司收取之相關租務按金2,534,000港元及預收租金744,000港元。

(d) 本集團主要管理人員薪酬

	2011年 千港元	2010年 千港元
短期僱員福利	6,413	6,172
終止受僱後福利	457	442
以股份結算之購股權費用	2,074	5,405
主要管理人員總薪酬	8,944	12,019

董事酬金之其他詳情載於財務報表附註8。

39. 關連交易及持續關連交易

除財務報表其他部份所披露者外，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) 成立廣州天河城投資有限公司(「天河城投資」)

於2011年10月14日，廣東天河城(本集團持有76.09%權益之附屬公司)與廣東粵海投資開發有限公司(「廣東粵海開發」)(粵海控股持有51%權益之間接非全資附屬公司)訂立有關成立天河城投資的公司章程(「章程」)及合作合同書(「合作合同」)。天河城投資將主要從事中國物業投資及發展(「業務」)。

按章程及合作合同，廣東天河城及廣東粵海開發分別以現金人民幣2.4億元及人民幣1.6億元認購天河城投資的註冊資本(「出資」)，分別佔天河城投資的註冊資本的60%及40%。出資完成後，天河城投資為廣東天河城的附屬公司。預期天河城投資業務所需資金為人民幣20億元，除上述註冊資本外，天河城投資任何進一步的業務資金需求可由第三方提供借貸，合約方亦可根據合作合同的條款，並由合約方決定，按照各自的股權比例注資或提供股東貸款。

由於粵海控股為本公司的最終控股公司，因而為本公司的關連人士。廣東粵海開發為粵海控股的間接附屬公司，亦為本公司的關連人士。廣東天河城與廣東粵海開發分別持有天河城投資的60%及40%權益，天河城投資亦為本公司的關連人士。據此，廣東天河城的相關出資構成本公司的關連交易。有關成立天河城投資的進一步詳情載於本公司於2011年10月14日刊發之公告內。

(b) 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。

39. 關連交易及持續關連交易(續)

關連交易(續)

(b) 收購各目標公司之40%股本權益(續)

根據該協議，廣東天河城就收購事項的應付代價將等於粵海控股就投標事項發生的所有費用(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(等同約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(等同約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。

由於目標公司持有若干尚在開發中之物業項目，預計目標公司可通過獲取銀行貸款或來自粵海控股及廣東天河城投入的股東貸款或資金，以支付有關開發費用。因此，預計粵海控股及廣東天河城可能須按其於目標公司的相關股權比例以股東貸款及／或注資方式向目標公司提供進一步資助，以協助目標公司撥付部份建築成本。本公司目前預計廣東天河城可能須提供的進一步資助，總額最高約為人民幣4.15億元(等同約5.12億港元)。

粵海控股已同意，倘該等目標公司所持有的物業所附帶以交通銀行為受益人之押記及法院之查封在該收購事項完成日起計六個月內不能最終解除，廣東天河城有權要求取消轉讓相關目標公司的權益，並獲粵海控股退還其已支付的代價及向相關目標公司提供的股東貸款。

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，並須遵守上市規則項下有關申報、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。

39. 關連交易及持續關連交易(續)

關連交易(續)

(b) 收購各目標公司之40%股本權益(續)

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之該收購事項及提供進一步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。就所作出款項而言，粵海控股已通過多份轉授協議，將彼於該信託貸款之40%權利及義務轉授予廣東天河城。

於本財務報表核准日，該收購事項尚在進行中。

(c) 收購Golden River Chain Limited(「Golden River」)及其附屬公司(統稱「Golden River集團」)之股本權益。

於2009年10月20日，本公司、進偉顧問有限公司(「進偉」)(粵海控股集團有限公司之全資附屬公司)及粵海控股集團有限公司簽訂了協議。根據該協議，本公司同意購買由進偉持有的全資附屬公司Golden River的全部已發行股本(「該出售股份」)及Golden River欠進偉的股東貸款(「該出售貸款」)。此外，粵海控股集團有限公司同意擔保進偉在該協議項下的責任。

由Golden River間接持有25%股本權益之廣東粵電靖海發電有限公司(「粵電靖海」)則持有及經營一間位於廣東省揭陽市惠來縣，擁有兩台600兆瓦發電機組的燃煤發電廠。該出售股份及該出售貸款的代價分別為84,289,000港元及515,711,000港元，並已於2010年1月4日完成交易時由本公司以現金支付。此外，根據該協議，本公司須向粵電靖海額外作出資本注資人民幣3.42億元，其中人民幣1.71億元(約1.96億港元)已於截至2010年12月31日止年度內投入，而剩餘之人民幣1.71億元(約2.06億港元)已於截至2011年12月31日止年度內投入。

39. 關連交易及持續關連交易(續)

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(本公司之直接控股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(其持有粵海控股集團有限公司100%股權)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2011年12月31日止年度內，根據該等酒店管理協議條款向上述同系附屬公司提供之酒店管理及其他服務所產生之收入總額為5,152,000港元(2010年：6,001,000港元)。

39. 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(粵海控股集團有限公司持有73.82%權益的Kingway Brewery Holdings Limited(金威啤酒集團有限公司)的全資附屬公司，為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2009年2月5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2009年10月5日訂立租賃協議，由2009年2月6日起為期兩年期間出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為28,160港元。於2011年1月31日，Global Head與粵海制革訂立初步協議，並於2011年4月1日訂立租賃協議，由2011年2月6日起續租為期三年，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；
- (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；

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(本公司附屬公司)與粵海控股(本公司最終控股公司)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86,247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；

於截至2011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，自粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司及粵海控股收取的租金總額分別為7,158,000港元(2010年：5,663,000港元)及312,000港元(2010年：無)。

39. 關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(c) 常平協議

於2011年1月10日，供水公司(本公司的附屬公司)與東莞市常平鎮自來水公司(「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。

廣東粵海水務股份有限公司(「粵海水務公司」)為粵海控股間接持有之全資附屬公司。粵海水務公司與獨立第三者於2011年12月1日完成一項有關收購常平水司100%股本權益的有條件股權收購協議後，粵海水務公司成為常平水司的100%股本權益持有人。根據上市規則，由於常平水司成為粵海控股的聯繫人，常平水司因此成為本公司的關連人士。

截至2011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26,035,000港元(2010年：無)。

本公司董事會(包括所有獨立非執行董事)已審閱以上所載之持續關連交易，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，或不遜於獨立第三方可取得或提供之條款；及(iii)根據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號審核及審閱歷史財務資料以外的保證服務，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匯報本集團持續關連交易。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，函件載有對本集團已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。

40. 資產抵押

於2011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(2010年：無)。

財務報表附註(續)

2011年12月31日

4.1. 按種類分析財務工具

各類財務工具於報告期末之賬面值分析如下：

2011年

財務資產

	本集團			總額 千港元
	通過損益 以公允值 處理之 財務資產－ 用作貿易 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 的投資 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

	通過損益 以公允值 處理之 財務負債－ 用作貿易 千港元	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)	-
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)

2011年12月31日

41. 按種類分析財務工具(續)

各類財務工具於報告期末之賬面值分析如下(續)：

2010年

財務資產

	本集團			
	通過損益 以公允值 處理之 財務資產— 用作貿易 千港元	貸款及 應收款項 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	—	—	23	23
計入應收賬款、預付款項及 按金項下之財務資產	—	546,331	—	546,331
應收聯營公司款	—	6,195	—	6,195
衍生財務工具	122,958	—	—	122,958
現金及現金等價物	—	3,840,628	—	3,840,628
	122,958	4,393,154	23	4,516,135

財務負債

	本集團			總額 千港元
	通過損益 以公允值 處理之 財務負債— 用作貿易 千港元	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	
計入應付賬款及應計負債項下 之財務負債	—	(1,963,125)	—	(1,963,125)
衍生財務工具	(291,358)	—	(228,410)	(519,768)
應付附屬公司非控股股東款	—	(406,743)	—	(406,743)
銀行計息借貸	—	(3,942,249)	—	(3,942,249)
	(291,358)	(6,312,117)	(228,410)	(6,831,885)

財務報表附註(續)

2011年12月31日

41. 按種類分析財務工具(續)

各類財務工具於報告期末之賬面值分析如下(續)：

財務資產

	本公司 貸款及應收款項	
	2011年 千港元	2010年 千港元
應收附屬公司款	4,263,141	4,402,397
計入應收賬款、預付款項及 按金項下之財務資產	3,967	33,556
現金及現金等價物	532,731	733,395
	4,799,839	5,169,348

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債	
	千港元	千港元
應付附屬公司款	(117,106)	(70,933)
銀行計息借貸	(608,606)	(400,000)
計入應付賬款及應計負債項下 之財務負債	(6,734)	(6,366)
	(732,446)	(477,299)

42. 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)

42. 公允值等級(續)

本集團

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

於2010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	-	122,958	-	122,958

於2010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	-	519,768	-	519,768

43. 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、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。董事會審閱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。此等掉期合約乃為對沖本集團再融資貸款(詳見財務報表附註29)責任而設。

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(2010年：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%(2010年：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(2010年：396,810,000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，並假設所有其他可變因素維持不變。

43. 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)
2010年			
香港銀行同業拆息增加	50	23,788	28,559
香港銀行同業拆息減少	(10)	(4,758)	(5,712)

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			
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			
2010年			
香港銀行同業拆息增加	100	(5,000)	-
香港銀行同業拆息減少	(10)	500	-

* 不包括保留溢利

附註：由於在各相關結算日並無有關銀行貸款，故並無就於2011年12月31日之沒有訂立利率掉期合約之浮息港元銀行貸款及於2010年12月31日之美元銀行貸款作敏感度分析。

43. 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。

下表說明合理可能之人民幣匯率變動於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)，並假設所有其他可變因素維持不變。

	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
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	-
2010年			
倘若港元兌人民幣轉弱	3	(13,852)	-
倘若港元兌人民幣轉強	(1)	4,617	-

* 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，故無須要求抵押品。

43. 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
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
截至2010年12月31日止年度						
入應付賬款及應計負債項下						
之財務負債	548,527	969,671	178,849	266,078	-	1,963,125
衍生財務工具淨額	-	-	229,824	208,404	-	438,228
應付附屬公司非控股股東款	-	-	401,770	4,973	-	406,743
銀行計息借貸	-	-	740,541	2,950,865	333,856	4,025,262
	548,527	969,671	1,550,984	3,430,320	333,856	6,833,358

43. 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2011年12月31日及2010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。

	2011年 千港元	2010年 千港元
應付附屬公司非控股股東款	317,919	406,743
銀行計息借貸	3,830,606	3,942,249
減：現金及現金等價物	(3,542,958)	(3,840,628)
負債淨額	605,567	508,364
本公司所有者應佔權益	21,598,678	19,116,501
套期儲備	88,007	183,595
經調整股本總額	21,686,685	19,300,096
負債比率	3%	3%

44. 報告期後事項

(a) 收購萬亞之68%股本權益

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

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

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

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

更多關於此項投資的詳情載於本公司2012年1月10日之公告內。

44. 報告期後事項(續)

(b) 收購中國水廠

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

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

粵海水務(香港)收購項目公司註冊資本的49%的轉讓價款約為現金人民幣1.2056億元。粵海水務(香港)亦擬向項目公司作進一步增資(合共約人民幣1.7345億元)、提供股東貸款(合共約人民幣2.4963億元)及作為其貸款(合共約人民幣5.1億元)的擔保人。

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

本集團正評估所收購業務之資產及負債之公允值，現階段披露財務影響不符實際。

更多關於此項投資的詳情載於本公司2012年2月8日之公告內。

45. 財務報表之核准

本財務報表經董事會於2012年3月19日核准並授權刊發。

本集團持有之主要物業

2011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

本集團持有之主要物業(續)

2011年12月31日

物業、廠房及設備詳情(續)

物業	地段編號	租約類別	用途
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)

2011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

本集團持有之主要物業(續)

2011年12月31日

無形資產詳情

物業	地段編號	租約類別	用途
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



Guangdong Investment Limited
粵海投資有限公司