

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 0270)

截至2012年6月30日止六個月
中期業績公告

截至6月30日止六個月未經審核財務摘要

	2012年	2011年	變動
	千港元	千港元	%
		(已重述)	
收入	3,993,359	3,597,977	+11.0
歸屬於本公司所有者的溢利	1,870,895	1,626,273	+15.0
每股盈利-基本	30.02 港仙	26.10 港仙	+15.0
每股中期股息	7.00 港仙	7.00 港仙	-

綜合財務信息

截至2012年6月30日止六個月

粵海投資有限公司(「本公司」或「粵海投資」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「粵海投資集團」)截至2012年6月30日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至2011年6月30日止六個月之比較數字如下。此等中期業績乃未經審核，惟已經本公司審核委員會及核數師安永會計師事務所審閱。

簡明綜合利潤表

截至2012年6月30日止六個月

		截至6月30日止 六個月	
	附註	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (已重述)
收入	3	3,993,359	3,597,977
銷售成本		<u>(1,280,196)</u>	<u>(1,127,762)</u>
毛利		2,713,163	2,470,215
其他收入及收益		170,203	51,602
投資物業公允值變動		553,196	347,480
銷售及分銷費用		(83,432)	(60,918)
行政費用		(506,019)	(384,316)
其他經營費用淨額		(6,252)	(9,134)
財務費用	4	(87,148)	(80,421)
應佔共同控制企業溢利		44,176	42,147
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>32,902</u>	<u>50,594</u>
稅前利潤	5	2,830,789	2,427,249
所得稅費用	6	<u>(543,020)</u>	<u>(533,272)</u>
本期溢利		<u>2,287,769</u>	<u>1,893,977</u>
歸屬於：			
本公司所有者		1,870,895	1,626,273
非控股權益		<u>416,874</u>	<u>267,704</u>
		<u>2,287,769</u>	<u>1,893,977</u>
本公司普通權益所有者			
應佔每股盈利	8		
基本		<u>30.02 港仙</u>	<u>26.10 港仙</u>
攤薄後		<u>29.91 港仙</u>	<u>26.01 港仙</u>

有關本期間的擬派股息詳情於公告附註7披露。

簡明綜合全面收入表
截至2012年6月30日止六個月

	截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (已重述)
本期溢利	<u>2,287,769</u>	<u>1,893,977</u>
物業、廠房及設備項目公允值收益	-	538
換算海外業務的匯兌差額	(67,646)	209,911
現金流量套期： 現金流量套期變動淨額	<u>58,285</u>	<u>43,541</u>
本期其他全面收入/(虧損)	<u>(9,361)</u>	<u>253,990</u>
本期全面收入總額	<u>2,278,408</u>	<u>2,147,967</u>
歸屬於：		
本公司所有者	1,877,008	1,832,596
非控股權益	<u>401,400</u>	<u>315,371</u>
	<u>2,278,408</u>	<u>2,147,967</u>

簡明綜合財務狀況表
2012年6月30日

	附註	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元 (已重述)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,187,357	3,294,283
投資物業		9,098,381	7,106,639
預付土地租賃款		98,676	101,501
商譽		266,146	266,146
於共同控制企業的投資		778,796	806,620
於聯營公司的投資		1,465,078	1,346,244
無形資產		14,531,510	14,933,423
預付款項及按金		164,763	342,702
遞延稅項資產		20,362	23,580
非流動資產總額		<u>29,611,069</u>	<u>28,221,138</u>
流動資產			
可供出售的投資		907,758	25
存貨		58,714	61,317
應收賬款、預付款項及按金	9	3,409,138	2,941,673
衍生財務工具		32,071	64,453
現金及現金等價物		3,838,100	3,542,958
流動資產總額		<u>8,245,781</u>	<u>6,610,426</u>
流動負債			
應付賬款及應計負債	10	(2,385,987)	(2,545,073)
應付稅項		(236,973)	(399,606)
衍生財務工具		(123,675)	(265,473)
應付附屬公司非控股股東款		(313,407)	(317,919)
銀行計息借貸		(2,500,000)	(2,484,400)
應付股息		(685,653)	-
流動負債總額		<u>(6,245,695)</u>	<u>(6,012,471)</u>
流動資產淨值		<u>2,000,086</u>	<u>597,955</u>
總資產減流動負債		<u>31,611,155</u>	<u>28,819,093</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

2012年6月30日

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元 (已重述)
總資產減流動負債	<u>31,611,155</u>	<u>28,819,093</u>
非流動負債		
銀行計息借貸	(1,489,484)	(1,346,206)
其他負債	(1,329,389)	(1,369,914)
遞延稅項負債	<u>(1,764,503)</u>	<u>(1,602,308)</u>
非流動負債總額	<u>(4,583,376)</u>	<u>(4,318,428)</u>
資產淨值	<u>27,027,779</u>	<u>24,500,665</u>
權益		
本公司所有者應佔權益		
已發行股本	3,116,603	3,116,499
儲備	19,300,672	17,849,068
擬派股息	<u>436,324</u>	<u>685,630</u>
	22,853,599	21,651,197
非控股權益	<u>4,174,180</u>	<u>2,849,468</u>
權益總額	<u>27,027,779</u>	<u>24,500,665</u>

附註：

1. 會計政策

本集團截至2012年6月30日止六個月之未經審核中期財務信息乃按照香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16編製。本中期財務信息並無包括年度財務報表所規定之全部信息及披露事項，故應與本集團於2011年12月31日之年度財務報表一併閱覽。

編製本中期財務信息所採用之會計政策及編製基準與截至2011年12月31日止年度之年度財務報表所採用的一致，惟公告附註2所披露採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（同時包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）除外。

2. 會計政策和披露的變動

本集團已在本期間財務報表中首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號修訂	對香港財務報告準則第 1 號首次採納香港財務報告準則 — 嚴重通貨膨脹及剔除首次採納者的固定日期的修訂
香港財務報告準則第 7 號修訂	對香港財務報告準則第 7 號財務工具：披露 — 財務資產轉讓的修訂
香港會計準則第 12 號修訂	對香港會計準則第 12 號所得稅—遞延稅項： 收回相關資產的修訂

除下文進一步闡釋關於香港會計準則第 12 號修訂的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無財務影響。

香港會計準則第 12 號修訂（「該等修訂」）闡明如何釐定按公允值計量投資物業的遞延稅項。該等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，該等修訂併入香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 21 號所得稅：已重估非折舊資產的收回早前所載規定，即使用香港會計準則第 16 號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項應永遠按銷售基礎計量。本集團已追溯採納該等修訂，並重述出相應過往比較期間的比較金額。

於香港，土地租賃一般在毋須支付市場基準溢價下續約。有鑒於此，本集團很難堅信會隨著時間流逝而耗用包含在投資物業內之絕大部份經濟利益。

因此，根據該等修訂，本集團按照投資物業之帳面金額透過出售而可全部收回之假定重新計量有關其投資物業之遞延稅項，猶如此項新政策一直獲應用。香港出售投資物業及出售擁有投資物業實體之稅務影響並無重大不同之處。

於中國內地，出售投資物業及出售擁有投資物業實體之稅務影響或有不同之處。根據本集團之業務模式，擁有投資物業之實體可透過使用並基於出售的假設已被推翻收回價值。因此，本集團繼續按照中國內地投資物業可透過使用收回價值之基準確認遞延稅項。

本集團於 2012 年 1 月 1 日以公允值計量之投資物業合共 7,106,639,000 港元。根據修訂本規定，本集團已根據可通過出售而全數收回價值之假設重新追溯計量與若干為數 615,410,000 港元投資物業有關之遞延稅項。

2. 會計政策和披露的變動（續）

以上變動之影響概述如下：

	截至6月30日止 六個月		
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
<i>截至6月30日止六個月之綜合利潤表</i>			
所得稅費用之減少	<u>3,433</u>	<u>9,330</u>	
	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元	2011年 1月1日 (經審核) 千港元
<i>綜合財務狀況表</i>			
遞延稅項負債之減少	55,952	52,519	39,888
保留溢利之增加	<u>(55,952)</u>	<u>(52,519)</u>	<u>(39,888)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

有關會計政策的變動對期內及比較期間的每股基本及攤薄後盈利並無構成重大影響。

3. 經營分部資料

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

- (i) 物業投資及發展分部主要投資於香港及中國內地各類持作賺取租金收入之物業及從事中國內地物業發展業務。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (ii) 百貨營運分部於中國內地營運百貨公司；
- (iii) 供水分部於中國內地營運供水項目；
- (iv) 發電分部營運燃煤發電廠，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營運本集團於香港及中國內地之酒店及管理第三方之酒店；
- (vi) 收費道路及橋樑分部投資於中國內地各類收費道路及橋樑項目；及
- (vii) 「其他」分部於香港及中國內地提供信貸服務，並提供企業服務予其他分部。

管理層就資源分配及表現評估之決策分開監控本集團業務分部之經營業績。分部表現乃按可報告分部利潤／（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。

分部間互相銷售及轉讓乃參考當時通行市價向第三方銷售之售價進行。分部間互相銷售於綜合賬目時撇銷。

3. 經營分部資料（續）

下表列示本集團經營分部截至2012年及2011年6月30日止六個月之收入及溢利／（虧損）。

	物業投資 及發展		百貨營運		供水	
	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	498,475	450,985	391,247	359,539	2,539,274	2,337,271
分部間互相銷售	51,235	49,229	-	-	-	-
來自集團外來資源之 其他收入（附註）	5,841	1,995	25,641	18,201	1,086	1,712
分部間其他收入（附註）	-	-	-	-	-	-
匯兌收益／（虧損）淨額	(224)	719	-	-	(8,729)	(5,122)
合計	<u>555,327</u>	<u>502,928</u>	<u>416,888</u>	<u>377,740</u>	<u>2,531,631</u>	<u>2,333,861</u>
分部業績	<u>945,945</u>	<u>707,171</u>	<u>144,886</u>	<u>178,975</u>	<u>1,544,792</u>	<u>1,458,887</u>
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	-	-
聯營公司	-	-	15,353	28,133	(13,000)	-
稅前利潤						
所得稅費用						
本期溢利						
附註：不包括匯兌收益／（虧損）淨額						

3. 經營分部資料 (續)

	發電		酒店經營及管理		收費道路及橋樑	
	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	242,601	241,901	308,024	190,576	13,738	17,705
分部間互相銷售	-	-	-	-	-	-
來自集團外來資源之 其他收入 (附註)	6,179	5,778	649	240	3	74
分部間其他收入 (附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌收益／(虧損) 淨額	64	(257)	(629)	39	(241)	867
合計	<u>248,844</u>	<u>247,422</u>	<u>308,044</u>	<u>190,855</u>	<u>13,500</u>	<u>18,646</u>
分部業績	<u>40,006</u>	<u>28,552</u>	<u>62,309</u>	<u>36,112</u>	<u>2,963</u>	<u>7,558</u>
利息收入						
其他未分配虧損淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	44,176	42,147
聯營公司	28,278	20,163	-	-	2,271	2,298
稅前利潤						
所得稅費用						
本期溢利						
附註：不包括匯兌收益／(虧損) 淨額						

3. 經營分部資料 (續)

	其他		抵銷		綜合	
	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (已重述)
分部收入：						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	3,993,359	3,597,977
分部間互相銷售	-	-	(51,235)	(49,229)	-	-
來自集團外來資源之						
其他收入(附註)	21,209	767	-	-	60,608	28,767
分部間其他收入(附註)	1,790	1,763	(1,790)	(1,763)	-	-
匯兌收益／(虧損)淨額	<u>(2,404)</u>	<u>8,609</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,163)</u>	<u>4,855</u>
合計	<u>20,595</u>	<u>11,139</u>	<u>(53,025)</u>	<u>(50,992)</u>	<u>4,041,804</u>	<u>3,631,599</u>
分部業績	<u>(9,637)</u>	<u>(25,161)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	2,731,264	2,392,094
利息收入					109,599	34,361
其他未分配虧損淨額					(4)	(11,526)
財務費用					(87,148)	(80,421)
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	44,176	42,147
聯營公司	-	-	-	-	<u>32,902</u>	<u>50,594</u>
稅前利潤					2,830,789	2,427,249
所得稅費用					<u>(543,020)</u>	<u>(533,272)</u>
本期溢利					<u>2,287,769</u>	<u>1,893,977</u>

附註：不包括匯兌收益／(虧損)淨額

4. 財務費用

財務費用的分析如下：

	截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
須於下列期間全數償還之銀行借貸利息 ⁽¹⁾ ：		
五年內	25,292	14,392
五年後	<u>547</u>	<u>3,664</u>
並非按公允值透過損益列賬的財務負債利息開支總額	25,839	18,056
現金流量套期之財務費用淨額	<u>61,309</u>	<u>62,365</u>
本期財務費用總額	<u><u>87,148</u></u>	<u><u>80,421</u></u>

⁽¹⁾ 於截至 2011 年 6 月 30 日止六個月，已扣除有關本集團就東深供水項目第四期改造工程借入之銀行貸款所產生利息開支的政府補助款 6,167,000 港元。此等補助款並無相關之未達成條件或或有事項。

5. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：

	截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
利息收入**	(109,599)	(34,361)
不合資格作套期之衍生財務工具 之公允值變動淨額**	4	11,526
存貨銷售之成本*	209,372	224,752
折舊	123,450	83,915
確認預付土地租賃款	2,354	2,301
攤銷無形資產*	402,006	406,188
投資物業公允值變動	(553,196)	(347,480)
物業、廠房及設備項目之減值 [^]	<u>3,664</u>	<u>-</u>

* 此等成本及開支已包括在簡明綜合利潤表上列示之「銷售成本」中。

** 已包括在簡明綜合利潤表上列示之「其他收入及收益」中。

[^] 已包括在簡明綜合利潤表上列示之「其他經營費用淨額」中。

6. 所得稅費用

	截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (已重述)
本期 — 香港	10,955	9,052
本期 — 中國內地		
本期支出	362,850	379,138
過往年度多提準備	(4,130)	-
遞延	<u>173,345</u>	<u>145,082</u>
本期稅項支出總額	<u>543,020</u>	<u>533,272</u>

香港利得稅乃根據本期間在香港產生之估計應課稅溢利按 16.5% (截至 2011 年 6 月 30 日止六個月：16.5%) 之稅率計提。中國內地之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在管轄區域之適用稅率計算。

7. 股息

	截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元
中期 — 每股普通股 7.0 港仙 (2011 年：7.0 港仙)	<u>436,324</u>	<u>436,163</u>

於 2012 年 8 月 24 日舉行之董事會會議上，董事議決向股東派付截至 2012 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股 7.0 港仙 (2011 年：7.0 港仙)。

8. 本公司普通權益所有者應佔每股盈利

截至2012年及2011年6月30日止六個月之每股基本及攤薄後盈利乃按以下資料計算：

	截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核) 千港元	2011年 (未經審核) 千港元 (已重述)
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利 之本公司普通權益所有者應佔溢利	<u>1,870,895</u>	<u>1,626,273</u>
	截至6月30日止 六個月	
	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核)
股數：		股數
用以計算每股基本盈利之本期已發行 普通股加權平均數	6,233,036,741	6,230,898,071
攤薄影響 — 假設已發行之普通股 加權平均數：		
購股權	<u>22,416,392</u>	<u>20,935,662</u>
用以計算每股攤薄後盈利	<u>6,255,453,133</u>	<u>6,251,833,733</u>

9. 應收賬款、預付款項及按金

本集團應收賬款、預付款項及按金之結餘包括本集團客戶結欠之應收貿易賬項(已扣除減值)。除對新客戶要求預支貨款外，本集團與客戶之交易條款大多數為賒銷。發票通常要求在30日至180日內支付。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。鑑於本集團之應收貿易賬款主要關於供水及發電業務，導致本集團面對應收一本集團主要客戶款佔有關應收貿易賬款總額44%（2011年12月31日：16%）之若干集中信貸風險。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。

於結算日，本集團應收貿易賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
三個月內	653,057	292,251
三個月至六個月	12,790	15,786
六個月至一年	25,409	5
超過一年	49,074	10,917
	<u>740,330</u>	<u>318,959</u>
減：減值	<u>(10,341)</u>	<u>(10,794)</u>
	<u>729,989</u>	<u>308,165</u>

10. 應付賬款及應計負債

本集團應付賬款、應計負債及其他負債之結餘包括應付貿易賬款。於結算日，本集團應付貿易賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 (未經審核) 千港元	2011年 12月31日 (經審核) 千港元
三個月內	415,070	480,783
三個月至六個月	357	966
六個月至一年	1,260	2,481
	<u>416,687</u>	<u>484,230</u>

業務回顧、討論及分析及前景

業績

董事會欣然呈報本集團截至2012年6月30日止六個月（「本期間」）的業績。本集團的股東應佔未經審核綜合溢利為18.71億港元（2011年：16.26億港元），較去年同期增加15.0%。每股基本盈利為30.02港仙（2011年：26.10港仙），較去年同期增長15.0%。

中期股息

董事會宣佈就本期間派發中期股息每股 7.0 港仙（2011 年：7.0 港仙）。

財務回顧

本集團於本期間的未經審核綜合收入為39.93億港元（2011年：35.98億港元），較去年同期上升11.0%，有關增長主要來自供水、酒店及物業投資業務所帶來貢獻。

本期間，本集團股東應佔未經審核綜合溢利增加15.0%至18.71億港元（2011年：16.26億港元）。稅前利潤增加16.6%或4.04億港元至28.31億港元（2011年：24.27億港元）。增長主要是物業投資及供水業務所帶來貢獻。

本期間，本公司錄得投資物業的公允值增加額為5.53億港元（2011年：3.47億港元）。由於本集團財務借貸增加，財務費用增加8.4%至0.87億港元。

每股基本盈利為 30.02 港仙（2011 年：26.10 港仙），較去年同期增長 15.0%。

業務回顧

本期間內，本集團主要業務的表現概述如下：

供水

東深供水

來自東深供水項目的盈利貢獻對本集團盈利仍然重要。於 2012 年 6 月 30 日，本公司於粵港供水（控股）有限公司（「粵港供水控股」）的權益為 95.97%（2011 年 12 月 31 日：94.47%）。期內，本公司以每股 111 港元增購 1,491,649 股粵港供水控股的權益，總代價為 1.66 億港元。由粵港供水控股持有 99% 權益的廣東粵港供水有限公司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。期內對香港、深圳及東莞的總供水量為 10.21 億立方米（2011 年：11.03 億立方米），減幅為 7.4%，產生收入 2,539,274,000 港元（2011 年：2,337,271,000 港元），增幅為 8.6%。

根據香港特別行政區政府與廣東省政府於 2011 年簽訂的 2012 至 2014 年度香港供水協議，於 2012 年、2013 年及 2014 年三個年度，每年對港供水收入總額分別為 35.387 億港元、37.433 億港元及 39.5934 億港元。

期內，對港供水收入增加 5.8% 至 19.30 億港元（2011 年：18.24 億港元）。本期間，對深圳及東莞地區的供水收入上升 18.7% 至 6.09 億港元（2011 年：5.13 億港元）。本期間稅前利潤為 1,484,795,000 港元（2011 年：1,370,872,000 港元），較去年同期上升 8.3%。

南沙供水

於 2012 年 3 月 8 日，本集團以現金代價人民幣 1.2056 億元收購廣州臨海水務有限公司（「臨海水務」）的 49% 權益。臨海水務在中國成立，主要從事供水投資建設、經營和維護，以及向廣州市南沙區供應自來水。

臨海水務的每年可供水量為 7,190 萬立方米。期內，對用戶的總供水量為 2,632 萬立方米（2011 年：2,530 萬立方米），增幅為 4.0%。期內收入為 60,888,000 港元（2011 年：50,444,000 港元），增幅為 20.7%。本期間，臨海水務的稅前虧損為 28,101,000 港元（2011 年：52,127,000 港元），較去年同期減少 46.1%。

物業投資

中國內地

天河城廣場

於 2012 年 6 月 30 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，於期內達 512,579,000 港元（2011 年：464,058,000 港元），增幅為 10.5%。本期間的稅前利潤（不包括重估收益及利息收入淨額）增加 9.7% 至 364,879,000 港元（2011 年：332,495,000 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。期內，購物中心繼續取得高平均出租率約99%（2011：99%）。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2012年6月30日出租率為98%（2011年：94%），本期間總租金收入為102,644,000港元（2011年：87,265,000港元），增幅為17.6%。本期間的稅前利潤增至88,651,000港元（2011年：74,064,000港元），增幅為19.7%。

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。預期該天津天河城購物中心建築工程大約於2016年年底完成。該項目的預計總投資額約為人民幣23億元，於2012年6月30日已投放約12.66億港元。

番禺萬博中央商務區項目

本集團於廣州市萬亞投資管理有限公司（「萬亞」）的實際權益為31.04%（廣東天河城擁有60%的附屬公司廣州天河城投資有限公司（「天河城投資」）直接持有萬亞68%權益）。萬亞擁有一塊位於番禺萬博中央商務區的土地，該商務區預期將成為廣州重要的成長性商業區。該土地將會發展為一項大型綜合商業項目，總建築面積約260,000 平方米，由購物中心、寫字樓及商鋪組成。天河城投資於萬亞的投資總金額預計約人民幣19.44億元，其中約人民幣3.04億元已根據合作合同投放。

收購各目標公司（定義見下文）之40%股本權益

於2011年11月28日，廣東天河城與粵海控股訂立了有條件股權轉讓協議（「該協議」），據此，廣東天河城同意向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」）各40%之股本權益。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。

該協議規定(i)廣東天河城應付的代價、(ii)廣東天河城將向目標公司提供的股東貸款的金額及(iii)由廣東天河城承擔由目標公司面對的或與其有關的其他有效申索及負債金額合共不會超過人民幣24.60億元。於2011年，廣東天河城已向粵海控股支付人民幣1.35億元作為就粵海控股轉讓予廣東天河城之目標公司股本權益的代價，並已向粵海控股支付人民幣20.13億元作為粵海控股轉讓其於目標公司40%股東貸款的代價。

於2012年6月27日，廣東天河城與粵海控股訂立補充協議，將完成目標公司股權轉讓予廣東天河城的登記程序的期限延長至2012年12月31日。於2012年6月30日，有關目標公司股權轉讓登記程序仍在進行中。

廣東三誠於廣州市廣州珠江新城擁有一塊土地，擬發展為總建築面積約234,600平方米的商業物業項目。廣州金東源擁有廣州名城商業廣場（一幢建築中的8層高商業大樓，總建築面積約110,800平方米）。廣州天源擁有廣州動漫星城廣場（位於廣州地鐵地庫的綜合購物商場，總建築面積約32,600平方米）。

香港

粵海投資大廈

本期間粵海投資大廈的平均出租率為99.6%（2011年：99%），較去年同期高0.6%。由於平均出租率及平均租金上升，因此本期間的總租金收入為17,769,000港元（2011年：16,721,000港元），增幅為6.3%。

百貨零售

於2012年6月30日，本集團於廣東天河城百貨有限公司（「廣東天河城百貨」）及廣州市天河城萬博百貨有限公司（「天河城萬博」）同樣持有約85.18%實際權益。廣東天河城百貨於天河城廣場經營天河城百貨店，亦經營天河城百貨店 — 北京路分店（「名盛百貨店」）、奧體歐萊斯名牌折扣店（「奧體百貨店」）、白雲新城百貨店及東圃百貨店。天河城萬博經營天河城百貨歐萊斯折扣店（「萬博百貨店」）。6間百貨店舖的總租用面積約為126,700平方米（2011年6月30日：83,000平方米），錄得收入391,247,000港元（2011年：359,539,000港元），增幅為8.8%。由於天河城百貨店的邊際利潤率減少及3間於2011年新開業的百貨店帶來負面貢獻，本期間稅前利潤減少22.9%至147,017,000港元（2011年：190,741,000港元）。

天河城百貨店銷售產品種類繁多，其銷量為廣州名列前茅的主要百貨公司之一。由於零售市場競爭激烈，故本期間天河城百貨店的收入減少2.6%至277,828,000港元（2011年：285,188,000港元）。

名盛百貨店於本期間的收入為32,041,000港元（2011年：28,865,000港元），增幅為11.0%。奧體百貨店於2011年4月開業以特賣場形式經營，本期間收入為11,333,000港元（2011年：4,269,000港元）；白雲新城百貨店於2011年11月開業，本期間收入為6,732,000港元；東圃百貨店於2011年12月開業，本期間收入為16,006,000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。萬博百貨店本期間收入為47,306,000港元（2011年：41,217,000港元），增幅為14.8%。

期內，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15,353,000港元（2011年：28,133,000港元），減幅為45.4%。

酒店經營及管理

於2012年6月30日，本集團之酒店管理團隊合共管理40間酒店（2011年12月31日：43間），其中2間位於香港、1間位於澳門及37間位於中國內地。於上述40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間為經濟型酒店。期內，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747港元（2011年：704港元），增幅為6.1%，而期內粵海喜來登酒店的平均房價為1,310港元。粵海喜來登酒店及其餘4間星級酒店之平均入住率分別為61.8%及81.5%。本集團位於深圳、鄭州及常州的3間經濟型酒店的平均房價為227港元（2011年：208港元），增幅為9.1%。

就酒店經營及管理業務整體而言，本期間的收入增加61.6%至308,024,000港元（2011年：190,576,000港元），其中103,161,000港元增長來自粵海喜來登酒店。本期間的稅前利潤增加65.6%至62,520,000港元（2011年：37,750,000港元）是由於本期間粵海喜來登酒店的前期營業開支減少。

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。期內，售電量為3.22億千瓦時（2011年：3.49億千瓦時），減幅為7.7%。由於平均電價上升，故本期間的收入為242,601,000港元（2011年：241,901,000港元）。由於煤價下調，故本期間的邊際利潤率較2011年同期增加。本期間的稅前利潤為41,713,000港元（2011年：31,439,000港元），增幅為32.7%。

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分資金，在增資完成後雙方於中山火電之權益將分別調整至75%及25%。中山電力（香港）及興中亦同意延長合作經營企業的原經營期，原經營期至2013年屆滿，新的經營合作期於中山項目獲批准後，由中國政府有關部門向中山火電發出新營業執照起計30年屆滿。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。

期內，中山項目之興建已獲得相關中國機關許可。此外，中山電力（香港）與興中正在申請延長合作企業的經營期。

廣東粵電靖海發電有限公司（「粵電靖海發電」）

本集團擁有粵電靖海發電25%的間接股權，該公司擁有兩台發電機組，總裝機容量為1,200兆瓦。本期間的售電量為31.93億千瓦時（2011年：31.85億千瓦時），增幅為0.3%。於本期間，收入為1,750,784,000港元（2011年：1,616,866,000港元），增幅為8.3%，主要由於電價上升所致。因電價增幅高於煤價增幅，故本期間的邊際利潤率較去年同期增加。本期間的稅前利潤增加40.2%至150,814,000港元（2011年：107,533,000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。本期間的售電量為14.50億千瓦時（2011年：16.35億千瓦時），減幅為11.3%。於本期間，收入為888,953,000港元（2011年：954,138,000港元），減幅為6.8%。本期間的稅前虧損為61,078,000港元（2011年：96,740,000港元）。本集團於2009年已就粵江發電投資提取悉數撥備，故本期間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）。期內，粵電投資並無自此項投資獲取任何股息收入（2011年：無）。

收費道路和橋樑

「兩橋」

本集團擁有51%權益的共同控制企業（「該共同控制企業」）持有「兩橋」項目權益，於期內，應佔該共同控制企業溢利合共44,176,000港元（2011年：42,147,000港元），增幅為4.8%。

(i) 虎門大橋

該共同控制企業分佔此項目 23%利潤。期內，大橋的日均車流量增加 6.4%至 75,440 架次（2011年：70,925 架次）。期內的收入達 644,490,000 港元（2011年：613,189,000 港元），增幅為 5.1%。故此，本期間的稅前利潤增加 3.9%至 497,546,000 港元（2011年：478,743,000 港元）。

(ii) 汕頭海灣大橋

該共同控制企業持有此項目 30%權益。期內，大橋的日均車流量增加 9.1%至 17,098 架次（2011年：15,679 架次）。期內的收入攀升 11.8%至 129,627,000 港元（2011年：115,988,000 港元）。本期間稅前利潤為 100,018,000 港元（2011年：89,337,000 港元），增幅為 12.0%。

英坭公路

本集團於此項目的實際權益為70%。期內，公路的日均車流量增加7.1%至4,683架次（2011年：4,374架次）。由於所增加的車流量主要為收費較低的輕型汽車，而重型汽車於期內的車流量減少，因此收入減少22.4%至13,738,000港元（2011年：17,705,000港元）。本期間的稅前利潤為3,205,000港元（2011年：6,691,000港元），減幅為52.1%。繼政府部門對收費公路行業進行全國性評估後，英坭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%。期內，大橋的日均車流量增加 9.8%至 44,137 架次（2011年：40,215 架次）。因此，期內的收入攀升 17.1%至 59,944,000 港元（2011年：51,183,000 港元）。本期間稅前利潤增加 3.1%至 16,825,000 港元（2011年：16,320,000 港元）。

變現能力、資本負債率及財務資源

於2012年6月30日，本集團之現金及銀行結餘增加2.95億港元至38.38億港元（2011年12月31日：35.43億港元），其中41.2%為港幣、57.2%為人民幣及1.6%為美元。

期內，主要由於本集團提取若干銀行計息借貸，財務借貸增加1.59億港元。

於2012年6月30日，本集團之財務借貸水平為52.90億港元（2011年12月31日：51.31億港元），其中14.5%為美元及85.5%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26.18億港元須於一年內償還，餘額中之18.03億港元及8.69億港元須分別於二至五年內及於五年以後償還。

本集團於2012年6月30日的信貸額度為人民幣5.00億元（2011年12月31日：0.20億美元及人民幣0.50億元）。

本集團於2012年6月30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8%（2011年12月31日：9%）。資本負債率之改善主要源自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38.9倍（2011年12月31日：33.5倍）。

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

資產抵押

於2012年6月30日，本集團並無任何物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及銀行存款用作抵押，以取得授予本集團之一般銀行信貸額度（2011年12月31日：無）。

資本開支

本集團於期內的資本開支為15.12億港元，主要為收購番禺萬博中央商務區項目及天津天河城購物中心的土地和開發成本。

匯率及利率的波動風險及相關套期

於2012年6月30日，美元借貸總額為7.68億港元（2011年12月31日：6.09億港元）。本集團認為外匯風險極小，無需考慮對沖。

於2012年6月30日，本集團的浮動利率借貸合共39.90億港元（2011年12月31日：38.31億港元）。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（2011年：54.00億港元），將於2012年底終止。

僱員人數及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團共有僱員4,289人，當中805人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員4,062人，總部及香港附屬公司僱員227人。本期間薪酬總額約為266,055,000港元（2011年：221,902,000港元）。

2012年，面對歐債危機及全球經濟增長放緩的嚴峻形勢，本集團以增強綜合競爭能力為目標，以提高經濟效益為中心，加強企業內部控制，堅持穩健的發展戰略，通過資產和業務的重組，壯大優勢企業，增強競爭能力。今年上半年，本集團繼續貫徹落實以誠信、廉潔、效益為核心理念的企業文化，實施以人為本的人才戰略，完善績效考核、評價、激勵機制以及人力資源管理制度，營造有利於人才成長的氛圍和環境，培養和造就了一批優秀的管理人才和技術人才，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台，培養鍛煉出符合公司發展要求的各類優秀人才。本集團對高級管理人員實行定期考核及結果回饋機制，以保證管理團隊的廉潔、高效。員工薪酬及獎勵分配是以前所屬公司的業績為主導，以經營淨現金流及稅後利潤為依據，實行獎勵與業績掛鈎的激勵政策，按不同檔次的比例計提獎金，按個人業績考核獎勵發放給管理層、業務骨幹和業績優秀員工，有效地激勵了員工的工作積極性。本集團還藉認購股權計畫獎勵和吸引人才為本集團長期服務。在人員培訓方面，本集團鼓勵及資助員工利用工餘時間進修，不斷自我增值；並通過舉辦企業文化和多種專業基礎知識培訓班等措施，不斷提升員工隊伍素質，為企業的長遠發展構築堅實的基礎。

展望

於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。

企業管治及其他資料

企業管治守則

本公司於截至2012年6月30日止六個月內，一直遵守《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》（有效至2012年3月31日止）及《企業管治守則》（自2012年4月1日起生效）（統稱「企業管治守則」）所載之守則條文及（如適用）建議最佳常規，惟企業管治守則新守則條文第A.6.7條除外，因數名非執行董事不在香港或有其他事務在身而未能出席本公司於2012年6月1日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已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後，所有董事確認彼等於截至2012年6月30日止六個月內均遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

現時董事會由三名執行董事（黃小峰先生、張輝先生及曾翰南先生）、六名非執行董事（鄭慕智博士、黃鎮海先生、吳建國先生、徐文訪女士、趙春曉女士及李偉強先生）及三名獨立非執行董事（陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生）組成。於截至2012年6月30日止六個月內，李文岳先生及孫映明先生於2012年6月1日退任非執行董事。黃鎮海先生於2012年7月20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。董事會授予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。

審核委員會

審核委員會於1998年成立，其職權範圍符合企業管治守則。審核委員會由李國寶博士、陳祖澤博士、馮華健先生及鄭慕智博士組成。李國寶博士為審核委員會主席。審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務報告是否完整、準確及公正，並檢討本集團的內部監控及風險管理制度。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團截至 2012 年 6 月 30 日止六個月之未經審核中期財務信息及本公司截至該日之中期報告。此外，本公司之外聘核數師安永會計師事務所亦已審閱上述未經審核中期財務信息。

薪酬委員會

薪酬委員會於 2005 年成立，其職權範圍符合企業管治守則。薪酬委員會由陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生及鄭慕智博士組成。陳祖澤博士為薪酬委員會主席。薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策向董事會提出建議、釐訂執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、檢討及批准按表現而釐定的薪酬及就其喪失或終止職務應付的賠償。

提名委員會

本公司於 2012 年 3 月成立提名委員會，其職權範圍符合企業管治守則。提名委員會由黃小峰先生、陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生及鄭慕智博士組成。黃小峰先生為提名委員會主席。提名委員會之主要職責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。

購買、出售或贖回上市證券

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月內，除本公司按本公司於 2008 年 10 月 24 日採納的股票期權計劃發行下列新普通股予一位購股權持有人外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司上市的證券：

已發行 新普通股 總股數	每股普通股 行使價 港元	現金代價 總金額 港元
207,000	1.880	389,160

中期股息

董事會議決宣佈派發截至 2012 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股 7.0 港仙（2011 年：7.0 港仙）。中期股息將於 2012 年 10 月 26 日（星期五）派發予於 2012 年 9 月 28 日（星期五）名列於本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2012 年 9 月 27 日（星期四）及 2012 年 9 月 28 日（星期五）兩天暫停辦理股份過戶登記手續。

欲確保獲派發中期股息之股東，必須於 2012 年 9 月 26 日（星期三）下午 4 時 30 分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2012 年 8 月 24 日

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