

# 九洲發展有限公司 JIUZHOU DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：908)



# 2008

年報



# 目錄

2	公司資料
4	主席報告書
6	管理層討論與分析
13	董事及高級管理人員
19	董事會報告書
26	企業管治報告書
41	獨立核數師報告書
	經審核財務報表
	綜合：
43	收益表
44	資產負債表
45	權益變動表
47	現金流量表
	公司：
49	資產負債表
50	財務報表附註
128	財務概要

# 公司資料

## 董事會

朱立夫(主席)  
顧增才(副主席)  
黃鑫(行政總裁)  
金濤  
吳漢球  
梁漢<sup>#</sup>  
許照中\*  
朱幼麟\*  
何振林\*

<sup>#</sup> 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

何振林(主席)  
許照中  
朱幼麟  
梁漢

## 薪酬委員會

許照中(主席)  
朱幼麟  
何振林  
梁漢  
顧增才

## 公司秘書及合資格會計師

潘汝強

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

## 主要往來銀行

中國工商銀行、珠海分行  
中國銀行、珠海分行  
中國光大銀行、珠海分行  
交通銀行、珠海分行  
中國建設銀行、珠海分行

## 法律顧問

趙不渝、馬國強律師事務所

## 主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 股份過戶登記處分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘滙中心26樓

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西座37樓  
3709-10室

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

# SPRING



# 主席報告書

本人謹此提呈九洲發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。本年度本集團之綜合營業額約為港幣324,137,000元，股東應佔純利約港幣12,374,000元，與去年相比分別增加8%及減少約84%。本年度之每股基本盈利為1.11港仙。本公司董事會(「董事會」)不建議派發末期股息。

於本年間，本集團之經營環境面對嚴峻的挑戰。這主要是因為環球金融動盪，經濟增長急速放緩，股市及金融資產價格大幅下滑影響消費意欲及商務消費。而另一方面，中國本年首大半年都持續通貨膨脹，尤其油價大幅飆升，使本集團的經營成本無可避免的增加。加上內地於第一季度發生的暴風雪及第二季度發生之汶川大地震，均對本集團之旅遊及海上客運交通業務產生負面之影響。

憑藉本集團良好的財務狀況及充裕現金，董事局亦利用增長放緩時積極尋找及研究合適投資機會及有潛質之項目，及或一些與旅遊及海上客運核心業務之收購兼併商機，使進一步擴大主營業務規模並提升資產質量，和擴闊及加強其盈利基礎，為股東尋求最大的回報。藉此，本人謹代表董事局對



獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生及何振林先生在本年間對本集團所作之貢獻及全體員工之努力工作致以衷心感激。

承董事局命

主席

朱立夫

香港，二〇〇九年四月十七日

# SUMMER



# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 1. 港航業務

海上客運業務方面，縱然於本年間珠海的天氣極不穩定，且受颱風吹襲及暴雨影響使可行駛航班縮減，尤其下半年季末金融海嘯發生後，大大打擊旅客的旅遊慾望，以致造成客流量下滑。但由於本年間有計入去年下半年才開拓的珠海與香港機場航線，珠海與香港的客運人數整體跌幅不致太大。珠海高速客輪有限公司（「高速客輪公司」）經營之珠海與香港及珠海與蛇口之客運航線於本年間的客流量分別約為1,785,000人次及565,000人次，與往年相比分別下跌了約2%及8%。於本年間，由於其他粵港水路航線旅客流量跌幅比高速客輪公司經營之粵港水路航線大，高速客輪公司經營之粵港水路客運流量還提升至約41%份額。而另一方面，由於燃油價格暴漲，造成經營成本大幅上升，嚴重削弱高速客輪公司之經營溢利。港口



業務方面，縱然本年間港口之整體旅客流量對比往年有所下降，但由於管理層控制成本得宜，珠海九洲港客運服務有限公司（「九洲港客運公司」）之經營票務代理及碼頭設施業績與去年相比，只錄得輕微跌幅。

### 2. 酒店業務

於本年間，旗下酒店之平均入住率下降至約59%，與往年比較減少了約3%。這主要因為「五一」黃金日假期天數大幅減少及汶川大地震而導致大型活動取消，使旅客減少。而酒店所經營之旅行社業務也基於上述原因及內地政府對內地居民前往澳門旅遊的限制，均

# 管理層討論與分析

構成旅行社業務表現倒退。但酒店所經營之餐飲和食品銷售方面，則有賴於婚宴及政府接待方面的業務持續保持上升，故在這方面產生之經營溢利仍取得穩定增長。

### 3. 圓明新園及夢幻水城

於本年間，圓明新園的入場人數約為 675,000 人次，與往年相比減少約 12%。旅客下降主要是受到圓明新園之維修工程及本年間內地發生綿綿不斷的持續降雨，加上年初之暴風雪及年中之四川地震影響，促使旅客人數大幅減少。夢幻水城之本年入場人數約為 316,000 人次，與去年相比增加了約 36%，這主要是因為水城於本年增設了新的“迷城歷險”項目及逐漸開放冬季經營項目，加上與大型機構的合作活動推廣，使客源大幅增加。

### 4. 其他

於本年間，由於內地及香港之金融市場表現十分疲弱，信貸收縮及投資者信心不足以致股市表現持續下滑，致使本年按公平價值衡量及在損益表處理之證券之出售收益減去淨公平價值的虧損的淨總收益只錄得約港幣 7,066,000 元，而去年因證券市場熾熱，此方面總收益錄得逾港幣 28,541,000 元。而另一方面，由於利率持續下滑，本年利息收入亦比去年減少約港幣 2,703,000 元。

此外，由於香港股票市場於本年間出現不可預見之大幅下調，本公司於本年亦為一於去年中買入之可供出售投資之上市股權投資計提減值撥備約港幣 23,906,000 元。不過，本集團並沒有投資任何金融衍生產品。

## 展望

面對金融市場動盪，全球性經濟增長放緩及市場前景的不穩定，這些不利因素預計於來年仍會持續。本集團將繼續專注現有業務穩固提升，加強成本控制及風險管理，並積極拓展新業務及新客源。



# 管理層討論與分析

港航業務方面，九洲港客運公司對九洲港碼頭客運大樓改造工程正如火如荼展開。改造裝修工程預計於今年年內完成，這將加強日後旅客在客運大樓之消費金額，並提升其港口競爭力。依託九洲港地域優勢和高速客輪公司管理優勢，外聯內拓，將積極拓展粵港澳航線的水路客運市場，構建香港、九洲港和澳門「海上三角運輸圈」；同時加強水陸聯運拓展工作，使九洲港成為粵西地區的交通旅遊集散中心之一。

於二零零八年九月，高速客輪公司與深圳市機場港務有限公司及廣東珠江船務有限公司共同投資成立深圳機場高速客運有限公司，當中高速客輪公司佔有合資公司之40%權益，該合資公司旨在發展水上高速客運航線(包括但不限於香港、澳門、內地往來深圳機場客運碼頭)及其他相關業務。

本公司於二零零八年八月二十七日與一名獨立第三方個人(「可能賣方」)訂立意向書(經於二零零八年九月十日發出之補充意向書修訂及補充)(「意向書」)，內容有關可能收購一

間香港公司(「目標公司」)全部已發行股本之80%。意向書於二零零八年九月十日生效。

目標公司擁有一間於中華人民共和國成立之外商獨資企業，該企業主要從事於珠海經營及管理一高爾夫球會、槍會、狩獵區、酒店及運動培訓中心。

根據意向書，本公司已向可能賣方就本公司建議收購目標公司支付誠意金合共人民幣26,000,000元之港元等值金額，而可能賣方已同意向本公司授出獨家磋商權，由意向書日期起至其屆滿為止。有關誠意金付款以(其中包括)可能賣方就目標公司若干股份給予若干質押作為抵押。

倘訂約方就可能收購訂立正式協議，則雙方根據意向書協定，收購目標公司全部已發行股本之80%之指標價將不會超逾人民幣200,000,000元，而代價將以現金或部分以現金及本公司股份支付。(詳見本公司二零零八年九月十日之公佈)。

# 管理層討論與分析

本公司仍在就目標公司之法律、財務、會計及業務範疇進行最後盡職審查，並與可能賣方就買賣條款作談判。於本財務報表獲批准日，訂約方仍未有簽訂任何正式協議。

於二零零六年十二月二十九日，本集團與珠海市國源投資有限公司（「珠海國源」）就收購租賃予本集團之幾幅建有酒店業務若干樓宇結構之土地（「酒店土地」）訂立有條件買賣協議（「土地協議」），總現金代價為人民幣90,900,000元（相等於約港幣103,100,000元）。而本集團則已向珠海國源支付了人民幣78,000,000元（相等於約港幣88,400,000元）之可退還按金。

根據土地協議，該酒店土地之收購須待債務重組協議完成後方可作實。若上述土地收購並未於二零零八年四月十六日或協議之其他較遲日期完成，本集團有權終止交易並要求珠海國源退還全部按金，連同從二零零六年十二月二十九日起按通用中國銀行借貸利率計算利息。

本集團與珠海國源分別於二零零八年三月十八日，二零零八年十月十日及二零零九年四月二日訂立了三份延展協議，將土地協議下之最後期限由二零零八年四月十六日分別延長至二零零八年十月十六日，二零零九年四月十六日及二零零九年十月十六日。這主要因為需要更多時間取得澳門法院永遠

擱置珠光（集團）有限公司（「珠光澳門」）之清盤令或批准珠光澳門之債務重組或和解之命令（為完成土地協議之其中一項先決條件）。

根據本公司二零零七年之年報所披露及於二零零八年四月三十日所發出之公佈，於二零零六年八月五日，(1)（其中包括）珠光（集團）有限公司（「珠光澳門」）、珠光（香港）有限公司（「珠光香港」）、清盤人與珠海市國源投資有限公司訂立債務重組協議；及(2)（其中包括）珠光澳門、Pioneer Investment Ventures Limited、Longway Services Group Limited與清盤人訂立和解協議。債務重組協議按原規定須於協議簽訂日期起計十八個月內完成（即於二零零八年四月十六日或之前完成），而和解協議須待債務重組協議完成後，方可作實。

當中債務重組方案已按債務重組協議穩步推進。於二零零七年十一月，香港高等法院已頒予永久擱置珠光澳門及珠光香港的清盤程序（詳情請參閱本公司二零零七年十一月七日之公佈）。

根據本公司最近所得悉，由於需要更多時間達成債務重組協議之先決條件，故訂約方已同意將債務重組協議之最後期限數度延長至二零零九年四月三十日。

# 管理層討論與分析

## 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生現金及中國大陸(「中國」)之主要銀行提供銀行貸款作為營運資金。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無未償銀行貸款(二零零七年十二月三十一日：無)。本集團於二零零八年十二月三十一日之現金及銀行結存與短期銀行存款約為港幣477,200,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣345,100,000元)，當中約港幣450,600,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣300,200,000元)以人民幣計算，其餘皆為港幣。此外，於二零零八年十二月三十一日，本集團持有之金融工具短期投資約為港幣3,700,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣128,000,000元)，當中約港幣200,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣116,900,000元)以人民幣計算。短期金融工具主要包括於若干中國之短期投資基金及某些於香港之上市證券之投資，以優化本集團之盈餘營運資金回報。由於本集團於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日並無未償銀行貸款，故按總銀行貸款與股東資金計算，本集團分別於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之負債資產比率為零。

## 僱員數目及薪酬

於年終，本集團約有1,548名僱員。僱員薪酬乃參考市場標準、個別員工表現及工作經驗釐定及每年檢討一次，其中若干員工可獲佣金及購股權。為保留高質素僱員，除底薪外，本集團亦會視乎本集團業績及個別員工之工作表現而提供酌情花紅、並給予公積金或強積金供款，及專業進修／培訓津貼等員工福利。

## 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 重大投資或資本資產之未來計劃

除「管理層討論及分析 — 展望」所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

# 管理層討論與分析

## 外匯風險

本集團之業務大部份集中在中國內地，主要收益及成本均以人民幣或港幣計值。因此，管理層認為本集團毋須使用金融工具作對沖用途。

由於本集團之資產及負債主要以人民幣計值，故管理層認為並不存在重大外匯風險。

## 資本架構

於二零零八年十二月三十一日，本集團已發行普通股數目合共為1,118,600,000股，而股東權益則約為港幣1,267,000,000元。

## 所持有重大投資、重要收購及出售

除上文「管理層討論與分析 — 展望」所披露者外，於本年度，並無重大投資、附屬公司或聯營公司之收購或出售。

# AUTUMN



# 董事及高級管理人員

## 執行董事

朱立夫先生，現年49歲，碩士研究生學歷，經濟師職稱，為本公司董事會主席。朱先生現同時擔任本公司主要股東珠海九洲港務集團公司（「九洲港務集團」）董事長兼總經理。彼曾在中國外交部財務司、中國人民銀行珠海分行、珠光企業集團財務有限公司、珠海市商業銀行等單位工作，歷任珠光企業集團財務有限公司董事總經理；珠海市商業銀行代行政、董事長等職務；二零零一年五月至今任珠海九洲港務集團董事長、總經理。其於二零零三年十月加入本公司，獲委任為本公司執行董事，二零零四年二月起擔任本公司董事會主席。朱先生為中南財經政法大學金融學專業碩士研究生，在金融、財務管理、企業管理等方面積累逾二十年經驗。

顧增才先生，現年46歲，為本公司董事會副主席。顧先生現同時擔任九洲港務集團副總經理以及珠海度假村有限公司董事長。彼曾在江蘇鹽城市印染廠、珠海富華集團股份有限公司、華銀城市信用社及珠海市商業銀行等單位工作，歷任財務科長、審計室主任；華銀城市信用社常務副主任；



珠海市商業銀行支行行長、總部行長助理、並兼任總部計劃資金部、財務會計部總經理、政策調研中心主任、信貸部總經理及九洲港務集團主要會計師等職務。彼於二零零三年十月加入本公司，獲委任為本公司執行董事。於二零零六年八月二十四日，彼獲委任為本公司董事會副主席。顧先生擁有中國註冊會計師資格和中國會計師、審計師職稱，在財務管理、審計、企業管理及金融方面積累逾二十年經驗。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事(續)

黃鑫先生，現年43歲，二零零六年七月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。黃先生最近亦於二零零八年四月獲委任為九洲港務集團副總經理。彼擁有博士研究生學歷，並獲中國財政部頒授高級經濟師職稱，應邀擔任多間大學客座教授及研究員。黃先生曾於中國財政部、中國經濟開發信託投資公司、中國信達資產管理公司及北京控股有限公司工作，歷任總經理秘書、董事會秘書、證券業務部總經理、北控高科技發展有限公司副總經理、永合(澳門)有限公司執行董事兼總經理、東海國際(澳門)有限公司執行董事兼總經理及珠海恆福機電實業有限公司副董事長兼總經理等職務。彼在信托、保險、證券、投資銀行、財務管理、企業管理及創業投資方面積累逾二十年經驗。

金濤先生，現年46歲，碩士學歷，高級工程師職稱，二零零二年九月獲委任為本公司執行董事。金先生現同時擔任九洲港務集團副總經理、珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司及珠海水上娛樂有限公司董事長，並為珠海市城市規劃委員會專家和公眾委員，同時為珠海市旅遊發展委員會專家。金先

生曾在中國航空部黎陽機械公司、珠海市機電總廠、珠海經濟特區拱北工業總公司等單位工作。一九九九年十一月起，金先生加入珠海九洲港務集團，歷任珠海高速客輪有限公司技術部副經理、九洲港務集團董事會秘書、經營發展部經理、總工程師等職。金先生在企業管理、船舶管理及維護、技術開發方面積累逾二十年經驗。

吳漢球先生，現年60歲，二零零二年九月獲任本公司執行董事。彼曾在珠海市華僑旅行社、珠海市糖煙酒公司等單位工作。一九九一年七月起在珠海度假村有限公司及珠海度假村酒店有限公司工作，歷任財務部經理、助理總經理、副總經理、副董事長兼總經理等職。二零零五年四月至二零零六年四月，曾任珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司副董事長兼總經理。吳先生在企業經營、財務管理及酒店管理方面積累逾二十年經驗。

# 董事及高級管理人員

## 非執行董事及獨立非執行董事

梁漢先生，現年76歲，為本公司非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生曾任職南海縣供銷社、物資局、商業局、計劃委員會及縣政府；一九八八年至一九九一年期間任香港經貿國際(集團)有限公司副總經理，一九九一年至一九九三年期間先後任珠海國際有限公司副總經理、中方財務有限公司及中方金融投資有限公司總經理，及香港伶仃洋交通投資有限公司副主席。梁先生自一九九二年以來兼任珠光(香港)有限公司副董事長，於一九九九年七月辭任。梁先生在行政管理、企業管理及投資管理方面積累豐富經驗。

許照中先生，太平紳士，現年61歲，於一九九八年四月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。許先生現時為僑豐金融集團有限公司行政總裁，在證券及投資業積累逾38年經驗，多年來曾出任香港聯合交易所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監

察委員會諮詢委員會委員、香港證券及期貨事務上訴審裁處委員以及香港中央結算有限公司董事。許先生於二零零四年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零零六年獲委任為中國人民政治協商會議珠海市委員會委員。許先生現為香港交易及結算所有限公司上市委員會委員及證券及期貨事務監察委員會認可的房地產投資信託基金委員會委員。許先生亦是公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員。許先生亦為股份於香港聯合交易所有限公司上市之六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、俊和發展集團有限公司(股份代號：711)及星獅地產(中國)有限公司(股份代號：535)之獨立非執行董事。



# 董事及高級管理人員

## 非執行董事及獨立非執行董事(續)

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，現年65歲，於一九九八年四月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。朱先生持有美國東北大學電機工程及管理學學位，後獲哈佛大學頒授工商管理碩士學位及獲美國東北大學頒發名譽博士學位(公共服務)。在加入本集團之前，彼曾於多間頗具規模之國際機構如通用電氣公司、置和地產有限公司、金門地產有限公司、金門(香港)有限公司及怡和洋行有限公司工作。朱先生現為香港特別行政區太平紳士。彼亦為莊士中國投資有限公司(股份代號：298)及中國航空技術國際控股有限公司(股份代號：232)之獨立非執行董事，該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

何振林先生，現年51歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。何先生於一九八五年畢業於澳洲悉尼麥克里大學，持有經濟學學士學位，並於一九九一年獲香港大學工商管理學碩士學位。彼為註冊執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。彼擁有豐富之財務及企業管理經驗。何振林先生亦為香港上市公司禹銘投資有限公司(股份代號：666)之獨立非執行董事。

## 高級管理人員

樊濤女士，現年40歲，碩士學歷，經濟師職稱，為本公司副總經理。樊女士於香港公開大學取得工商管理碩士學位。樊女士曾在中國工商銀行珠海分行、九洲港務集團任職，曾從事國際結算、信貸業務、項目開發、市場營銷等工作，歷任國際業務部、營業部及發展規劃部主管、副經理、經理等職。樊女士於二零零六年四月加入本公司，在金融投資、項目開發及企業管理方面積累逾十年經驗。

盧彤先生，現年41歲，碩士學歷，為本公司助理總經理。盧先生曾在珠光集團屬下多家企業工作，從事過公司法律事務、項目融資及投資管理等工作，歷任助理經理、副經理及經理等職。彼於一九九八年五月加入本公司。盧先生於深圳大學取得法律學士學位，擁有中國律師資格；其後為對外經濟貿易大學金融學專業研究生，並於加拿大皇家大學取得工商管理碩士學位；在公司法律、金融投資、項目融資及企業管理方面積累逾十年經驗。

# 董事及高級管理人員

## 高級管理人員 (續)

潘汝強先生，現年44歲，碩士學歷，現任本公司財務總監及公司秘書。潘先生曾任職珠光(香港)有限公司財務總監。在加入珠光(香港)有限公司前，彼曾在一國際會計師樓工作及在若干中資及跨國公司擔任會計及財務管理職位。並於一九九八年四月加入本公司任職財務總監兼公司秘書。潘先生畢業於香港理工學院，獲會計學專業文憑，及後於香港中文大學取得行政人員工商管理碩士學位。潘先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之註冊執業會計師。潘先生於核數、會計及財務方面積累近二十年經驗。

除上述所披露者外，本公司董事及高級管理人員與其他董事及高級管理人員概無任何關係。

# WINTER



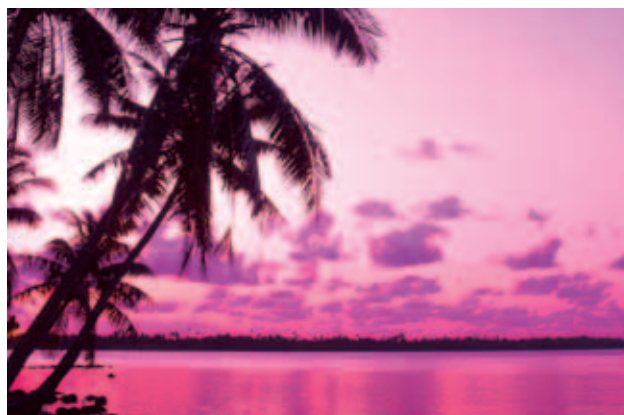
# 董事會報告書

本公司董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務包括投資控股、管理度假村、主題公園及遊樂場，以及在中華人民共和國（不包括香港及澳門）（「中國」）珠海提供港口設施及訂票服務。其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註 17。

本年度，本公司及本集團之主要業務性質並無重大變動。



## 業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之盈利，以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第 43 至第 127 頁。

本公司董事不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付任何股息。

## 財務資料概要

本集團於截至二零零六年四月三十日止過往兩個年度、截至二零零六年十二月三十一日止八個月及截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之業績及資產與負債及少數股東權益概要乃摘錄自第 128 頁所載已刊發之經審核財務報表。概要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 物業、廠房及設備

本年度，本公司及本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註 12。

# 董事會報告書

## 使用港口設施之權利

本年度，本集團使用港口設施之權利之變動詳情載於財務報表附註 14。

## 股本

本公司之法定或已發行股本於本年度內均無變動。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達一九八一年公司法並無載有優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

## 儲備

本年度，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註 32(b) 及綜合權益變動表內。

## 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據百慕達一九八一年公司法計算之可供分派儲備為港幣 3,250,000 元。此外，本公司於二零零八年十二月三十一日之實繳盈餘為港幣 628,440,000 元，乃可供分派。然而，倘 (i) 本公司於作出派付股息後無法償還其到期負債；或 (ii) 其資產之可變現淨值低於其負債、其股本及股份溢價帳之總和，則本公司不可宣派或派付股息，或自實繳盈餘作出分派。本公司於二零零八年十二月三十一日之股份溢價帳結餘港幣 459,870,000 元可以繳足股款之紅股方式分派。

# 董事會報告書

## 主要客戶及供應商

本年度，本集團主要客戶及供應商應佔之銷售及採購百分比如下：

- (i) 本集團五大客戶所產生之總收益佔本集團本年度總收益少於30%；及
- (ii) 本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團本年度總採購額少於30%。

本年度，概無本公司董事、彼等之任何聯繫人士或就本公司董事所知擁有本公司逾5%已發行股本之任何股東，於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何實際權益。

## 董事

本年度及截至本報告日期本公司之董事如下：

### 執行董事：

朱立夫先生(主席)

顧增才先生(副主席)

黃鑫先生(行政總裁)

金濤先生

余華國先生 (於二零零八年九月三日辭任)

吳漢球先生

### 非執行董事：

梁漢先生

許照中先生\*

朱幼麟先生\*

何振林先生\*

\* 獨立非執行董事

# 董事會報告書

## 董事(續)

根據本公司公司細則之條文，本公司各董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)均須於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

根據本公司公司細則第111(A)條，朱立夫先生、黃鑫先生及朱幼麟先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等合乎資格，並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就有關彼等之獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

## 董事之服務合約

各擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立本公司於一年內不可免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 董事之薪酬

董事袍金須於股東大會上取得股東批准。其他酬金乃由本公司之董事會參照董事職務、職責以及本集團之表現及業績而釐定。

## 董事於合約之權益

概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立對本集團業務具重大影響之任何合約中，擁有任何重大權益。

# 董事會報告書

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份擁有，而根據證券及期貨條例第352條本公司須記錄之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

於本公司每普通股面值港幣0.10元之好倉：

董事姓名	直接及實益擁有之 股份數目
朱立夫先生	2,250,000
顧增才先生	1,000,000
金濤先生	1,602,000
吳漢球先生	1,500,000
許照中先生	500,000
朱幼麟先生	2,700,000
何振林先生	250,000
	9,802,000

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之記錄，本公司各董事概無登記擁有本公司或其任何相聯法團之股份及相關股份之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 董事收購股份或債券之權利

本公司年內並無授予權利給董事或彼等各自之配偶或未成年之子女透過購買本公司之股份或債券而獲取利益或行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排以致董事購入任何其他法人團體之該等權利。



# 董事會報告書

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之權益名冊所記錄，佔本公司已發行普通股5%或以上權益之人士如下：

本公司普通股之好倉：

名稱	直接及實益持有之 普通股數目	佔本公司已發行 普通股百分比
珠海九洲港務集團公司	235,200,000	21.0%
Pioneer Investment Ventures Limited*	337,000,000	30.1%

\* 根據證券及期貨條例第XV部，珠光(集團)有限公司及珠海經濟特區珠光公司被視為擁有Pioneer Investment Ventures Limited所持有337,000,000股本公司股份之權益，原因是：

- 珠光(集團)有限公司(正在清盤中)乃Pioneer Investment Ventures Limited(正在臨時清盤中)之直接控股公司；及
- 珠海經濟特區珠光公司乃珠光(集團)有限公司之直接控股公司。

Pioneer Investment Ventures Limited所持之337,000,000股股份(佔本公司已發行普通股約30.1%)已抵押予珠海九洲港務集團公司之全資附屬公司Longway Services Group Limited(進一步詳情亦請參閱財務報表附註2.1)。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條所記錄，概無任何人士(除上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所載權益之本公司董事外)登記擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

# 董事會報告書

## 持續關連交易

本年度內，本集團進行若干上市規則所界定之持續關連交易，詳情載於財務報表附註37。本公司之董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等關連交易乃：

- (a) 於本集團之一般及日常業務中進行；
- (b) 按一般商業條款及公平洽商基準訂立；
- (c) 按並不遜於獨立第三者所得／給予之條款訂立；及
- (d) 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本集團股東之整體利益。

## 足夠之公眾持股量

根據本公司所獲之公開資料及本公司董事所知悉，於本報告日期，公眾人士最少持有本公司之已發行股本總額25%。

## 結算日後事項

本集團之重大結算日後事項詳情載於財務報表附註40。

## 核數師

安永會計師事務所將予告退，惟本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘安永會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

朱立夫  
主席

香港  
二零零九年四月十七日

# 企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈此載於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度年報之企業管治報告書。

本公司應用及實施上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)其所載原則及守則條文之方式解釋如下：

## 企業管治常規

本集團致力達致及維持高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。本集團之企業管治原則強調高質素之董事會、有效內部監控及對股東之問責性。

本集團深明高水平企業管治對本集團持續發展至關重要，並已採取前瞻性策略，按照本集團之業務需要，加強企業管治常規。

本公司已應用載於上市規則附錄 14 之企業管治守則所載之原則。

上市規則附錄 14 所載之企業管治守則載有良好企業管治及兩個層面之企業管治常規：

- (a) 期望上市發行人遵守或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由之守則條文；及
- (b) 建議僅作為指引之最佳常規，鼓勵上市發行人遵守或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由。

本公司之企業管治常規以企業管治守則所載之原則、守則條文及若干建議最佳常規為基準。

除本公司之非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司公司細則退任外，本公司已於整個回顧年度在各其他方面遵守企業管治守則內之守則條文。

# 企業管治報告書

## 企業管治常規(續)

本公司亦已實施企業管治守則所載之若干之建議最佳常規。

本公司將定期檢討及改善其企業管治常規，以確保其繼續遵守企業管治守則。

## 董事會

### 責任

本公司業務之整體管理由董事會承擔，其負責領導及監控本公司，並透過指導及監督其事務，共同負責推動本公司取得成功。所有董事須客觀地按本公司之利益作出一切決定。高級管理層由董事會授予本集團日常管理及營運之權力及責任。此外，董事會亦成立董事委員會，並授予此等委員會分別載於其職權範圍內之各項責任。

各董事須確保彼已真誠地履行其責任及遵守適用法例及規例準則，並一直按本公司及其股東利益行事。

### 董事會架構

董事會現時由合共9名成員組成，包括5名執行董事、1名非執行董事及3名獨立非執行董事。

本公司董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事，已符合企業管治守則項下之建議最佳常規。

# 企業管治報告書

## 董事會(續)

### 董事會架構(續)

本公司董事會由以下董事組成：

#### 執行董事：

朱立夫先生 (主席)

顧增才先生 (副主席)

黃鑫先生 (行政總裁)

金濤先生

吳漢球先生

余華國先生 (於二零零八年九月三日辭任)

#### 非執行董事：

梁漢先生

#### 獨立非執行董事：

許照中先生

朱幼麟先生

何振林先生

董事會名單(按分類)亦根據上市規則在本公司不時發出之所有公司通訊中披露。

董事會成員間之關係於第 13 至第 17 頁「董事及高級管理人員」中披露。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會一直符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

# 企業管治報告書

## 董事會(續)

### 董事會架構(續)

本公司已根據上市規則規定接獲各獨立非執行董事有關其獨立性之年度書面確認。本公司認為，根據上市規則所載獨立性指引，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛寶貴業務經驗、知識及專業，使其可有效率及有效地運作。獨立非執行董事獲邀加入本公司審核及薪酬委員會。

### 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁之職位及職責由不同人士擔任及以書面清晰界定。

董事會主席為朱立夫先生，而行政總裁為黃鑫先生。主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以便保持獨立性及作出判斷時有平衡意見。

董事會主席在公司秘書及高級管理層協助下確保董事能適時收到充分、完整及可靠資料並適當簡介董事會會議上提出之事宜，而所有重要及適當之事宜均適時由董事會討論。行政總裁主要負責實行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼須承擔本公司日常管理及運作之執行責任。行政總裁亦負責發展策略計劃及制訂組織架構、監控系統及內部程序及過程供董事會批准。

### 董事之委任、重選及免職

根據企業管治守則守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司偏離此條文之處為本公司之非執行董事之委任並無指定任期。

# 企業管治報告書

## 董事會(續)

### 董事之委任、重選及免職(續)

儘管非執行董事之委任並無指定任期，惟本公司所有董事根據藉於二零零五年十月二十八日舉行之股東週年大會上就遵守企業管治守則而通過之特別決議案修訂之本公司公司細則每三年輪值告退及於股東週年大會上接受重選，而任何新委任以填補臨時空缺之董事須於委任後首次股東大會上接受股東重選。

董事之委任、重選及免職程序及過程已載於本公司之公司細則。董事會整體負責檢討董事會組合、開發及制定提名及委任董事之相關程序、監管董事之委任，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會定期檢討其本身架構、人數及組成，以確保其具備適合本公司業務之所需均衡專業、技巧及經驗。倘董事會出現空缺，董事會將參考建議候選人之技能、經驗、專業知識、個人操守及所付出時間，以及本公司之需要及其他相關法例規定及規則而進行挑選程序。於有需要時，本公司可向外界招聘代理進行招聘及挑選程序。

此外，朱立夫先生、黃鑫先生及朱幼麟先生將於即將舉行之應屆股東週年大會上輪值告退，惟合資格膺選連任。

董事會建議於本公司即將舉行之應屆股東週年大會上重新委任膺選連任之董事。

本公司將刊發通函，其中載有接受重選之董事之詳細資料。

### 董事之培訓及持續發展

各新委任之董事須於其首次獲委任時接受全面、正式及因應個別董事而設計之入職培訓，以確保彼適當瞭解本公司之業務及經營，並充分瞭解根據上市規則及相關監管規定下彼須承擔之責任及義務。

# 企業管治報告書

## 董事會(續)

### 董事之培訓及持續發展(續)

董事可持續得悉法律及監管發展最新消息，以及業務及市場變動之最新資訊，從而幫助彼等履行責任。本公司亦於需要時向董事提供持續簡報及專業發展之安排。

### 董事會會議

#### 董事會常規及會議指引

全年會議時間表及每次會議之草擬議程一般會事先向董事提供。

定期董事會會議通知均於舉行大會前至少14日送交所有董事。至於其他董事會及委員會會議，在一般情況下亦給予合理通知。

董事會會議文件連同所有適當、完整及可靠資料於每次董事會會議或委員會會議前至少3日寄發予所有董事，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事作出知情決定。於需要時，董事會及各董事亦可單獨及獨立地聯絡高級管理層。

高級管理層、行政總裁及公司秘書均出席所有定期董事會會議，且於需要時出席其他董事會及委員會會議，就本公司業務發展、財務及會計事項、遵守法規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

公司秘書負責所有董事會會議及委員會會議記錄，並保存有關紀錄。每次會議後一般於合理時間內交予董事傳閱紀錄草稿並發表意見，其定稿可供董事隨時查閱。

本公司公司細則載有規定，要求有關董事於批准彼等或其任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票並不計入會議法定人數。根據目前董事會之常規，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上考慮及處理。



# 企業管治報告書

## 董事會(續)

### 董事會會議(續)

### 董事出席紀錄

於截至二零零八年十二月三十一日止年度舉行四次定期董事會會議，大約每季度一次，以檢討及批准財務及經營表現並考慮及批准本公司整體策略及政策。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內各董事於董事會會議之出席紀錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>執行董事</b>	
朱立夫先生(主席)	9/11
顧增才先生(副主席)	10/11
黃鑫先生(行政總裁)	11/11
金濤先生	9/11
吳漢球先生	8/11
余華國先生(於二零零八年九月三日辭任)	4/6
<b>非執行董事</b>	
梁漢先生	8/11
<b>獨立非執行董事</b>	
許照中先生	10/11
朱幼麟先生	10/11
何振林先生	10/11

# 企業管治報告書

## 董事會(續)

### 進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄 10 之標準守則。

本公司已向所有董事作出個別查詢，而董事已確認彼等已於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司未經公開股價敏感資料之僱員，制定就進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)。其標準不比標準守則寬鬆。

就本公司所知，截至二零零八年十二月三十一日止年度，並無僱員未有遵守僱員書面指引之事件。

## 授權管理職能

董事會就本公司所有主要事宜保留決定權包括：批准及監管所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易(尤其可能涉及利益衝突者)、財務資料、董事委任及其他重大財務及營運事宜。

所有董事均可全面及適時地取得一切相關資料以及公司秘書之意見與服務，以確保董事會程序、所有適用規則及規例均已遵行。各董事一般可於適當情況下，經向董事會提出要求後尋求獨立專業意見，有關開支由本公司承擔。

董事會已授予本公司高級管理層責任清單，此等責任包括執行董事會之決定、根據董事會批准之管理策略及計劃協調及引導本公司日常運作及管理、制訂及監控生產及營運計劃及預算，以及監督及監察監控系統。

# 企業管治報告書

## 授權管理職能(續)

董事會已設立兩個委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會，以監察本公司特定方面之事務。本公司所有董事委員會均訂有明確書面職權範圍。董事委員會之書面職權範圍已載於本公司網頁及可應要求向股東公開。

董事會亦得到行政總裁及高級管理層全力協助以履行其責任。

## 董事及高級管理層薪酬

本公司已就制定本集團高級管理層之薪酬政策而設立正式及具透明度之程序。有關本公司各董事截至二零零八年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於財務報告附註7。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括五位成員，分別為許照中先生(主席)、朱幼麟先生、何振林先生、梁漢先生及顧增才先生，彼等主要為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要目標為：

- 就發展執行董事及高級管理層之薪酬政策及架構設立程序提出建議，該等政策須確保董事或其任何聯繫人士不會參與決定其本身之薪酬；
- 就執行董事及高級管理層之薪酬組合提出建議；
- 經參考個人及本公司之表現以及市場慣例及狀況後，審閱及批准執行董事及高級管理層之薪酬組合；及
- 審閱及批准執行董事及高級管理層之薪酬安排。

# 企業管治報告書

## 董事及高級管理層薪酬(續)

### 薪酬委員會(續)

人力資源部負責收集及管理人力資源資料並向薪酬委員會提出建議，以供其考慮。薪酬委員會亦就此等薪酬政策及架構及薪酬組合之建議徵求本公司主席及／或行政總裁意見。

薪酬委員會已檢討本公司之薪酬政策及架構，以及執行董事及高級管理層於回顧年度之薪酬組合。

薪酬委員會於二零零八年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，出席紀錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
許照中先生(主席)	2/2
朱幼麟先生	2/2
何振林先生	2/2
<b>非執行董事</b>	
梁漢先生	2/2
<b>執行董事</b>	
顧增才先生	2/2

## 問責及審核

### 董事就財務申報之責任

董事確認彼等編製本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表之責任。

# 企業管治報告書

## 問責及審核(續)

### 董事就財務申報之責任(續)

董事負責監察本公司財務報表之編製，以確保該等財務報表真實公平地反映本集團事務及已遵守有關法例規定及適用會計準則。

高級管理層向董事會提供管理層賬目、解釋及相關資料，以讓董事會對批准財務報表作出知情評估。

### 內部監控

於回顧年度內，董事會已檢討本公司內部監控制度是否有效。

董事會之責任為維持足夠內部監控系統，以維護股東投資及本公司資產。且在獲審核委員會之支持下，每年檢訂該系統之有效性。

本集團之內部監控系統乃為促進有效及具效率之營運、確保財務申報之可靠性及遵守適用之法例及規定、識別及管理潛在風險，以及保障本集團之資產而設。高級管理層將定期檢討及評估監控過程及監察任何風險因素，以及向審核委員會報告處理變動及已識別風險之任何發現及措施。

## 審核委員會

審核委員會由四名非執行董事何振林先生(主席)、許照中先生、朱幼麟先生及梁漢先生組成，彼等主要為獨立非執行董事(包括一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事)。概無審核委員會成員曾為本公司現有外聘核數師之前任合夥人。

# 企業管治報告書

## 審核委員會(續)

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- 在向董事會提交由合資格會計師、內部核數師或外聘核數師提交之財務報表及報告前，審閱該等財務報表及報告以及考慮彼等所提出任何重大或不尋常事項。
- 根據外聘核數師之工作檢討與外聘核數師之關係、其費用及聘用條款並就外聘核數師之委任、重新委任及免職向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度、風險管理制度及相關之程序是否充分及有效。

審核委員會監督本集團之內部監控系統，並向董事會報告任何重大事宜及作出建議。

於回顧年度內，審核委員會已檢討本集團未經審核中期財務報告、截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度業績及年報、財務申報及合規程序，以及管理層有關本公司內部監控及風險管理之檢討及程序之報告及續聘外聘核數師事宜。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，出席紀錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
何振林先生(主席)	2/2
許照中先生	2/2
朱幼麟先生	2/2
<b>非執行董事</b>	
梁漢先生	2/2

# 企業管治報告書

## 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對財務報表之申報責任之聲明載於第 41 至第 42 頁「獨立核數師報告書」內。

於回顧年度內，本公司支付予核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

服務類別	已付／應付費用 (港元)
核數服務	1,200,000
非核數服務	
— 中期審閱	340,000
— 稅務服務	25,400
總計	1,565,400

## 與股東及投資者之溝通

本公司相信，與股東有效溝通乃促進投資者關係及投資者瞭解本集團業務表現及策略所必需。本集團亦確認公司資料之透明度及適時披露公司資料以便股東及投資者能夠作出最佳投資決定之重要性。

本公司股東大會為董事會與股東溝通之最佳機會。董事會主席以及薪酬委員會及審核委員會主席(如彼等未能出席，則各委員會及(如適用)獨立董事委員會之其他成員)將出席股東大會，以回答提問。

本公司不斷致力加強與其投資者之溝通及關係。獲委派之高級管理層定期與機構投資者及分析員進行對話，使彼等瞭解本公司之發展狀況。投資者之查詢會詳盡及適時作出處理。

# 企業管治報告書

## 與股東及投資者之溝通(續)

為促進有效溝通，本公司設有網站 [www.0908.hk](http://www.0908.hk)，網站載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料之最新資料及更新，以供公眾人士查閱。如有任何查詢，投資者可直接去信本公司於香港之主要營業地點或電郵至 [0908hk@0908.hk](mailto:0908hk@0908.hk)。

## 股東權利

為保障股東權益及權利，各重大事宜(包括推選個別董事)以獨立決議案形式於股東大會上提呈。

本公司之公司細則載列股東於股東大會上可要求對決議案以一股一票投票表決之權利及程序。該等要求以一股一票投票表決之權利詳情已納入所有致股東之通函內，並將於大會議事期間予以解釋。

投票表決結果將於股東大會後登載於本公司及聯交所網站上。



# 獨立核數師報告書



致：九洲發展有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已完成審核載於第43頁至127頁九洲發展有限公司之財務報表，當中載有於二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定，編製及真實而公平地呈列該等財務報表。有關責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關之內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇及應用適當之會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

吾等之責任是根據吾等審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條之規定，只向全體股東報告，除此之外吾等之報告概無其他用途。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

吾等是按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核工作。該等準則規定，吾等須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

# 獨立核數師報告書

## 核數師之責任(續)

審核包括進行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。該等程序之選取須視乎核數師之判斷，包括評估財務報表存在重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平地呈列財務報表之相關內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及評價財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充份恰當之審核憑證，為吾等之審核意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，財務報表已真實而公平反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，符合香港財務報告準則，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

在並未提出保留意見之情況下，吾等願請閣下注意財務報表附註2.1有關採納持續經營基準編製財務報表。按該附註所述，根據若干清盤令，已向貴公司一名股東(「主要股東」，間接持有337,000,000股貴公司股份)委任清盤人(「清盤人」)，及已向貴公司另一名股東(「註冊股東」，為主要股東之全資附屬公司，並直接持有前述之337,000,000股貴公司股份)委任臨時清盤人(「臨時清盤人」)。

上述註冊股東所持之337,000,000股股份(「抵押股份」)已於過去數年抵押予貴公司另一名主要股東之全資附屬公司(「承押記人」)，而承押記人與臨時清盤人就建議轉讓該等股份出現爭議。

抵押股份註冊持有人之任何變動可能引起貴公司董事會之架構變動。

# 獨立核數師報告書

## 意見(續)

財務報表乃按持續經營基準編製，其有效程度將取決於(其中包括)主要股東、註冊股東、承押記人與清盤人及臨時清盤人於二零零六年八月五日就抵押股份訂立之有條件和解協議(「和解協議」)之條件獲達成。和解協議則須待(其中包括)主要股東與清盤人及臨時清盤人於二零零六年八月五日訂立之債務重組協議(「債務重組協議」)完成後，方告達成。財務報表並無就倘和解協議及債務重組協議之條件不獲達成及倘有任何直接導致往來銀行、債權人、清盤人及／或臨時清盤人其後可能就貴集團業務及財務運作之未來取向作出可能影響貴集團繼續按持續經營模式運作之能力之決定作出任何可能必須作出之調整。

安永會計師事務所

執業會計師

中環金融街8號

國際金融中心2期

18樓

香港

二零零九年四月十七日

# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	5	324,137	299,392
銷售成本		(256,987)	(230,023)
毛利		67,150	69,369
其他收入及收益，淨額	5	37,691	58,858
銷售及分銷成本		(5,787)	(6,870)
行政開支		(69,613)	(60,847)
其他經營開支，淨額		(2,988)	(5,751)
可供出售投資減值		(23,906)	—
分佔共同控制實體損益		23,975	36,729
除稅前盈利	6	26,522	91,488
稅項	8	(11,740)	(9,498)
本年度盈利		14,782	81,990
歸屬於：			
本公司股權持有人	9	12,374	79,405
少數股東權益		2,408	2,585
		14,782	81,990
建議股息	10	—	22,372
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	11		
基本		1.11 港仙	7.12 港仙
攤薄		不適用	7.11 港仙

# 綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	424,771	392,807
預付土地租金款項	13	187,161	191,524
使用港口設施之權利	14	20,379	19,944
無形資產	15	6,247	5,883
於共同控制實體之權益	18	110,393	120,739
於聯營公司之權益	19	—	—
可供出售投資	20	6,509	17,474
預付款項及按金	21(a)	124,732	88,044
<b>非流動資產總值</b>		<b>880,192</b>	<b>836,415</b>
<b>流動資產</b>			
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	22	3,677	128,024
存貨	23	3,206	2,651
應收貿易帳款	24	35,622	28,852
預付款項、按金及其他應收款項	21(b)	15,177	19,621
應收共同控制實體欠款	25	2,929	476
現金及現金等價物	27	477,175	345,083
<b>流動資產總值</b>		<b>537,786</b>	<b>524,707</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易帳款	28	18,192	19,377
應計負債及其他應付款項		85,091	76,433
應付工程款項	29	5,449	4,322
應付稅項		11,788	15,236
應付關連公司款項	26	1,206	801
<b>流動負債總額</b>		<b>121,726</b>	<b>116,169</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>416,060</b>	<b>408,538</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,296,252</b>	<b>1,244,953</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	30	15,069	12,446
<b>資產淨值</b>		<b>1,281,183</b>	<b>1,232,507</b>
<b>權益</b>			
本公司普通股權持有人應佔權益			
已發行股本	31	111,860	111,860
儲備	32(a)	1,155,448	1,087,475
建議股息	10	—	22,372
		<b>1,267,308</b>	<b>1,221,707</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>13,875</b>	<b>10,800</b>
<b>權益總額</b>		<b>1,281,183</b>	<b>1,232,507</b>

朱立夫  
董事

顧增才  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔權益												
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價* 港幣千元	實收盈餘* 港幣千元	商譽儲備* 港幣千元	可供						總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
					資產 重估儲備* 港幣千元	出售投資 重估儲備* 港幣千元	法定 儲備金* 港幣千元	匯兌 波動儲備* 港幣千元	保留盈利* 港幣千元	建議股息 港幣千元			
於二零零八年一月一日	111,860	459,870	446,355	(200,573)	37,784	(12,900)	86,000	98,423	172,516	22,372	1,221,707	10,800	1,232,507
重估虧蝕淨額(附註12)	-	-	-	-	(9,909)	-	-	-	-	-	(9,909)	-	(9,909)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	44,394	-	-	44,394	667	45,061
分佔共同控制實體儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	5,737	-	-	5,737	-	5,737
物業、廠房及設備重估之遞延稅項 調整(附註30)	-	-	-	-	2,477	-	-	-	-	-	2,477	-	2,477
本年度直接於權益確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	(7,432)	-	-	50,131	-	-	42,699	667	43,366
可供出售投資減值(附註20)	-	-	-	-	-	12,900	-	-	-	-	12,900	-	12,900
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	12,374	-	12,374	2,408	14,782
本年度收入及開支總額	-	-	-	-	(7,432)	12,900	-	50,131	12,374	-	67,973	3,075	71,048
宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,372)	(22,372)	-	(22,372)
轉往法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	-	2,605	-	(2,605)	-	-	-	-
分佔共同控制實體儲備變動	-	-	-	-	-	-	3,534	-	(3,534)	-	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日	111,860	459,870	446,355	(200,573)	30,352	-	92,139	148,554	178,751	-	1,267,308	13,875	1,281,183

\* 該等儲備帳包括綜合資產負債表內之綜合儲備港幣1,155,448,000元(二零零七年：港幣1,087,475,000元)。

# 綜合權益變動表(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 本公司普通股權持有人應佔權益

	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價帳* 港幣千元	實繳盈餘* 港幣千元	認股權證 儲備* 港幣千元	商譽儲備* 港幣千元	可供					總額 港幣千元	少數		
						資產 重估儲備* 港幣千元	出售投資 重估儲備* 港幣千元	法定 儲備金* 港幣千元	匯兌 波動儲備* 港幣千元	保留盈利* 港幣千元		建議股息 港幣千元	股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	109,898	452,272	446,355	353	(200,573)	33,552	—	75,769	38,452	125,557	10,990	1,092,625	7,545	1,100,170
重估盈餘淨額(附註12)	—	—	—	—	—	10,836	—	—	—	—	—	10,836	—	10,836
可供出售投資之公平價值變動(附註20)	—	—	—	—	—	—	(12,900)	—	—	—	—	(12,900)	—	(12,900)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	50,321	—	—	50,321	670	50,991
分佔共同控制實體儲備變動	—	—	—	—	—	—	—	—	9,650	—	—	9,650	—	9,650
物業、廠房及設備重估之 遞延稅項調整(附註30)	—	—	—	—	—	(2,709)	—	—	—	—	—	(2,709)	—	(2,709)
稅率變動所產生之遞延稅項之影響 (附註30)	—	—	—	—	—	(3,895)	—	—	—	—	—	(3,895)	—	(3,895)
本年度直接於權益確認之收入及 開支總額	—	—	—	—	—	4,232	(12,900)	—	59,971	—	—	51,303	670	51,973
本年度盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	79,405	—	79,405	2,585	81,990
本年度收入及開支總額	—	—	—	—	—	4,232	(12,900)	—	59,971	79,405	—	130,708	3,255	133,963
宣派二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(196)	(10,990)	(11,186)	—	(11,186)
建議二零零七年末期股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,372)	22,372	—	—	—
已行使認股權證(附註31)	1,962	8,829	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,791	—	10,791
股份發行費用(附註31)	—	(1,231)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,231)	—	(1,231)
轉往法定儲備金	—	—	—	—	—	—	—	3,006	—	(3,006)	—	—	—	—
轉往保留盈利	—	—	—	(353)	—	—	—	—	—	353	—	—	—	—
分佔共同控制實體儲備變動	—	—	—	—	—	—	—	7,225	—	(7,225)	—	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日	111,860	459,870	446,355	—	(200,573)	37,784	(12,900)	86,000	98,423	172,516	22,372	1,221,707	10,800	1,232,507

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>經營業務中現金流量</b>			
除稅前盈利		26,522	91,488
調整下列各項：			
分佔共同控制實體損益		(23,975)	(36,729)
利息收入	5	(2,971)	(5,674)
上市股權投資股息收入	5	(798)	(583)
折舊	6	32,770	31,203
攤銷預付土地租金款項	6	7,298	7,166
攤銷使用港口設施之權利	6	791	654
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	6	4,414	103
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之淨公平價值虧損／(收益)	5, 6	7,602	(4,959)
哥爾夫球會會籍減值	6	—	2,565
應收貿易帳款及其他應收帳款之減值，淨額	6	22	2,837
可供出售投資減值	6	23,906	—
		<b>75,581</b>	<b>88,071</b>
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之減少／(增加)		116,745	(2,548)
存貨之增加		(555)	(528)
應收貿易帳款之增加		(6,792)	(7,514)
預付款項、按金及其他應收帳款之減少／(增加)		4,444	(1,064)
應收共同控制實體欠款之減少／(增加)		( 2,453)	2,983
應付貿易帳款之增加／(減少)		(1,185)	5,974
應計負債及其他應付款項之增加		8,658	12,522
應付工程款項之增加		1,127	183
應付關連公司款項之增加／(減少)		405	(15)
經營業務產生之現金		<b>195,975</b>	<b>98,064</b>
已付海外稅項		(10,088)	(6,134)
自上市股權投資收取之股息		798	583
經營業務中現金流入淨額		<b>186,685</b>	<b>92,513</b>



# 綜合現金流量表 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>投資業務中現金流量</b>			
已收利息		2,971	5,674
自共同控制實體收取之股息		40,058	5,736
購買物業、廠房及設備項目		(54,333)	(19,935)
收購可供出售投資		—	(29,706)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		128	314
非流動預付款項及按金減少／(增加)		(36,688)	66,708
於存款時離原到期日超過三個月之定期存款之減少		—	9,927
投資業務中現金流入／(流出)淨額		(47,864)	38,718
<b>融資業務中現金流量</b>			
股份發行之所得款項	31	—	10,791
股份發行費用	31	—	(1,231)
已付股息		(22,372)	(11,186)
融資業務中現金流出淨額		(22,372)	(1,626)
現金及現金等價物之增加淨額		116,449	129,605
年初之現金及現金等價物		345,083	198,465
匯率變動之影響，淨額		15,643	17,013
年終之現金及現金等價物		477,175	345,083
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	27	460,169	206,061
於存款時離原到期日不足三個月之定期存款	27	17,006	139,022
		477,175	345,083

# 資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	795	1,034
於附屬公司之權益	17	1,037,010	1,045,488
可供出售投資	20	5,800	16,806
預付款項及按金	21(a)	31,556	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,075,161</b>	1,063,328
<b>流動資產</b>			
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	22	3,483	11,085
預付款項、按金及其他應收款項	21(b)	1,965	2,120
現金及現金等價物	27	131,220	143,862
<b>流動資產總值</b>		<b>136,668</b>	157,067
<b>流動負債</b>			
應計負債及其他應付款項		8,409	8,262
<b>流動資產淨值</b>		<b>128,259</b>	148,805
<b>資產淨值</b>		<b>1,203,420</b>	1,212,133
<b>權益</b>			
已發行股本	31	111,860	111,860
儲備	32(b)	1,091,560	1,077,901
建議股息	10	—	22,372
<b>權益總額</b>		<b>1,203,420</b>	1,212,133

朱立夫  
董事

顧增才  
董事

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 1. 公司資料

九洲發展有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座37樓3709-10室。

年內，本集團曾從事下列主要業務：

- 投資控股
- 管理一度假村
- 管理一主題公園
- 管理一遊樂場
- 提供港口設施及船票銷售服務

## 2.1 公司資料及呈列基準

根據香港特別行政區高等法院(「高院」)於二零零三年八月十四日之頒令，於珠光(集團)有限公司(「珠光澳門」)及珠光(香港)有限公司(「珠光(香港)」)其中一名債權人提出清盤呈請後委任彼等之臨時清盤人。珠光澳門及珠光(香港)當時均為本公司之控股股東。

337,000,000股本公司股份以Pioneer Investment Ventures Limited(「PIV」，於英屬處女群島註冊成立之珠光澳門之全資附屬公司)之名義註冊及直接持有。根據高院及英屬處女群島法院之頒令，於珠光澳門之臨時清盤人代表珠光澳門提出自動清盤呈請後委任PIV之臨時清盤人(「臨時清盤人」)。

於截至二零零五年四月三十日止年度內，澳門特別行政區初級法院(「澳門法院」)向珠光澳門授出清盤令。此外，高院向珠光(香港)授出清盤令。清盤人(「清盤人」)已就兩項清盤令獲委任。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.1 公司資料及呈列基準(續)

PIV應佔之337,000,000股股份(「PIV抵押股份」)已抵押予珠海九洲港務集團公司(「珠海九洲港務集團」,本公司之主要股東、珠海九洲客運服務有限公司(「九洲港公司」,本集團擁有90%權益之附屬公司)之少數股東及珠海高速客輪有限公司(「客輪公司」,本集團之共同控制實體之合營夥伴)之全資附屬公司Longway Services Group Limited(「Longway」)。Longway已採取步驟以使股份抵押所賦抵押得以完善。然而,臨時清盤人認為呈請令PIV抵押股份之轉讓不能進行。

於二零零六年八月五日,(1)(其中包括)珠光澳門、珠光(香港)、清盤人與珠海市國源投資有限公司(「珠海國源」)訂立債務重組協議(「債務重組協議」);及(2)(其中包括)珠光澳門、PIV、Longway及清盤人訂立有條件和解協議(「和解協議」)。於債務重組協議完成後,珠海國源將全面擁有珠光澳門及珠光(香港)之資產,而彼等各自之法律程序呈請將會擱置。根據和解協議,Longway及清盤人同意雙方就轉讓PIV抵押股份進行之法律程序將會擱置,直至債務重組協議完成為止,其後Longway將可強制執行其對PIV抵押股份之權利。

上述抵押並無用作本集團任何借貸之擔保。此外,本集團並無接獲任何上述清盤呈請/頒令。

承如本公司於二零零七年十一月七日發出之公佈所述,高院已永久擱置(即暫停)珠光(香港)及珠光澳門各自之清盤法律程序,亦已採取步驟以擱置珠光澳門之清盤程序。然而,截至本財務報表日期,澳門法院對珠光澳門之有關清盤法律程序並無重大進展。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.1 公司資料及呈列基準(續)

於二零零八年十二月三十一日及截至本財務報表獲批准當日，本集團並無向珠光澳門、珠光(香港)、PIV或彼等任何附屬公司及聯營公司提供財務資助(例如貸款或擔保)，而本集團亦無從珠光澳門、珠光(香港)、PIV或彼等任何附屬公司及聯營公司獲得財務資助。(a)本集團作為一方及(b)組成珠光澳門及珠光(香港)之公司及彼等各自之附屬公司(本集團除外)作為另一方所進行之主要關連交易為若干租賃安排，而本集團則為有關租賃安排之承租人。該等租賃安排項下之有關物業為本公司之附屬公司珠海度假村酒店有限公司之若干設施(包括別墅、健身中心及娛樂設施)。有關交易詳情載於財務報表附註37內。

上述有關詳情亦載於本公司於二零零三年八月至二零零七年十一月期間內發表之多份報章公佈。

本集團之財務報表乃假設本集團將可持續經營而編製。

本公司董事相信，珠光澳門及其他訂約方與清盤人訂立債務重組協議及高院如上述於二零零七年十一月永久終止法律程序，為解決珠光澳門及珠光(香港)所面對法律程序之重要進展。然而，截至本財務報表日期，本公司董事無法給予絕對保證倘和解協議及債務重組協議之條件不獲達成，本集團日後之業務及財務運作將不受嚴重影響。

倘本集團由於清盤呈請／頒令及／或PIV抵押股份之註冊持有人之任何日後變動而未能持續經營，則會作出調整以重列資產價值至其可收回數額，並就可能產生之任何其他負債作出撥備及分別重新將非流動資產及負債分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無在本財務報表內反映。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.2 編製基準

財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦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)、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除若干樓宇及投資乃按公平價值衡量外，財務資料乃根據歷史成本法編製。除另有註明外，財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列，而所有價值均已四捨五入至最接近千位。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。調整已作出以使任何可能存在之不同會計政策一致。附屬公司之業績乃由收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合計算，並一直綜合計算，直至該控制權終止之日為止。本集團內各公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及各公司間結餘已於編製綜合帳目時全數抵銷。

少數股東權益指非本集團持有之外界股東所佔本公司之附屬公司業績及資產淨值之權益。

## 2.3 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表首次採納以下香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂本。

香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	香港會計準則第39號之修訂本 <i>金融工具：確認及計量</i> 及香港 財務報告準則第7號 <i>金融工具：披露 — 金融資產之重新分類</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	<i>香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	<i>服務特許權安排</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	<i>香港會計準則第19號 — 定額利益資產之限額、 最低資本規定及其相互配合關係</i>

採納此等新訂詮釋及修訂本對此等財務報表並無重大財務影響，而此等財務報表應用之會計政策亦無重大變動。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及個別財務報表 — 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本財務工具：披露 — 有關財務工具披露之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第32號修訂本財務工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列 — 可沽售財務工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本財務工具：確認及衡量 — 合資格已對沖項目 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)修訂本 — 詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號財務工具：確認及衡量 — 嵌入式衍生工具 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠獎勵計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉移資產 <sup>3</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改良\*，其載有若干香港財務報告準則之修訂，主要旨在排除不一致之處，並釐清字眼。除香港財務報告準則第5號之修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，其他修訂將於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則會有個別過渡條文。

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年六月三十日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

\* 香港財務報告準則之改良包括就香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

本集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則對首次應用期間之影響進行評估。本集團認為，截至目前為止，儘管採納香港財務報告準則第7號修訂本、香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可引起新訂或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

## 2.5 主要會計政策概要

### 收益確認

收益乃於本集團可取得經濟利益及收益能夠可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 股務收入於有關服務提供時確認；
- (b) 銷售門票之收益於門票銷售予客戶時確認；
- (c) 銷售食物和飲品之收益於食物和飲品提供時確認；
- (d) 銷售貨品之收益於貨品之重大風險及所有權已轉讓予客戶時確認，惟本集團不得再牽涉擁有權通常附帶之管理事宜，亦不再對出售之貨品有任何實際控制權；
- (e) 利息收入採用實際利率法按應計基準以可將金融工具預期年期之估計未來現金收入貼現為金融資產帳面淨值之比率計算；
- (f) 租金收入在租期內按時間比例確認；
- (g) 股息收入在確定股東有權收取派發之款項時確認；及
- (h) 投資銷售，於出售投資之交易日期確認。



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策並自其活動獲益之實體。

附屬公司業績計入本公司收益表內，惟以已收股息及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益按成本值減任何減值虧損列帳。

### 合營企業

合營企業乃按合約安排成立，本集團及其他各方藉此進行經濟活動之公司。合營企業作為本集團及其他各方皆擁有權益之獨立實體運作。

合營各方訂立之合營協議規定各自之資本投入、合營期限，以及資產在合營企業解散時變現之基準。合營企業經營損益及盈餘資產任何分派分別由合營各方依照各自資本投入比例或合營協議條款規定共同承擔。

合營企業可被視為：

- (a) 附屬公司，本集團可單方面直接或間接控制該合營企業；
- (b) 共同控制實體，本集團雖無法單方面控制合營企業，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，本集團既無法單方面控制，亦不擁有共同控制權，但直接或間接持有該合營企業註冊資本不少於20%之權益，並可對該合營企業行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號*金融工具：確認及衡量*入帳之股權投資，本集團直接或間接持有該合營企業註冊資本少於20%之權益，既不擁有共同控制權，亦不能對該合營企業行使重大影響力。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 共同控制實體

共同控制實體乃一受共同控制之合營企業，參與者概不得單方面控制該共同控制實體之經濟活動。

本集團分佔共同控制實體之收購後業績及儲備乃分別列入綜合收益表及綜合儲備。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法於綜合資產負債表中列為本集團所佔資產淨值，並扣減任何減值虧損。本集團與其共同控制實體進行交易所產生之未變現盈虧，以本集團於共同控制實體之權益為限抵銷，惟倘未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。

### 聯營公司

聯營公司乃非附屬公司或共同控制實體而本集團持有一般不少於20%股本投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法於綜合資產負債表列為本集團所佔資產淨值，並扣除任何減值虧損。

本集團分佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

### 商譽

收購附屬公司所產生之商譽指業務合併成本超逾本集團所佔所收購被收購公司可辨認資產以及所承擔被收購公司可辨認負債及或然負債於收購當日公平淨值之權益之差額。

*協議日期為二零零五年五月一日或之後之收購商譽*

收購所產生之商譽初次按成本值在綜合資產負債表中確認為資產，其後按成本值減任何累計減值虧損衡量。倘屬聯營公司及共同控制實體，商譽乃計入其帳面值，而非於綜合資產負債表列作獨立辨認之資產。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 商譽(續)

協議日期為二零零五年五月一日或之後之收購商譽(續)

商譽帳面值每年(或倘事件或情況變動顯示帳面值可能減值,則更頻密地)進行減值檢討。就減值測試而言,業務合併所收購商譽乃自收購日期起分配至本集團預期因合併協同效應受惠之各個現金產生單位或各組現金產生單位,而不論本集團其他資產或負債會否被列入該等或該組單位中。

減值乃透過評估有關商譽之現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回數額釐定。倘現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回數額低於帳面值,則確認減值虧損。已確認商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽為某個現金產生單位(某組現金產生單位)之組成部份,並為所出售單位內業務之組成部份,則在釐定出售該業務之盈虧時,與所出售業務相關之商譽計入該業務之帳面值內。在此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及現金產生單位之保留份額衡量。

於二零零一年採納香港會計師公會之會計實務準則第30號業務合併(「會計實務準則第30號」)前,收購所產生之商譽已在收購年度之綜合儲備中抵銷。於採納香港財務報告準則第3號業務合併後,該商譽仍然在綜合儲備中抵銷,而於有關該商譽之全部或部份業務已出售或有關該商譽之現金產生單位出現減值時,該商譽不會在綜合收益表中確認。

### 非金融資產減值

倘存在減值跡象,或須對資產進行年度減值測試(存貨、金融資產及商譽除外),則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平價值減銷售成本(以較者高為準)計算,並就個別資產釐定,除非有關資產並無產生現金流入,且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別。在此情況下,可收回數額就資產所屬之現金產生單位釐定。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值(續)

倘資產之帳面值超逾其可收回數額，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現值，而該稅前貼現率乃反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險之評估。減值虧損乃於產生期間於綜合收益表內於與已減值資產功能一致之開支類別中扣除，惟資產以重估值列帳者除外，在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之相關會計政策進行會計處理。

每個呈報日將評估是否有任何跡象顯示先前所確認之減值虧損可能不再存在或經已減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回數額。倘釐定資產可收回數額時所採用之估計有任何變動且僅在此情況下，先前所確認之資產(商譽除外)減值虧損方予撥回，惟撥回後可收回數額不得高於假設過往年度未就該資產確認任何減值虧損之情況下而可釐定之帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入綜合收益表內，惟資產以重估值列帳者除外，在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之相關會計政策進行會計處理。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士將視為與本集團有關連：

- (a) 該人士直接或透過一名或多名中介人間接(i)控制本集團或受到本集團或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團之權益，並可對本集團行使重大影響力；或(iii)擁有本集團之共同控制權；
- (b) 該人士為聯營公司；
- (c) 該人士為共同控制實體；
- (d) 該人士為本集團之主要管理層成員；
- (e) 該人士為(a)或(d)項所述任何人士之近親；

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 關連人士(續)

- (f) 該人士為受(d)或(e)項所述任何人士直接或間接控制、共同控制或行使重大影響力之實體，或上述人士直接或間接擁有重大投票權之實體；或
- (g) 該人士為以本集團或任何屬本集團關連人士之實體之僱員為受益人之僱用後福利計劃。

### 物業、廠房及設備及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本值或估值減累計折舊及任何減值虧損列帳。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及運至工作地點作其擬定用途之任何直接應計成本。物業廠房及設備項目在投入使用後產生之開支(例如維修及保養費用)一般於產生期間自綜合收益表中扣除。倘能明確證實有關開支引致有關使用物業、廠房及設備項目所預期達致之未來經濟利益有所增加，並能可靠地衡量該項目之成本，則該開支將資本化，作為該資產之額外成本或重置成本。

估值須頻密進行，以確保重估資產之公平價值與其帳面值之間不會出現重大差異。當物業、廠房及設備有價值變動，則以資產重估儲備變動之方式處理。倘該儲備不足以彌補個別資產之虧絀，則不足之數會在綜合收益表中扣除，而當同一資產於日後重估中增值，則該增值以不高於先前已扣除之虧絀為限計入綜合收益表。出售一項重估資產時，由於先前重估而變現之資產重估儲備之有關部份作為儲備變動轉撥至保留盈利。

折舊乃按每個物業、廠房及設備項目按以下估計可使用年期以直線去撇銷其成本值或估值至其殘值而計算：

香港以外之中期租賃樓宇	20年或按租期，以較短者為準
傢具、裝置、設備、汽車、廠房及機器及租賃物業裝修	5至10年

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊(續)

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期有所不同，則有關項目之成本值或估值會於各部份間作合理分配，而各部份會分開折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法會作出檢討，並於每個結算日進行適當調整。

物業、廠房及設備項目會在出售後，或倘預期使用或出售有關資產不會產生未來經濟利益時解除確認。出售或報廢之任何盈虧，為銷售時所得款項淨額及有關資產之帳面值之差額，並在解除確認資產之年度內於綜合收益表中確認。

在建工程即為在建樓宇結構，按成本值減任何減值虧損且不計任何折舊列帳。成本包括工程修建期間之直接成本。工程完成及達致備用狀態後，在建工程將被重新分類列入適當之物業、廠房及設備類別內。

### 使用港口設施之權利

使用港口設施之權利乃按成本值減累計攤銷及任何減值虧損列帳。攤銷乃以直線法在40年合約期內撇銷權利之成本。

倘使用港口設施之權利出現可能減值之跡象，使用港口設施權利之尚未攤銷之餘額會作減值評估，並於該等尚未攤銷餘額無法收回時予以撇銷。

### 租約

凡將資產擁有權之絕大部份收益及風險保留於租賃公司之租約均列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租賃之資產計入非流動資產，而根據經營租約應收之租金於租期內按直線法計入綜合收益表中。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金則於租期內按直線法於綜合收益表中扣除。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 租約(續)

根據經營租約之預付土地租金款項初次按成本值列帳，其後於租期內按直線法確認。

### 無形資產(商譽除外)

本集團之無形資產指高爾夫球會會籍。高爾夫球會會籍之可使用年期乃評估為無限期。具有無限可使用年期之無形資產會每年個別或在現金產生單位層面上進行減值測試。該等無形資產不會攤銷。具有無限可使用年期之無形資產會每年進行檢討，以釐定有關無限可使用年期之評估是否繼續成立。倘不成立，則可使用年期之評估由無限改為有限乃於往後入帳。

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產分類為按公平價值衡量及在損益表處理之證券、貸款及應收款項及可供出售金融資產(按適用)。金融資產初次按公平價值確認，而倘投資並非按公平價值衡量及在損益表處理，則按公平價值加直接應佔交易成本確認。

本集團於首次成為合約之立約方時，會評估該合約是否包含內含衍生工具，並評估在分析顯示內含衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並非緊密關連之情況下，內含衍生工具是否與該主合約須分開處理。倘該合約條款之變動對合約規定之現金流量造成重大修改，方會進行重估。

本集團於初次確認後釐定其金融資產之分類，並於許可及適當時於結算日重新評估此分類。

所有按正規買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買資產之日)確認。金融資產之正規買賣指須於市場一般既定規例或慣例所規定之期限內交付資產之金融資產買賣。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產

按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產包括持作買賣之金融資產之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣。除非衍生工具(包括獨立內含衍生工具)指定為實際對沖工具，否則亦會分類為持作買賣。持作買賣投資之盈虧在綜合收益表中確認。於收益表確認之盈虧公平淨值不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據上文「收益確認」所載之政策確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款金額而在活躍市場並無報價之非衍生金融資產。該等資產其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值撥備列帳。計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率及交易成本一部分之費用。盈虧於貸款及應收款項解除確認或減值時以及透過攤銷在綜合收益表中確認。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為上市及非上市股本證券中指定為可供出售或不屬於任何其他兩個類別之非衍生金融資產。於初始確認後，可供出售金融資產連同盈虧當作另一項權益項目按公平價值衡量，直至該投資解除確認或直至該投資釐定為須作減值為止。屆時，先前在權益中呈報之累計盈虧計入綜合收益表。所賺取之利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並根據上文「收益確認」所載之政策於收益表入帳列為「其他收入」。該等投資減值產生之虧損於收益表確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並轉撥自可供出售投資重估儲備。



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 可供出售金融資產(續)

倘非上市股本證券之公平價值因(a)合理公平價值估計範圍之變動相對該投資而言屬重大，或(b)上述範圍內之各種估計之概率無法合理評估及用以估計公平價值，而無法可靠地衡量，則該等證券乃按成本值減任何減值虧損列帳。

#### 公平價值

在有組織之金融市場上交投活躍之投資之公平價值乃參考結算日營業時間結束時所報之市場買入價釐定。沒有活躍市場之投資，其公平價值乃採用估值技術釐定。有關技術包括參考近期之公平市場交易、參考另一項大致相同之投資工具之現行市值，以及採用貼現現金流量分析及期權估值模型。

#### 金融資產減值

本集團於每個結算日評估有否客觀憑證顯示一項或一組金融資產出現減值。

#### 按攤銷成本列帳之資產

倘有客觀憑證顯示按攤銷成本列帳之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損額按資產帳面值與以金融資產原有實際利率(即於初次確認時所計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額衡量。資產帳面值直接或透過撥備帳扣減。減值虧損數額在綜合收益表中確認。倘預料日後收回不可實現，而所有抵押品已變現或轉讓予本集團，則貸款及應收款項連同任何有關撥備將予撇銷。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 按攤銷成本列帳之資產(續)

倘於往後期間，減值虧損數額減少，並可客觀地認為該項減少與減值確認後發生之事件有關，則將先前已確認虧損之減值透過調整撥備帳撥回。減值虧損之任何其後撥回在綜合收益表中確認，而資產帳面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

當有客觀跡象顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收貿易帳款及其他應收款項計提減值撥備。應收款項之帳面值可通過撥備帳減少。減值債務於被評定為不可收回時解除確認。

#### 以成本列帳之資產

倘有客觀憑證顯示無報價股本工具之減值虧損因無法可靠地衡量其公平價值，故並非按公平價值列帳，或衍生資產與無報價股本工具有關並必須以該無報價股本工具結算，則虧損額按資產帳面值與以類似金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額衡量。該等資產之減值虧損不會撥回。

#### 可供出售金融資產

倘可供出售金融資產出現減值，則其成本(扣除任何本金付款額及攤銷)及其現行公平價值之差額減任何先前已在綜合收益表中確認之減值虧損之數額，乃由權益轉撥至綜合收益表。當可供出售股本投資之公平價值大幅或持續低於其成本或有其他客觀憑證顯示減值存在，將對可供出售股本投資作出減值撥備。釐定「大幅」或「持續」之定義須作出判斷。此外，本集團亦評估股價波幅等其他因素。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 解除確認金融資產

金融資產(或一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份(如適用))會在下列情況解除確認：

- 從該資產取得現金流量之權利到期；
- 本集團仍然保留從該資產取得現金流量之權利，惟有責任根據「直通」安排在沒有嚴重延誤之情況下向第三方支付全額；或
- 本集團已轉讓從該資產取得現金流量之權利，且(a)已將該資產之絕大部份風險及收益轉讓，或(b)儘管無轉讓亦無保留該資產之絕大部份風險及收益，惟已轉讓該資產之控制權。

倘本集團已轉讓從某項資產取得現金流量之權利，且並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及收益，以及並無轉讓該資產之控制權，而本集團將持續涉及該資產，則會確認該資產。持續涉及資產指本集團就所轉讓資產提供擔保，按該資產之原帳面值或本集團可能須償還之最高代價金額(以較低者為準)衡量。

倘持續涉及所轉讓資產之書面及／或認購期權(包括現金結算期權或類似權利)，則本集團持續涉及資產之程度以本集團可購回之所轉讓資產數額為限，惟倘屬按公平價值衡量之資產書面認沽期權(包括現金結算期權或類似權利)，則本集團持續涉及資產之程度僅限於所轉讓資產之公平價值或期權行使價(以較低者為準)。

### 按攤銷成本列帳之金融負債

金融負債(包括應付貿易帳款、應計負債及其他應付款項，以及其他貨幣負債)乃按公平價值減直接應佔交易成本初步列帳，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，則按成本列帳。

當負債解除確認或進行攤銷時，盈虧在收益表中確認。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 解除確認金融負債

金融負債於因該負債而須履行之責任獲得履行、取消或屆滿時解除確認。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債以截然不同之條款取代，或現有負債之條款獲重大修訂，則有關取代或修訂視為解除確認原有負債及確認新負債，而各自帳面值之差額則會在收益表中確認。

### 存貨

存貨(主要包括用作轉售之食物、飲品及紀念品)乃經就過期或滯銷貨品作出適當撥備後，按成本值及可變現淨值兩者之較低者入帳。成本以先進先出基準計算決定。可變現淨值為估計銷售價格減因完成及出售所產生之任何估計成本。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物乃指手頭現金及活期存款，以及短期高度流通之投資(可隨時轉換為已知現金數額，須承受價值變動之非重大風險，並一般於收購後三個月內到期)，扣除於要求時償還之銀行透支，為本集團現金管理之重要部份。

就資產負債表而言，現金及現金等價物乃指手頭及銀行現金(包括定期存款)，其用途不受限制。

### 撥備

由於過往事件而需要承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任很可能導致資源流出，且該責任之金額能夠可靠地估計，則確認撥備。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額為預期履行該責任所需之未來開支於結算日之現值。倘由於時間流逝導致已貼現現值金額增加，則計入收益表之財務成本內。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於綜合收益表中確認，倘與其有關之項目於相同或不同期間直接在權益中確認，則在權益中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債按預期獲稅務機關退回或已付予稅務機關之數額衡量。

遞延稅項按負債法，就於結算日之資產及負債之稅基及其財務申報帳面值之所有暫時性差異作出撥備。

所有應課稅暫時性差異均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債是因商譽或交易(業務合併除外)中初次確認之資產或負債而產生及不影響會計盈利或應課稅損益除外；及
- 有關從於附屬公司、一間聯營公司之投資及於合營企業之權益產生之應課稅暫時性差異，倘若撥回暫時性差異之時間是可受控制及暫時性差異於可預見將來可能不會撥回除外。

所有可被扣減暫時性差異及未被動用之稅項抵免與未被動用之稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於有可能出現之應課稅盈利用以抵扣可扣減暫時性差異，及未被動用之稅項抵免及未被動用之稅項虧損之結轉，惟：

- 倘若遞延稅項資產是有關於因交易(業務合併除外)中初次確認之資產或負債而產生之可扣減暫時性差異及不影響會計盈利或應課稅損益除外；及
- 有關從於附屬公司、一間聯營公司之投資及於合營企業之權益產生之可扣減暫時性差異，遞延稅項資產只限於暫時性差異有可能於可預見將來撥回及應課稅盈利將會出現以抵扣暫時性差異時確認。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產之帳面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反地，過往未被確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估，並在有可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以預期當資產被變現或負債被清還時之適用稅率衡量，並根據於結算日已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

倘存在可合法強制執行之權利可將同一應課稅實體及同一稅務機關之即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

### 僱員福利

#### 退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，各合資格僱員可參與該強積金計劃。供款按僱員基本薪金之若干百分比計算，並根據強積金計劃規則於應付時自綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理基金所管理。

本集團在中華人民共和國(香港及澳門除外)(「中國」)經營附屬公司之僱員須參加當地市政府設立之中央退休計劃。設等附屬公司須向中央退休計劃按其工資成本之若干百分比作出供款。該等供款乃於其根據中央退休計劃規則成為應付時在收益表內扣除。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 股息

董事建議之末期股息分類為資產負債表權益部分中保留盈利之單獨分配，直至於股東大會上獲得股東批准。倘該等股息已經股東批准及宣派，則確認為負債。

### 外幣

本財務報表以本公司之功能及呈列貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定本身之功能貨幣，而各實體財務報表所包括項目按功能貨幣衡量。外幣交易初始按各自之交易日期適用之功能貨幣匯率入帳。以外幣結算之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額在收益表中處理。以外幣歷史成本衡量之非貨幣項目按初次交易日期之匯率換算，而按公平價值衡量之非貨幣項目則按釐定公平價值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之功能貨幣並非港幣。於結算日，該等實體之資產及負債按結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而其收益表則按年內之加權平均匯率換算為港幣。所產生之匯兌差額計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，有關特定海外業務於權益確認之遞延累計數額將在綜合收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之適用匯率換算為港幣。年內海外附屬公司經常產生之現金流量則按年內之加權平均匯率換算為港幣。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等將影響於呈報日期收支、資產及負債之呈報金額及或然負債之披露。然而，該等假設及估計之不明朗因素可能導致日後須對受影響資產或負債之帳面值作出重大調整。

### 判斷

應用本集團之會計政策時，管理層已作出以下對財務報表所確認數額有最重大影響之判斷(不包括涉及估計者)：

#### *投資物業與業主自用物業之分類*

本集團釐定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出該判斷之準則。投資物業為持有作賺取租金或作資本增值或同時作兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否大致獨立於本集團持有之其他資產產生現金流量。部份物業包括持有作賺取租金或作資本增值之部份，亦包括持有作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之部份。倘該等部份能獨立出售，則本集團將其分開入帳。倘該等部份不能獨立出售，則僅於僅有微不足道之部份乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途，物業始屬投資物業。否則，物業乃分類為業主自用物業。就個別物業基準作出判斷以釐定附屬服務是否對物業重要而釐定物業不符合投資物業之資格。

#### *資產減值*

在釐定資產是否減值或先前導致減值之事件是否不再存在時，本集團須在資產減值方面作出判斷，尤其是在評估：(1) 有否出現可能影響資產價值之事件，或該影響資產價值之事件並不存在；(2) 資產帳面值是否可以未來現金流量淨現值(乃按持續使用資產而估計)所支持；及(3) 在編製現金流量預測時將應用之適當主要假設(包括該等現金流量預測是否按適當比率貼現)時。改變管理層釐定減值程度選用之假設(包括現金流量預測之貼現率或增長率假設)可對減值測試所採用之淨現值構成重大影響。



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

### 可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益中確認其公平價值變動。當公平價值下跌，管理層會作出判斷有關價值下跌是否重大或持久，及釐定是否存在應於收益表確認之減值。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已就可供出售資產確認減值虧損港幣23,906,000元(二零零七年：無)。於二零零八年十二月三十一日，可供出售資產之帳面值約為港幣6,509,000元(二零零七年：港幣17,474,000元)，其詳情載於財務報表附註20。

### 分派股息所產生之預扣稅

本集團是否根據相關稅項司法權區就自若干附屬公司分派股息所產生之預扣稅作出計提之決定視乎對派付股息日期之判斷。本集團認為倘溢利將不能於可見將來分派，則無須為預扣稅作出撥備。

### 估計之不明朗因素

大有可能導致下一財政年度之資產及負債帳面值須作重大調整之未來主要假設及於結算日之其他主要估計不明朗因素討論如下。

### 估計租賃樓宇之公平價值

在無類似物業之活躍市場現行價格之情況下，本集團考慮來自不同來源之資料包括：

- (a) 目前改進重置之總成本減實物損毀及一切相關形式之陳舊及優化之費用；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供類似物業之近期價格(須按自該等價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而作出之貼現現金流量預測，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及(在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租金)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之貼現率計算。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

估計租賃樓宇之公平價值(續)

本集團所作公平價值估計之主要假設包括地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金、適當之貼現率、預期未來市場租金及未來保養成本。

租賃樓宇於二零零八年十二月三十一日之帳面值為港幣328,844,000元(二零零七年：港幣335,370,000元)(附註12)。

## 4. 分類資料

分類資料乃以本集團主要分類呈報基準，即按業務分類呈列。於釐定本集團之地區分類時，收益乃按客戶所在地計入分類，而資產則按資產所在地計入分類。本集團超過90%之收益乃源自中國客戶，而本集團超過90%之資產位於中國，故並無額外呈列地區分類資料。

本集團之經營業務乃根據其業務及其所提供產品及服務之性質，採取獨立架構及分開管理方式。本集團各業務分類均指獨立策略業務單元，各自提供之產品及服務須承擔與其他業務分類不同之風險及收益。業務分類詳情概述如下：

- (a) 酒店分類，包括管理中國珠海一度假村酒店(「酒店業務」)；
- (b) 旅遊景點分類，包括管理中國珠海一主題公園及一遊樂場；
- (c) 提供港口設施及售票服務分類，於中國珠海提供港口設施及售票服務；及
- (d) 公司服務及其他分類，包括本集團之投資控股及證券買賣以及公司開支項目。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

下表列示本集團各業務分類截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之收益、盈利／(虧損)及若干資產、負債及開支等資料。

	酒店		旅遊景點		提供港口設施及售票服務		公司及其他		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收益：										
向外部客戶銷售	203,844	188,811	64,228	57,658	56,065	52,923	—	—	324,137	299,392
分類業績	(2,186)	10,607	559	5,196	27,955	29,951	(26,752)	3,331	(424)	49,085
利息收入									2,971	5,674
分佔共同控制實體損益	—	—	—	—	23,975	36,729	—	—	23,975	36,729
除稅前盈利									26,522	91,488
稅項									(11,740)	(9,498)
本年度盈利									14,782	81,990

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

	酒店		旅遊景點		提供港口設施及售票服務		公司及其他		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債：										
分類資產	478,757	407,320	491,410	414,702	147,517	108,851	189,901	309,510	1,307,585	1,240,383
於共同控制實體之權益	—	—	—	—	110,393	120,739	—	—	110,393	120,739
資產總值									1,417,978	1,361,122
分類負債	61,984	58,270	16,346	14,422	29,083	25,547	2,525	2,694	109,938	100,933
未分配負債									26,857	27,682
負債總額									136,795	128,615
其他分類資料：										
折舊與攤銷	14,590	12,458	22,715	23,798	3,225	2,260	329	507	40,859	39,023
資本開支	32,148	10,234	7,939	3,936	14,110	5,717	136	48	54,333	19,935
按公平價值衡量及在損益表 處理之證券之淨公平價值										
虧損/(收益)	—	—	—	—	—	—	7,602	(4,959)	7,602	(4,959)
高爾夫球會會籍減值	—	2,565	—	—	—	—	—	—	—	2,565
應收貿易帳款及其他應收款項										
減值，淨額	27	162	—	2,715	(5)	(40)	—	—	22	2,837
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	23,906	—	23,906	—

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 5. 收益及其他收入及盈利，淨額

收益(亦為本集團之營業額)乃指本年度內自提供服務、銷售貨品、船票、食物及飲品以及提供港口設施及售票服務，扣除銷售稅及減去商業折扣及退貨後之所得款項。

本集團之收益、其他收入及收益，淨額之分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益		
銷售貨品及提供服務	324,137	299,392
其他收入及收益，淨額		
利息收入	2,971	5,674
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之淨公平價值收益／(虧損)	(7,602)	4,959
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	14,668	23,582
上市股權投資之股息收入	798	583
租金收入總額	10,985	10,142
匯兌差額，淨額	14,206	12,496
其他	1,665	1,422
	37,691	58,858
	361,828	358,250

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已售存貨成本	37,947	30,306
所提供服務成本*	219,040	199,717
折舊	32,770	31,203
攤銷預付土地租金款項	7,298	7,166
攤銷港口設施之使用權	791	654
土地及樓宇之經營租約最低租金款項	16,815	14,511
核數師酬金	1,200	1,200
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註7)：		
工資及薪金	66,676	59,433
退休計劃供款**	5,270	2,920
	<b>71,946</b>	<b>62,353</b>
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損***	4,414	103
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之淨公平價值虧損／(收益)	7,602	(4,959)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	(14,668)	(23,582)
高爾夫球會會籍減值***	—	2,565
應收貿易帳款減值，淨額	22	122
其他應收款項減值***	—	2,715
匯兌差額，淨額	(14,206)	(12,496)
可供出售投資減值(自可供出售投資重估儲備轉撥虧絀 港幣12,900,000元後(附註20))	23,906	—

\* 所提供服務之成本包括有關僱員福利開支、物業、廠房及設備之折舊、攤銷預付土地租金款項、攤銷港口設施之使用權及土地及樓宇之經營租約最低租金款項共港幣96,581,000元(二零零七年：港幣87,072,000元)，其有關總數亦已分別於上文披露。

\*\* 於二零零八年十二月三十一日，本集團並無可用以減少其於未來年度之退休計劃供款之已沒收供款(二零零七年：無)。

\*\*\* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支，淨額」及「銷售成本」內。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 7. 董事酬金及五名最高薪僱員

### 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條所披露有關年內董事之酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
袍金		
— 獨立非執行董事	600	600
— 非執行董事	200	200
	800	800
薪金、津貼及實物利益	313	548
表現相關花紅	418	177
退休計劃供款	62	44
	793	769
	1,593	1,569

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 7. 董事酬金及五名最高薪僱員 (續)

### 董事酬金 (續)

#### (a) 獨立非執行董事

於年內已付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
許照中先生	200	200
朱幼麟先生	200	200
何振林先生	200	200
	600	600

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零七年：無)。



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 7. 董事酬金及五名最高薪僱員 (續)

董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金 津貼及 實物利益 港幣千元	表現 相關花紅 港幣千元	退休金 計劃 供款 港幣千元	酬金 總額 港幣千元
二零零八年					
執行董事：					
朱立夫先生	—	—	—	—	—
顧增才先生	—	—	—	—	—
黃鑫先生	—	188	316	42	546
金濤先生	—	—	—	—	—
余華國先生*	—	—	—	—	—
吳漢球先生	—	125	102	20	247
	—	313	418	62	793
非執行董事：					
梁漢先生	200	—	—	—	200
	200	313	418	62	993

\* 余華國先生於二零零八年九月三日辭任本公司董事。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 7. 董事酬金及五名最高薪僱員(續)

### 董事酬金(續)

#### (b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金	薪金 津貼及 實物利益	表現 相關花紅	退休金 計劃 供款	酬金 總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零七年					
執行董事：					
朱立夫先生	—	—	—	—	—
顧增才先生	—	—	—	—	—
黃鑫先生	—	212	90	23	325
金濤先生	—	—	—	—	—
余華國先生	—	—	—	—	—
陳永林先生#	—	217	—	5	222
吳漢球先生	—	119	87	16	222
	—	548	177	44	769
非執行董事：					
梁漢先生	200	—	—	—	200
	200	548	177	44	969

# 陳永林先生於二零零七年四月十九日辭任本公司董事。

本年度內，概無董事參與任何安排，放棄或同意放棄任何酬金(二零零七年：無)。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 7. 董事酬金及五名最高薪僱員 (續)

### 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名(二零零七年：一名)董事，其酬金詳情載於上文。本年度其餘四名(二零零七年：四名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,772	2,018
退休計劃供款	87	90
	<b>1,859</b>	<b>2,108</b>

屬以下酬金範圍之最高薪非董事僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零零八年	二零零七年
零至港幣 1,000,000 元	3	3
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	1	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

本集團並無向最高薪非董事僱員支付酬金，作為邀請加入本集團之報酬，或作為離職補償。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 8. 稅項

由於年內本集團概無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零七年：無)。本集團於中國成立之附屬公司須按中國所得稅稅率 18% (二零零七年：15%) 繳稅。

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團：		
即期		
— 香港	—	—
— 中國	6,640	9,498
遞延(附註 30)	5,100	—
本年度總稅項支出	11,740	9,498

根據本公司及其大部份附屬公司所在之稅務司法權區之法定稅率計算除稅前盈利之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對帳如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前盈利	26,522	91,488
按法定稅率計算之稅項	9,300	29,911
特定省份或被地方機關頒佈之較低稅率	(4,054)	(16,142)
應佔共同控制實體之損益	(4,316)	(5,510)
毋須繳稅之收入	(3,286)	(3,657)
不可扣稅之開支	6,801	2,677
按本集團中國附屬公司及一共同控制實體可供分派盈利之 10% 計算預提稅之影響	5,100	—
未確認之稅項虧損	2,195	2,219
按本集團實際稅率計算之稅項支出	11,740	9,498

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 8. 稅項(續)

應佔共同控制實體之稅項約港幣5,355,000元(二零零七年：港幣7,853,000元)，乃計入綜合收益表中「分佔共同控制實體損益」一項。由於年內本集團聯營公司概無產生任何應課稅盈利，故並無該聯營公司應佔利得稅(二零零七年：無)。

於二零零七年三月十六日閉幕之第十屆全國人民代表大會第五次會議，已批准中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，並於二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法引入多項變動(包括但不限於)內資及外資企業之所得稅稅率統一為25%。

根據於二零零七年十二月二十六日頒佈之中國國務院關於實施新企業所得稅過渡優惠政策的通知，本集團於中國營運之附屬公司之現有優惠所得稅稅率15%將逐步改為適用稅率25%，於二零零八年一月一日起生效。適用於本集團附屬公司之現有優惠所得稅稅率為18%(二零零七年：15%)。

## 9. 本公司普通股股權持有人應佔盈利

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司普通股股權持有人應佔綜合盈利包括已於本公司財務報表(附註32(b))處理之盈利約港幣759,000元(二零零七年：港幣18,870,000元)。

## 10. 股息

董事議決不宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零七年：末期股息每股普通股港幣2仙，合共約港幣22,372,000元)。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 11. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本年度之本公司普通股權持有人應佔盈利約港幣12,374,000元(二零零七年：港幣79,405,000元)及年內已發行普通股股數1,118,600,000股(二零零七年：加權平均數1,115,428,548股)計算。

由於年內並無存在攤薄事件，故並無披露截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，每股攤薄盈利乃按本年度之本公司普通股權持有人應佔盈利約港幣79,405,000元計算，而用作計算之普通股加權平均數1,116,969,581股乃用作計算每股基本盈利之於該年內已發行普通股加權平均數，及假設該年內視作行使所有認股權證而無償發行普通股加權平均數1,541,033股。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備

本集團

	在建工程 港幣千元	香港以外之 中期租賃樓宇 港幣千元	傢具、裝置、 設備、汽車、 廠房及 機器及租賃 物業裝修 港幣千元	總額 港幣千元
二零零八年十二月三十一日				
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日：				
成本值或估值	8,045	335,370	196,608	540,023
累計折舊	—	—	(147,216)	(147,216)
帳面淨值	8,045	335,370	49,392	392,807
於二零零八年一月一日，				
扣除累計折舊	8,045	335,370	49,392	392,807
添置	39,568	—	14,765	54,333
出售及撇銷	(4,152)	—	(390)	(4,542)
重估虧絀	—	(9,909)	—	(9,909)
年內計提折舊	—	(17,675)	(15,095)	(32,770)
轉撥	(1,006)	—	1,006	—
匯兌調整	838	21,058	2,956	24,852
於二零零八年十二月三十一日，扣除 累計折舊	43,293	328,844	52,634	424,771
於二零零八年十二月三十一日：				
成本值或估值	43,293	328,844	220,421	592,558
累計折舊	—	—	(167,787)	(167,787)
帳面淨值	43,293	328,844	52,634	424,771
成本值或估值分析：				
成本值	43,293	—	220,421	263,714
二零零八年十二月三十一日估值	—	328,844	—	328,844
	43,293	328,844	220,421	592,558

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備(續)

### 本集團

	在建工程 港幣千元	香港以外之 中期租賃樓宇 港幣千元	傢具、裝置、 設備、汽車、 廠房及 機器及租賃 物業裝修 港幣千元	總額 港幣千元
二零零七年十二月三十一日				
於二零零七年一月一日：				
成本值或估值	3,881	316,197	169,827	489,905
累計折舊	—	—	(124,556)	(124,556)
帳面淨值	3,881	316,197	45,271	365,349
於二零零七年一月一日，扣除累計折舊	3,881	316,197	45,271	365,349
添置	11,254	158	8,523	19,935
出售及撇銷	—	—	(417)	(417)
重估盈餘	—	10,836	—	10,836
年內計提折舊	—	(16,187)	(15,016)	(31,203)
轉撥	(7,514)	—	7,514	—
匯兌調整	424	24,366	3,517	28,307
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊	8,045	335,370	49,392	392,807
於二零零七年十二月三十一日：				
成本值或估值	8,045	335,370	196,608	540,023
累計折舊	—	—	(147,216)	(147,216)
帳面淨值	8,045	335,370	49,392	392,807
成本值或估值分析：				
成本值	8,045	—	196,608	204,653
於二零零七年十二月三十一日估值	—	335,370	—	335,370
	8,045	335,370	196,608	540,023



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備(續)

本公司

傢具、裝置、設備、  
汽車及租賃物業裝修  
港幣千元

二零零八年十二月三十一日

於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年一月一日：

成本值	2,616
累計折舊	(1,582)

帳面淨值 1,034

於二零零八年一月一日，扣除累計折舊	1,034
添置	66
年內計提折舊	(305)

於二零零八年十二月三十一日，扣除累計折舊 795

於二零零八年十二月三十一日：

成本值	2,660
累計折舊	(1,865)

帳面淨值 795

二零零七年十二月三十一日

於二零零七年一月一日：

成本值	2,572
累計折舊	(1,147)

帳面淨值 1,425

於二零零七年一月一日，扣除累計折舊	1,425
添置	44
年內計提折舊	(435)

於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊 1,034

於二零零七年十二月三十一日：

成本值	2,616
累計折舊	(1,582)

帳面淨值 1,034

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備(續)

於二零零八年十二月三十一日，本集團之中期租賃樓宇已由獨立專業合資格估值師嘉漫(香港)有限公司(「嘉漫」)進行重估。根據該等物業之性質，並分別以折舊重置成本法及公開市場為基準，本集團各租賃樓宇之重估值分別為港幣322,584,000元及港幣6,260,000元。由此產生之重估虧絀港幣9,909,000元已於資產重估儲備扣除。

若本集團之中期租賃樓宇按成本值減累計折舊列帳，則彼等於財務報表中之帳面淨值應為港幣231,477,000元。

## 13. 預付土地租金款項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初帳面值	198,747	202,285
匯兌調整	3,023	3,628
年內確認之攤銷	(7,298)	(7,166)
年末帳面值	194,472	198,747
計入流動資產項下預付款項、按金及 其他應收款項之流動部份	(7,311)	(7,223)
非流動部份	187,161	191,524

預付土地租金款項乃按中期租賃持有，並位於香港以外地區。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 14. 使用港口設施之權利

	本集團 港幣千元	
二零零八年十二月三十一日		
於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年一月一日：		
成本值	24,716	
累計攤銷	(4,772)	
帳面淨值	19,944	
於二零零八年一月一日，扣除累計攤銷		19,944
年內確認之攤銷	(791)	
匯兌調整	1,226	
於二零零八年十二月三十一日，扣除累計攤銷	20,379	
於二零零八年十二月三十一日：		
成本值	26,243	
累計攤銷	(5,864)	
帳面淨值	20,379	
二零零七年十二月三十一日		
於二零零七年一月一日：		
成本值	22,915	
累計攤銷	(3,793)	
帳面淨值	19,122	
於二零零七年一月一日，扣除累計攤銷		19,122
年內確認之攤銷	(654)	
匯兌調整	1,476	
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計攤銷	19,944	
於二零零七年十二月三十一日：		
成本值	24,716	
累計攤銷	(4,772)	
帳面淨值	19,944	

結餘乃指本集團於直至二零四零年三月二十七日止使用在中國珠海九洲港所興建之若干樓宇及結構之權利(附註37(b))。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 15. 無形資產

本集團  
港幣千元

二零零八年十二月三十一日	
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日：	
成本值	24,182
累計減值	(18,299)
帳面淨值	5,883
於二零零八年一月一日，扣除累計減值	5,883
匯兌調整	364
於二零零八年十二月三十一日	6,247
於二零零八年十二月三十一日：	
成本值	26,086
累計減值	(19,839)
帳面淨值	6,247
二零零七年十二月三十一日	
於二零零七年一月一日：	
成本值	22,420
累計減值	(14,490)
帳面淨值	7,930
於二零零七年一月一日，扣除累計減值	7,930
年內減值	(2,565)
匯兌調整	518
於二零零七年十二月三十一日	5,883
於二零零七年十二月三十一日：	
成本值	24,182
累計減值	(18,299)
帳面淨值	5,883

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 15. 無形資產(續)

結餘乃指本集團持有於中國珠海之高爾夫球會會籍。會籍屬永久制且可自由轉讓。本集團購入會籍以向本集團之客戶提供高爾夫球會所設施。

高爾夫球會會籍於結算日之可收回數額乃由本集團參考嘉漫評估之公開市場基準釐定並與其帳面值相若。

## 16. 商譽

如財務報表附註2.5所詳述，本集團應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文，致使於二零零一年前進行有關業務合併之商譽維持在綜合儲備中抵銷。

本集團於二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司而產生並仍保留於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之綜合儲備內之商譽金額約為港幣200,573,000元。

## 17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本值	892,808	892,808
應收附屬公司欠款	144,202	152,680
	<b>1,037,010</b>	1,045,488

包括在上述於附屬公司之權益之應收附屬公司欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。依董事之意見，該等款項被認為是給予附屬公司之類似股權貸款。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 17. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行及繳足 股份之面值／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
九洲旅遊發展有限公司	英屬處女群島／ 香港	15,600 美元	100	—	投資控股及 物業持有
珠海度假村酒店 有限公司(附註a)	中國	港幣 184,880,000 元	—	100	管理一度假村
珠海經濟特區圓明新園 旅遊有限公司(附註a)	中國	人民幣 60,000,000 元	—	100	管理一主題公園
珠海水上娛樂有限公司 (附註a)	中國	人民幣 22,500,000 元	—	100	管理一遊樂場
九洲港客運公司 (附註b)	中國	人民幣 42,330,000 元	—	90	提供港口設施及 船票銷售服務

附註：

- (a) 根據中國法例註冊之外商獨資企業
- (b) 根據中國法例註冊之合同合資企業

上列附屬公司之法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所全球成員公司審核。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 17. 於附屬公司之權益(續)

本公司董事會認為上表列示之本公司附屬公司主要影響年內之業績或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為若列出其他附屬公司之詳情將導致篇幅過份冗長。

## 18. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
佔非上市共同控制實體之資產淨值	110,393	120,739

本公司間接持有之共同控制實體之資料如下：

名稱	已繳足股本	註冊及經營地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	攤分盈利	
客輪公司	人民幣 65,374,000元	中國	49	49	49	提供客輪服務

該共同控制實體之法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所全球成員公司審核。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 18. 於共同控制實體之權益 (續)

下表列示本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產	62,540	69,472
流動資產	109,164	114,584
流動負債	(53,492)	(55,498)
非流動負債	(7,819)	(7,819)
資產淨值	110,393	120,739

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分佔共同控制實體之業績：		
收益	165,283	155,067
其他收入	21,585	13,023
收益總額	186,868	168,090
開支總額	(157,538)	(123,508)
稅項	(5,355)	(7,853)
除稅後盈利	23,975	36,729



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
佔非上市聯營公司之資產淨值	—	—

聯營公司之資料如下：

名稱	已發行股本詳情	註冊成立及 經營地點	本集團應佔 擁有權權益百分比	主要業務
路路通網絡 有限公司	港幣 3,000,000 元普通股	香港	50	投資控股

聯營公司之法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所全球成員公司審核。

## 20. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
香港上市股權投資，按公平價值 #	5,800	16,806	5,800	16,806
非上市股權投資，按成本值	709	668	—	—
	6,509	17,474	5,800	16,806

上述投資包括指定為可供出售資產且並無固定財務到期日或票面息率之股本證券投資。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 20. 可供出售投資(續)

# 於二零零七年七月十日，本公司以總代價港幣29,706,000元透過私人配售認購一於聯交所上市之公司的若干股份。

年內，該公司股份之市場價值大幅下跌。董事認為，有關跌幅反映該項上市股權投資已出現減值，而年內已於收益表內確認減值虧損港幣23,906,000元(二零零七年：無)，其中包括轉撥自可供出售投資重估儲備港幣12,900,000元(二零零七年：無)。

## 21. 預付款項、按金及其他應收款項

(a) 計入非流動資產之預付款項及按金：

	附註	本集團	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
預付租金		4,730	4,744
建議收購若干土地之按金	(i)	88,446	83,300
建議收購附屬公司之預付款項及按金	(ii)	31,556	—
		<b>124,732</b>	<b>88,044</b>

	附註	本公司	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
建議收購附屬公司之預付款項及按金	(ii)	31,556	—

(i) 於二零零六年六月三十日，本集團與珠海國源訂立意向書(「第一份意向書」)。根據第一份意向書，本集團擁有租賃予本集團之幾幅建有酒店業務若干樓宇結構之土地(「酒店土地」)之優先收購權，而本集團則向珠海國源支付約人民幣78,000,000元(相等於約港幣88,400,000元)可退還按金。根據第一份意向書，倘於二零零六年十二月三十一日或之前並無訂立正式具法律約束力之協議，則該按金將退還予本集團。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 21. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

(a) 計入非流動資產之預付款項及按金：(續)

(i) (續)

於二零零六年十二月二十九日，本集團與珠海國源就收購該酒店土地訂立有條件買賣協議(「土地協議」)，收購酒店土地之總現金代價約為人民幣90,900,000元(相等於約港幣103,100,000元)。

根據土地協議，收購該酒店土地須待債務重組協議完成後方可作實。倘上述土地收購並未於二零零八年四月十六日前或協議之其他較遲日期前完成，本集團有權終止交易並要求珠海國源退還全部按金，連同從二零零六年十二月二十九日起按通用中國銀行借貸利率計算之利息。本公司已於二零零七年一月二十六日之新聞公佈中公佈土地協議之詳情，該協議根據上市規則構成關聯方交易。

年內，本公司於二零零八年三月十八日及二零零八年十月十六日發出公佈，本集團與珠海國源已訂立延展協議，將達成土地協議之先決條件之最後期限分別由二零零八年四月十六日延長至二零零八年十月十六日及由二零零八年十月十六日延長至二零零九年四月十六日。於結算日後，本集團已與珠海國源進一步訂立延展協議，將最後期限由二零零九年四月十六日延長至二零零九年十月十六日。

(ii) 本公司於二零零八年八月二十七日與獨立第三方之個人(「賣方」)訂立意向書(經於二零零八年九月十日發出之補充意向書修訂及補充)(「意向書」)，內容有關可能收購一間香港公司(「目標公司」)全部已發行股本之80%(「建議收購」)。意向書於二零零八年九月十日生效。目標公司擁有一間於中國成立之外商獨資企業，該企業主要從事於珠海經營及管理一高爾夫球會、槍會、狩獵區、酒店及運動培訓中心。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 21. 預付款項及按金 (續)

(a) 計入非流動資產之預付款項及按金：(續)

(ii) (續)

根據意向書，本公司須於年內就建議收購向賣方支付誠意金(「誠意金」)合共人民幣26,000,000元(相等於約港幣30,000,000元)。誠意金之抵押品包括(其中包括)賣方於目標公司之80%股本權益。作為意向書之獨立條款，賣方已同意就收購目標公司向本公司授出獨家磋商權，於二零零八年十二月三十一日屆滿。有關意向書之詳情載於本公司於二零零八年九月十日發出之公佈內。

此外，根據意向書，倘建議收購最終失敗，本集團有權要求悉數退回誠意金。

截至批准此等財務報表之日期，本公司仍正就目標公司進行盡職審查，並與賣方磋商買賣條款。

(b) 計入流動資產之預付款項、按金及其他應收款項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團：		
預付款項	8,268	8,284
存款及其他應收款項	6,909	11,337
	<b>15,177</b>	<b>19,621</b>
本公司：		
預付款項	352	337
存款及其他應收款項	1,613	1,783
	<b>1,965</b>	<b>2,120</b>

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 22. 按公平價值衡量及在損益表處理之證券

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港上市股權投資，按市值	3,483	11,085	3,483	11,085
中國上市股權投資，按市值	—	25,231	—	—
中國非上市投資基金，按公平值	194	91,708	—	—
	<b>3,677</b>	<b>128,024</b>	<b>3,483</b>	<b>11,085</b>

上述於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之投資已於初次確認時分類為持作買賣。

## 23. 存貨

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持作轉售之食物、飲料及紀念品	3,206	2,651

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 24. 應收貿易帳款

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收貿易帳款	38,432	31,478
減值	(2,810)	(2,626)
	<b>35,622</b>	<b>28,852</b>

本集團設有既定信貸政策。除若干擁有良好還款紀錄之客戶能享有信貸期延長至十八個月外，一般信貸期為一至三個月。每位客戶均有最高信貸額。本集團設法維持嚴格控制其被拖欠之應收帳款，以減低信貸風險。高級管理人員定期檢討過期結餘。應收貿易帳款乃不計息。

於二零零八十二月三十一日，本集團有因使用本集團之酒店業務而產生之應收珠海市政府之款項約25,930,000港元（二零零七年：18,419,000港元），此項結餘約佔貿易應收帳款總額之73%（二零零七年：64%）。珠海市政府之貿易應收帳款為乃無抵押及不計息，而所授信貸期如上表所示。

於結算日之應收貿易帳款扣除減值撥備，以及根據發票日期之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期至3個月	13,342	13,338
4至6個月	3,451	3,741
7至12個月	13,958	8,286
12個月以上	4,871	3,487
	<b>35,622</b>	<b>28,852</b>

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 24. 應收貿易帳款(續)

應收貿易帳款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	2,626	2,418
已確認減值虧損	27	162
不可收回數額撇銷	—	(105)
減值虧損回撥	(5)	(40)
匯兌調整	162	191
	<b>2,810</b>	<b>2,626</b>

計入上述應收貿易帳款之減值撥備為總帳面值約港幣3,556,000元(二零零七年：港幣3,360,000元)之個別已減值應收貿易帳款約港幣2,810,000元(二零零七年：港幣2,626,000元)。個別已減值應收貿易帳款為與違約或拖延付款之客戶有關，而預期僅有一部分之應收帳款可以收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升。

非視為減值之應收貿易帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非過期或減值	28,783	23,518
過期少於1年	5,118	4,434
過期超過1年	975	166
	<b>34,876</b>	<b>28,118</b>

非過期或減值之應收帳款為與最近並無違約歷史之眾多之多元化客戶有關。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 24. 應收貿易帳款(續)

過期但非減值之應收帳款與不少與本集團有良好償還紀錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於對信貸質素並無重大變動及結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升。

## 25. 應收一共同控制實體欠款

應收一共同控制實體欠款乃無抵押、不計息及須於要求時償還。

## 26. 與關連公司結餘

應收關連公司欠款之資料如下：

本集團

	於二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	年內之結欠 最高數額 港幣千元	於二零零七年 十二月 三十一日 港幣千元
澳門環球旅遊有限公司 (「澳門環球」)	5,398	5,398	5,398
珠海特區大酒店 (「珠海特區大酒店」)	458	458	458
	5,856		5,856
減值	(5,856)		(5,856)
	—		—



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 26. 與關連公司結餘(續)

應收珠光澳門之附屬公司澳門環球及珠海特區大酒店之欠款乃指於過往年度源自銷售門票產生之未償還結餘。該等款項已於過往年度作出全額撥備。

與關連公司之結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 27. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現金及銀行結餘	460,169	206,061	114,214	8,043
定期存款，原到期日在3個月內	17,006	139,022	17,006	135,819
	477,175	345,083	131,220	143,862

於結算日，本集團以人民幣定值之現金及銀行結餘約為港幣450,624,000元(二零零七年：港幣300,163,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准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。

於銀行之現金乃按銀行每日存款利率之浮動利率賺取利息。視乎本集團之即時現金需要，短期定期存款以七日至一年不等之期間存放，並按各短期定期存款利率賺取利息。銀行存款存放於並無近期違約紀錄之有信譽銀行。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 28. 應付貿易帳款

於結算日，根據發票日期之應付貿易帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期至3個月	14,103	13,058
4至6個月	688	406
7至12個月	1,014	2,611
12個月以上	2,387	3,302
	<b>18,192</b>	<b>19,377</b>

應付貿易帳款乃不計息及一般於60日之信貸期內支付。

## 29. 應付工程款項

應付工程款項乃指應付予工程承包商之無抵押、免息及須根據相關工程合約條款償還之款項。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 30. 遞延稅項負債

本集團於年內之遞延稅項負債之變動如下：

	重估租賃樓宇 港幣千元	預提稅 港幣千元	總計 港幣千元
二零零八年十二月三十一日			
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	12,446	—	12,446
年內於收益表扣除之遞延稅項(附註8)	—	5,100	5,100
年內計入權益之遞延稅項	(2,477)	—	(2,477)
於二零零八年十二月三十一日	9,969	5,100	15,069
二零零七年十二月三十一日			
於二零零七年一月一日	5,842	—	5,842
中國稅率變動對遞延稅項之影響	3,895	—	3,895
年內於權益扣除之遞延稅項	2,709	—	2,709
於二零零七年十二月三十一日	12,446	—	12,446

本集團於香港產生之稅項虧損約港幣 53,218,000 元(二零零七年：港幣 39,915,000 元)，可無限期用作抵銷產生該等虧損之公司之未來應課稅盈利。本集團並無就此等虧損確認遞延稅項資產，因有關虧損乃一段時間以來一直虧損之公司所產生及／或彌補此等虧損之未來收入來源乃無法預測。

根據中國企業所得稅法例，於中國成立之外資企業向國外投資者宣派股息須徵收 10% 之預提稅。該規定由二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與國外投資者之司法權區訂有稅務條約，則較低之預提稅可能適用。就本集團而言，適用稅率為 10%。因此，本集團須就於中國成立之附屬公司及共同控制實體就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派的股息繳付預提稅。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 30. 遞延稅項負債(續)

就其餘於中國成立之附屬公司，並無就須支付預提稅之未轉交盈利而應付之預提稅確認遞延稅項，原因為董事認為該等附屬公司於可見將來不大可能分派該等盈利。於二零零八年十二月三十一日，並無就中國附屬公司投資確認遞延稅項負債之暫時性差異總額合共約為港幣5,077,000元(二零零七年：無)。

## 31. 股本

股份	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
法定：		
2,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
1,118,600,000股每股面值港幣0.10元之普通股	111,860	111,860

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司之股本並無變動。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，19,620,000份認股權證已按認購價每份港幣0.55元獲行使，導致發行19,620,000股每股面值港幣0.10元之股份，總現金代價(未計發行費用)約為港幣10,791,000元。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度概無尚未行使之認股權證。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 31. 股本(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度，參考上述本公司股本變動之交易概要如下：

	已發行 股份總數	已發行股本 港幣千元	股份溢價帳 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	1,098,980,000	109,898	452,272	562,170
行使認股權證：				
已繳足及發行之股份	19,620,000	1,962	8,829	10,791
股份發行費用	—	—	(1,231)	(1,231)
於二零零七年及二零零八年 十二月三十一日	1,118,600,000	111,860	459,870	571,730

## 32. 儲備

### (a) 本集團

本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表內。

本集團之實繳盈餘指所收購附屬公司股份之面值連同根據本集團於一九九八年四月三十日之集團重組收購本集團主題公園之土地所產生之盈餘與根據本集團重組本公司已發行股份面值之差額。

根據中國有關規例，在中國成立之附屬公司及共同控制實體均須將其除稅後盈利之若干百分比轉撥至法定儲備金內。根據中國有關規例及附屬公司及共同控制實體之組織章程細則所載之若干限制，法定儲備金可用作抵銷虧損及／或可以繳足股款方式作資本化發行。

承如財務報表附註16所進一步解釋，於過往年度收購附屬公司所產生商譽約港幣200,573,000元(二零零七年：港幣200,573,000元)持續在綜合儲備中抵銷。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 32. 儲備 (續)

### (b) 本公司

	股份溢價帳 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	可供 出售投資 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	452,272	628,440	353	—	5,836	1,086,901
可供出售投資之公平價值變動 (附註20)	—	—	—	(12,900)	—	(12,900)
宣派二零零六年末期股息	—	—	—	—	(196)	(196)
行使認股權證(附註31)	8,829	—	—	—	—	8,829
股份發行費用(附註31)	(1,231)	—	—	—	—	(1,231)
本年度盈利	—	—	—	—	18,870	18,870
轉往保留盈利	—	—	(353)	—	353	—
建議二零零七年末期股息(附註10)	—	—	—	—	(22,372)	(22,372)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	459,870	628,440	—	(12,900)	2,491	1,077,901
可供出售投資減值(附註20)	—	—	—	12,900	—	12,900
本年度盈利	—	—	—	—	759	759
於二零零八年十二月三十一日	459,870	628,440	—	—	3,250	1,091,560

本公司之實繳盈餘指根據附註32(a)所述之重組計劃所收購附屬公司於當時之合併資產淨值超出本公司用作交換而發行之股份之面值數額。根據百慕達一九八一年公司法之規定，本公司之實繳盈餘可於若干情況下分派予股東。

## 33. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「計劃」)，旨在嘉獎及酬謝合資格參與者對本集團所作出之貢獻及／或使本集團能羅致及挽留高質素僱員，以及吸引對本集團及任何本集團持有任何股本權益之實體(「投資實體」)有貢獻之人士。計劃之合資格參與者包括(i)本公司、其附屬公司或任何投資實體之董事及僱員、本集團之供應商及客戶，或(ii)任何投資實體、向本集團提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體，或(iii)任何投資實體、或本集團任何成員公司之任何股東，或(iv)任何投資實體或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行之任何證券之任何持有人。計劃於二零零二年九月二十六日起生效，除非以其他方式終止或修訂，否則計劃將維持有效十年。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權獲全數行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。根據計劃將予授出之購股權獲全數行使時可予發行之股份總數，不得超過239,700,000股，即佔經於二零零四年十月二十九日舉行之股東週年大會更新已發行股份總數之10%(即不得超過本公司股份79,900,000股)，連同過往授出之159,800,000份購股權。就釐定該10%限額而言，根據計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款失效之購股權將不予計算。本公司可於股東大會上尋求股東批准以更新計劃項下之10%限額，惟根據計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲全數行使時可予發行之股份總數，根據更新限額，不得超過本公司於批准該更新限額當日已發行股份總數之10%。就釐定更新限額而言，過往根據計劃或本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已根據計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款行使之購股權)將不予計算。授予每名合資格參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)於任何十二個月期間獲行使之已發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份總數之1%。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 33. 購股權計劃(續)

各根據計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授予購股權，必須遵守上市規則第17.04條之規定，並須獲取未獲授予購股權之獨立非執行董事之批准。此外，倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，將導致直至該授出日期十二個月期間(包括該授出日期)因全數行使而已經及將授出之購股權(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股份超過本公司已發行股份之0.1%，而按各授出日期本公司股份之收市價計算，總值超過港幣5,000,000元，則須事先獲股東於股東大會上批准。

提呈授出之購股權可於提呈日期起28日內接納，承授人須於接納購股權時繳付港幣1元之象徵性代價款項。所授出購股權之行使期由董事釐定，惟不得超過計劃所載提早終止條文提呈購股權之日起計10年。除非董事會另有規定，否則於行使購股權所附認購權前，並無購股權之最短持有限期。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於(i)授出購股權當日本公司股份在聯交所所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份面值(以最高者為準)。

購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會上投票之權利。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本公司概無授出購股權。此外，本公司於二零零八年及二零零七年十二月三十一日並無尚未行使購股權。

## 34. 或然負債

於結算日，本集團及本公司概無任何重大或然負債(二零零七年：無)。



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 35. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

本集團乃根據經營租約安排租賃其若干租賃樓宇，其議定之原租賃期限介乎一年至二十五年。租賃條款一般亦要求承租人支付保證金，並根據當時市場狀況定期調整租金。

於結算日，本集團根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約到期應收之最少未來租金款額如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	7,911	9,684
第二年至第五年(包括首尾兩年)	23,995	16,280
五年後	6,099	2,953
	<b>38,005</b>	<b>28,917</b>

### (b) 作為承租人

本集團部份辦公室物業、酒店與港口物業，以及設施乃根據經營租約安排租賃。租賃議定之原租賃期限介乎一年至四十四年。

於結算日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租約到期應付之最少未來租金款額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	9,989	11,371	900	820
第二年至第五年(包括首尾兩年)	36,509	36,450	168	250
五年後	255,454	263,612	—	—
	<b>301,952</b>	<b>311,433</b>	<b>1,068</b>	<b>1,070</b>

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 36. 承擔

除上文附註35(b)詳述之經營租約承擔外，本集團及本公司於結算日之資本承擔如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未予撥備：		
收購物業、廠房及設備項目	31,118	9,101
收購酒店土地	14,628	13,776
	45,746	22,877

根據意向書，倘本公司與賣方就建議收購訂立正式協議，建議收購之總代價(誠如附註21(a)(ii)所詳述者)不會超逾人民幣200,000,000元(相當於約港幣227,000,000元)。

另外，本集團應佔共同控制實體之資本承擔(並無列入上表)如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未予撥備	20,758	—

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 37. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他部份所披露者外，年內本集團有下列重大關連人士交易：

名稱	附註	性質	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
珠海度假村有限公司 (「度假村公司」)	(i)	租金開支	8,500	8,500
客輪公司	(ii)	港口服務費	38,510	35,563
珠海九洲港務集團公司	(iii)	租金開支	4,524	4,072
中國船舶燃料供應公司九洲分公司	(iv)	柴油燃料開支	7,498	5,063

附註：

- (i) 已付予珠光澳門之附屬公司度假村公司之租金開支乃參考租賃協議之條款計算。
- (ii) 本公司之附屬公司九洲港公司向乘客提供銷售客輪船票及向共同控制實體客輪公司提供珠海九洲港停泊設施之管理服務，由此收取代理佣金費用及服務費用。服務費乃按出售客輪船票收入總額之23.5%收取。
- (iii) 九洲港公司與本公司主要股東珠海九洲港務集團公司訂立之若干租賃協議如下：
- (1) 根據於二零零零年三月二十八日訂立之租賃協議，珠海九洲港務集團公司同意將九洲港周圍土地之土地使用權租賃予九洲港公司，由二零零零年三月二十八日起計為期40年，每年租金為人民幣515,000元(相等於約港幣579,000元)；
  - (2) 根據於二零零八年一月十八日訂立之租賃協議，珠海九洲港務集團公司同意將九洲港周圍之廣場租賃予九洲港公司，自二零零八年一月一日起為期一年，每年租金為人民幣700,000元(相等於約港幣787,000元)；
  - (3) 根據於二零零四年一月十日續訂之租賃協議，珠海九洲港務集團公司同意將若干辦公室物業租賃予九洲港公司，自二零零四年一月一日起為期五年，每年租金約為人民幣755,000元(相等於約港幣849,000元)；

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 37. 關連人士交易(續)

### (a) (續)

附註：(續)

(iii) (續)

- (4) 根據於二零零八年一月十八日訂立之租賃協議，珠海九洲港務集團公司同意將九洲港上文(1)所述毗鄰之土地之若干港口設施租賃予九洲港公司，自二零零八年一月一日起為期一年，每年租金為人民幣860,000元(相等於約港幣967,000元)；
  - (5) 根據於二零零三年十二月二十三日訂立之租賃協議，珠海九洲港務集團公司同意將九洲港上文(1)所述毗鄰之土地之若干碼頭租賃予九洲港公司，自二零零四年一月一日起為期五年，每年租金為人民幣650,000元(相等於約港幣731,000元)；及
  - (6) 根據於二零零七年一月十日訂立之租賃協議，珠海九洲港務集團公司同意將若干辦公室物業租賃予九洲發展有限公司，自二零零七年一月一日起為期兩年，每月租金約為人民幣39,000元(相等於約港幣44,000元)。
  - (7) 根據於二零零八年七月一日訂立之租賃協議，珠海九洲港務集團公司同意將若干辦公室物業租賃予九洲發展有限公司，自二零零八年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間，每月租金約為人民幣13,000元(相等於約港幣14,000元)。
- (iv) 向珠海九洲港務集團公司之分公司中國船舶燃料供應公司九洲分公司支付之柴油燃料開支，乃參考柴油供應協議計算。

### (b) 與關連人士之其他交易

此外，於一九九四年，珠海九洲港務集團公司(亦為客輪公司之主要股東)授予九洲港公司使用九洲港港口設施之權利，為期二十年，代價為一次性支付約人民幣33,000,000元(相等於約港幣31,000,000元)。根據二零零零年三月一日訂立之補充租賃協議，該租約之條款已重新協商，且雙方同意延長九洲港公司使用港口設施(包括在九洲港興建之若干樓宇及結構)之租期，由當日起至二零四零年三月二十七日為期四十年，而毋須支付額外成本(附註14)。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 37. 關連人士交易(續)

### (c) 與關連人士之未償還結餘

本集團與關連人士之結餘詳情分別載於財務報表附註25及26內。

### (d) 本集團主要管理人員之補償

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期僱員福利	2,245	2,186
僱用後福利	137	100
已付主要管理人員之補償總額	2,382	2,286

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註7內。

上述項目(a)及(b)之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類

於結算日，各金融工具分類之帳面值如下：

二零零八年

金融資產	本集團			
	按公平價值 衡量及在損益表 處理之金融資產	貸款及應收款項	可供出售 金融資產	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
可供出售投資	—	—	6,509	6,509
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	3,677	—	—	3,677
應收貿易帳款	—	35,622	—	35,622
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	125,355	—	125,355
應收共同控制實體款項	—	2,929	—	2,929
現金及現金等價物	—	477,175	—	477,175
	3,677	641,081	6,509	651,267

金融負債

	按攤銷 成本列帳之 金融負債 港幣千元
應付貿易帳款	18,192
計入應計負債及其他應付款項之金融負債	60,710
應付工程款項	5,449
應付稅項	11,788
應付關連公司款項	1,206
	97,345

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類(續)

於結算日，各金融工具分類之帳面值如下：(續)

二零零七年

金融資產	本集團			
	按公平價值 衡量及在損益表 處理之金融資產	貸款及應收款項	可供出售 金融資產	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
可供出售投資	—	—	17,474	17,474
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	128,024	—	—	128,024
應收貿易帳款	—	28,852	—	28,852
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	94,637	—	94,637
應收共同控制實體款項	—	476	—	476
現金及現金等價物	—	345,083	—	345,083
	128,024	469,048	17,474	614,546

金融負債

	按攤銷 成本列帳之 金融負債 港幣千元
應付貿易帳款	19,377
計入應計負債及其他應付款項之金融負債	67,172
應付工程款項	4,322
應付稅項	15,236
應付關連公司款項	801
	106,908

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類(續)

於結算日，各金融工具分類之帳面值如下(續)：

二零零八年

金融資產	本公司			
	按公平價值 衡量及在損益表 處理之金融資產	貸款及應收款項	可供出售 金融資產	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收附屬公司欠款	—	144,202	—	144,202
可供出售投資	—	—	5,800	5,800
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	3,483	—	—	3,483
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	31,613	—	31,613
現金及現金等價物	—	131,220	—	131,220
	3,483	307,035	5,800	316,318

金融負債

	按攤銷 成本列帳之 金融負債 港幣千元
計入應計負債及其他應付款項之金融負債	5,754



# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類(續)

於結算日，各金融工具分類之帳面值如下(續)：

二零零七年

金融資產	本公司			
	按公平價值 衡量及在損益表 處理之金融資產	貸款及應收款項	可供出售 金融資產	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收附屬公司欠款	—	152,680	—	152,680
可供出售投資	—	—	16,806	16,806
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	11,085	—	—	11,085
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	1,783	—	1,783
現金及現金等價物	—	143,862	—	143,862
	11,085	298,325	16,806	326,216

金融負債

	按攤銷 成本列帳之 金融負債 港幣千元
計入應計負債及其他應付款項之金融負債	5,489

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 39. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具，包括按公平價值衡量及在損益表處理之證券、可供出售投資、與關連人士及共同控制實體之結餘及現金及現金等價物。本集團有多項其他金融資產及負債，例如由其業務直接產生之應收貿易帳款及其他應收款項以及應付貿易帳款及其他應付款項。

本集團之金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、外幣風險、價格風險及商品價格風險。董事會檢討及協定各類該等風險之監控政策，而該等政策概述如下。

### (1) 信貸風險

信貸風險為客戶或交易對手可能違約之風險，由向客戶及本集團進行之其他活動所授予之信貸期所產生。本集團已考慮有關抵押物及與對手之長期建立之商業關係，以管理信貸風險。

由於本集團之應收貿易帳款之客戶基礎廣泛地分佈於不同中介公司，而客戶來自不同行業，故本集團內並無重大集中之信貸風險。此外，本集團亦無預期任何產生自珠海市政府應收貿易帳款之信貸風險。

本集團其他金融資產(包括建議收購多幅土地及附屬公司之按金、現金及現金等價物、按公平價值衡量及在損益表處理之證券、可供出售投資、與關連人士及共同控制實體之結餘)因對手違約而產生信貸風險，最高風險金額相等於該等工具之帳面值。

有關本集團自應收貿易帳款產生之信貸風險進一步數據披露於財務報表附註24。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (2) 流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具均考慮其金融工具及金融資產(例如：應收貿易帳款)之到期日。

於結算日，根據已訂約但未折扣款項，本集團之金融負債之到期日如下：

#### 本集團

	按要求 港幣千元	少於12個月 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零零八年</b>			
應付貿易帳款	11,065	7,127	18,192
計入應計負債及其他應付款項之金融負債	53,768	6,942	60,710
應付工程款項	5,372	77	5,449
應付稅項	—	11,788	11,788
應付關連公司款項	1,206	—	1,206
	<b>71,411</b>	<b>25,934</b>	<b>97,345</b>
<b>二零零七年</b>			
應付貿易帳款	7,654	11,723	19,377
計入應計負債及其他應付款項之 金融負債	61,967	5,205	67,172
應付工程款項	4,322	—	4,322
應付稅項	—	15,236	15,236
應付關連公司款項	801	—	801
	<b>74,744</b>	<b>32,164</b>	<b>106,908</b>

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (2) 流動資金風險 (續)

本公司

按要求  
港幣千元

二零零八年

計入應計負債及其他應付款項之金融負債

5,754

二零零七年

計入應計負債及其他應付款項之金融負債

5,489

### (3) 外匯風險

本集團於香港及中國內地營運，並承受產生自不同外幣風險之外匯風險，主要與人民幣有關。外匯風險產生自未來商業交易、確認資產及負債以及於中國內地營運之淨投資。管理層預期人民幣兌港幣將持續升值，並將進一步對本集團之淨資產狀況有利。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (3) 外匯風險(續)

下表列示於結算日人民幣匯率之合理可能變動(所有其他可變數維持不變)對本集團之除稅前盈利(因貨幣性資產及負債之帳面值變動)及本集團之權益(因功能貨幣為人民幣之附屬公司及共同控制實體之資產淨值變動)之敏感性。

	匯率變動 %	本集團 除稅前盈利 增加/(減少) 港幣千元	本集團權益 增加/(減少)* 港幣千元
二零零八年			
倘人民幣兌港幣轉強	5	10,614	35,155
倘人民幣兌港幣轉弱	5	(10,614)	(35,155)
二零零七年			
倘人民幣兌港幣轉強	5	4,999	39,441
倘人民幣兌港幣轉弱	5	(4,999)	(39,441)

\* 不包括保留盈利

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (4) 價格風險

價格風險為由於權益指數水平及個別證券價值變動而導致之證券公平價值下跌之風險。本集團所面對產生於個別投資之價格風險於二零零八年十二月三十一日分類為按公平價值衡量及在損益表處理之證券(附註22)及可供出售投資(附註20)。本集團之上市投資主要於香港、深圳及上海證券交易所上市，並於結算日以所報市場價格列值。本集團之非上市投資基金於結算日以各基金經理提供之報價列值。

以下證券交易所之市場權益指數於結算日前最近期之交易日收市及其各自於年內之最高及最低之市場權益指數如下：

	二零零八年 十二月三十一日	最高／最低 二零零八年	二零零七年 十二月三十一日	最高／最低 二零零七年
香港 — 恒生指數	14,387	27,616/11,016	27,812	31,638/18,664
深圳 — A股指數	582	1,660/480	1,520	1,629/572
上海 — A股指數	1,912	5,771/1,793	5,521	6,395/2,744

下表分別列示根據於香港上市之證券、於深圳及上海上市之證券以及於中國內地之非上市投資於結算日之帳面值，其公平價值每下降15%、20%及10%變動之敏感性(所有其他可變數維持不變及扣除於稅項之任何影響前)。

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (4) 價格風險 (續)

	證券帳面值 港幣千元	本集團除稅前 盈利減少 港幣千元	本集團 權益減少 港幣千元
<b>二零零八年</b>			
投資於：			
香港			
— 可供出售上市股權投資	5,800	(870)	(870)
— 按公平價值衡量及 在損益表處理之上市股權投資	3,483	(522)	(522)
中國內地			
— 按公平價值衡量及在損益表處理之 上市股權投資	194	(19)	(19)
<b>二零零七年</b>			
投資於：			
香港			
— 可供出售上市股權投資	16,806	—	(2,521)
— 按公平價值衡量及 在損益表處理之上市股權投資	11,085	(1,663)	(1,663)
中國內地			
— 按公平價值衡量及在損益表處理之 上市股權投資	25,231	(5,046)	(5,046)
中國內地			
— 按公平價值衡量及在損益表處理 之非上市投資基金	91,708	(9,171)	(9,171)

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (5) 商品價格風險

本集團及客輪公司之銷售成本之主要部分為柴油燃油。本集團須面對柴油燃油價格之波動，有關價格受全球以及地區供求狀況所影響。柴油燃油價格上升可不利影響本集團之財務表現。本集團過往並無訂立任何商品衍生工具，以對沖潛在商品價格變動。

### (6) 股本管理

本集團之股本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力，並維持穩健之資本比率以支持其業務及將股東價值最大化。

鑑於經濟狀況變動及有關資產之風險特性，本集團管理其股本架構及對其作出調整。為維持或調整股本架構，本集團可調整向股東派付之股息、向股東退還股本或發行新股份。本集團毋須遵守任何外部附加之股本要求。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，管理股本之目標、政策或程序並無變動。

此外，本集團利用流動比率(即總流動資產除以總流動負債)監察股本。本集團之政策為維持流動比率於2以上。

## 40. 結算日後事項

於二零零九年四月二日，本集團與珠海國源訂立延展協議，將最後期限由二零零九年四月十六日延長至二零零九年十月十六日，以達成於財務報表附註21(a)所披露土地協議項下之先決條件。

延展協議之詳情載於本公司於二零零九年四月七日刊發之公佈。

## 41. 財務報表之通過

財務報表已於二零零九年四月十七日獲董事會通過並獲准刊發。



# 財務概要

本集團按下文附註 (i) 所述基準編製本集團於過往五個財政期間已刊發之業績及資產、負債及少數股東權益概要如下：

## 業績

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零零六年 十二月三十一日	截至四月三十日止年度	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	止八個月 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收益	324,137	299,392	189,691	230,707	214,689
除稅前盈利	26,522	91,488	49,260	40,655	25,617
稅項	(11,740)	(9,498)	(3,995)	(4,247)	(3,641)
本年度／期間盈利	14,782	81,990	45,265	36,408	21,976
歸屬於：					
本公司股權持有人	12,374	79,405	44,145	34,805	20,406
少數股東權益	2,408	2,585	1,120	1,603	1,570
	14,782	81,990	45,265	36,408	21,976

## 資產、負債及少數股東權益

	十二月三十一日			四月三十日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產總值	1,417,978	1,361,122	1,200,153	1,088,171	1,020,985
負債總值	(136,795)	(128,615)	(99,983)	(84,133)	(80,836)
少數股東權益	(13,875)	(10,800)	(7,545)	(12,122)	(10,234)
	1,267,308	1,221,707	1,092,625	991,916	929,915

附註：

- (i) 截至二零零六年四月三十日止兩個年度各年及截至二零零六年十二月三十一日止八個月及截至二零零七年十二月三十一日止年度之數據乃摘錄自本集團之經審核財務報表，並與本年度呈列及會計處理方式一致。