

# 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

年報  
2011



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理人員	13
董事會報告書	19
企業管治報告書	28
獨立核數師報告書	40
<b>經審核財務報表</b>	
綜合：	
收益表	42
全面收益表	43
財務狀況表	44
權益變動表	45
現金流量表	46
本公司：	
財務狀況表	48
財務報表附註	49
財務概要	120

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

陳元和先生(主席)  
顧增才先生(副主席)  
黃鑫先生(行政總裁)  
金濤先生  
孟彬先生  
葉玉宏先生  
李文軍先生

### 非執行董事

曾涓女士

### 獨立非執行董事

許照中先生  
朱幼麟先生  
何振林先生

## 審核委員會

何振林先生(主席)  
許照中先生  
朱幼麟先生

## 提名委員會

陳元和先生(主席)  
葉玉宏先生  
許照中先生  
朱幼麟先生  
何振林先生

## 薪酬委員會

許照中先生(主席)  
朱幼麟先生  
何振林先生  
顧增才先生

## 聯席公司秘書

郭汝青女士及陳淑芬小姐

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環添美道1號  
中信大廈22樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行、珠海分行  
中國銀行、珠海分行  
光大銀行、珠海分行  
廈門國際銀行、珠海分行

## 法律顧問(香港法律)

趙不渝、馬國強律師事務所

## 主要股份過戶登記處

HSBC Securities Services (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  
灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心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

## 股份代號

908

## 互聯網主頁地址

www.0908.hk

主席  
報告書



# 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」)截至二零一一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收益約為港幣293,400,000元，本公司擁有人應佔純利約港幣17,600,000元，與去年相比分別增加約13.4%及35.9%。本年度之每股基本盈利為1.58港仙。本公司於是年內沒有派發中期股息。本公司董事會(「董事會」)現建議截至二零一一年十二月三十一日止年度的派付末期股息每股港幣1仙總額為港幣11,186,000元(二零一零年：無)及特別股息每股港幣1仙總額為港幣11,186,000元(二零一零年：無)。末期股息及特別股息將派付予於二零一二年六月五日時名列本公司股東名冊之股東。

二零一一年是經濟前景不明朗的一年，環球市況受到美國經濟拖累、歐債危機未明朗持觀望態度。儘管經濟氣候如此不明朗，中華人民共和國(「中國」)經濟仍然相對強勁。內地旅遊業的增長動力亦比較充足，旅

遊及商務消費亦保持較旺盛的增長。但由於本年整體物價水平相對往年普遍偏高，對企業的經營成本也構成壓力及挑戰。於本年，本集團之經營業務均錄得增長，並將繼續應對挑戰及捕捉發展商機。

憑藉本集團良好的財務狀況及充裕資金，董事會亦積極尋找並不斷研究合適投資機會及有潛質之項目，冀進一步擴大主營業務規模並提升資產質量，擴闊及加強其盈利基礎，為股東尋求最大的回報。

本人謹代表董事會藉此機會對莫能林先生及藍忠黨先生的辭任，及過去對本公司所作出之支援、服務及寶貴貢獻致以萬分謝意。

最後，本人亦謹代表董事會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。

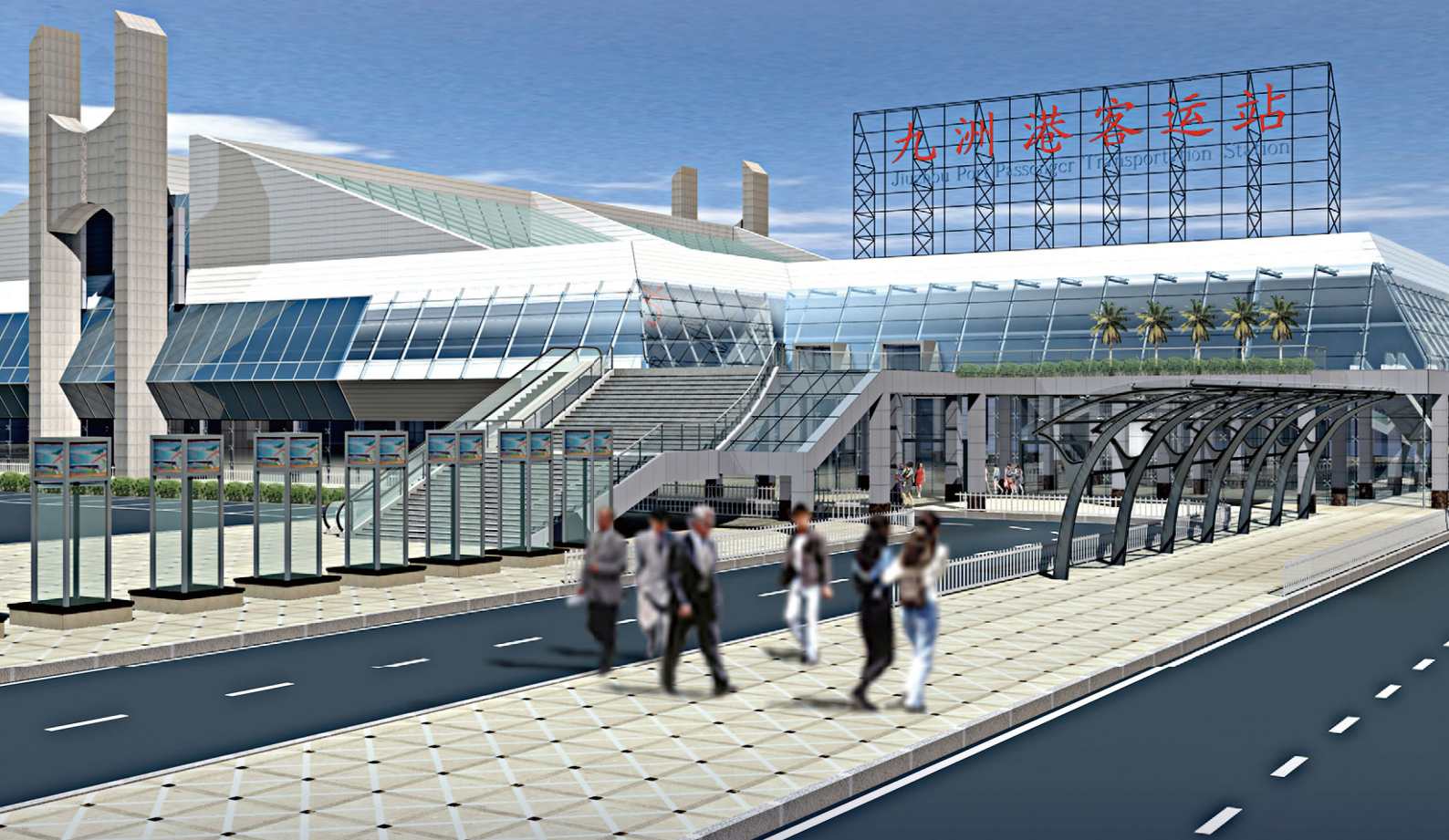
承董事局命

主席

陳元和

香港，二零一二年三月三十日

管理層  
討論  
與  
分析



# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 1. 海上客運及港口業務

隨著中國旅遊業迅速發展，海上客運業務日趨繁忙，有利於香港航線客流量增長。於本年間，珠海高速客輪有限公司（「高速客輪公司」）經營之珠海與香港（包括香港機場航線）及珠海與蛇口之客運航線於本回顧期間的客流量分別約為1,832,400及580,800人次，與往年相比分別增加約7.5%及17.3%。高速客輪公司經營粵港水路客運流量仍保持約39.4%份額，另一方面，香港特區政府為促進海上客運多元化發展的政策及港珠澳大橋建造工程於未來落成通車，均對海上客運發展有一定影響，且近年海上客運業面對沉重的經營壓力，包括人力資源緊張，同時燃油價格持續攀升，令燃油的支出上升至營運成本的43.5%，其價格比對上年增幅逾39.8%，故高速客輪公司之本年經營溢利比去年減少約20.3%。港口業務方面，珠海九洲港客運服務有限公司（「九洲港客運公司」）之票務代理業務及碼頭設施使用之經營收益與去

年相比增加約17.9%，主要因為珠海與香港及珠海與蛇口的兩條主要航線往返人數均比往年增加。

### 2. 酒店業務

二零一一年，是國家「十二五」規劃的起步之年，是酒店抓緊機遇、奮發進取的一年。旗下酒店之平均入住率為約59.6%，與往年相若。另度假村酒店之房務及餐飲收入相對去年分別上升了約7.4%及24.9%。水晶宮、麗晶宮及碧麗宮重新裝修推出後，並以提供中式佳餚、中式婚筵筵席及餐飲服務而為顧客津津樂道。而婚筵消費價格結合市場物價有所上升，亦增加了餐飲營業收入。此外，月餅銷售亦取得良好成績，本年內營業額收入再創新高。

### 3. 圓明新園及夢幻水城

二零一一年，國內經濟保持增長勢頭，而旅遊行業人氣也逐步上升，但受國內物價高漲、股市低迷等因素影響，人們對旅遊產品等非必需品消費保持謹慎，透過管理層各種不同形式的市場推廣手法及加大拓展市場之力度，希望保持入園人數。入場門票及餐飲營業收入均錄得一定增長。圓明新園的入場人數約為704,200人次，比去年輕微上升。今年夏季天氣較熱，雨水較少，夢幻水城入園人數約為276,900人次，比去年增加4.1%。

### 4. 其他

本集團一向採納審慎理財原則，將集團內之盈餘流動資金投放於風險極低及穩定之理財投資。於本年間，由於內地金融投資市場氣氛轉趨審慎，本集團之股息收入僅港幣1,500,000元。另一方面，由於人民幣兌港幣於本年錄得溫和升幅，故本年間產生匯兌收益約港幣4,800,000元。

## 展望

縱使全球經濟前景仍一片不明朗，中國經濟仍然保持增長。而國內旅遊業競爭激烈，市場環境變化之大，及週邊競爭對手的迅速發展均對本集團發展帶來挑戰及機遇。本集團將繼續抓緊旅遊業務的資源，繼續提高現存資產的效益，提升資產回報，並積極開拓新業務及籌謀未來企業的發展路向，盈利模式多元化，務求令業務持續健康地發展。

### 有關若干本集團所支付誠意金之爭議最新情況

本公司於二零零八年八月二十七日與一名個人(「可能賣方」)訂立意向書(「意向書」，經於二零零八年九月十日訂立之補充意向書修訂及補充)，內容有關可能收購一間於香港註冊成立之公司(「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。

目標公司當時擁有一間於中國成立之外商獨資企業(「中國企業」)。中國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，本公司於二零零八年就本公司建議收購目標公司向可能賣方支付誠意金(「誠意金」)，金額為港幣30,000,000元(相當於人民幣26,000,000元)。可能賣方已同意向本公司授予獨家磋商權，為期自意



## 管理層討論與分析(續)

向書日期直至其屆滿為止。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。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之若干質押作為抵押(「股份抵押」，詳情請參閱本公司日期為二零零八年九月十日之公告)。

在對有關目標公司進行詳細盡職審查後，本公司無法與可能賣方就建議收購之條款達成協議，故本公司決定不再進行建議收購，而意向書亦因而終止。然而，可能賣方拒絕向本公司退回誠意金。上述詳情載於本公司日期為二零零九年七月二十日之公告。因此，本公司與可能賣方就退回誠意金提出訴訟。

就此，本公司於二零零九年期間收到由可能賣方發出之傳訊令狀及有關訴訟文件。根據該等訴訟文件，可能賣方提出以下申索(其中包括)：(i)聲稱違反保密承諾(本公司與可能賣方於訂立意向書前簽訂)及/或意向書之損害賠償；(ii)有關不當執行股份抵押之損害賠償；(iii)頒令以可能賣方提出之損害賠償申索抵銷誠意金；及(iv)宣稱可能賣方有權沒收誠意金。直至本報告日期，本公司就退回誠意金的法律訴訟仍在進行。審訊定於二零一二年五月進行。作為法律訴訟其中部分，香港特別行政區高等法院(「高等法院」)於二

零一一年一月就本公司之申請批准發出禁制令(「禁制令」)，頒令可能賣方提供目標公司及中國企業的財務資料、以及禁止向中國企業行使控制權包括其公司印鑑和圖章。經諮詢本集團處理該等紛爭及法律訴訟之法律顧問後，本公司董事認為可能賣方並無充分理據支持其拒絕向本公司退回誠意金。本公司董事亦認為，本公司具備有效理據抗辯，並可向可能賣方提出反申索。

基於本公司對可能賣方之財務實力的評估，對其償還能力存疑，儘管本集團日後在上述法律訴訟中勝訴，在執行追討誠意金時也存有多項不確定性。此外，根據目標公司(質押協議下之抵押品)之最近期的財務及其他資料，本公司認為目標公司之財務狀況正在惡化。本公司董事根據貫徹和審慎的資產管理原則，於截至二零一零年十二月三十一日止年度就誠意金作出減值撥備港幣30,000,000元。

儘管本公司已作減值撥備，本公司將就有關法律訴訟繼續提出抗辯以追討已付之誠意金。

根據就目標公司逾80%之權益而增設之股份抵押，本公司已委任接管人(「接管人」)。接管人於取得中國企業之資產、簿冊及賬目控制權時遇到困難，且有指稱可能賣方試圖耗取中國企業的資產，本公司及接管人採取法律行動，以使接管人可取得中國企業的控制權。隨着成功取得該控制權後，接管人跟獨立第三者訂立買賣協議。在協議中，接管人同意出售和獨立第

三者同意購入中國企業，惟須經中國外資企業監管部門審批。於本報告日期，上述交易仍在審批中。可能賣方指稱，本公司錯誤執行上述股份抵押。

倘高等法院認為股份抵押為錯誤執行，本集團可能須承擔相應法律責任。根據本集團處理該等紛爭及法律訴訟之法律顧問意見，本公司董事認為本集團有充分理據支持執行股份抵押，因此，法院就有關執行股份抵押而向本公司發出不利頒令之風險可能性不大。

### 就收購珠海幾幅土地的土地使用權協議之最新情況

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」)的土地使用權訂立有條件買賣協議(「土地收購協議」)。現金代價合共為人民幣90,900,000元(相當於約港幣103,200,000元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據土地收購協議悉數支付全部購買價。

根據土地收購協議，收購酒店土地須待債務重組協議完成後方可作實。債務重組協議已於二零零九年九月二十五日完成。本集團已採取步驟完成收購該等土地的土地使用權之轉讓及登記手續。於本報告刊發之日，有關手續仍在辦理中。經計及本集團就收購酒店土地已完成其付款責任及該業權僅仍未完成轉讓登記，截至二零一一年十二月三十一日止年度，珠海度假村有限公司豁免本集團應付截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度租金共港幣8,500,000元及租賃協議的餘下租賃期。

### 有關若干本公司主要股東的清盤呈請之最新情況

誠如本公司二零零九年年報所披露，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」)、珠光澳門及珠光香港之清盤人(「清盤人」)與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、Pioneer Investment Ventures Limited(「PIV」)、Longway Services Group Limited(「Longway」)與清盤人訂立和解協議(「和解協議」)。

## 管理層討論與分析(續)

本公司董事會(「董事會」)獲悉，債務重組協議所載列之所有先決條件已達成，珠光澳門及珠光香港之整個債務重組過程已於二零零九年年底完成。

本公司亦獲悉，隨珠光澳門及珠光香港的地位已回復，而PIV在香港及英屬處女群島之臨時清盤程度已分別於二零一零年十一月及二零一一年十月獲永久擱置或撤銷及擱置(視情況而定)。然而，Longway欲完善其在PIV應佔的337,000,000股本公司之股份的股份抵押(「PIV抵押股份」)行動並未有撤銷。Longway已採取步驟確認轉讓PIV抵押股份是否有任何障礙。

於二零一零年四月十五日，珠光澳門、珠海九洲旅游集團有限公司(「珠海九洲旅游集團」)及Longway訂立一份框架協議(「框架協議」)，據此擬進行之交易須待正式協議簽訂後方可作實，而正式協議(倘簽訂)將載列對訂約方具有法律約束力之條款及條件。根據框架協議，珠光澳門已記錄其意欲促成PIV出售PIV抵押股份予Longway，代價相當於根據訂約方過往貸款及相關抵押文件項下珠光澳門欠予珠海九洲旅游集團之總債務金額。框架協議之訂約方將會盡最大努力進一步促使滿足框架協議所載的若干先決條件。在達成所有該等先決條件後，訂約方將會就有關轉讓PIV持有本公司中PIV抵押股份予Longway而訂立的正式買賣及償付協議。

由於債務重組協議已完成，亦已採取完成和解協議之重要措施，且珠光澳門、珠海九洲旅游集團及Longway已訂立框架協議，故本公司董事認為清盤呈請／頒令及／或PIV抵押股份之登記持有人出現任何潛在變動之不確定性已解除，且按持續經營基準編製本集團財務報表乃屬適當。

### 本年內持續關連交易超過年度上限

本公司之附屬公司九洲港客運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扣除若干費用及開支後之23.5%收取。截至二零一一年十二月三十一日止年度之服務費為大約港幣42,907,000元，相比二零一一年五月特別股東大會批准的原有年度上限港幣39,000,000元多出港幣3,907,000元。本公司將採取措施修訂年度上限，於二零一二年的稍後時間，再尋求獨立股東於特別股東大會批准。

## 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生現金流量作為營運資金。本集團於二零一一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249,500,000元(二零一零年：港幣314,200,000元)，當中約港幣213,200,000元(二零一零年：港幣282,100,000元)以人民幣計算，其餘皆為港幣。此外，於二零一一年十二月三十一日，本集團持有之金融工具短期投資約為港幣413,700,000元(二零一零年：港幣270,400,000元)，當中約港幣411,300,000元(二零一零年：港幣266,700,000元)以人民幣計算，其餘皆為港幣。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和中國之上市證券之投資，以優化本集團之盈餘營運資金回報。由於本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日並無未償還的銀行借貸，故按總銀行借貸與股東資金計算，本集團分別於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之資產負債比率為零。

## 僱員數目及薪酬

於年終，本集團約有1,539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。

## 股息

本公司於是年內沒有派發中期股息。董事會現建議截至二零一一年十二月三十一日止年度的派付末期股息每股港幣1仙總額為港幣11,186,000元(二零一零年：無)及特別股息每股港幣1仙總額為港幣11,186,000元(二零一零年：無)。末期股息及特別股息將派付予於二零一二年六月五日時名列本公司股東名冊之股東。待本公司股東於二零一二年五月二十八日星期一舉行之應屆股東週年大會上批准後，末期股息及特別股息將於二零一二年六月十五日派付。

## 管理層討論與分析(續)

### 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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

除上文「管理層討論與分析－展望」所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

### 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，管理層相信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

於二零一一年十二月三十一日，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1,417,400,000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。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**陳元和先生**，現年47歲，於二零零九年七月獲委任為本公司之董事會主席，並於二零一二年三月二十六日獲委任為本公司提名委員會主席。彼擁有碩士學歷，現同為本公司之主要股東珠海九洲旅游集團董事長兼總經理。彼於香港理工大學取得工商管理碩士學位，同時也擁有中國註冊會計師職稱。陳先生曾於二零零二年九月至二零零五年十月出任本公司之執行董事，並於二零零四年四月至二零零六年十月出任格力電器股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市)之董事及副董事長。陳先生曾在江蘇省大豐市稅務局、江蘇省鹽城經濟開發總公司、珠海市紀委監察局，珠海市國有資產管理局、珠光集團公司、珠海九洲港務集團、珠光發展有限公司、珠海格力集團公司、珠海格力電器股份有限公司、珠海航空公司、珠海市國有資產監督管理委員會等單位工作，歷任財務經理、副科長、珠光集團公司財務總監、珠海九洲港務集團副董事長、珠海格力集團公司董事兼總裁、珠海格力電器股份公司副董事長、珠海航空公司副董事長、珠海市國有資產監督管理委員會副主任等職務。陳先生在行政管理、經濟管理、財務管理、審計監督等方面積累逾二十年的經驗。

**顧增才先生**，現年49歲，為本公司董事會副主席及薪酬委員會成員。顧先生現同時擔任珠海九洲旅游集團之副總經理。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、信貸部總經理及珠海九洲旅游集團總會會計師等職務。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 (續)

### 執行董事

(續)

**黃鑫先生**，現年46歲，二零零六年七月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。黃先生現同時為珠海九洲旅游集團之副總經理。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席教授及研究員。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恒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48歲，於二零一二年一月六日獲委任為本公司執行董事。彼持有西北工業大學頒發之航空發動機專業碩士學位，並為合資格高級工程師。金先生現同時擔任珠海九洲旅游集團之副總經理。金先生曾於二零零二年九月至二零零九年七月出任本公司之執行董事。過往，金先生於中華人民共和國航空部轄下黎陽機械有限公司、珠海市機電總廠及珠海經濟特區拱北工業總公司以及珠海大橫琴投資有限公司(「珠海大橫琴」)工作。金先生曾任高速客輪公司技術部副經理。彼歷任珠海九洲旅游集團董事會秘書、經營發展部經理、總工程師及副總經理等職，並為珠海大橫琴總經理。彼為珠海市城市規劃委員會非公務員委員。金先生在企業管理、船舶管理及維護、旅遊管理及項目投資技術開發及貸款收購方面積累逾二十五年之經驗。

## 執行董事

(續)

**孟彬先生**，現年58歲，於二零一二年一月六日獲委任為本公司執行董事。彼於廣州外語外貿大學外語專業畢業，亦持有中級翻譯員資格。孟先生現時為珠海九洲旅游集團及格力集團公司之董事。孟先生曾於廣東茂名石油工業公司、珠海石景山旅遊中心、珠海賓館、澳門珠光集團公司及澳門環球國際旅行社工作，分別出任翻譯員、旅遊部經理、副總經理兼董事。孟先生曾為珠海渡假村有限公司及珠海君悅來酒店有限公司之董事、珠海市旅游集團公司、珠海市高聯實業集團公司、珠海國際賽車場有限公司及珠海翠湖高爾夫俱樂部之主席兼法定代表、前珠海九洲港務集團公司之副總經理兼董事及珠海九洲旅游集團附屬公司珠海經濟特區隆益實業公司之總經理兼法定代表。孟先生在企業營運及管理、項目發展及公司管理方面積累逾三十年之經驗。

**葉玉宏先生**，現年47歲，於二零零九年七月獲委任本公司之執行董事，並於二零一二年三月二十六日獲委任為本公司提名委員會成員。彼擁有碩士研究生學歷，現同時為珠海九洲旅游集團黨委副書記兼紀委書記。葉先生曾在華中科技大學激光技術國家重點實驗室、珠海市委組織部，以及珠海市港澳企業管理處等單位工作，歷任秘書、副科長及駐澳門工作組組長等職務。自二零零二年十月至今，彼就職於珠海九洲旅游集團，擔任助理總經理、紀委副書記及書記，以及黨委副書記等職。葉先生為華中科技大學碩士研究生，彼在港澳事務、行政管理、人力資源管理等方面積累逾二十年經驗。

**李文軍先生**，現年46歲，於二零零九年七月獲委任為本公司之執行董事。彼擁有碩士研究生學歷，現同時為珠海九洲旅游集團副總經理。李先生曾在中國船舶工業物資華南公司、珠海市體改委、珠海市經貿局、珠海市國有資產經營管理局、珠海市國有資產監督管理委員會、珠海信禾運輸集團有限公司等單位工作，歷任總經理秘書、副科長、科長、副總經濟師、董事及副總經理等職務。彼為華中理工大學物資管理專業碩士研究生，並在行政管理、經濟管理及金融證券等方面積累逾二十年經驗。



## 董事及高級管理人員 (續)

### 非執行董事

曾涓女士，現年37歲，於二零一二年一月六日獲委任為本公司非執行董事。彼持有上海海運學院(現稱上海海事大學)頒發之會計學學士學位，為中國執業會計師。彼現時為珠海九洲旅游集團財務總監兼董事，並為珠海市珠光集團控股有限公司(「珠海市珠光集團控股」)的董事。珠海市珠光集團控股與本公司或其任何主要股東並無任何持股或控制關係。曾女士於中國珠海外輪代理有限公司、長興化學工業(廣東)有限公司、上海立信長江會計師事務所珠海分所、歐陸科技(珠海保稅區)有限公司、及珠海市國有資產監督管理委員會工作，歷任會計主任、會計部主管、副主管、財務部經理及財務總監。彼曾出任珠海市公共汽車公司及珠海航展有限公司之財務總監，珠海市免稅企業集團有限公司、珠海大橫琴及珠海九洲旅游集團之財務總監兼董事以及珠海市珠光集團控股之董事。曾女士在企業營運及管理、財務經營、公司管理、風險管理及公司審計方面積累逾十五年之經驗。

### 獨立非執行董事

許照中先生，太平紳士，現年64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，並於二零一二年三月二十六日獲委任為本公司提名委員會成員。許先生現時為六福金融服務有限公司主席及行政總裁，在證券及投資業積累逾四十年經驗，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、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港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及香港會計師公會調查小組A組委員等。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榮銜，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。彼現為香港旅遊業議會上訴委員會獨立委員，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)之非執行董事及香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)、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)、星獅地產(中國)有限公司(股份代號：535)及華南城控股有限公司(股份代號：1668)之獨立非執行董事。

## 獨立非執行董事

(續)

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，現年68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，並於二零一二年三月二十六日獲委任為本公司提名委員會成員。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，他曾於多間頗具規模之國際機構如美國銀行、通用電氣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)及中國航空工業國際控股(香港)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54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，並於二零一二年三月二十六日獲委任為本公司提名委員會成員。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。何先生亦為香港上市公司新工投資有限公司(股份代號：666)之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 高級管理人員

**盧彤先生**，現年44歲，碩士學歷，為本公司副總裁，並擔任本公司屬下多家企業董事。盧先生曾在珠光集團屬下多家企業工作，歷任助理經理、副經理及經理等職務，從事過公司法律事務、項目融資及投資管理等工作。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。彼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。彼在公司法律、金融投資、項目融資及企業管理方面積累逾二十年經驗。

**唐勁先生**，現年39歲，碩士學歷，現為公司助理總裁，並擔任珠海高速客輪有限公司董事。唐先生曾在珠光投資發展公司、珠光物質開發投資公司、珠光對外經濟發展公司及珠光(香港)有限公司工作，在一九九八年加入本公司從事過國際貿易、項目管理、金融投資、行政管理、資產管理工作，歷任助理經理、副經理及經理等職務。唐先生於加拿大皇家大學取得工商管理碩士學位，在公司項目管理、證券投資、行政管理方面累積逾十五年經驗。

**陳哲明先生**，現年39歲，碩士學歷，現任本公司財務總監。在加入本集團之前，陳先生曾於多家在香港聯合交易所有限公司主板和創業版上市的公司出任財務經理、內部審計經理、公司秘書及財務總監。彼於二零一二年二月加入本公司任職財務總監。陳先生畢業於英國亨伯賽德郡大學，獲得會計及財務文學士學位，並取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。彼為英國及威爾斯特許會計師學會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師。陳先生積累了超過17年財務、會計及審計經驗，並對公司秘書和企業管治方面具備豐富經驗和知識。

除上述所披露者外，本公司董事或高級管理人員與任何其他董事或高級管理人員概無任何關係。

# 董事會報告書

本公司董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一一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

本集團截至二零一一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42至119頁。

董事會現建議就本年度向於二零一二年六月五日名列股東名冊之股東派付末期股息每股普通股港幣1仙及特別股息每股普通股港幣1仙。

## 財務資料概要

本集團於截至二零零七年、二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之業績及資產與負債及非控股權益概要乃摘錄自第120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其中一部份。

## 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。

## 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。

## 董事會報告書(續)

### 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法例並無載有優先購買權之條文，規定本公司須按比例向本公司現有股東提呈發售新股。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

本年內，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

於二零一一年十二月三十一日，本公司根據百慕達法例計算之可供分派儲備為港幣635,000元。此外，本公司於二零一一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)本公司無法(或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。本公司於二零一一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。

### 慈善捐款

本年內，本集團捐出慈善捐款合共港幣1,890,000元。

## 主要客戶及供應商

本年內，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：

陳元和先生(主席)

顧增才先生(副主席)

黃鑫先生(行政總裁)

金濤先生 (於二零一二年一月六日獲委任)

孟彬先生 (於二零一二年一月六日獲委任)

葉玉宏先生

李文軍先生

莫能林先生 (於二零一二年一月六日辭任)

藍忠黨先生 (於二零一二年一月六日辭任)

### 非執行董事：

梁漢先生

曾涓女士 (於二零一二年一月六日獲委任)

### 獨立非執行董事：

許照中先生

朱幼麟先生

何振林先生

## 董事會報告書(續)

### 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周年大會上輪值告退及膺選連任。

根據本公司之公司細則第111(A)條，本公司董事葉玉宏先生、李文軍先生及何振林先生將於應屆股東周年大會上輪值告退。此外，金濤先生、孟彬先生及曾涓女士於二零一二年一月六日獲本公司董事會委任，根據本公司之公司細則第115條將出任至應屆股東周年大會。根據本公司之公司細則第111(A)條及第115條，所有上述退任董事均合乎資格，並願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

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。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事之最新資料

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料之變動如下：

- 許照中太平紳士為本公司獨立非執行董事，於二零一一年十月一日獲六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)由獨立非執行董事重新委任為非執行董事。

### 董事之服務合約

各擬於應屆股東周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年內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。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，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)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市發行人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：

於本公司每股面值港幣0.10元之普通股之好倉：

董事姓名	直接及實益擁有之股份數目
顧增才先生	1,000,000
金濤先生	1,742,000
葉玉宏先生	460,000
朱幼麟先生	2,700,000
何振林先生	250,000
	6,152,000

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予記錄，或根據證券及期貨條例或標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。



## 董事會報告書(續)

### 董事收購股份或債券之權利

年內，董事或彼等各自之配偶或未成年之子女概無獲按可藉購買本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排以致董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一一年十二月三十一日，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：

股東名稱	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
珠海九洲旅游集團有限公司	235,200,000	21.0%
Pioneer Investment Ventures Limited*	337,000,000	30.1%
Mr. Kwok Hoi Hing**	67,138,000	6.0%

\* 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)有限公司乃Pioneer Investment Ventures Limited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(佔公司已發行普通股約30.1%)已抵押予珠海九洲旅游集團有限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)。

\*\* 截至二零一一年十二月三十一日，Kwok Hoi Hing先生持有之67,138,000股本公司股份中，20,838,000股股份乃透過他的全資附屬公司Surpassing Investment Limited持有。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄，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)擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 持續關連交易

年內，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(a)及(b)。除下文所披露者外，本集團已取得其他持續關連交易之豁免。

- (i) 於二零一一年三月十八日，珠海九洲港客運服務有限公司(「九洲港公司」，本公司之非全資附屬公司)與珠海高速客輪有限公司(「客輪公司」，本公司之共同控制實體)按類似條款訂立若干份協議(統稱「代理兼管理費用協議」)，以便由二零一一年一月一日開始到截至二零一三年十二月三十一日期間由九洲港公司擔任向乘客出售客輪船票之代理，以及九洲港公司向客輪公司提供珠海九洲港停泊設施之管理服務。由於(a)九洲港公司由本公司及珠海九洲旅游集團有限公司(「珠海九洲旅游集團」)分別間接擁有90%及10%；(b)客輪公司由本公司及珠海九洲旅游集團分別間接擁有49%及51%；及(c)珠海九洲旅游集團為本公司之主要股東，故九洲港公司及客輪公司根據上市規則均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，代理兼管理費用協議構成本公司之持續關連交易。本公司於二零一一年五月二十七日已舉行的特別股東大會(「二零一一年五月特別股東大會」)會議上，已由本公司的獨立股東批准該代理兼管理費用協議、相關交易和相關的年度上限(列載於本公司於二零一一年四月十一日寄發的通函內)。根據代理兼管理費用協議，九洲港公司有權向客輪公司收取按已售客輪船票所得款項總額23.5%計算，扣除支付予香港國際機場碼頭服務有限公司(獨立第三方)之若干費用及開支後之代理兼管理費用。根據代理兼管理費用協議，客輪公司須每月於期末支付代理兼管理費用。

由於平均船票價格及乘坐有關航線出境的旅客流量在二零一一年增加並高於原先預期之內，客輪公司應付給本公司的代理佣金於截至二零一三年十二月三十一日為止的該三個財政年度內，都可以預計將會超過於二零一一年五月特別股東大會會議上已批准的各個年度上限。本公司已採取措施，以尋求獨立股東批准經修訂該代理兼管理費用協議的各個年度上限(「經修訂上限」)。但是，建議批准的經修訂上限金額的議案並沒有通過，其中約50.15%的選票反對批准該議案，而有49.85%的選票贊成批准該議案。因此，截至二零一一年十二月三十一日止年度之代理兼管理費用，即該代理佣金為港幣42,907,000元，相比二零一一年五月特別股東大會批准的原有年度上限港幣39,000,000元多出港幣3,907,000元。

本公司將採取措施修訂代理兼管理費用協議，就為期兩年直至二零一三年十二月三十一日的代理佣金的各個年度上限，於今年(二零一二年)的稍後時間，再尋求獨立股東於特別股東大會批准。

## 董事會報告書 (續)

### 持續關連交易 (續)

- (ii) 根據日期為二零零八年十一月十七日之續訂供應協議，中國船舶燃料供應公司九洲分公司(珠海九洲旅游集團全資擁有之公司，故根據上市規則為本公司之關連人士)已同意持續向珠海度假村酒店有限公司(「珠海度假村酒店公司」)供應柴油燃料，由二零零九年一月一日起計為期三年。珠海度假村酒店公司應付之購買價將與適用於珠海九洲旅游集團之集團公司之價格水平相同，珠海度假村酒店公司須每月於期末向中國船舶燃料供應公司九洲分公司支付購買價。
- (iii) 根據日期為二零一零年一月一日之供應協議，珠海九洲港加油站有限公司(珠海九洲旅游集團全資擁有之公司，故根據上市規則為本公司之關連人士)已同意持續向珠海度假村酒店公司供應汽油，由二零一零年一月一日起計為期兩年。珠海度假村酒店公司應付之購買價將與適用於珠海九洲旅游集團之集團公司之價格水平相同，珠海度假村酒店公司須每月於期末向珠海九洲港加油站有限公司支付購買價。
- (iv) 根據日期為二零零九年十一月二十九日之停泊處租賃協議，珠海九洲旅游集團已同意持續出租予九洲港公司合共8個商業停泊處(連同附屬停泊處及港口設施)，由二零一零年一月一日起計為期兩年。九洲港公司應付之租金價格將與適用於珠海九洲旅游集團之集團公司之價格水平相同，九洲港公司須每月於期末向珠海九洲旅游集團支付租金。

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。

本公司之獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務中進行；(ii)為一般商業條款或不遜於獨立第三者所得／給予之條款訂立；及(iii)根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

## 持續關連交易 (續)

本公司核數師安永會計師事務所獲委聘，遵照香港會計師公會頒佈之香港審驗應聘服務準則3000之歷史財務資料審計或審閱以外之審驗應聘，並參照實務說明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件，就財務報表附註37(a)(ii)、(iii)(4)、(iv)及(v)所載之本集團持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已發出其函件，當中載有其有關本集團根據上市規則第14A.38條所披露之持續關連交易之結果及結論。

除於財務報表附註37(a)(ii)所披露的截至二零一一年十二月三十一日止年度之代理佣金持續關連交易超過二零一一年的年度上限外，安永會計師事務所根據上市規則第14A.38條，就財務報表附註37(iii)(4)、(iv)及(v)所載之持續關連交易出具了標準無保留結論。

## 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%。

## 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周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

主席

陳元和

香港

二零一二年三月三十日

# 企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈此載於本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度年報之企業管治報告書。

本公司應用及實施香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)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。

本公司深明高水平企業管治對持續穩健發展至關重要，並已採取前瞻性策略，按照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原則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。

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。除：

- (1) 由於本公司於二零一一年內並無宣佈其季度業績及董事會亦已舉行七次董事會會議，故本公司僅於二零一一年第一及第三季舉行兩次定期董事會會議；及
- (2) 本公司之董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)並無固定任期，惟須根據本公司細則輪值告退及膺選連任外，

本公司亦已實施企業管治守則所載若干建議最佳常規。

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之規定。

## 董事會

### 責任

董事會負責領導及控制本公司以及監督本集團之業務、策略決定及表現。

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

於二零一一年十二月三十一日，董事會由合共11名成員組成，包括7名執行董事、1名非執行董事及3名獨立非執行董事。

本公司董事會由以下董事組成：

#### 執行董事：

陳元和先生(主席)

顧增才先生(副主席)

黃鑫先生(行政總裁)

金濤先生 (於二零一二年一月六日獲委任)

孟彬先生 (於二零一二年一月六日獲委任)

葉玉宏先生

李文軍先生

莫能林先生 (於二零一二年一月六日辭任)

藍忠黨先生 (於二零一二年一月六日辭任)

#### 非執行董事：

梁漢先生

曾涓女士 (於二零一二年一月六日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

許照中先生

朱幼麟先生

何振林先生

## 企業管治報告書(續)

### 董事會(續)

#### 董事會架構(續)

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18頁「董事及高級管理人員」中披露。

截至二零一一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。

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。

董事會主席為陳元和先生，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。

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時及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。

## 董事會 (續)

### 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董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)之委任並無指定任期。

儘管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周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周年大會上接受重選，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成、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，本公司可委聘外界招聘代理進行招聘及挑選程序。

根據本公司之公司細則第111(A)條，本公司董事葉玉宏先生、李文軍先生及何振林先生將於應屆股東周年大會上輪值告退。此外，金濤先生、孟彬先生及曾涓女士於二零一二年一月六日獲本公司董事會委任，根據本公司之公司細則第115條將出任至應屆股東周年大會。根據本公司之公司細則第111(A)條及第115條，所有上述退任董事均合乎資格，並願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

董事會建議於本公司即將舉行之應屆股東周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退任董事之詳細資料。



# 企業管治報告書(續)

## 董事會(續)

### 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。

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所有董事提供。

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。

## 董事會 (續)

### 董事會會議 (續)

#### 會議次數及董事出席紀錄

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，由於本公司於二零一一年內並無公佈其季度業績及董事會亦已舉行七次董事會會議，故僅於二零一一年第一及第三個季度舉行兩次定期董事會會議，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。

於截至二零一一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>	
陳元和先生(主席)	5/7
顧增才先生(副主席)	6/7
黃鑫先生(行政總裁)	7/7
金濤先生 (於二零一二年一月六日獲委任)	不適用
孟彬先生 (於二零一二年一月六日獲委任)	不適用
葉玉宏先生	7/7
李文軍先生	6/7
莫能林先生 (於二零一二年一月六日辭任)	7/7
藍忠黨先生 (於二零一二年一月六日辭任)	6/7
<b>非執行董事：</b>	
梁漢先生	6/7
曾涓女士 (於二零一二年一月六日獲委任)	不適用
<b>獨立非執行董事</b>	
許照中先生	7/7
朱幼麟先生	6/7
何振林先生	7/7

# 企業管治報告書(續)

## 董事會(續)

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為董事進行證券交易之操守準則。

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二零一一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，截至二零一一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。

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，以監督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二零一一年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註7。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括五名成員，分別為許照中先生(主席)、顧增才先生、梁漢先生、朱幼麟先生及何振林先生，彼等主要為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要目標包括：

- 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。

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。

## 企業管治報告書(續)

### 董事及高級管理層薪酬(續)

#### 薪酬委員會(續)

薪酬委員會於截至二零一一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	1/2
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	0/2

### 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二零一一年十二月三十一日止年度財務報表之責任。

董事負責監督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帳目、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。

## 問責及審核<sup>(續)</sup>

### 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，每年檢討該系統之有效性。

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

審核委員會包括四名成員，分別為何振林先生(主席)、許照中先生、朱幼麟先生及梁漢先生，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。

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。

## 企業管治報告書(續)

### 審核委員會(續)

於回顧年度內，審核委員會已檢討本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告、截至二零一一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。

截至二零一一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	1/2
<b>非執行董事</b>	
梁漢先生	2/2

### 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40至41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 (港幣元)
核數服務	830,000
非核數服務	
— 中期審閱	270,000
— 稅務服務	22,000
— 持續關連交易報告	40,000
<b>總計</b>	<b>1,162,000</b>

## 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。

為促進有效溝通，本公司設有網站www.0908.hk，網站載有本公司業務營運及發展、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info@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。

根據企業管治守則，本公司應於股東周年大會舉行前至少20個完整營業日向股東發送通知及於所有其他股東大會舉行前10個完整營業日向股東發送通知。

股東大會主席應於大會開始時確保已解釋以投票方式進行表決之詳細程序，然後回答股東所提出有關以投票方式進行表決之任何問題。

根據上市規則，於股東大會上提呈之所有決議案必須以投票方式進行表決，而投票表決結果將於股東大會後分別於本公司及聯交所網站刊登。



# 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42至119頁九洲發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中載有於二零一一年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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。

## 董事就綜合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佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平之反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)。

## 核數師之責任

吾等之責任是根據吾等審核工作之結果，對該等綜合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，以合理確定綜合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(續)

## 核數師之責任(續)

審核包括進行程序以取得與綜合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，包括評估綜合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反映綜合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出之會計估算是否合理，以及評價綜合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，綜合財務報表已真實而公平反映貴公司及貴集團於二零一一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盈利及現金流量，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。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環添美道1號

中信大廈

22樓

二零一二年三月三十日

# 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	5	293,353	258,697
銷售成本		(213,102)	(197,135)
毛利		80,251	61,562
其他收入及收益，淨額	5	19,793	42,032
銷售及分銷成本		(5,158)	(5,137)
行政開支		(75,324)	(69,180)
其他經營開支，淨額		(7,482)	(2,303)
非流動按金減值	21(a)(ii)	—	(30,000)
分佔共同控制實體損益		21,371	26,830
除稅前盈利	6	33,451	23,804
所得稅開支	8	(13,812)	(8,476)
本年度盈利		19,639	15,328
歸屬於：			
本公司擁有人	9	17,638	12,982
非控股權益		2,001	2,346
		19,639	15,328
本公司擁有人應佔每股盈利	11		
基本		港幣1.58仙	港幣1.16仙
攤薄		港幣1.58仙	港幣1.16仙

本年度股息之詳情載於財務報表附註10披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度盈利	19,639	15,328
其他全面收益／(開支)		
可供出售投資：		
公平價值變動	(300)	(700)
資產重估：		
物業重估盈餘／(虧絀)	(1,090)	11,774
遞延稅項影響	273	(2,944)
	(817)	8,830
分佔共同控制實體其他全面收益：		
匯兌儲備變動	7,611	5,171
換算海外業務之匯兌調整	44,974	27,131
本年度其他全面收益，扣除稅項	51,468	40,432
本年度全面收益總額	71,107	55,760
歸屬於：		
本公司擁有人	68,192	52,838
非控股權益	2,915	2,922
	71,107	55,760

# 綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	425,400	431,813
預付土地租金款項	13	169,143	174,217
使用港口設施之權利	14	19,984	19,726
無形資產	15	6,020	6,474
於共同控制實體之投資	18	141,454	141,588
於聯營公司之投資	19	—	—
可供出售投資	20	10,371	10,634
預付款項及按金	21(a)	107,378	107,501
<b>非流動資產總值</b>		<b>879,750</b>	891,953
<b>流動資產</b>			
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	22	413,730	270,383
存貨	23	4,241	3,196
應收貿易帳款	24	39,324	37,986
預付款項、按金及其他應收款項	21(b)	23,828	13,076
應收共同控制實體欠款	25	—	1,490
應收關連公司欠款	26	513	964
受限制銀行結餘	27	1,727	823
現金及現金等價物	27	249,470	314,228
<b>流動資產總值</b>		<b>732,833</b>	642,146
<b>流動負債</b>			
應付貿易帳款	28	22,451	21,729
應計負債及其他應付款項		106,974	93,576
應付工程款項	29	8,588	14,334
應付稅項		10,198	10,325
應付共同控制實體款項	25	354	—
應付關連公司款項	26	3,704	5,908
<b>流動負債總額</b>		<b>152,269</b>	145,872
<b>流動資產淨值</b>		<b>580,564</b>	496,274
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,460,314</b>	1,388,227
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	30	23,195	22,215
<b>資產淨值</b>		<b>1,437,119</b>	1,366,012
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	31	111,860	111,860
儲備	32(a)	1,305,564	1,237,372
		<b>1,417,424</b>	1,349,232
<b>非控股權益</b>		<b>19,695</b>	16,780
<b>權益總額</b>		<b>1,437,119</b>	1,366,012

陳元和  
董事

顧增才  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價帳*	實繳盈餘*	商譽儲備*	資產 重估儲備*	可供 出售投資		匯兌		總額	非控股權益	權益總額
						重估儲備*	法定儲備金*	波動儲備*	保留盈餘*			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年一月一日	111,860	459,870	446,355	(200,573)	32,469	4,800	99,192	148,554	193,867	1,296,394	15,788	1,312,182
本年度盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	12,982	12,982	2,346	15,328
本年度其他全面收益												
可供出售投資之公平價值變動	—	—	—	—	—	(700)	—	—	—	(700)	—	(700)
物業重估盈餘，扣除稅項	—	—	—	—	8,830	—	—	—	—	8,830	—	8,830
分佔共同控制實體匯兌儲備變動	—	—	—	—	—	—	—	5,171	—	5,171	—	5,171
換算海外業務之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	26,555	—	26,555	576	27,131
本年度全面收益總額	—	—	—	—	8,830	(700)	—	31,726	12,982	52,838	2,922	55,760
付予非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,930)	(1,930)
轉往法定儲備金	—	—	—	—	—	—	2,999	—	(2,999)	—	—	—
分佔共同控制實體儲備變動	—	—	—	—	—	—	6,266	—	(6,266)	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	111,860	459,870	446,355	(200,573)	41,299	4,100	108,457	180,280	197,584	1,349,232	16,780	1,366,012
於二零一一年一月一日	111,860	459,870	446,355	(200,573)	41,299	4,100	108,457	180,280	197,584	1,349,232	16,780	1,366,012
本年度盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	17,638	17,638	2,001	19,639
本年度其他全面收益												
可供出售投資之公平價值變動	—	—	—	—	—	(300)	—	—	—	(300)	—	(300)
物業重估虧絀，扣除稅項	—	—	—	—	(817)	—	—	—	—	(817)	—	(817)
分佔共同控制實體匯兌儲備變動	—	—	—	—	—	—	—	7,611	—	7,611	—	7,611
換算海外業務之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	44,060	—	44,060	914	44,974
本年度全面收益總額	—	—	—	—	(817)	(300)	—	51,671	17,638	68,192	2,915	71,107
轉往法定儲備金	—	—	—	—	—	—	5,638	—	(5,638)	—	—	—
分佔共同控制實體儲備變動	—	—	—	—	—	—	3,773	—	(3,773)	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	111,860	459,870	446,355	(200,573)	40,482	3,800	117,868	231,951	205,811	1,417,424	19,695	1,437,119

\* 該等儲備帳包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣1,305,564,000元(二零一零年：港幣1,237,372,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>經營業務中現金流量</b>			
除稅前盈利		33,451	23,804
調整下列各項：			
分佔共同控制實體損益		(21,371)	(26,830)
利息收入	5	(4,159)	(1,240)
上市股權投資股息收入	5	(785)	(667)
非上市投資基金股息收入	5	(697)	(14,444)
折舊	6	37,309	31,520
攤銷預付土地租金款項	6	7,366	7,313
攤銷使用港口設施之權利	6	687	664
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	6	6,967	210
應收貿易帳款之減值	6	1,552	639
非流動按金減值	6	—	30,000
無形資產之減值	6	739	—
		61,059	50,969
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之增加		(143,347)	(84,036)
存貨之增加		(1,045)	(276)
應收貿易帳款之增加		(2,890)	(15,160)
預付款項、按金及其他應收款項之減少／(增加)		(10,551)	53,360
與共同控制實體結餘變動		1,844	1,755
應付貿易帳款之增加		722	2,051
應計負債及其他應付款項之增加		13,398	12,264
應付工程款項之增加／(減少)		(5,746)	9,741
與關連公司結餘變動		(1,753)	19,069
		(88,309)	49,737
經營業務產生／(使用)之現金		(88,309)	49,737
已付海外稅項		(12,686)	(7,756)
已收取之股息		1,482	15,111
		(99,513)	57,092
經營業務中現金流入／(流出)淨額		(99,513)	57,092

# 綜合現金流量表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>投資業務中現金流量</b>			
已收利息		4,159	1,240
自共同控制實體收取之股息	18	29,116	—
購買物業、廠房及設備項目		(19,099)	(24,444)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		231	4,304
受限制銀行結餘之增加		(904)	(823)
於存款時離原到期日三個月以上之定期存款之增加		(25,904)	—
投資業務中現金流出淨額		(12,401)	(19,723)
<b>現金及現金等價物之增加/(減少)淨額</b>			
年初之現金及現金等價物		314,228	269,279
匯率變動之影響，淨額		21,252	7,580
年終之現金及現金等價物		223,566	314,228
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	27	198,565	279,548
於存款時離原到期日三個月以內之無抵押定期存款	27	25,001	34,680
於存款時離原到期日三個月以上之無抵押定期存款	27	25,904	—
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		249,470	314,228
減：於存款時離原到期日三個月以上之定期存款	27	(25,904)	—
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		223,566	314,228



## 財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	51	225
於附屬公司之投資	17	1,166,518	1,087,564
可供出售投資	20	9,600	9,900
按金	21(a)	—	—
非流動資產總值		1,176,169	1,097,689
<b>流動資產</b>			
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	22	2,469	3,708
預付款項、按金及其他應收款項	21(b)	1,131	1,008
現金及現金等價物	27	33,200	113,617
流動資產總值		36,800	118,333
<b>流動負債</b>			
應計負債及其他應付款項		8,364	7,798
流動資產淨值		28,436	110,535
資產淨值		1,204,605	1,208,224
<b>權益</b>			
已發行股本	31	111,860	111,860
儲備	32(b)	1,092,745	1,096,364
權益總額		1,204,605	1,208,224

陳元和  
董事

顧增才  
董事

# 財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 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 最新公司資料

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。

PIV應佔之337,000,000股股份(「PIV抵押股份」)已抵押予珠海九洲旅游集團有限公司(「珠海九洲旅游集團」，本公司之主要股東)之全資附屬公司Longway Services Group Limited(「Longway」)。珠海九洲旅游集團亦為(a)珠海九洲港客運服務有限公司(「九洲港公司」，本集團擁有90%權益之附屬公司)之非控股股東；及(b)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。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。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.1 最新公司資料(續)

於二零零六年八月五日，(1)(其中包括)珠光澳門、珠光(香港)、清盤人及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融資之擔保。此外，本集團並無接獲任何上述清盤呈請／頒令。

如本公司於二零零七年十一月七日發出之公告所述，高院頒令永久擱置(即暫停)珠光(香港)及珠光澳門各自之清盤法律程序。於二零零九年四月二十三日，澳門法院亦就珠光(香港)及珠光澳門之清盤法律程序授出永久擱置及宣佈終止清盤人之職責。

上述有關詳情亦載於本公司於二零零三年八月至二零零九年九月期間內發表之多份報章公告。

於二零零九年九月二十五日，債務重組協議所載之所有先決條件已獲達成及珠光澳門及珠光(香港)之整個債務重組過程已經完成，且珠光澳門及珠光(香港)均已獲解除清盤呈請。於二零一零年十一月二十九日，高院頒令永久擱置PIV之臨時清盤程序。

於二零一零年四月十五日，珠光澳門、珠海九洲旅游集團及Longway訂立框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，珠光澳門記載了其意欲促使PIV向Longway出售PIV抵押股份，代價相等於根據雙方以往作出之貸款及相關抵押文件下珠光澳門結欠珠海九洲旅游集團之債務總額。框架協議擬進行之交易須待簽訂正式協議後方可作實，而正式協議(「正式協議」)(倘簽訂)將載有對訂約方具法律約束力之條款及條件。框架協議之訂約方將盡最大努力進一步推進以促使框架協議中訂下之若干先決條件獲達成。待所有先決條件獲達成後，訂約方將就有關轉讓由PIV所持有之337,000,000股本公司股份予Longway而簽訂一正式買賣及償付協議。截至此等財務報表獲批准日期，珠光澳門、珠海九洲旅游集團及Longway並無訂立正式協議。

本公司已獲Longway通知由臨時清盤人對PIV在英屬處女群島採取之清盤法律程序已經於二零一一年十月獲撤銷及擱置。Longway已採取步驟確認轉讓PIV抵押股份是否有任何障礙。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.1 最新公司資料(續)

由於債務重組協議已經完成及已採取一切步驟完成和解協議，以及珠光澳門、珠海九洲旅游集團及Longway將訂立框架協議，本公司董事認為清盤呈請／頒令及／或PIV抵押股份登記持有人之任何潛在變動所產生之不確定性已獲解除及按持續經營基準編製此等財務報表乃屬適當。

## 2.2 編製基準

此等財務報表已根據香港會計師公會所頒布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。除若干樓宇及若干投資乃按公平價值衡量外，財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明外，財務報表乃以港幣呈列，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(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司財務報表之報告期間與本公司相同，並採用一致之會計政策。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。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所引致之未變現盈虧及股息均於綜合帳目時全數抵銷。

調整已作出以使任何可能存在之不同會計政策一致。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(並未失去控制權)，則按權益交易入帳。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之帳面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)所收代價之公平價值、(ii)所保留任何投資之公平價值及(iii)綜合收益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類為綜合收益表或保留溢利(視何者屬適當)。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.3 會計政策及披露之變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告準則詮釋委員會) —詮釋第14號最低資金要求之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具清償金融負債
二零一零年香港財務報告準則 之改進	於二零一零年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂

除下文就有關包括二零一零年香港財務報告準則之改進之香港會計準則第24號(經修訂)，以及香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂之影響作出進一步闡釋外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大財務影響。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性觀點以及闡明有關人士及主要管理人員影響一家實體之關連人士關係之情況。該經修訂準則亦引入與政府及受作為報告實體之同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之關連人士一般披露規定之豁免。關連人士之會計政策已獲修訂，以反映經修訂準則下關連人士定義之變動。採納此經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。關連人士交易(包括有關比較資料)之詳情載於財務報表附註37內。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.3 會計政策及披露之變動(續)

(b) 二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進列明對香港財務報告準則之多項修訂。各項準則均有單獨之過渡性條文。儘管採納部份修訂或會導致會計政策變動，惟此等修訂概無對本集團之財務狀況或表現構成重大財務影響。本集團最適用之主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：該修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂取消對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前之收購日期所進行之業務合併之或然代價。

此外，此修訂限制非控制性權益計量選擇之範圍。屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之非控制性權益成份，方可以公平值或以現時之擁有權工具按比例分佔被收購方可識別資產淨值計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控制性權益之一切其他成份均以收購日期之公平值計量。

此修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代之以股份支付之獎勵之會計處理方式。

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：該修訂闡明其他全面收入各部份之分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收入各部份之分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：該修訂闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或提早應用(倘香港會計準則第27號提早應用)。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等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號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重通脹及刪除首次採納者之固定日期之修訂 <sup>1</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號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂 <sup>1</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號之修訂金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦於生產階段之剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

本集團正在評估首次採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響。到目前為止，這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則不會對本集團的經營業績和財務狀況產生重大影響。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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) 服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) 投資銷售之收益於出售投資之交易日期確認。

### 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投資按成本值減任何減值虧損列帳。



# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 合營企業

合營企業乃按合約安排成立而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訂明各自之資本投入、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之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，但直接或間接擁有該合營企業之共同控制權；
- (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。

### 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。

本集團於共同控制實體之投資乃按權益會計法於綜合財務狀況表中列為本集團分佔資產淨值，並扣減任何減值虧損。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投資為限抵銷，惟倘未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 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投資乃按權益會計法於綜合財務狀況表呈列為本集團分佔資產淨值，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。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入帳。轉讓之代價乃以收購日期之公平價值計算，該公平價值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平價值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平價值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，衡量於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔實體之資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他部份乃按公平價值衡量。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平價值應按收購日期之公平價值透過損益表重新衡量。

收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平價值之其後變動按香港會計準則第39號之規定，於損益表確認或計入其他全面收益之變動。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新衡量。其後之結付於權益列帳。倘或然負債並不符合香港會計準則第39號之範疇，其將根據適用香港財務報告準則衡量。

商譽最初按成本值計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，於評估後其差額將於綜合收益表內確認為議價購買收益。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

初次確認後，商譽以成本減任何累計減值虧損衡量。商譽每年(或倘事件或情況變動顯示帳面值可能減值，則更頻密地)進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行其年度商譽減值測試。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其後期間撥回。

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號企業合併(「會計實務準則第30號」)之前，收購產生之商譽乃於收購年度內在綜合儲備中扣除。於採納香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併後，該項商譽仍然在綜合儲備中扣除，於與商譽有關之全部或部份業務被出售或與商譽有關之現金產生單位減值時亦不會於收益表內確認。

### 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。

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入帳。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值(續)

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入帳。

### 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) 下列人士或其直系親屬：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體，且符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 該實體為本集團或本集團之關聯實體為其僱員之福利而設立之退休福利計劃；
- (v) 該實體受(a)項定義之人士控制或共同控制；及
- (vi) 於(a) (i)項定義之人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊

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佔成本。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)一般於產生期間自收益表中扣除。倘符合確認準則，則重大檢查支出會於資產帳面值中資本化或作為替換。倘須定期替換大部份物業、廠房及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

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，則不足之數會在收益表中扣除。其後任何重估盈餘計入收益表，惟以不高於先前已扣除之虧絀為限。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往保留盈利。

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法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 以及租賃物業裝	5至10年

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，並於每個財政年度末進行適當調整。

物業、廠房及設備項目以及初次確認之任何重大部份會在出售後，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收益表中確認。

在建工程即為在建物業、廠房及設備項目，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。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 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餘額會作減值評估，並於該等尚未攤銷餘額不再可能收回時予以撇銷。

### 租約

凡將資產擁有權之絕大部份收益及風險保留於出租人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收益表中。倘本集團為根據經營租約分租租賃資產之出租人，根據經營租約應收之租金於租期內按直線法計入收益表中。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收益表中扣除。

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。分開收購之無形資產於初次確認時按成本值衡量。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之可使用年期會每年進行檢討，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變為有限乃於往後入帳。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初次確認及衡量

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金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資，或指定為有效對沖工具之衍生工具(倘適用)。本集團於初次確認時釐定其金融資產之分類。金融資產初次按公平價值加(倘投資並非按公平價值衡量及在損益表處理)交易成本衡量。

所有按正規買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)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。

本集團之金融資產包括現金及現金等價物、受限制銀行結餘、可供出售投資、按公平價值衡量及在損益表處理之證券、應收貿易帳款、按金及其他應收款項，以及應收共同控制實體及關連公司欠款。

#### 其後衡量

金融資產之其後衡量根據其分類進行，方式如下：

#### 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。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)指定為香港會計準則第39號所界定實際對沖工具，否則亦會分類為持作買賣。

按公平價值衡量及在損益表處理表之金融資產乃於財務狀況表按公平價值列帳，而淨公平價值變動則於收益表之其他收入及收益或財務成本確認。該等淨公平價值變動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。

本集團評估其按公平價值衡量及在損益表處理(持作買賣)之金融資產，以評估於近期內出售之意向是否仍然適當。當在罕見情況下，本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，而管理層於可見將來出售該等金融資產之意向出現重大變動，則本集團可選擇重新分類該等金融資產。將按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資，視乎資產性質而定。由於該等工具不得於初次確認時重新分類，故此評估並不影響任何在指定時使用公平價值選擇之指定為按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 其後衡量(續)

#### 按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產(續)

倘嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並非緊密關連且主合約並非持作買賣或指定為按公平價值衡量及在損益表處理，則嵌入式衍生工具作為單獨衍生工具列帳及按公平價值記帳。該等嵌入式衍生工具按公平價值衡量，公平價值變動則於收益表確認。僅在合約條款改變以致現金流量發生重大變化時才需要重新評估該等衍生工具。

#### 貸款及應收款項

貸款及墊款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。於初次衡量後，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衡量。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一部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之財務收入內。減值產生之虧損於收益表之貸款財務成本或應收款項之其他開支內確認。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資為上市及非上市股權投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股權投資為非分類為持作買賣亦非指定為按公平價值衡量及在損益表處理者。此類別之債務證券為擬無限期持有而可能因應流動資金需要或因應市況變化而出售者。

於初次確認後，可供出售金融投資其後按公平價值衡量，其未變現盈虧於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至該項投資解除確認，屆時累計盈虧於收益表之其他收益內確認，或直至該項投資被釐定須減值，屆時累計盈虧於由可供出售投資重估儲備重新分類至收益表之其他開支。持有可供出售金融投資時所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據上文「收益確認」所載之政策於收益表確認為其他收益。

倘非上市股權投資之公平價值因(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，則該等投資乃按成本值減任何減值虧損列帳。



# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值

本集團於各報告期末評估有否任何客觀憑證顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初次確認資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值憑證(一項已發生「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能可靠地估計，則該項金融資產或該組金融資產會被視為減值。減值憑證可包括一名債務人或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可衡量之減少，例如款項數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

#### 按攤銷成本列帳之金融資產

就按攤銷成本列帳之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估是否存在客觀減值憑證。倘本集團釐定個別評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀憑證顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值且減值虧損會予確認或繼續確認入帳之資產，不會納入共同減值評估之內。

倘有客觀憑證顯示出現減值虧損，則虧損數額按資產帳面值與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。估計未來現金流量現值乃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。倘貸款按浮動利率計息，用於衡量任何減值虧損之貼現率則為現行實際利率。

資產帳面值透過撥備帳扣減，而虧損數額在收益表中確認。利息收入於減少後帳面值中持續產生，且採用衡量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率累計。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。

倘於往後期間，估計減值虧損數額由於確認減值以後發生之事件增加或減少，則透過調整撥備帳增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回計入收益表之其他開支。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 可供出售投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否存在客觀憑證顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售投資出現減值，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收益表中確認之減值虧損之數額從其他全面收益移除，並於收益表確認。

如屬分類為可供出售之股權投資，客觀憑證包括投資之公平價值大幅或持續低於其成本。釐定「大幅」或「持續」之定義須作出判斷。「大幅」會對投資之原有成本作出評估，而「持續」則會對公平價值跌至低於其原有成本之期間作出評估。如有減值憑證，累計虧損(按收購成本與現時之公平價值之差額減該項投資過往於收益表確認之任何減值虧損衡量)從其他全面收益移除，並於收益表確認。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不可於收益表撥回。減值後之公平價值增加直接於其他全面收益確認。

如屬分類為可供出售之債務工具，減值按與按攤銷成本列帳之金融資產相同之標準進行減值評估。然而，減值之入帳金額為按攤銷成本與現時之公平價值之差額減該項投資過往於收益表確認之任何減值虧損衡量之累計虧損。未來利息收入於資產之減少後帳面值中持續產生，且採用衡量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率累計。利息收入入帳為財務收入之一部份。倘債務工具之公平價值增加可客觀與在收益表確認減值虧損後發生之事件有關，則該工具之減值虧損透過收益表撥回。

### 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；或
- 本集團已轉讓從該資產取得現金流量之權利，或已根據一項「交付」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下將所收取現金流量全數付予第三方；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。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 解除確認金融資產(續)

倘已轉讓從某項資產取得現金流量之權利或已訂立交付安排，本集團會評估有否保留該資產擁有權之風險及收益以及其程度。倘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。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負乃按反映本集團已保留權利及責任之基準衡量。

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及本集團可能須償還之最高代價金額兩者之較低者衡量。

### 金融負債

#### 初次確認及衡量

屬香港會計準則第39號範圍內之金融負債分類為按公平價值衡量及在損益表處理之金融負債、貸款及借貸，或指定為有效對沖工具之衍生工具(倘適用)。本集團於初次確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債初次按公平價值加(如屬貸款及借貸)直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付貿易帳款及其他應付款項、應付工程款項以及應付共同控制實體及關連公司款項。

#### 其後衡量

金融負債之其後衡量根據其分類進行，方式如下：

#### 貸款及借貸

初次確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本衡量，除非貼現之影響並不重大，則在此情況下會按成本值列帳。收益及虧損在負債解除確認時及透過實際利率法衡量之攤銷過程於收益表確認。

攤銷成本乃經計及收購所產生之任何折讓或溢價，並包括構成實際利率之一部份之費用或成本計算。實際利率攤銷包括於收益表之財務成本內。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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。

### 抵銷金融工具

倘且僅倘現時存在可合法強制執行之權利抵銷已確認金額及有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債時，則金融資產及金融負債可予抵銷而其淨額於財務狀況表內呈報。

### 金融工具公平價值

在活躍市場上買賣之金融工具之公平價值，乃參考市場報價或交易商報價(好倉買入價及淡倉賣出價)釐定，且不扣除任何交易成本。就並無活躍市場之金融工具而言，公平價值則以適當估值技術釐定。該等技術包括使用最近以公平原則進行之市場交易；參照大致相同之另一工具之現行市值；貼現現金流量分析；期權定價模式以及其他估值模式。

### 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，現金及現金等價物包括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。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，其用途不受限制。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 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未來資源流出，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報告期末之現值。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。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目有關之所得稅在其他全面收益或直接於權益確認。

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，根據於報告期末已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅務法例)衡量，並計及本集團經營所在國家司法權區之現行詮釋及慣例。

遞延稅項按負債法，就於報告期末之資產及負債之稅基與其用作財務申報之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)中之資產或負債於交易時初次確認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、聯營公司及合營企業之投資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見將來可能不會撥回除外。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

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。惟遞延稅項資產只限於可能出現應課稅盈利以抵扣可扣減暫時性差異、未被動用之稅項抵免及未被動用之稅項虧損之結轉時確認，惟：

- 倘若遞延稅項資產是有關於因交易(業務合併除外)中之資產或負債於交易時初次確認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、聯營公司及合營企業之投資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見將來撥回及將會出現應課稅盈利以抵扣暫時性差異時確認。

遞延稅項資產之帳面值於每個報告期末檢討，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。未被確認之遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，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收回時確認。

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，根據於報告期末已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅務法例)衡量。

倘存在可合法強制執行之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷而遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，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。本集團之僱主供款於對強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 退休計劃(續)

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管理之中央退休計劃。該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。

### 外幣

此等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報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。償付或換算貨幣項目產生之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，而按外幣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。重新換算非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平價值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平價值收益或虧損於其他全面收益或收益表內確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表內確認)。

若干海外附屬公司及共同控制實體之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末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。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認及計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，有關特定海外業務之其他全面收益部份於收益表中確認。

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(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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，而此等將影響於報告期末收支、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。部分物業包括持有作賺取租金或作資本增值之部分，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分。倘該等部分能獨立出售，則本集團將其分開入帳。倘該等部分不能獨立出售，則僅於只有微不足道之部分乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途時，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，以釐定附屬設施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(續)

二零一一年十二月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 分派股息所產生之預扣稅預提稅

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預提稅作出計提之決定視乎對派付股息時間之判斷。本集團認為倘溢盈利將不能於可見將來分派，則毋須為預扣稅預提稅作出撥備。

### 估計之不明朗因素

於報告期末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報告期末之其他主要估計不明朗因素其他主要來源討論如下。

#### 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) 目前裝修之總重置成本減實質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之現行市場租金)，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。

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。

租賃樓宇於二零一一年十二月三十一日之帳面值為港幣319,724,000元(二零一零年：港幣321,769,000元)(附註12)。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 4. 經營分類資料

就管理目的而言，本集團按其產品及服務分成業務單元，並有四個可報告經營分類如下：

- (a) 酒店分類，包括管理中華人民共和國(「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。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現根據可報告分類溢利／(虧損)評估，其除稅前盈利／(虧損)之計量。除稅前盈利／(虧損)乃按本集團之除稅前盈利／(虧損)一致之方式衡量，惟衡量時不包括利息收入。

分類資產不包括應收關連公司欠款，因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃按集團基準管理。

由於超過90%之本集團收益來自位於中國內地之客戶及超過90%之本集團資產位於中國內地，故並無呈列其他地區資料。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 4. 經營分類資料(續)

下表列示本集團各經營分類截至二零一一年及二零一零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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分類收益：										
向外部客戶銷售	166,870	144,304	58,992	57,162	67,491	57,231	—	—	293,353	258,697
分類業績	1,587	714	(587)	2,079	30,405	28,812	(23,484)	(35,871)	7,921	(4,266)
利息收入										
分佔共同控制實體損益	—	—	—	—	21,371	26,830	—	—	4,159	1,240
除稅前盈利									33,451	23,804
所得稅開支									(13,812)	(8,476)
本年度盈利									19,639	15,328
資產及負債：										
分類資產	426,598	446,352	437,246	407,236	135,215	130,431	471,557	407,528	1,470,616	1,391,547
於共同控制實體之投資	—	—	—	—	141,454	141,588	—	—	141,454	141,588
未分配資產									513	964
資產總值									1,612,583	1,534,099
分類負債	77,571	72,824	15,924	14,978	38,110	36,761	10,466	10,984	142,071	135,547
未分配負債									33,393	32,540
負債總額									175,464	168,087
其他分類資料：										
折舊與攤銷	21,078	15,728	18,791	18,218	5,244	5,220	249	331	45,362	39,497
資本開支	14,965	21,522	1,190	422	2,892	2,442	52	58	19,099	24,444
出售及撤銷物業、廠房及 設備項目之虧損	3,869	162	305	48	2,793	—	—	—	6,967	210
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)	—	—	—	—	—	—	6,398	(2,889)	6,398	(2,889)
出售按公平價值衡量及在損 益表處理之證券之收益	—	—	—	—	—	—	(1,069)	(6,587)	(1,069)	(6,587)
無形資產減值	739	—	—	—	—	—	—	—	739	—
應收貿易賬款減值	1,068	639	438	—	46	—	—	—	1,552	639
非流動按金減值	—	—	—	—	—	—	—	30,000	—	30,000

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 5. 收益及其他收入及收益，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。

本集團之收益及其他收入及收益，淨額之分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>收益</b>		
銷售貨品及提供服務	<b>293,353</b>	258,697
<b>其他收入及收益，淨額</b>		
利息收入	<b>4,159</b>	1,240
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)	<b>(6,398)</b>	2,889
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	<b>1,069</b>	6,587
上市股權投資之股息收入	<b>785</b>	667
非上市投資基金之股息收入	<b>697</b>	14,444
租金收入總額	<b>12,114</b>	10,086
匯兌差額，淨額	<b>4,767</b>	3,450
其他	<b>2,600</b>	2,669
	<b>19,793</b>	42,032
	<b>313,146</b>	300,729

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已售存貨成本	48,030	39,858
所提供服務成本*	165,072	158,145
折舊	37,309	31,520
攤銷預付土地租金款項	7,366	7,313
攤銷港口設施之使用權	687	664
土地及樓宇之經營租約最低租金款項	9,179	16,272
核數師酬金	830	740
僱員福利開支(包括董事酬金—附註7)：		
工資及薪金	81,646	72,933
退休金計劃供款	6,535	5,414
	88,181	78,347
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損**	6,967	210
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)	6,398	(2,889)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	(1,069)	(6,587)
應收貿易帳款減值	1,552	639
非流動按金減值	—	30,000
無形資產減值	739	—
匯兌差額，淨額	(4,767)	(3,450)

\* 所提供服務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106,246,000元(二零一零年：港幣102,287,000元)，其有關總額亦已分別於上文披露。

\*\* 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(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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(「聯交所」)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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	214	269
表現相關花紅	349	148
退休金計劃供款	81	76
	644	493
	1,444	1,293

#### (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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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(二零一零年：無)。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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
二零一一年					
執行董事：					
陳元和先生	—	—	—	—	—
顧增才先生	—	—	—	—	—
黃鑫先生	—	214	349	81	644
莫能林先生	—	—	—	—	—
藍忠黨先生	—	—	—	—	—
葉玉宏先生	—	—	—	—	—
李文軍先生	—	—	—	—	—
	—	214	349	81	644
非執行董事：					
梁漢先生	200	—	—	—	200
	200	214	349	81	844
二零一零年					
執行董事：					
陳元和先生	—	—	—	—	—
顧增才先生	—	—	—	—	—
黃鑫先生	—	269	148	76	493
莫能林先生	—	—	—	—	—
藍忠黨先生	—	—	—	—	—
葉玉宏先生	—	—	—	—	—
李文軍先生	—	—	—	—	—
	—	269	148	76	493
非執行董事：					
梁漢先生	200	—	—	—	200
	200	269	148	76	693

年內，概無董事參與任何安排，放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一零年：無)。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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(二零一零年：一名)董事，其酬金詳情載於上文。本年度其餘四名(二零一零年：四名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,799	1,778
退休金計劃供款	117	114
	<b>1,916</b>	<b>1,892</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	
	二零一一年	二零一零年
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(續)

二零一一年十二月三十一日

## 8. 所得稅

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(二零一零年：無)。本集團位於中國內地之附屬公司須按中國所得稅稅率24%(二零一零年：22%)繳稅。

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團：		
即期		
— 香港	—	—
— 中國	9,647	6,593
遞延(附註30)	4,165	1,883
本年度總稅項支出	13,812	8,476

根據本公司及其大部分附屬公司所在之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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前盈利	33,451	23,804
按法定稅率計算之稅項	9,707	9,709
特定省份或地方機關實施之較低稅率	(526)	(2,074)
應佔共同控制實體之損益	(5,129)	(5,902)
毋須繳稅之收入	(1,317)	(4,396)
不可扣稅之開支	5,384	8,252
按本集團中國附屬公司及一間共同控制實體可供分派盈利之 10%計算預提稅之影響	4,165	1,883
未確認之稅項虧損	1,528	1,004
按本集團實際稅率計算之稅項支出	13,812	8,476

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 8. 所得稅(續)

應佔共同控制實體之稅項約港幣8,083,000元(二零一零年：港幣6,662,000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，故並無聯營公司應佔利得稅(二零一零年：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之通知，本集團於中國內地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。本年度適用於本集團於中國內地營運之附屬公司之現有優惠稅率為24%(二零一零年：22%)。

## 9. 本公司擁有人應佔盈利

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合盈利包括已於本公司財務報表(附註32(b))處理之虧損約港幣10,319,000元(二零一零年：港幣38,084,000元)。

## 10. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股港幣1仙(二零一零年：無)	11,186	—
建議特別股息－每股普通股港幣1仙(二零一零年：無)	11,186	—
	<b>22,372</b>	—

本年度之建議末期及特別股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。該財務報告未反映應付股息。

## 11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本年度之本公司擁有人應佔盈利約港幣17,638,000元(二零一零年：港幣12,982,000元)及年內已發行普通股股數1,118,600,000股(二零一零年：1,118,600,000股)計算。

由於本集團截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度並無任何已發行之潛在攤薄普通股，故並無對該等年度所呈列之每股基本盈利作出調整。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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
二零一一年十二月三十一日				
於二零一一年一月一日：				
成本值或估值	14,675	321,769	286,543	622,987
累計折舊	—	—	(191,174)	(191,174)
帳面淨值	14,675	321,769	95,369	431,813
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊				
添置	14,802	24	4,273	19,099
出售及撇銷	(6,406)	—	(792)	(7,198)
重估盈餘	—	(1,090)	—	(1,090)
年內計提折舊	—	(16,095)	(21,214)	(37,309)
轉撥	(10,247)	—	10,247	—
匯兌調整	611	15,116	4,358	20,085
於二零一一年十二月三十一日，扣除累計折舊	13,435	319,724	92,241	425,400
於二零一一年十二月三十一日：				
成本值或估值	13,435	319,724	305,730	638,889
累計折舊	—	—	(213,489)	(213,489)
帳面淨值	13,435	319,724	92,241	425,400
成本值或估值分析：				
成本值	13,435	—	305,730	319,165
於二零一一年十二月三十一日估值	—	319,724	—	319,724
	13,435	319,724	305,730	638,889

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備(續)

### 本集團(續)

	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
二零一零年十二月三十一日				
於二零一零年一月一日：				
成本值或估值	38,421	315,014	235,336	588,771
累計折舊	—	—	(172,296)	(172,296)
帳面淨值	38,421	315,014	63,040	416,475
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊	38,421	315,014	63,040	416,475
添置	14,612	—	9,832	24,444
出售及撇銷	(4,170)	—	(344)	(4,514)
重估盈餘	—	11,774	—	11,774
年內計提折舊	—	(16,326)	(15,194)	(31,520)
轉撥	(34,743)	—	34,743	—
匯兌調整	555	11,307	3,292	15,154
於二零一零年十二月三十一日，扣除累計折舊	14,675	321,769	95,369	431,813
於二零一零年十二月三十一日：				
成本值或估值	14,675	321,769	286,543	622,987
累計折舊	—	—	(191,174)	(191,174)
帳面淨值	14,675	321,769	95,369	431,813
成本值或估值分析：				
成本值	14,675	—	286,543	301,218
於二零一零年十二月三十一日估值	—	321,769	—	321,769
	14,675	321,769	286,543	622,987

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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
<b>二零一一年十二月三十一日</b>	
於二零一一年一月一日：	
成本值	2,685
累計折舊	(2,460)
帳面淨值	225
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊	225
添置	52
出售	—
年內計提折舊	(226)
於二零一一年十二月三十一日，扣除累計折舊	51
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	
於二零一零年一月一日：	
成本值	2,685
累計折舊	(2,634)
帳面淨值	51
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	
於二零一零年一月一日：	
成本值	2,662
累計折舊	(2,167)
帳面淨值	495
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊	495
添置	29
出售	—
年內計提折舊	(299)
於二零一零年十二月三十一日，扣除累計折舊	225
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	
於二零一零年十二月三十一日：	
成本值	2,685
累計折舊	(2,460)
帳面淨值	225

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 12. 物業、廠房及設備(續)

本集團若干期租賃樓宇(為員工宿舍)已由獨立專業合資格估值師行嘉漫(香港)有限公司(「嘉漫」)按公開市場基準進行重估，於二零一一年十二月三十一日，本集團各租賃樓宇之重估值為港幣13,815,000元(二零一零年：港幣11,350,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，其餘租賃樓宇由嘉漫按折舊重置成本基準個別重估為港幣305,909,000元(二零一零年：港幣310,419,000元)。

若本集團之中期租賃樓宇按成本值減累計折舊列帳，則其於財務報表中之帳面淨值應為港幣193,243,000元(二零一零年：港幣204,127,000元)。

## 13. 預付土地租金款項

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初帳面值	181,583	187,161
年內確認之攤銷	(7,366)	(7,313)
匯兌調整	2,370	1,735
年末帳面值	176,587	181,583
預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	(7,444)	(7,366)
非流動部分	169,143	174,217

租賃土地位於中國內地並按中期租賃持有。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 14. 使用港口設施之權益

	本集團 港幣千元
<b>二零一一年十二月三十一日</b>	
於二零一一年一月一日：	
成本值	27,198
累計攤銷	(7,472)
帳面淨值	19,726
於二零一一年一月一日，扣除累計攤銷	19,726
年內確認之攤銷	(687)
匯兌調整	945
於二零一一年十二月三十一日，扣除累計攤銷	19,984
<b>於二零一一年十二月三十一日：</b>	
成本值	32,786
累計攤銷	(12,802)
帳面淨值	19,984
<b>二零一零年十二月三十一日</b>	
於二零一零年一月一日：	
成本值	26,243
累計攤銷	(6,547)
帳面淨值	19,696
於二零一零年一月一日，扣除累計攤銷	19,696
年內確認之攤銷	(664)
匯兌調整	694
於二零一零年十二月三十一日，扣除累計攤銷	19,726
<b>於二零一零年十二月三十一日：</b>	
成本值	27,198
累計攤銷	(7,472)
帳面淨值	19,726

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構築物之權利(附註37(b))。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 15. 無形資產

		本集團 港幣千元
<b>二零一一年十二月三十一日</b>		
於二零一一年一月一日：		
成本值		27,035
累計減值		(20,561)
帳面淨值		6,474
於二零一一年一月一日，扣除累計減值		
年內減值		(739)
匯兌調整		285
於二零一一年十二月三十一日		6,020
於二零一一年十二月三十一日：		
成本值		28,377
累計減值		(22,357)
帳面淨值		6,020
<b>二零一零年十二月三十一日</b>		
於二零一零年一月一日：		
成本值		26,086
累計減值		(19,839)
帳面淨值		6,247
於二零一零年一月一日，扣除累計減值		
匯兌調整		227
於二零一零年十二月三十一日		6,474
於二零一零年十二月三十一日：		
成本值		27,035
累計減值		(20,561)
帳面淨值		6,474



# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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之帳面值。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。

高爾夫球會會籍於二零一一年及二零一零年十二月三十一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(經修訂)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二零一一年及二零一零年十二月三十一日之綜合撥備內之商譽金額約為港幣200,573,000元。

## 17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	273,710	194,756
	<b>1,166,518</b>	<b>1,087,564</b>

包括在上述於附屬公司之投資之應收附屬公司欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等款項被認為是給予附屬公司之類似股權貸款，故分類為非流動資產。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 17. 於附屬公司之投資(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	-	投資及物業持有
珠海度假村酒店有限公司 (附註a)	中國／中國內地	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／中國內地	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／中國內地	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／中國內地	人民幣42,330,000元	-	90	提供港口設施及 售船票服務

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約合資企業

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另一安永會計師事務所全球成員公司審核。

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分。董事認為若列出其他附屬公司之詳情將導致篇幅過分冗長。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 18. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分佔非上市共同控制實體之資產淨值	141,454	141,588

本公司間接持有之共同控制實體之資料如下：

名稱	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	分佔盈利	
客輪公司	人民幣65,374,000元	中國／中國內地	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另一安永會計師事務所全球成員公司審核。

於年內，本集團自客輪公司收取股息收入達港幣29,116,000元(二零一零年：無)。

下表列示本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>分佔共同控制實體資產及負債</b>		
非流動資產	84,745	96,642
流動資產	99,240	88,395
流動負債	(34,712)	(35,630)
非流動負債	(7,819)	(7,819)
資產淨值	141,454	141,588

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 18. 於共同控制實體之投資(續)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分佔共同控制實體之業績		
收益	199,589	160,081
其他收入	2,187	3,759
收益總額	201,776	163,840
開支總額	(172,322)	(130,348)
所得稅開支	(8,083)	(6,662)
除稅後盈利	21,371	26,830

## 19. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分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		主要業務
			百分比		
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

該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另一安永會計師事務所全球成員公司審核。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 20. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港上市股權投資，按公平價值	9,600	9,900	9,600	9,900
非上市股權投資，按成本值	771	734	—	—
	<b>10,371</b>	10,634	<b>9,600</b>	9,900

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權證券投資。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，香港上市股權投資之市值下跌，港幣300,000元(二零一零年：港幣700,000元)之跌幅已計入其他全面開支。

## 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	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>本集團</b>			
預付租金		4,139	4,262
建議收購若干土地之按金及預付款項	(i)	103,239	103,239
建議收購附屬公司之按金	(ii)	—	—
		<b>107,378</b>	107,501
<b>本公司</b>			
建議收購附屬公司之按金	(ii)	—	—

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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)

附註：

- (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」)之土地使用權優先收購權利，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。

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」)，總現金代價約為人民幣90,900,000元(相等於約港幣103,200,000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或經協定之其他較後日期前完成，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適用中國銀行借貸利率計算之利息。本公司已於日期為二零零七年一月二十六日之報章公告中公佈土地協議之詳情，該協議根據上市規則構成關連人士交易。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本公司於二零零八年三月十八日、二零零八年十月十六日及二零零九年四月七日發出公告，本集團與珠海國源已訂立多份延展協議，將達成土地協議之先決條件之最後期限由二零零八年四月十六日延長至二零一零年十月十六日。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘款人民幣12,900,000元(相等於約港幣14,800,000元)已支付予珠海國源，酒店土地之全部代價已悉數支付。截至批准此等財務報表日期，本集團仍正在辦理取得相關土地使用權證之手續。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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)

附註：(續)

- (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(「意向賣方」)訂立意向書(經於二零零八年九月十日訂立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。目標公司當時擁有一間於中國成立之外商獨資企業(「中國企業」)，該企業主要於珠海從事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，本公司於二零零八年就建議收購意向賣方支付誠意金(「誠意金」)合共港幣30,000,000元(相等於約人民幣26,000,000元)。誠意金之抵押品包括(其中包括)意向賣方向本集團抵押之意向賣方於目標公司之80%股本權益。作為意向書之獨立條款，意向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告內。

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。

於對目標公司進行詳細盡職審查後，本公司決定不再進行建議收購，而意向書亦因而終止。此外，本公司要求退回誠意金，惟遭意向賣方拒絕。上述事宜之詳情載於本公司於二零零九年七月二十日刊發之公告。因此，本公司與意向賣方已就退回誠意金提起法律程序。

截至批准此等財務報表之日期，本公司仍正就收回誠意金進行法律程序。就法律程序而言，高等法院於二零一一年一月為本公司頒佈禁制令(「禁制令」)，內容有關向意向賣方取得目標公司及中國企業之財務數據，以及中國企業之公司蓋章。然而，意向賣方拒絕遵從禁制令。經諮詢本集團法律顧問後，董事仍認為意向賣方並無充分理據支持其拒絕向本公司退回誠意金。然而，鑑於意向賣方拒絕遵從禁制令，管理層不能確定意向賣方會否遵循高等法院之判決。因此，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，港幣30,000,000元之非流動按金已全數減值。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 21. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

(b) 計入流動資產之預付款項、按金及其他應收款項：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團：		
預付款項	11,504	8,566
按金及其他應收款項	12,324	4,510
	<b>23,828</b>	13,076
本公司：		
預付款項	174	—
按金及其他應收款項	957	1,008
	<b>1,131</b>	1,008

上述資產概無非過期或減值。上述結餘包括之金融資產與並無近期違約記錄之按金及其他應收款項有關。

## 22. 按公平價值衡量及在損益表處理之證券

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港上市股權投資，按公平價值	2,469	3,708	2,469	3,708
中國上市股權投資，按公平價值	551	—	—	—
中國非上市股權投資，按公平價值	—	332	—	—
中國非上市投資基金，按公平價值	410,710	266,343	—	—
	<b>413,730</b>	270,383	<b>2,469</b>	3,708

上述於二零一一年及二零一零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。



## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 23. 存貨

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持作轉售之食物、飲料及紀念品	4,241	3,196

## 24. 應收貿易帳款

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貿易帳款	42,965	39,923
減值	(3,641)	(1,937)
	39,324	37,986

本集團設有既定信貸政策。除若干擁有良好還款紀錄之長期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款項，以減低信貸風險。本集團並無就應收貿易帳款持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。高級管理人員定期檢討過期結餘。應收貿易帳款乃不計息。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有因使用本集團之酒店設施而產生之應收珠海市政府款項約港幣26,990,000元(二零一零年：港幣23,254,000元)，佔應收貿易帳款總額68%(二零一零年：61%)。珠海市政府之應收貿易帳款乃無抵押、免息，而所授信貸期如上表所示。

於報告期末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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期至3個月	23,554	23,521
4至6個月	2,738	1,749
7至12個月	9,391	5,523
12個月以上	3,641	7,193
	39,324	37,986

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	1,937	1,251
已確認減值虧損(附註6)	1,552	639
不可收回數額撇銷	—	(20)
匯兌調整	152	67
	<b>3,641</b>	<b>1,937</b>

上述應收貿易帳款減值撥備包括扣除撥備前帳面總值約港幣2,780,000元(二零一零年：港幣2,453,000元)之個別已減值應收貿易帳款約港幣2,780,000元(二零一零年：港幣1,937,000元)之撥備。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。

非視為減值之應收貿易帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非過期或減值	34,835	36,701
過期少於1年	5,350	769
	<b>40,185</b>	<b>37,470</b>

非過期或減值之應收款項為與最近並無違約記錄之眾多多元化客戶有關。

過期但非減值之應收款項與不少與本集團有良好償還記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於對信貨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。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 25. 與共同控制實體之結餘

與共同控制實體之結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

## 26. 與關連公司之結餘

應收關連公司款項之資料如下：

## 本集團

	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	年內之結欠 最高數額 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
珠澳旅遊集散中心*	467	857	857
珠海市九洲郵輪有限公司*	32	107	107
珠海九洲旅遊開發有限公司*	14	14	—
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
	6,369		6,820
減值	(5,856)		(5,856)
	513		964

\* 該等款項指本集團向關連公司墊付之資金。

\*\* 應收珠光澳門之附屬公司澳門環球及珠海特區大酒店之款項指門票銷售於過往年度產生之未償還結餘。該等款項於過往年度已全數減值。

與關連公司之結餘乃無抵押、免息及按要求償還。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 27. 受限制銀行結餘及現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
現金及銀行結餘(包括受限制銀行結餘)	<b>200,292</b>	280,371	<b>8,199</b>	103,615
減：受限制銀行結餘(附註(a))	<b>(1,727)</b>	(823)	—	—
	<b>198,565</b>	279,548	<b>8,199</b>	103,615
定期存款，原到期日少於三個月	<b>25,001</b>	34,680	<b>25,001</b>	10,002
定期存款，原到期日超過三個月	<b>25,904</b>	—	—	—
	<b>249,470</b>	314,228	<b>33,200</b>	113,617

附註：

- (a) 根據廣東省旅遊質量監督管理所之規定，本集團已於指定銀行帳戶保持一定現金水平，以保障本集團所營運旅遊業務之質素。銀行結餘僅可在廣東省旅遊質量監督管理所批准下獲解除，且僅限於本集團使用。

於報告期末，本集團有以人民幣列值之現金及銀行結餘約港幣213,165,000元(二零一零年：港幣282,093,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地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。

銀行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。銀行結餘存放於近期並無違約記錄之有信譽銀行。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 28. 應付貿易帳款

於報告期末，根據發票日期之應付貿易帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期至3個月	18,932	18,410
4至6個月	16	170
7至12個月	61	—
12個月以上	3,442	3,149
	<b>22,451</b>	21,729

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(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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
<b>二零一一年十二月三十一日</b>			
於二零一一年一月一日	13,619	8,596	22,215
年內於收益表扣除之遞延稅項(附註8)	—	4,165	4,165
年內於權益扣除之遞延稅項	(273)	—	(273)
匯出共同控制實體盈利時支付之預提稅	—	(2,912)	(2,912)
於二零一一年十二月三十一日	13,346	9,849	23,195
<b>二零一零年十二月三十一日</b>			
於二零一零年一月一日	10,675	6,713	17,388
年內於收益表扣除之遞延稅項(附註8)	—	1,883	1,883
年內於權益扣除之遞延稅項	2,944	—	2,944
於二零一零年十二月三十一日	13,619	8,596	22,215

本集團於香港產生之稅項虧損約港幣77,582,000元(二零一零年：港幣68,321,000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，原因為有關虧損乃一段時間以來一直錄得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(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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。於二零一一年十二月三十一日，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7,600,000元(二零一零年：港幣7,469,000元)。

## 31. 股本

股份	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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

## 32. 儲備

### (a) 本集團

本集團截至二零一一年及二零一零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本集團重組收購本集團主題公園之土地所產生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往法定儲備金。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／或可以資本化為繳足股本。

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(二零一零年：港幣200,573,000元)維持在綜合儲備中抵銷。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 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	可供 出售投資 重估儲備 港幣千元 (附註20)	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	459,870	628,440	4,800	3,638	1,096,748
年度盈利(附註9)	—	—	—	316	316
可供出售投資之公平價值變動	—	—	(700)	—	(700)
本年度全面收益/(開支)總額	—	—	(700)	316	(384)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	459,870	628,440	4,100	3,954	1,096,364
年度虧損(附註9)	—	—	—	(3,319)	(3,319)
可供出售投資之公平價值變動	—	—	(300)	—	(300)
本年度全面開支總額	—	—	(300)	(3,319)	(3,619)
於二零一一年十二月三十一日	459,870	628,440	3,800	635	1,092,745

截至二零一一年十二月三十一日止年度之虧損港幣3,319,000元(二零一零年：港幣316,000元)包括從本公司一間附屬公司所得之股息收入港幣7,000,000元(二零一零年：港幣38,400,000元)。

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。



## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

### 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79,900,000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經更新已發行股份總數之10%。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%。

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。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 33. 購股權計劃(續)

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本公司董事釐定，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。除非本公司董事會另有規定，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。

購股權之行使價由本公司董事釐定，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所報之平均收市價；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。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，概無購股權已根據計劃予以失效、授出、行使或註銷。此外，本公司於二零一一年及二零一零年十二月三十一日並無尚未行使購股權。

## 34. 或然負債

於報告期末，本集團及本公司概無任何重大或然負債(二零一零年：無)。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 35. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租賃若干租賃樓宇及分租若干租賃物業，其議定之原租賃期限介乎一年至十五年。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。

於報告期末，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總額如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	20,325	16,769
第二年至第五年(包括首尾兩年)	32,894	31,869
五年後	18,272	20,613
	<b>71,491</b>	69,251

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室物業、酒店及港口物業以及設施。租賃議定之原租賃期限介乎一年至四十年(二零一零年：一年至四十四年)。

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	6,359	14,983	1,722	598
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,541	36,421	723	—
五年後	14,770	237,802	—	—
	<b>30,670</b>	289,206	<b>2,445</b>	598

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 36. 承擔

除上文附註35(b)詳述之經營租約承擔外，本集團及本公司於報告期末之資本承擔如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但未予撥備：		
收購物業、廠房及設備項目	13,895	9,866

## 37. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他部分所披露者外，年內本集團有下列重大關連人士交易：

名稱	附註	性質	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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
客輪公司	(ii)	港口服務費	42,907	33,763
珠海九洲旅游集團	(iii)	租金開支	4,664	4,507
中國船舶燃料供應公司 九洲分公司	(iv)	柴油燃料開支	7,135	6,245
珠海九州港加油站有限公司	(v)	汽油開支	1,268	998

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 37. 關連人士交易(續)

(a) 附註：

- (i) 已付珠光澳門之附屬公司度假村公司之租金開支乃根據一九九八年三月三十一日之租賃協議條款計算，租出約176,592平方米的面積地盤，以及地盤上的所有樓宇及附屬設施(包括有若干別墅、一座綜合康樂大樓、一個健康中心、一個商場及各種附屬設施)，由一九九八年三月三十一日起計，租期為44年，年租為港幣8,500,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，度假村公司放棄本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度港幣8,500,000元之年度租金開支及該租賃協議剩餘租賃期限之租金開支。

- (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(「代理佣金」)。服務費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旅游集團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，珠海九洲旅游集團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四十年，每年租金為人民幣515,000元(相等於約港幣605,000元)；
- (2) 根據於二零零九年十一月二十九日續訂之租賃協議，珠海九洲旅游集團同意將九洲港周圍之廣場租賃予九洲港公司，自二零一零年一月一日起為期兩年，每年租金為人民幣700,000元(相等於約港幣822,000元)；
- (3) 根據於二零零九年一月一日續訂之租賃協議，珠海九洲旅游集團同意將若干辦公室物業租賃予九洲港公司，自二零零九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887,000元)；
- (4) 根據於二零零九年十一月二十九日續訂之租賃協議，珠海九洲旅游集團同意將九洲港上文(1)所述毗鄰之土地之若干港口設施租賃予九洲港公司，自二零一零年一月一日起為期兩年，每年租金為人民幣860,000元(相等於約港幣1,011,000元)；
- (5) 根據於二零零九年一月一日訂立之租賃協議，珠海九洲旅游集團同意將九洲港上文(1)所述毗鄰之土地之若干碼頭租賃予九洲港公司，自二零零八年十二月一日起為期三年，每年租金為人民幣650,000元(相等於約港幣763,000元)；及
- (6) 於二零零九年十月三十一日，珠海九洲旅游集團與本公司之全資附屬公司珠海九洲企業管理有限公司就若干辦公室物業訂立一份租賃協議，每月租金約人民幣41,000元(相等於約港幣48,000元)，租賃期自二零一零年一月一日起為期兩年。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 37. 關連人士交易 (續)

### (a) 附註：(續)

- (iv) 向珠海九洲旅游集團之附屬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釐定。
- (v) 向珠海九洲旅游集團之附屬公司珠海九州港加油站有限公司支付之汽油開支，乃參考汽油供應協議釐定。

### (b) 與關連人士之其他交易

此外，於一九九四年，珠海九洲旅游集團(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)。

### (c) 與一位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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期僱員福利	2,115	1,932
僱用後福利	186	179
已付主要管理人員之補償總額	2,301	2,111

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，進一步詳情載於董事會報告書內「持續關連交易」一節。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類

於報告期末，各金融工具分類之帳面值如下：

二零一一年

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 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售投資	—	—	10,371	10,371
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	413,730	—	—	413,730
應收貿易帳款	—	39,324	—	39,324
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	12,324	—	12,324
應收關連公司款項	—	513	—	513
受限制銀行結餘	—	1,727	—	1,727
現金及現金等價物	—	249,470	—	249,470
	413,730	303,358	10,371	727,459

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	22,451
計入應計負債及其他應付款項之金融負債	106,974
應付工程款項	8,588
應付共同控制實體款項	354
應付關連公司款項	3,704
	142,071

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類(續)

於報告期末，各金融工具分類之帳面值如下：(續)

二零一零年

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 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售投資	—	—	10,634	10,634
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	270,383	—	—	270,383
應收貿易帳款	—	37,986	—	37,986
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	4,510	—	4,510
應收共同控制實體款項	—	1,490	—	1,490
應收關連公司款項	—	964	—	964
受限制銀行結餘	—	823	—	823
現金及現金等價物	—	314,228	—	314,228
	270,383	360,001	10,634	641,018

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	21,729
計入應計負債及其他應付款項之金融負債	93,576
應付工程款項	14,334
應付關連公司款項	5,908
	135,547



## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類(續)

於報告期末，各金融工具分類之帳面值如下：(續)

二零一一年

金融資產	本公司			總額 港幣千元
	按公平價值 衡量及在 損益表處理 之金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	
可供出售投資	—	—	9,600	9,600
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	2,469	—	—	2,469
按金及其他應收款項	—	957	—	957
現金及現金等價物	—	33,200	—	33,200
	2,469	34,157	9,600	46,226

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	8,364

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 38. 金融工具分類(續)

於報告期末，各金融工具分類之帳面值如下：(續)

二零一零年

金融資產	本公司			總額 港幣千元
	按公平價值 衡量及在 損益表處理 之金融資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	
可供出售投資	—	—	9,900	9,900
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	3,708	—	—	3,708
按金及其他應收款項	—	1,008	—	1,008
現金及現金等價物	—	113,617	—	113,617
	3,708	114,625	9,900	128,233

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	7,798

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 39. 公平價值之層級架構

本集團採用以下層級架構，以釐定及披露金融工具之公平價值：

層級一：按活躍市場之相同資產或負債之報價(未經調整)所衡量之公平價值。

層級二：按計值技術衡量之公平價值，而有關技術所採用對已記錄之公平價值具有重大影響之所有輸入參數均可予觀察(不論直接或間接)。

層級三：按計值技術衡量之公平價值，而有關技術所採用對已記錄之公平價值具有重大影響之任何輸入參數均並非根據可觀察市場數據(不可予以觀察輸入參數)。

本集團	層級一 港幣千元	層級二 港幣千元	總計 港幣千元
-----	-------------	-------------	------------

於二零一一年十二月三十一日

可供出售證券：

股權投資	9,600	—	9,600
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	412,085	1,645	413,730
	421,685	1,645	423,330

於二零一零年十二月三十一日

可供出售證券：

股權投資	9,900	—	9,900
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	270,383	—	270,383
	280,283	—	280,283

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 39. 公平價值之層級架構(續)

本公司	層級一 港幣千元	層級二 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日			
可供出售證券：			
股權投資	9,600	—	9,600
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	824	1,645	2,469
	10,424	1,645	12,069
於二零一零年十二月三十一日			
可供出售證券：			
股權投資	9,900	—	9,900
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	3,708	—	3,708
	13,608	—	13,608

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司並無層級三項下按公平價值衡量之金融工具。

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司並無層級二及層級三項下按公平價值衡量之金融工具。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，若干按公平價值衡量及在損益表處理之證券港幣1,645,000元自層級一轉撥至層級二。

截至二零一零年十二月三十一日，層級一及層級二間並無公平價值衡量轉換，亦無自層級三轉入或轉出。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 40. 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以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、按金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長期建立之商業關係，以管理信貸風險。

除珠海市政府之應收貿易帳款外，本集團內並無重大集中之信貸風險，原因為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，且直接客戶來自不同領域及行業。管理層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(包括建議收購若干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、按金及其他應收款項)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。

有關本集團自按金及其他應收款項以及應收貿易帳款產生之信貸風險進一步數據分別披露於財務報表附註21及24。

### (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。

於報告期末，根據已訂約但未貼現款項，本集團及本公司之金融負債為按要求償還或於少於12個月到期。

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

### (3) 外匯風險

本集團於香港及中國內地營運，並承受來自不同貨幣風險之外匯風險，主要與人民幣有關。外匯風險來自未來商業交易、已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。

下表列示於報告期末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)。

	匯率 上升/(下跌) %	本集團 除稅前盈利 增加/(減少) 港幣千元
<b>二零一一年</b>		
倘人民幣兌港幣轉強	5	120
倘人民幣兌港幣轉弱	(5)	(120)
<b>二零一零年</b>		
倘人民幣兌港幣轉強	5	5,154
倘人民幣兌港幣轉弱	(5)	(5,154)

### (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二零一一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，並於報告期末以所報市場價格列值。本集團之非上市投資基金於報告期末以各基金經理提供之報價列值。

## 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## (4) 價格風險(續)

下表分別列示根據於香港上市之證券及於中國內地之非上市投資於報告期末之帳面值，其公平價值每下降15%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)。就此分析而言，其視可供出售股權投資將影響可供出售投資重估儲備，且未計及減值等因素可能對收益表之影響。

	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>二零一一年</b>			
投資於：			
香港			
— 可供出售上市股權投資	9,600	—	(1,440)
— 按公平價值衡量及在損益表處理之 上市股權投資	2,469	(370)	—
中國內地			
— 按公平價值衡量及在損益表處理之 非上市投資資基金	410,710	(41,071)	—
<b>二零一零年</b>			
投資於：			
香港			
— 可供出售上市股權投資	9,900	—	(1,485)
— 按公平價值衡量及在損益表處理之 上市股權投資	3,708	(556)	—
中國內地			
— 按公平價值衡量及在損益表處理之 非上市投資資基金	266,343	(26,634)	—

\* 不包含保留盈利

# 財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

## 40. 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。

鑒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。截至二零一一年及二零一零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。

## 41. 財務報表之通過

財務報表已於二零一二年三月三十日獲董事會通過並獲准刊發。



# 財務概要

本集團摘錄其已刊發之經審核財務報表之本集團於過往五個財政年度已刊發之業績及資產、負債及非控股權益概要如下。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	<b>293,353</b>	258,697	236,829	262,611	238,502
除稅前盈利	<b>33,451</b>	23,804	33,872	26,522	91,488
所得稅開支	<b>(13,812)</b>	(8,476)	(9,790)	(11,740)	(9,498)
本年度盈利	<b>19,639</b>	15,328	24,082	14,782	81,990
歸屬於：					
本公司擁有人	<b>17,638</b>	12,982	22,169	12,374	79,405
非控股權益	<b>2,001</b>	2,346	1,913	2,408	2,585
	<b>19,639</b>	15,328	24,082	14,782	81,990

## 資產、負債及非控股權益

	十二月三十一日				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總值	<b>1,612,583</b>	1,534,099	1,446,893	1,417,978	1,361,122
負債總值	<b>(175,464)</b>	(168,087)	(134,711)	(136,795)	(128,615)
非控股權益	<b>(19,695)</b>	(16,780)	(15,788)	(13,875)	(10,800)
	<b>1,417,424</b>	1,349,232	1,296,394	1,267,308	1,221,707