



珠海控股投資集團有限公司  
ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT GROUP LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability) (於百慕達註冊成立之有限公司)  
Stock Code 股份代號 : 00908

Cuihu  
Property Project  
翠湖地產項目



Lakewood  
Golf Club  
翠湖高爾夫球會



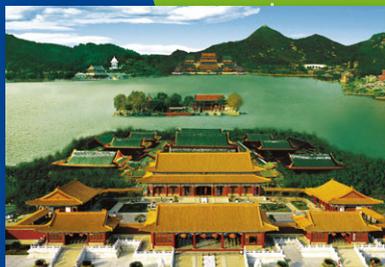
# ZHUHAI 珠海

New Yuanming  
Palace  
圓明新園

Fantasy  
Water World  
夢幻水城



Zhuhai Holiday  
Resort Hotel  
珠海度假村酒店



Jiuzhou Port  
九洲港



Zhuhai from / to Shekou  
珠海往來蛇口

Zhuhai from / to Hong Kong  
珠海往來香港

Zhuhai from / to  
Zhuhai various islands  
珠海往來珠海海島

MACAU  
澳門



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	6
董事及高級管理人員	27
董事會報告書	31
企業管治報告書	42
獨立核數師報告書	56

## 經審核財務報表

綜合：	
損益表	58
全面收益表	59
財務狀況表	60
權益變動表	62
現金流量表	63
本公司：	
財務狀況表	66
財務報表附註	67
物業詳情	163
財務概要	164

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

陳元和先生(主席)  
黃鑫先生(行政總裁)  
金濤先生  
葉玉宏先生  
李文軍先生

### 非執行董事

拿督林福源  
(於二零一三年八月十二日獲委任)

### 獨立非執行董事

許照中先生  
朱幼麟先生  
何振林先生

## 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

## 公司秘書

陳哲明先生

## 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  
中國光大銀行、珠海分行  
廈門國際銀行、珠海分行  
上海浦東發展銀行、珠海分行

## 法律顧問

### (香港法律)

趙不渝、馬國強律師事務所  
亞司特律師事務所

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

(於二零一三年九月九日起生效)

## 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183號  
合和中心22樓

(於二零一四年三月三十一日起生效)

## 香港總辦事處及

### 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**

00908

**投資者關係**

電郵地址：  
info@0908.hk

**網址**

www.0908.hk

# 主席報告書

二零一三年，對於珠海控股投資集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)來說，是飛躍發展的一年。在本公司董事會(「董事會」)的卓越領導下，本集團按照新的發展戰略，通過業務營運結構、資本結構和組織結構的調整優化，強力推進業務轉型，不斷增強市場競爭能力和抗風險能力。通過積極引入優秀戰略投資者和合作夥伴，強強聯手，穩步推進重點項目開發與資源重組，促使本集團的各項項目不斷取得突破，努力實現企業的可持續發展。

本年內，本集團開拓進取，實現了理想的經營業績。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的綜合業績如下：(1)本年度本集團之綜合收益約為港幣1,107,800,000元，與去年約港幣967,500,000元(經重列)相比增加約14.5%；(2)本集團之毛利增加30.6%至港幣336,800,000元；及(3)年內綜合盈利為港幣250,800,000元，而去年為港幣118,600,000元(經重列)。此外，本公司普通股權持有人應佔純利約為港幣209,100,000元，較去年增加約202.3%。本年度之每股基本盈利為港幣17.23仙。年內沒有派發中期股息。董事會建議向於二零一四年六月二十日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣2仙，總額為港幣28,300,000元(二零一二年：無)及特別股息每股港幣1仙，總額為港幣14,100,000元(二零一二年：無)。

為了更好地體現本公司與珠海市的獨特關係，充分發揮公司的業務性質及未來發展潛力，本公司於二零一三年一月將公司名稱由「九洲發展有限公司」更名為「珠海控股投資集團有限公司」，這是本公司主動適應市場變化，加強品

牌名聲及信譽而實施的重大戰略舉措。本公司更名後，通過資源整合和業務拓展，提高了公司的知名度和市場形象，本集團更加得到了資本市場的認可，市值創歷史新高。

在本業績年度，本集團的海上客運交通及配套業務、酒店、景點旅遊業務均呈現快速發展和良好業績的趨勢，各項業務的經營盈利取得了喜人的成果。其中海上客運交通業務通過引進戰略合作夥伴，使本集團成功取得了珠海高速客輪有限公司(「客輪公司」)的營運與財務控制權。客輪公司及其附屬公司(統稱「客輪集團」)被當作本公司的附屬公司(而非先前之合營企業)(「視作收購」)。本年內，海上客運交通及配套業務總收益及分部業績分別錄得23.3%及38.1%之增長。

在做好現有經營業務的同時，本集團積極拓展新業務。在本業績年度，本集團完成了對中華人民共和國(「中國」)珠海翠湖高端旅遊地產項目(「珠海翠湖地產項目」)60%權益的項目併購，總代價為港幣16.5億元，而相關項目融資超過港幣19.0億元。同時本公司錄得了約為港幣181,100,000元的項目議價購買收益，為本集團進軍旅遊地產業務創造了良好的開端。該旅遊地產項目現已完成整體規劃、取得了土地使用權證，並與中國國內知名的地產發展商綠城房地產建設管理有限公司(「綠城建設」)訂立了策略物業發展及管理協議，項目開發的各項工作正在積極推進中。本公司相信，憑藉本集團的地緣優勢與綠城建設的良好信譽、高



端物業的開發管理經驗，該旅遊地產項目將具有高行業標準與品質，並將吸引高端的目標客戶，實現理想的銷售業績。

本業績年度，本公司加強了與股東的溝通和投資者關係工作。通過投資者訪談、投資推介會、項目考察等多種方式，使股東、投資者與本公司保持了順暢的有效溝通，深入理解本公司的發展戰略與經營理念，從而使本公司的股價、市值及成交量均比去年同期大幅上升，刷新多項本公司的記錄，引起了香港資本市場的高度關注。本公司抓住各項業務分類的發展機遇，充分發揮上市公司的融資功能，成功發行本金額為港幣500,000,000元的可換股債券、增發295,563,909股新股份及30,000,000份認股權證。為擴大本公司股東基礎及強化資本基礎創造了有利的條件。

展望新的一年，本人相信，在本公司股東的支持、董事會的領導下，本集團將緊緊圍繞本公司的戰略目標，繼續推動產業升級轉型，落實重要發展的理念，發揮資本運作的的作用，積極推進珠海翠湖地產項目、度假村酒店提升改造項目等重大項目，使公司實現快速、持續地發展，為股東創造更好回報。

最後，本人謹此代表董事會對本集團全體員工在過去一年的不懈努力與辛勤工作竭誠服務，致以衷心的謝意。

承董事會命

主席

陳元和

香港，二零一四年三月二十七日



# 管理層討論 與分析





# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 1. 海上客運交通及配套業務

年內，海上客運交通及配套服務錄得的總收益及分部業績分別為港幣871,400,000元及港幣207,200,000元。

#### 1.1 海上客運交通

客輪公司在做好經營業務的同時，積極引進戰略合作夥伴。於二零一二年十二月，珠海九洲控股集團有限公司（「珠海九洲控股」，本公司的主要股東）與一名獨立第三方（「買方」）訂立買賣協議（「客輪買賣協議」），其有關買賣客輪公司（當時由珠海九洲控股及本公司分別擁有51%及49%權益之合營企業）之8%股本權益。於完成客輪買賣協議後並根據由本公司、珠海九洲控股及買方訂立之客輪公司之補充合營協議及補充組織章程，客輪公司大部分董事乃由本公司提名。因此，客輪集團在視作收購後已作為本公司附屬公司（而非先前之合營企業）處理。

由於本集團及客輪集團在視作收購前後受本公司主要股東珠海九洲控股之共同控制，本公司於該等財務報表呈報之財務業績已根據合併會計法之原則編製，猶如視作收購於該等財務報表所涵蓋之期初已完成。

於回顧年內，客輪公司經營之珠海九洲港往來香港（包括香港機場航線）之客流量約為2,089,000人次，較去年增加約8.7%。全年，客輪公司佔粵港航線總量42.42%，所佔份額同比上升1.53%。蛇口線全年完成客運量803,000人次，增幅約21.0%。珠海多條海島線全年完成客運量799,000人次，增幅約13.4%。

除客運量按年增長外，客輪公司安全管理體系通過「零缺陷」審核。此外，客輪公司再次名列二零一二年「安全誠信公司」。自二零零八年首次評選至今，客輪公司已連續六年摘取中國全國航運界安全生產的最高榮譽桂冠，是全國僅有的三家航運公司之一。

為提升未來發展及品牌所能產生的無形效益，塑造客輪公司品牌形象，加強核心競爭力，客輪公司決定開展品牌系統建設。經與多家專業機構溝通商談，客輪公司就品牌發展戰略規劃、定位、企業文化基礎體系及建設等工作方面取得進展。

### 1.2 客運碼頭服務

珠海九洲港客運服務有限公司(「九洲港公司」)經營的珠海九洲港客運碼頭的碼頭設施使用之經營收益與去年相比增加約9.3%，主要因為珠海與香港及珠海與蛇口的兩條主要航線出港人數比去年分別增加約10.5%及12.8%。此外，港口碼頭的客運大樓商舖全部租出，盤活九洲港客運大樓資源、拓寬營收渠道成效顯著，打造成經營多元化、收入多樣化的綜合型客運大樓。

### 1.3 澳門環島遊航線

珠海市九洲郵輪有限公司(「九洲郵輪」)經營的「澳門環島遊」航線，通過積極調整市場策略和強化管理來增強產品競爭力，當中已於本年度取得成效。於本年內，九洲郵輪共接待遊客604,800人次，比去年增長約3.26%。此外，九洲郵輪順利完成橫琴水上應急接駁臨時碼頭建設項目和國際馬戲節期間的水上應急接駁工作。以及於去年開始啟動在珠海灣仔碼頭14、15號碼頭的位置建設14個遊艇泊位的項目，已於本年內順利完工。

### 1.4 燃油銷售業務

珠海九洲船舶燃料供應有限公司(「九洲船舶燃料」)根據政府對油價的調控政策，適時調整營銷策略，更致力於營銷工作，在做好高速客輪配套加油業務的同時，開拓直銷業務。本年度新增客戶簽訂大單合同量有所增加，並且拓展了一定的利潤空間賺取了較理想的毛利，毛利率提高了0.7%。實現價升量增的好勢頭，從而帶動經營溢利增加。

## 2. 酒店、景點旅遊業務

### 2.1 酒店業務

二零一三年，國內酒店行業經營形勢嚴峻，壓力巨大。珠海度假村酒店有限公司(「度假村酒店」)堅持以市場為導向，以效益為核心，及時制定應對措施，調整經營思路，加強內部管控，各項工作順利推進，品牌及企業文化建設成果豐碩。

本業績年度，酒店業務分別錄得總收入港幣181,900,000元及經營溢利為港幣19,500,000元，較去年同期分別下降10.1%及15.1%。本公司旗下酒店之平均入住率約63.6%，平均房價與去年比較下降約1.3%。而本年內，度假村酒店之房務及餐飲服務收益則分別錄得約0.6%的增加及約16.8%的減少。

鑑於二零一三年下半年的婚宴需求有所放緩，度假村酒店因而採取了有力的措施，控制成本，提高餐飲的綜合毛利率。餐飲服務收益雖然下降，但是淨利潤保持穩定，主要得益於酒店管理層審時度勢，及時採取「優化結構、提升品質、嚴控成本」等強而有力的措施。通過努力，酒店主營業務拓展及成本費用控制取得了明顯成效。

於持續發展方面，度假村酒店內之土地使用權已辦理過戶手續。於年內，度假村酒店改造升級項目進行改造提升概念規劃設計已經完成，並已初步獲批。

### 2.2 圓明新園及夢幻水城

二零一三年，圓明新園及夢幻水城合共接待遊客5,191,100次，比去年增加3,122,500人次，增幅達到150.9%，主要由於圓明新園實施免費入場後遊客入園人數大幅增加，收益增加主要由於租金及演藝表演節目經營效益的提升。本年度，本業務分別錄得總收入下降34.1%至港幣38,300,000元而分類業績轉虧為盈約為港幣16,000,000元(二零一二年：虧損港幣600,000元)。針對全新的經營形勢，圓明新園積極籌辦內容豐富的大型文化系列活動如「珠海文化藝術季」、元宵燈謎活動及中秋觀燈展活動。圓明新園在主區域通過改建和擴建的方式增設四個大型的具有休憩功能的休閒區，並引進機動遊樂和餐飲美食等商業經營，一方面滿足圓明新園免費入場人流激增後便利店等配套設施不足的實際情況，豐富園區經營內容，舒緩安全隱患，此外，於另一方面引導遊客分流，增加圓明新園的面積，緩解人流壓力的作用。夢幻水城還投入引進新設備一大水寨已按計劃完成並全面向遊客開放，受到廣大遊客的熱烈追捧，迅速成為夢幻水城遊客最密集的地方。

### 3. 旅遊地產業務

於本年內，本集團就收購南迪綜合發展有限公司(「南迪發展」)及南迪高爾夫俱樂部有限公司(「南迪高爾夫」)(「南迪收購事項」)，錄得議價購買收益約港幣181,100,000元。

#### 3.1 珠海翠湖地產項目

於二零一三年四月，本集團分別與馬來西亞LBS Bina Group Berhad(「LBS集團」)及機構投資者訂立有條件買賣協議及可換股債券認購協議。本集團以總代價港幣1,650,000,000元收購南迪發展及南迪高爾夫全部已發行股本，並通過向PA Bloom Opportunity III Limited及Prominent Investment Opportunity IV Limited(統稱為「可換股債券投資者」)發行本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(「可換股債券」)籌集資金，間接收購(其中包括)位於中國廣東省珠海市高新區唐家灣金鳳路東金塘東路南側約788,400平方米的珠海國際賽車場綜合發展項目地塊(「項目土地」)，從而轉型進入高端旅遊地產領域，致力於打造結合度假、健身、置業於一體的旅遊度假新城。董事會相信，該項目完成後，將進一步提升本公司的融資能力，並為本集團實現戰略轉型提供了強勁動力。

由於南迪收購事項及申請相關土地使用權許可證已經於年內完成，本集團把握機會實行項目土地的物業發展計劃。該旅遊地產項目現已與國內知名的地產發展商綠城建設簽訂了策略物業發展及管理協議，項目開發的各項工作正在積極推進中。本公司相信，憑藉本集團的地緣優勢與綠城建設的良好信譽、高端物業的開發管理經驗，該旅遊地產項目將會實現理想的銷售業績。本集團將把握此發展機遇，在珠海實現高端旅遊地產發展之計劃。

#### 3.2 珠海翠湖高爾夫球會

本集團完成收購南迪高爾夫後，南迪高爾夫經營的珠海翠湖高爾夫球會(「球會」)將會配合珠海翠湖地產項目的開發建設，進行部分球道搬遷與改造工作。在此期間，球會只能提供有限度的服務。在一邊施工改建，一邊經營的情況下，球會注重提升服務品質，並推出打球優惠等，力求維持市場份額。待珠海翠湖地產項目土地發展

及球場改建工程全部竣工後，球會的硬件設備及服務品質都將大幅提升，亦將增加可銷售會籍數量及會員價值。自南迪收購事項起直至二零一三年十二月三十一日止，球會因上述項目發展與球道改造原因，營運收入為港幣16,100,000元，分部業績錄得虧損港幣18,900,000元。

#### 4. 收回誠意金

本集團已收回全部誠意金及利息、有關費用合計約為港幣40,800,000元，達成部分上訴法庭之判決（定義見下文），其於下文「有關本集團所支付若干誠意金之爭議最新情況」一節作出更多披露。

#### 收購南迪發展及南迪高爾夫

於二零一三年四月十日，本公司之全資附屬公司九洲旅遊地產有限公司（「九洲旅遊地產」，作為買方）、本公司（作為買方之擔保人）、LBS集團之間接全資附屬公司龍峻有限公司（「龍峻」，作為賣方）及LBS集團（作為賣方之擔保人）訂立有條件買賣協議（「南迪買賣協議」），據此，九洲旅遊地產有條件同意向龍峻收購南迪發展及南迪高爾夫全部已發行股本，代價合共為港幣1,650,000,000元，已按以下方式償付：(1)港幣500,000,000元以現金償付；(2)由本公司按發行價每股港幣1.33元配發及發行225,563,909股代價股份償付，合共金額為港幣300,000,000元（「代價股份」）；及(3)由本公司向龍峻發行金額為港幣850,000,000元之承兌票據（「承兌票據」）。

承兌票據為免息（須支付拖欠利息），而承兌票據之本金額須由本公司分四期清償，第一期金額為港幣250,000,000元須於二零一四年十二月三十一日或之前支付，隨後三期每期須支付港幣200,000,000元，分別於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日或之前支付。本公司於承兌票據項下之責任須由九洲旅遊地產將南迪高爾夫之股份抵押予龍峻。有關承兌票據的進一步詳情，請參閱本公司有關（其中包括）南迪收購事項之日期為二零一三年六月二十八日之通函（「該通函」）。

南迪發展之主要附屬公司為珠海國際賽車場綜合發展有限公司（「珠海發展」），其為一間於中國成立之中外合作合營企業（「合作合營企業」），由南迪發展擁有60%股權。誠如本公司於其日期為二零一三年九月二十三日之公告所公佈，珠海發展已於二零一三年九月十八日取得項目土地之有關土地使用權許可證。珠海發展有意將項目土地發展為(i)建築面積合共約707,000平方米之高檔次低密度別墅及住宅物業；及(ii)約71,000平方米之配套商業物業。南迪高爾夫透過其附屬公司珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司（「珠海高爾夫」，為一間於中國成立之合作合營企業，由南迪高爾夫擁有60%股權）於中國珠海經營翠湖高爾夫球會。於珠海發展及珠海高爾夫持有40%權益之中國合營夥伴為珠海經濟特區隆益實業有限公司（「隆益」），而其為珠海九洲控股之全資附屬公司。

南迪收購事項已經於二零一三年八月十二日完成。誠如該通函所披露，現金代價乃由認購可換股債券(定義見下文)之所得款項撥付，其特別於下文「認購可換股債券」一節作出更多披露。此外，誠如本公司於其日期為二零一三年八月十二日之公告所公佈，根據南迪收購事項之南迪買賣協議條款，拿督林福源(由龍峻及LBS集團提名)於二零一三年八月十二日獲委任為本公司非執行董事。

### 認購可換股債券

於二零一三年四月十日，本公司與可換股債券投資者訂立認購協議，據此，可換股債券投資者各自已個別(但非共同)及有條件同意認購及本公司有條件同意發行本金額合共為港幣500,000,000元之可換股債券。認購協議已於二零一三年八月十二日完成，而可換股債券以同等的份額發予可換股債券投資者。

可換股債券本金額合共為港幣500,000,000元(以港幣1,000,000元計值)，初步兌換價為每股兌換股份港幣1.50元(可予調整，如有)。可換股債券以年利率5厘計息，於每半年後支付，並將自發行日期起計滿五年當日到期。債券持有人兌換可換股債券時將受若干兌換限制，而本公司有權於若干情況下行使強制兌換權。受提早贖回所限，本公司將於到期日(或根據可換股債券條款可換股債券尚未償還本金額須予償還之較早日期)按就將予贖回之可換股

債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13厘(包括已支付累計利息，但不包括拖欠利息(如有))之價值贖回可換股債券。可換股債券不可轉讓，惟向可換股債券投資者之聯屬人士或相關基金轉讓則除外。可換股債券為無抵押，而可換股股份於發行時將與於兌換日期已發行的所有現有股份在各方面享有同等地位。有關可換股債券條款之更多詳情，請參閱該通函。

### 根據可換股債券行使兌換權利

截至本年報日期，概無接獲就有關行使可換股債券所附兌換權利之任何兌換通知。

### 項目土地餘下地價之融資

於二零一三年七月二十五日，珠海發展(作為受融資方)，珠海九洲控股及本公司(作為擔保人)及隆益與一間資產管理公司(「資金方」)及其顧問訂立一份融資協議(「融資協議」)。資金方向珠海發展提供之融資金額為人民幣1,300,000,000元。根據融資協議，由資金方提供予珠海發展之融資須用於支付項目土地之餘下地價及抵押項目土地之地塊1、地塊2及地塊4之土地使用權，以獲取融資。有關融資協議之詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十五日之公告。

## 管理層討論與分析

此外，隆益／珠海九洲控股及本公司已同意，根據其各自於珠海發展之持股量，向珠海發展提供金額合共為人民幣700,000,000元之委託貸款(即隆益／珠海九洲控股提供人民幣280,000,000元，而本公司提供人民幣420,000,000元)以支付餘下地價。於回顧年內，珠海九洲控股已提供金額為人民幣280,000,000元之委託貸款，而本公司透過其全資附屬公司已向珠海發展提供金額為人民幣320,000,000元之委託貸款。於二零一三年九月十八日，珠海發展已取得項目土地之土地使用權許可證。

### 項目土地發展及管理協議

於二零一三年九月二十三日，珠海發展與綠城建設就發展及管理項目土地訂立策略物業發展及管理協議(「發展及管理協議」)。綠城建設乃於中國成立之公司，主要從事項目管理，並為綠城中國控股有限公司之附屬公司。綠城中國控股有限公司為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所(「聯交所」)有限公司主板上市。

根據發展及管理協議，綠城建設將與珠海發展合作並就發展及管理項目土地提供多項服務，包括(其中包括)以下各項：

- 發展項目之整體規劃及定位；
- 取得建設工程所需的相關許可證；

- 委聘及管理發展的設計師；
- 制定成本控制政策及於發展過程中推行該成本控制政策；
- 挑選及管理分包商、原材料供應商及監督單位，以管理物業發展之品質、效率及安全；
- 銷售及市場推廣管理；
- 組織及進行中期及末期物業視察；
- 提供客戶及物業保養服務；
- 挑選物業管理單位並制定及監管物業管理指引；
- 備存及記錄管理；
- 人力資源管理；及
- 行政管理。

於二零一三年十一月及十二月，前期工作如規劃及建築設計及項目土地之物業發展已經展開。受限於不可預見的情況，項目土地的建築項目預期將於二零一八年完成。

## 合作框架協議

於二零一三年一月二十三日，本公司與一名可能夥伴(為國有企業及本公司之獨立第三方)訂立一份合作框架協議(「合作框架協議」)，內容有關於中國橫琴可能合作(「合作項目」)投資、建設及營運集碼頭客運及候船大廳、購物中心、酒店及寫字樓的航運中心綜合體。根據合作框架協議，可能夥伴擬成立一間項目公司，其將成為本集團及可能夥伴共同擁有之投資公司，以發展及建設上述合作項目。

合作框架協議將於下列事項發生後終止(以最早者為準)：  
(1)合作項目不獲相關政府機關批准；(2)訂約雙方同意終止合作框架協議；(3)訂約雙方就合作項目簽訂正式協議；(4)合作框架協議日期起計第五週年當日(即二零一八年一月二十二日)。

有關合作框架協議之詳情，請參閱本公司所刊發日期為二零一三年一月二十三日之公告。

本公司目前仍對合作項目進行盡職審查，並正與上述可能夥伴磋商投資條款。

## 展望

### 1. 海上客運交通及配套業務

#### 1.1 客輪公司

客輪公司將力爭開通新水上客運航線，借橫琴大開發之勢，擇機開通中國橫琴至其它港口水上客運航線。考慮港珠澳大橋通車，結合現有船舶載客量，客輪公司成立造船工作組深入研究經濟適用新型船舶建造事宜。同時，牽頭研究了適合群島串島遊船舶的建造方案。目前已就新建一艘高速客船選型等事項與多家船廠接洽，初步確定了新船型方案，二零一四年將重點做好新船建造招標及監造工作。

#### 1.2 九洲港公司

九洲港公司將抓住珠海長隆海洋王國開業的利好機遇，綜合協調開通九洲港至橫琴的水、陸客運專線，進一步拓展拱北、橫琴區域的客源。

### 1.3 九洲郵輪

九洲郵輪將繼續做好橫琴水上應急接駁的運營工作；確保安全的前提下，開通新旅遊客運航線至橫琴碼頭。同時，積極探討橫琴碼頭合作的可能性。

### 1.4 九洲船舶燃料

九洲船舶燃料主要發展計劃包括：加大擴展業務力度，加強市場調查，努力增加新客戶。利用九洲船舶燃料品牌和自身優勢，尋求合作機會。

## 2. 酒店、景點旅遊業務

### 2.1 度假村酒店

新的一年，受政府政策影響，餐飲、婚宴、會議市場前景仍不樂觀，經營環境依然嚴峻。市場營銷將加強前瞻性，靈活改變營銷模式，注重網絡銷售，同時抓好會議團、商務客、旅行團、長租客等業務拓展。同時，酒店公司將按計劃推進會議中心改造、客房裝修、全村景觀改造及路面翻新等工程項目。

本集團也將啟動新建一棟酒店主樓以及相關的商業配套設施的各項工作，積極推進度假村酒店的改造提升項目進程。

### 2.2 圓明新園及夢幻水城

圓明新園將根據市場的變化，策劃豐富的演出活動、節慶活動和主題景觀展，豐富園內文化藝術活動；結合圓明新園豐富的文化內涵和得天獨厚的環境優勢，給廣大市民帶來一場文化盛宴，打造最受歡迎的景區。同時，夢幻水城升級改造計劃中另一新設備—眼鏡蛇王滑水道項目已按計劃完成土建部分施工，全力推進在二零一四年經營期投入使用。

## 3. 旅遊地產業務

### 3.1 珠海翠湖地產項目

珠海翠湖地產項目是本集團業務轉型的重要支持，本集團將與綠城建設通力合作，全力推進該項目，將投放項目產生的額外溢利，支持本集團其他業務的發展。

### 3.2 珠海翠湖高爾夫球會

按照計劃，球會重建的各項工作已展開，預計二零一四年將會完成大部分球道的工程，

#### 4. 努力拓展新的發展項目

本集團將繼續關注橫琴新區的發展進程，積極爭取於橫琴有發展潛力的項目。

#### 有關本集團所支付若干誠意金之爭議最新情況

本公司於二零零八年八月與一名可能賣方（「可能賣方」，獨立於本公司之獨立第三方）訂立意向書（「意向書」，經修訂及補充），內容有關可能收購一間公司（「目標公司」）已發行股本之80%。目標公司當時擁有一間於中國成立之外商獨資企業。根據意向書，本公司向可能賣方支付誠意金（「誠意金」），金額為人民幣26,000,000元。有關誠意金之退款以（其中包括）可能賣方就目標公司若干股份給予之質押（「股份抵押」）及由可能賣方擁有及控制之公司所簽立之貸款轉讓作為抵押，兩者均以本公司為受益人。

在對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。因此，本公司就誠意金退款對可能賣方提出法律訴訟。就此，本公司亦已根據股份抵押委任接管人（「接管人」）。

該案件已於二零一二年五月在香港高等法院原訟法庭進行審訊。判決（「原訟法庭之判決」）於二零一二年六月七日作出宣讀，而原訴訟之判決書面理由於二零一二年六月十九日頒下。原訟法庭之判決為本公司獲判勝訴。

於二零一二年六月，可能賣方及關連人士（「上訴人」）已申請就原訟法庭之判決提出上訴的理據。上訴於二零一三年九月十日在上訴法庭舉行聆訊並於二零一三年九月二十七日頒下判決（「上訴法庭之判決」）。除頒令港幣30,000,000元（而非人民幣26,000,000元等值之港幣）連同按香港銀行最優惠借貸利率計算由二零零九年五月二十七日至二零一二年六月七日期間之利息須支付予本公司取替原訟法庭之判決頒令外，上訴被駁回且本公司毋須支付法律費用，及原訟法庭之判決維持不變。

上訴人再無就上訴法庭之判決提出上訴。直至本年報日期，本公司已收取為數合共約港幣40,800,000元，達成部分上訴法庭之判決，當中包括(1)悉數支付誠意金連同利息及(2)支付部分上訴人須支付予本公司之協定法律費用連同當中利息。

本公司知悉可能賣方已於中國就承擔個人責任之接管人出售間接屬於目標公司之若干資產開展法律訴訟。該訴訟之判決乃於首次判決時以接管人獲得勝訴，而可能賣方已採取行動上訴且仍然進行中。

本公司亦知悉於二零一三年八月，目標公司於香港對接管人展開訴訟以收回上述出售目標公司資產之損失。

## 管理層討論與分析

就本公司目前所知悉，本公司並未牽涉為任何該等對接管人所展開訴訟之有關方。然而，本公司不能排除其後可能會牽涉成為任何該等訴訟之有關方，及／或因接管人就根據股份抵押履行其職責而蒙受損失而採取行動對本公司尋求賠償之可能性。根據本公司法律顧問之意見，本公司相信目前並毋須就有關事項作出撥備。

有關上述事宜的詳情，請參閱本公司日期分別為二零零八年九月十日、二零零九年七月二十日、二零一二年六月二十一日、二零一三年十月二日及二零一四年一月二十四日的公告、本公司二零一一年及二零一二年的年報及二零一三年中期報告。

本公司將密切監察事態發展。倘有需要時，本公司將刊發公告知會股東及投資者任何重大發展。

### 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位於中國及其上建有本集團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」)。總購買價為人民幣90,900,000元(相當於約港幣103,200,000元)，以現金支付。

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購買價。

根據土地收購協議，收購酒店土地完成須待債務重組協議完成(定義載於下文)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。於回顧年度，本集團已辦妥一切步驟完成就收購酒店土地及建於酒店土地上之樓宇的土地使用權及樓宇證書之轉讓及登記手續。於二零一三年十二月三十一日，本集團已取得酒店土地及建於酒店土地上之樓宇所有土地使用權證以及樓宇證書。

### 有關若干本公司主要股東的清盤呈請之最新情況

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。

本公司獲悉，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序已獲永久擱置或撤銷及擱置。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。

於二零一零年四月十五日，珠光澳門、珠海九洲控股及Longway訂立一份框架協議(「框架協議」)。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控股之總債務金額。

本公司獲悉，經框架協議各方之努力下，大部分框架協議之先決條件已達成。

緊隨雙方進行進一步討論，並於取得必要之批准及同意後，董事會獲告知，於二零一三年九月十一日，Longway與PIV訂立一份協議(「買賣協議」)，據此，PIV已同意向Longway出售合共337,000,000股本公司每股面值港幣0.1元的股份。該買賣協議於同日(即二零一三年九月十一日)完成。上述轉讓之詳情載於本公司日期為二零一三年九月十一日之公告。

於二零一三年十二月三十一日，於上述轉讓後，珠海九洲控股被視為持有572,200,000股本公司股份之權益。於該572,200,000股股份中，337,000,000股股份由珠海九洲控股之全資附屬公司Longway持有。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年十一月，為籌集資金及拓闊股東基礎，並加強本公司的資本基礎，本公司配售(1)以每股認購價港幣1.52元之70,000,000股認購股份及(2)以每份認股權證(「認股權證」)港幣0.023元向LIM Asia Special Situations Master Fund Limited(「LIM Asia」)發行30,000,000份認股權證(「配售事項」)。根據二零一三年十一月十八日(即認購協議日期)聯交所所報每股收市價港幣1.44元計算，認購股份及認股權證股份的總市價(假設認股權證已獲悉數行使)分別為港幣100,800,000元及港幣43,200,000元。配售事項的集資總額(不包括認股權證獲行使(如有)時任何應付予本公司之數額)合共約為港幣107,100,000元。扣除配售事項之相關開支後，集資淨額約為港幣104,500,000元，擬作為本集團一般營運資金之用。

除上文「管理層討論與分析－業務回顧」所披露(1)因為南迪收購事項而發行之承兌票據，(2)認購可換股債券及(3)項目土地餘下地價之融資外，本集團一般以內部產生現金流量及國內之往來銀行提供銀行貸款作為營運資金。本集團於二零一三年十二月三十一日之現金及現金等價物約為港幣911,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣783,300,000元(經重列))，當中約港幣860,400,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣750,500,000元(經重列))以人民幣計算，其餘皆為港幣。此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團持有之按公平價值衡量及在損益表處理之證券約為港幣1,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣70,500,000元)，全部約港幣1,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,000,000元)以港幣計算。按公平價值衡量及在損益表處理之證券包括某些香港

## 管理層討論與分析

上市證券。附息銀行及其他借貸、衍生金融工具、承兌票據、認股權證以及可換股債券及股東貸款總額於二零一三年十二月三十一日為港幣3,307,600,000元(二零一二年：零)。

本集團之資產負債比率(即負債淨額除以股東權益總額加負債淨額)由於二零一二年十二月三十一日之零增加至於二零一三年十二月三十一日之0.56。負債淨額包括附息銀行及其他借貸、應付貿易帳款、應計負債及其他應付款項、應付工程款項、衍生金融工具、承兌票據、認股權證、可換股債券、應付一名股東及關連公司款項及股東貸款減現金及現金等價物。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動比率為0.65(二零一二年十二月三十一日：3.46(經重列))及流動負債淨值為港幣879,800,000元(二零一二年十二月三十一日：流動資產淨值為港幣731,100,000元(經重列))。

於二零一三年十二月三十一日，附息銀行及其他借貸結欠為港幣1,717,100,000元，其包括(1)於二零一四年八月到期之本金額為人民幣1,300,000,000元及(2)於二零一四年四月到期之本金額為人民幣50,000,000元。

於二零一三年十二月三十一日，本公司以承兌票據形式結欠之尚未償還款項合計為港幣711,300,000元。承兌票據其包括到期日分別為二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之港幣250,000,000元、港幣200,000,000元、港幣200,000,000元及港幣200,000,000元。

於二零一三年十二月三十一日，結欠之可換股債券本金額合計為港幣500,000,000元，於二零一八年八月到期。於回顧年度內，概無接獲就有關行使可換股債券所附兌換權之任何兌換通知。

於二零一三年十二月三十一日及截至本年報日期，LIM Asia並無行使認股權證。

## 僱員數目及薪酬

於年終，本集團約有2,525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

董事會建議向於二零一四年六月二十日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣2仙總額為港幣28,300,000元(二零一二年：無)及特別股息每股港幣1仙總額為港幣14,100,000元(二零一二年：無)。待股東於二零一四年六月十二日(星期四)舉行之應屆股東周年大會上批准後，末期股息及特別股息將於二零一四年六月三十日派付。

## 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司之或然負債之詳情載於財務報表附註41。

## 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，於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

### 資產之抵押

於二零一三年十二月三十一日，包含於本集團在建物業總帳面值約港幣4,621,300,000元(二零一二年十二月三十一日：無)之土地使用權已用作本集團付息銀行及其他借貸之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本公司於承兌票據項下的還款責任以向龍峻抵押兩股南迪高爾夫普通股(佔南迪高爾夫全部已發行股本)作為抵押。

### 外匯風險

本集團之業務大部分集中在中國內地，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

於二零一三年八月十二日，根據南迪買賣協議，本公司向龍峻以發行價每股港幣1.33元已發行225,563,909股代價股份，合共金額為港幣300,000,000元。南迪收購事項已於二零一三年八月十二日完成。代價股份於二零一三年四月九日(即簽訂南迪買賣協議前的最後交易日)的總市價為約港幣277,400,000元(按於二零一三年四月九日在聯交所所報收市價每股股份港幣1.23元的基準計算)。

於二零一三年八月十二日，根據日期為二零一三年四月十日的認購協議，可換股債券已平攤發行予可換股債券投資者。可換股債券及其項下兌換權的詳情，請參閱本年報上文所述的「管理層討論與分析－業務回顧」一節。

於二零一三年十一月二十五日，本公司完成與LIM Asia之配售，並發行(1)以每股認購價港幣1.52元之70,000,000股認購股份及(2)以每份認股權證港幣0.023元之30,000,000份認股權證。

於二零一三年十二月三十一日，本集團已發行普通股數目合共為1,414,163,909股，而股東權益則約為港幣2,241,500,000元。本集團於本報告日期的每股綜合資產淨值為港幣2.53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－業務回顧」所披露者外，於本年度，並無重大投資或附屬公司或聯營公司之收購或出售。

# 珠海翠湖地產項目



法式多層住宅效果圖



中式合院住宅效果圖

地塊S1地盤面積約437,187平方米，總建築面積(「總建築面積」)約263,733平方米。

地塊S1預計由中式合院住宅、法式低層及多層住宅、酒店、商業空間、小學及幼兒園組成。

## 地塊S1



地塊S1鳥瞰效果圖



小學效果圖



法式合院住宅效果圖



地塊S2鳥瞰效果圖

地塊S2地盤面積約126,277平方米，總建築面積約64,400平方米。

地塊S2預計由法式合院住宅及低層住宅組成。

## 地塊S2



法式低層住宅效果圖



地塊S3鳥瞰效果圖

地塊S3地盤面積約93,536平方米，總建築面積約49,434平方米。

地塊S3預計由法式合院住宅及低層住宅及商業空間組成。



法式合院住宅效果圖



法式低層住宅效果圖

地塊S3

## 地塊S4



高層住宅樓宇效果圖



地塊S4鳥瞰效果圖

地塊S4地盤面積約60,752平方米，總建築面積約186,800平方米。

地塊S4預計由高層住宅樓宇組成。



地塊S5鳥瞰效果圖



地塊S5地盤面積約70,646平方米，總建築面積約212,272平方米。

地塊S5預計由高層住宅樓宇、商業空間、辦公室及娛樂中心組成。



高層住宅樓宇效果圖



辦公室樓宇效果圖

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**陳元和先生**，現年49歲，分別於二零零九年七月獲委任為本公司執行董事及董事會主席，以及於二零一二年三月獲委任為本公司提名委員會主席。彼現同為本公司主要股東珠海九洲控股之董事長。陳先生擁有香港理工大學工商管理碩士學位，同時也擁有中國註冊會計師職稱。彼曾於二零零二年九月至二零零五年十月出任本公司執行董事，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)有限公司、珠海九洲控股、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、珠海航空有限公司、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)有限公司財務總監、珠海九洲控股副董事長、珠海格力集團公司董事兼總裁、珠海格力電器股份有限公司副董事長、珠海航空有限公司副董事長及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、審計監督方面積累逾二十年之經驗。

**黃鑫先生**，現年48歲，於二零零六年七月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。黃先生現同時為本公司之主要股東珠海九洲控股之董事兼總經理。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恒福機電實業有限公司副董事長兼總經理等職務。彼在信託、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50歲，於二零一二年一月獲委任為本公司執行董事。金先生現同時擔任本公司之主要股東珠海九洲控股之常務副總經理並擔任客輪公司董事長及法人代表。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、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。金先生曾任客輪公司技術部副經理。彼歷任珠海九洲控股董事會秘書、經營發展部經理、總工程師及副總經理等職務，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。

## 董事及高級管理人員

### 執行董事(續)

**葉玉宏先生**，現年49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獲委任為本公司提名委員會成員。彼現同時為本公司之主要股東珠海九洲控股之董事及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，彼就職於珠海九洲控股，擔任助理總經理、紀委副書記及書記，以及黨委副書記等職務。葉先生擁有華中科技大學碩士研究生學歷，彼在港澳事務、行政管理及人力資源管理等方面積累逾二十年經驗。

**李文軍先生**，現年48歲，於二零零九年七月獲委任為本公司之執行董事。彼現同時為本公司之主要股東珠海九洲控股之副總經理並擔任珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司及珠海市水上娛樂有限公司董事長。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及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。彼擁有華中理工大學物資管理專業碩士研究生學歷，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。

### 非執行董事

**拿督林福源**，現年52歲，彼獲委任為非執行董事，於二零一三年八月十二日生效。自二零零一年十二月六日起，彼為馬來西亞證券交易所主板上市公司LBS集團執行董事，亦為LBS集團多家附屬公司董事會之成員(包括龍峻及Intellplace Holdings Limited)；彼亦為Gaterich Sdn Bhd(前稱Intelrich Sdn Bhd，LBS集團之主要股東)的董事。拿督林福源持有美國田納西科技大學(Tennessee Technology University)土木工程學士學位。彼畢業後投身土木工程師行業。拿督林福源於物業開發、經營及建設行業上積逾二十年豐富經驗。彼負責LBS集團於馬來西亞Klang Valley的項目，並為LBS集團於馬來西亞Klang Valley成功推行項目的主要推動力之一。彼亦為LBS集團風險管理委員會及ESOS委員會成員。拿督林福源亦積極從事社區工作，投身馬來西亞多個非牟利組織。彼為馬來西亞—廣東投資促進總商會(Malaysia—Guangdong Chamber of Investment Promotion)副主席以及中國廣東馬來西亞總商會(The Malaysian Chamber of Commerce in Guangdong)副主席。彼亦為華盛頓特區全國步槍協會(National Rifle Association)合資格射手。

### 獨立非執行董事

**許照中先生，太平紳士**，現年66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，審核委員會及提名委員會成員。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四十三年經驗。許先生多年來曾出任香港聯合交易所有限公司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、香港會計師公會調查小組A組委員及香港旅遊業議會上訴委員會獨立委員等。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。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)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)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、華南城控股有限公司(股份代號：1668)及中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)之獨立非執行董事。

**朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士**，現年70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、薪酬委員會及提名委員會成員。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)之獨立非執行董事、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(股份代號：232)及莊士機構國際有限公司(股份代號：367)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56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，薪酬委員會及提名委員會成員。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

### 高級管理人員

**承暉先生**，現年42歲，碩士學歷，為本公司常務副總裁，並擔任隆益董事及本集團屬下多家公司之董事。承先生曾在珠海電視台、上海新視覺文化傳播公司及珠海九洲控股等單位工作，歷任市場總監、集團發展規劃部經理、集團經營管理部經理等職，從事企業管理、市場營銷策劃、項目融資管理等工作。彼於二零一二年四月加入本公司。承先生於香港理工大學取得工商管理碩士學位，擁有金融經濟師資格。彼在企業營運及管理、市場營銷、金融、項目策劃及投資方面積累逾十九年經驗。

**盧彤先生**，現年46歲，碩士學歷，為本公司副總裁，並擔任本集團屬下多家公司之董事。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，其後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。

**黃國慶先生**，現年38歲，為本公司副總裁，並擔任珠海高爾夫董事。黃先生曾在馬來西亞證券交易所主板上市公司LBS集團工作，從事房地產事務。彼於二零一三年八月加入本公司。黃先生於英國諾桑比亞紐卡斯爾大學取得數量測量理學士學位。彼在房地產開發、測量及造價管理方面積累逾十四年經驗。黃先生為拿督林福源的外甥。

**唐勁先生**，現年41歲，碩士學歷，為本公司助理總裁，並擔任本集團屬下多家公司之董事。唐先生曾在珠光投資發展公司、珠光物資開發投資公司、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、行政管理及資產管理工作，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、證券投資及行政管理方面累積逾十六年經驗。

**陳哲明先生**，現年41歲，碩士學歷，為本公司財務總監及公司秘書。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板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。陳先生畢業於英國享伯賽德郡大學，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。陳先生在多個行業之財務、會計及審計方面累積逾十九年經驗，並在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二零一三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、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、提供珠海與香港及蛇口之客輪服務、管理度假村、主題公園及遊樂場、物業發展及經營高爾夫俱樂部。其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。

除收購南迪發展及南迪高爾夫外，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

本集團截至二零一三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第58至162頁的財務報表。

董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度向於二零一四年六月二十日名列股東名冊之股東派付末期股息每股普通股港幣2仙及特別股息每股普通股港幣1仙。

## 財務資料概要

本集團於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三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已載於第164頁。概要並不構成經審核財務報表之其中一部分。

## 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13。

## 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15。

## 在建物業

本集團之在建物業之詳情載於財務報表附註16及本報告第163頁。

## 董事會報告書

### 股本、認股權證及可換股債券

本年度，本公司之股本、認股權證及可換股債券之變動詳情分別載於財務報表附註37、35及33。

### 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38(b)及綜合權益變動表內。

### 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據百慕達法例計算之可供分派儲備為港幣131,241,000元。此外，本公司於二零一三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。本公司於二零一三年十二月三十一日之股份溢價帳結餘港幣888,209,000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527,000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，概無本公司董事或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益權益。

## 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)

黃鑫先生(行政總裁)

金濤先生

孟彬先生 (於二零一三年十二月十七日辭任)

葉玉宏先生

李文軍先生

### 非執行董事：

拿督林福源 (於二零一三年八月十二日獲委任)

### 獨立非執行董事：

許照中先生

朱幼麟先生

何振林先生

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，本公司董事黃鑫先生、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，拿督林福源於二零一三年八月十二日由董事會委任，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。

### 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。

## 董事會報告書

### 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

除「關連及持續關連交易」一段及財務報表附註44所披露者外，概無對本集團業務而言屬重大，本公司、其附屬公司、其控股公司或其任何控股公司的附屬公司為訂約方及董事於其中擁有直接或間接重大權益，並於年末或年內任何時間存續的合約。

### 董事及行政總裁於本公司或其相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁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	佔本公司 已發行普通股股本 概約百分比
陳元和先生	840,000	0.06%
金濤先生	1,742,000	0.12%
葉玉宏先生	700,000	0.05%
朱幼麟先生	2,700,000	0.19%
何振林先生	250,000	0.02%

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事概無於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條本公司所記錄，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授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本公司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

於二零一三年十二月三十一日，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，佔本公司股份5%或以上權益之人士／各方（惟於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉」一節已披露其權益之董事及行政總裁除外）如下：

### A. 本公司普通股及認股權證之好倉：

股東名稱	實益持有及擁有權益之普通股數目	直接及實益持有之認股權證數目	佔本公司已發行普通股股本概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
珠海九洲控股 <sup>(附註2)</sup>	572,200,000	–	40.46%
Longway Services Group Limited <sup>(附註2)</sup>	337,000,000	–	23.83%
Kwok Hoi Hing先生 <sup>(附註3)</sup>	80,768,000	–	5.71%
龍峻有限公司(「龍峻」) <sup>(附註4)</sup>	225,563,909	–	15.95%
LIM Asia Special Situations Master Fund Limited (「LIM Asia」) <sup>(附註5)</sup>	70,000,000	30,000,000	7.07%

附註1 有關百分比乃按於二零一三年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即1,414,163,909股股份)計算。

附註2 於珠海九洲控股持有本公司之572,200,000股股份中，337,000,000股股份由珠海九洲控股之全資附屬公司Longway Services Group Limited擁有。餘下235,200,000股股份由珠海九洲控股擁有。

附註3 Kwok Hoi Hing先生持有之80,768,000股本公司股份中，22,836,000股股份乃透過彼之全資附屬公司Surpassing Investment Limited持有。

附註4 龍峻於225,563,909股股份中持有權益，Intellplace Holdings Limited(「IHL」)、LBS Bina Group Berhad(「LBS集團」)、Gaterich Sdn Bhd(前稱Intelrich Sdn Bhd)(「Gaterich」)及拿督斯里林福山根據證券及期貨條例被視為於其中擁有權益，原因如下：

- 龍峻由IHL全部擁有，而IHL則由LBS集團擁有；
- LBS集團由Gaterich擁有54.37%；及
- 拿督斯里林福山則擁有Gaterich 50%。

附註5 LIM Asia於100,000,000股股份(即70,000,000股股份及30,000,000份認股權證)中持有權益，LIM Asia Special Situations Fund Limited(「LIMASSFL」)、LIM Advisors Limited(「LIMAL」)、Long Investment Management International Limited(「LIMIL」)及Long George Williamson先生根據證券及期貨條例被視為於其中擁有權益，原因如下：

- LIM Asia由LIMASSFL擁有99%，而LIMASSFL則由LIMAL(作為投資經辦人)100%控制；及
- LIMAL由LIMIL(作為經辦人)100%控制，而LIMIL則由Long George Williamson先生擁有98%。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益(續)

B. 於本公司可換股債券之相關股份之好倉：

可換股債券持有人名稱	可換股債券之 本金額概約 港幣	相關 股份總數	佔本公司 已發行普通股 股本 概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
PA Bloom Opportunity III Limited <sup>(附註2)</sup>	250,000,000	166,666,666	11.79%
Prominent Investment Opportunity IV Limited <sup>(附註2)</sup>	250,000,000	166,666,667	11.79%

附註1 有關百分比乃按於二零一三年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即1,414,163,909股股份)計算。

附註2 PA Bloom Opportunity III Limited(「PABOL」)及Prominent Investment Opportunity IV Limited(「PIOL」)各自於166,666,666股及166,666,667股本公司之股份中擁有權益，相當於發行予PABOL及PIOL之本公司可換股債券(假設兌換價為每股兌換股份港幣1.50元)之兌換權獲行使時可能配發及發行合共333,333,333股股份，Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.(「PAAOFLP」)、Pacific Alliance Group Asset Management Limited(「PAGAML」)、Pacific Alliance Investment Management Limited(「PAIML」)、Pacific Alliance Group Limited(「PAGL」)及PAG Holdings Limited(「PAGHL」)根據證券及期貨條例被視為於其中擁有權益，原因如下：

- PABOL及PIOL由PAAOFLP 100%擁有；
- PAGAML是PAAOFLP的普通合伙人；
- PAGAML由PAIML 100%擁有，而PAGL則擁有PAIML90%；及
- PAGL由PAGHL擁有99.17%。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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，本公司概無獲悉任何人士(除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉」一節載列其權益之本公司董事及行政總裁外)擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 關連及持續關連交易

除於財務報表附註44(a)及(b)披露的關連人士交易外，上市規則所定義本集團關連交易或持續關連交易的詳情(其詳情須根據上市規則第14A章的規定披露)概述如下：

### A. 關連交易

以下交易已獲獨立股東於二零一三年七月十八日舉行的本公司股東特別大會上批准。

於二零一三年四月十日，本公司之全資附屬公司九洲旅遊地產(作為買方)、本公司(作為買方之擔保人)、LBS集團之間接全資附屬公司龍峻(作為賣方)及LBS集團(作為賣方之擔保人)訂立南迪買賣協議，據此，九洲旅遊地產有條件同意向龍峻收購南迪發展及南迪高爾夫全部已發行股本，代價合共為港幣1,650,000,000元，已按以下方式償付：(1)港幣500,000,000元以現金償付；(2)由本公司按發行價每股港幣1.33元配發及發行225,563,909股代價股份償付，合共金額為港幣300,000,000元；及(3)由本公司向龍峻發行金額為港幣850,000,000元之承兌票據。

南迪發展擁有珠海發展60%權益(餘下40%權益由珠海九洲控股之全資附屬公司隆益擁有)。珠海發展經珠海政府批准之業務範疇為於土地使用權已授出之土地上發展住宅及商用樓宇、辦公室以及配套教育及娛樂設施。於南迪買賣協議完成後及向珠海發展授出相關土地使用權許可證及建設用地規劃許可證之時，本公司有意將項目土地發展成(i)建築面積合共約707,000平方米之高檔次低密度別墅及住宅物業；及(ii)約71,000平方米之配套商業物業。

南迪高爾夫擁有珠海高爾夫60%權益(餘下40%權益由珠海九洲控股之全資附屬公司隆益擁有)。珠海高爾夫之業務範疇為高爾夫球場及配套俱樂部以及其他康樂設施之發展及經營。珠海高爾夫之主要業務為經營翠湖高爾夫球會。

南迪收購事項於二零一三年八月十二日完成。

本公司確認其已就南迪收購事項遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 關連及持續關連交易(續)

#### B. 持續關連交易

- (i) 於二零一一年三月十八日，九洲港公司(本公司之非全資附屬公司)與客輪公司(本公司之非全資附屬公司，過往以本集團之合營企業入帳)按類似條款訂立若干份協議(統稱「二零一一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客輪公司之代理向乘客出售客輪船票，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)於二零一三年十二月三十一日，九洲港公司由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有90%及10%；(b)於二零一三年十二月三十一日，客輪公司由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有49%及43%；及(c)珠海九洲控股為本公司之主要股東，故客輪公司根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零一一代理兼管理費用協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。根據二零一一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%計算經扣除若干費用及開支後之代理兼管理費用。根據二零一一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。本公司於二零一一年五月二十七日已舉行的股東特別大會會議上，已由本公司的獨立股東批准該二零一一代理兼管理費用協議、據此擬進行交易和相關的年度上限。

於二零一二年九月二十八日，九洲港公司與客輪公司訂立若干份終止協議，以終止該二零一一代理兼管理費用協議。九洲港公司、客輪公司及珠海九洲港客運站有限公司(「九洲港客運站公司」，珠海九洲控股之全資附屬公司)按類似條款訂立三份有效期由二零一二年九月二十八日起至二零一四年十二月三十一日止的新代理兼管理費用協議(統稱「二零一二代理兼管理費用協議」)。根據二零一二代理兼管理費用協議，九洲港公司主要負責提供乘客候船室、向客輪公司之客輪供應電力及淡水、展開客輪航線之推廣活動並在九洲港向客輪公司之客輪提供停泊設施及服務；而九洲港客運站公司主要負責在中國向乘客出售客輪船票、行李運輸、協助管理候船室服務及展開業務推廣活動。九洲港客運站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，二零一二代理兼管理費用協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。根據二零一二代理兼管理費用協議，(i)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17.5%至20.5%計算經扣除就若干客運航線應付若干第三方的若干開支及費用之代理、運輸及管理費用(「代理兼管理費用」)；及(ii)九洲港客運站公司有權(1)自客輪公司收取按已售客輪船票所得款項總額3%計算，扣除就若干客輪航線應付若干獨立第三方之若干開支(包括燃料附加費及餐飲開支)及費用之代理、運輸及管理費用及(2)就若干客輪航線收取代理費用每張已售船票人民幣3元。根據二零一二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。本公司於二零一二年十二月十八日已舉行的股東特別大會會議上，已由本公司的獨立股東批准該二零一二代理兼管理費用協議、據此擬進行交易和相關的年度上限。

## 關連及持續關連交易(續)

### B. 持續關連交易(續)

#### (i) (續)

於二零一三年九月三十日，客輪公司、九洲港公司與九洲港客運站公司訂立二零一二代理兼管理費用協議之補充協議(「補充協議」)。補充協議之主要條款(「修訂條款」)包括：(1)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19.5%至22.5%計算，扣除就若干客輪航線應付若干獨立第三方之若干開支(包括燃料附加費及餐飲開支)及費用(「所得款項淨額」)之代理兼管理費用(修訂條款前根據二零一二代理兼管理費用協議收取之原本比率介乎17.5%至20.5%)；(2)九洲港客運站公司有權自客輪公司收取按已售客輪船票所得款項淨額1%計算之代理、運輸及管理費用(修訂條款前根據二零一二代理兼管理費用協議收取之原本比率為3%)；及(3)客輪公司、九洲港公司與九洲港客運站公司於有關業務推廣之若干開支之分攤比率為76.5%：22.5%：1%(修訂條款前根據二零一二代理兼管理費用協議收取之原本分攤比率為76.5%：20.5%：3%)。預期修訂條款將不會導致截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度之相關年度上限出現超額情況。經考慮上述因素後，董事認為修訂條款不會對二零一二代理兼管理費用協議條款構成重大變動。因此，本公司毋須根據上市規則第14A章就修訂條款重新遵守獨立股東批准規定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，九洲港公司向客輪公司收取代理、運輸兼管理費用港幣47,275,000元(二零一二年：港幣45,977,000元)，且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

二零一一代理兼管理費用協議、二零一二代理兼管理費用協議及補充協議之詳情載於本公司日期為二零一一年十一月十七日及二零一二年九月二十八日的公告、日期為二零一二年十一月二十三日的通函及日期為二零一三年九月三十日之公告內。

#### (ii) 根據日期為二零一一年十一月十四日之續訂供應協議，九洲船舶燃料(為客輪公司全資擁有之公司，故根據上市規則亦為本公司之關連人士)已同意持續向度假村酒店供應柴油燃料，由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。度假村酒店應付之購買價與適用於珠海九洲控股及／或客輪公司之集團公司之價格水平相同，度假村酒店須每月於期末向九洲船舶燃料支付購買價。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，度假村酒店向九洲船舶燃料購買燃料港幣5,572,000元(二零一二年：港幣6,506,000元)，且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

上述協議詳情載於本公司日期為二零一一年十一月十七日之公告。

### 關連及持續關連交易(續)

#### B. 持續關連交易(續)

- (iii) 根據日期為二零一一年十一月十四日之供應協議，珠海九洲港加油站有限公司(「九洲港加油站」)(由客輪公司及九洲船舶燃料分別擁有90%及10%，故根據上市規則為本公司之關連人士)已同意持續向度假村酒店供應汽油，由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。度假村酒店應付之購買價與適用於客輪公司之集團公司之價格水平相同，度假村酒店須每月於期末向珠海九洲港加油站支付購買價。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，度假村酒店向九洲港加油站購買汽油港幣1,130,000元(二零一二年：港幣1,102,000元)，且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

上述協議詳情載於本公司日期為二零一一年十一月十七日之公告。

- (iv) 根據日期為二零一一年十一月十五日之停泊處租賃協議，珠海九洲控股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)，由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。九洲港公司應付之租金開支將與適用於珠海九洲控股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控股支付租金。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，租金開支為港幣1,061,000元(二零一二年：港幣1,061,000元)。

上述協議詳情載於本公司日期為二零一一年十一月十七日之公告。

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／給予本集團之條款訂立；及(iii)根據因規管該等交易的有關協議進行，而其條款屬公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

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，就以上附註(i)、(ii)、(iii)及(iv)各段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無保留意見函件，當中載有其有關本集團根據上市規則第14A.38條於上文所披露之持續關連交易之結果及結論。

本公司確認其已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

## 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%。

## 報告期間後事項

本集團於報告期間後的重要事項詳情載於財務報表附註48。

## 核數師

截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表已由安永會計師事務所審核，而其任期將於應屆股東周年大會結束後屆滿。安永會計師事務所將於應屆股東周年大會結束時退任。

審核委員會計劃於二零一四年四月舉行會議，以討論及酌情向董事會建議委任本公司新核數師，以填補安永會計師事務所於應屆股東周年大會上退任所引致的空缺。審核委員會對本公司新核數師的推薦建議將提呈予董事會，其可酌情提呈予應屆股東周年大會，供股東考慮及批准。一份載有(其中包括)建議的進一步詳情連同股東周年大會通告之通函將於適當時間寄發予股東。

除上文所述者外，過往三年並無更換其他核數師。

承董事會命

主席

陳元和

香港

二零一四年三月二十七日

# 企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈此載於本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三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間責性的重要性。

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如下：

- (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。

除下列偏離外，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：

- (i) 守則條文A.1.1—由於本公司並無宣佈其季度業績，故本公司僅於二零一三年第一季及第三季舉行兩次定期董事會會議；
- (ii) 守則條文A.4.1—本公司之董事(包括獨立非執行董事)並無固定任期，由於彼等須根據本公司細則輪值告退及重選連任；及
- (iii) 守則條文A.6.7—本公司之一位獨立非執行董事由於其他無可避免之工作要約，未能出席於二零一三年六月二十六日舉行之股東周年大會及二零一三年七月十八日舉行之股東特別大會。

本公司將定期檢討及改善其企業管治常規，以確保其繼續符合企業管治守則之規定。

## 董事會

### 董事會及管理層之責任、問責性及貢獻

董事會負責領導及控制本公司以及監督本集團之業務、策略決定及表現以及履行企業管治守則守則條文D.3.1所載的職能。

董事會已授予行政總裁權力及責任，並透過其授予高級管理人員權力及責任，以管理本集團的日常事務及營運。此外，董事會已成立董事會委員會，並已授予該等董事會委員會各項責任，相關責任載於彼等各自之職權內。

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。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規的標準，及於所有時間以本公司及其股東利益的方式履行職責。

### 董事會架構

董事會現由合共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。

本公司董事會由以下董事組成：

#### 執行董事：

陳元和先生(主席)

黃鑫先生(行政總裁)

金濤先生

孟彬先生 (於二零一三年十二月十七日辭任)

葉玉宏先生

李文軍先生

#### 非執行董事：

拿督林福源 (於二零一三年八月十二日獲委任)

#### 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。

除黃國慶先生為拿督林福源的外甥外，董事會成員間概無關係，而董事之履歷資料於第27至第30頁「董事及高級管理人員」中披露。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

#### 獨立非執行董事

截至二零一三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之規定，佔董事會人數的三分之一，而最少一名為獨立非執行董事，擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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、提名及薪酬委員會。

#### 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負責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

企業管治守則守則條文A.4.1規定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企業管治守則守則條文A.4.2以及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。董事會授權提名委員會挑選及推薦董事人選，包括考慮被推薦人選及在有需要時委聘外界招聘專才。提名委員會的職責載於下文「提名委員會」。

## 董事會(續)

### 提名委員會

董事會已成立提名委員會。提名委員會包括五名成員，分別為陳元和先生(主席)、葉玉宏先生、許照中先生、朱幼麟先生及何振林先生，彼等主要為獨立非執行董事。

提名委員會之主要目標包括以下各項：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的任何變動提出建議。
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。
- 評核獨立非執行董事的獨立性。
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度舉行一次會議，出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>執行董事：</b>	
陳元和先生(主席)	1/1
葉玉宏先生	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>	
許照中先生	1/1
朱幼麟先生	1/1
何振林先生	1/1

根據本公司之公司細則，黃鑫先生、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，拿督林福源於二零一三年八月十二日獲委任，根據本公司之公司細則將出任至應屆股東周年大會。所有上述退任董事根據本公司之公司細則均合乎資格，並願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

提名委員會已評估獨立非執行董事之獨立性及檢討董事會架構、人數及組成，並建議重新委任於本公司即將舉行的股東周年大會上建議再次委任重選連任的退任董事。

本公司將刊發通函，其中載有於應屆股東周年大會上接受重選之退任董事之詳細資料。

提名委員會亦認為董事會已維持適當的多元性觀點平衡。

### 董事會(續)

#### 董事之培訓及持續專業發展

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。

本公司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，並就相關主題向董事提供資料。

本公司全體董事確認，彼等已遵守企業管治守則守則條文A.6.5有關董事培訓之規定。於報告年內，全體董事藉出席研討會／公司內部簡報及閱讀有關以下主題之資料，參與持續專業培訓，以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓記錄如下：

董事姓名	培訓涵蓋主題 <sup>(附註)</sup>
<b>執行董事：</b>	
陳元和先生(主席)	1, 2, 3
黃鑫先生(行政總裁)	1, 2, 3
金濤先生	1, 2, 3
孟彬先生 (於二零一三年十二月十七日辭任)	1, 2, 3
葉玉宏先生	1, 2, 3
李文軍先生	1, 2, 3
<b>非執行董事：</b>	
拿督林福源 (於二零一三年八月十二日獲委任)	1, 2, 3
<b>獨立非執行董事：</b>	
許照中先生	1, 2, 3
朱幼麟先生	1, 2, 3
何振林先生	1, 2, 3

附註：

- 1 企業管治
- 2 監管規定最新情況
- 3 行業最新情況

## 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，並保存有關記錄。每次會議後一般於合理時間內交予董事傳閱記錄草稿並發表意見，其定稿可供董事隨時查閱。

本公司之公司細則載有條文，規定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

### 董事會會議(續)

#### 董事會會議次數及董事出席記錄

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，由於本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無公佈其季度業績及董事會亦已舉行七次董事會會議，故僅於二零一三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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內各董事於本公司董事會會議及股東大會之出席記錄載列如下：

	出席／董事會 會議次數	出席／股東周年 大會會議次數	出席／其他股東 大會會議次數
<b>執行董事：</b>			
陳元和先生(主席)	11/11 <sup>#</sup>	1/1	1/1
黃鑫先生(行政總裁)	10/10	1/1	1/1
金濤先生	10/10	0/1	1/1
孟彬先生 (於二零一三年十二月十七日辭任)	9/9	0/1	0/1
葉玉宏先生	10/10	0/1	1/1
李文軍先生	10/10	0/1	1/1
<b>非執行董事：</b>			
拿督林福源 (於二零一三年八月十二日獲委任)	7/7 <sup>#</sup>	0/0	0/0
<b>獨立非執行董事：</b>			
許照中先生	11/11 <sup>#</sup>	1/1	1/1
朱幼麟先生	11/11 <sup>#</sup>	0/1	0/1
何振林先生	11/11 <sup>#</sup>	1/1	1/1

<sup>#</sup> 包括年內主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行的一次會議。

除定期董事會會議，主席亦與非執行董事(包括獨立非執行董事)於年內在執行董事並不出席之情況下舉行一次會議。

#### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

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二零一三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(「證券交易指引」)，其標準不比標準守則寬鬆。

就本公司所知，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無僱員未有遵守證券交易指引之事件。

## 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，以確保董事會程序及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。

董事會已設立三個委員會，分別為提名委員會，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二零一三年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註8。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度向高級管理層(不包括董事)支付之薪酬屬以下範圍：

範圍	高級管理層數目
零至港幣1,000,000元	5
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	-
	5

### 董事及高級管理層薪酬(續)

#### 薪酬委員會

薪酬委員會現由全部三名獨立非執行董事組成，分別為許照中先生(主席)、朱幼麟先生及何振林先生。

薪酬委員會之主要目標包括以下各項：

- 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。

薪酬委員會已檢討及向董事會建議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。

薪酬委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

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

## 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二零一三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狀況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。

誠如本年報之財務報表附註2.2(「附註2.2」)所載，於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為港幣879,837,000元，主要包括計息其他借貸人民幣1,300,000,000元(約港幣1,653,460,000元)(「過渡性貸款」)。過渡性貸款乃本集團一間擁有60%權益的附屬公司，珠海國際賽車場綜合發展有限公司(「項目附屬公司」)，向一名獨立第三方借得，就土地出讓金部分付款撥支，以取得一塊位於中國珠海的土地(「項目土地」)的土地使用權證，該土地的總面積為788,400平方米。過渡性貸款附帶年利率13%，須於二零一四年八月償還，並以(i)珠海九洲控股(本公司之主要股東及項目附屬公司的非控股股權持有人的直接控股公司)及本公司作出的公司擔保；及(ii)項目土地若干部分(總面積為624,217平方米)的土地使用權作為抵押。為償還過渡性貸款，於二零一四年三月十二日，本公司與一名獨立潛在投資者訂立條款書，訂明其有意透過股權認購投資於項目附屬公司。進一步詳情請參閱附註2.2。鑒於本條款書性質上為有條件及並無法律約束力，其項下的建議交易可能會或可能不會按擬定之方式進行或根本不會進行。

倘並無訂立正式協議或潛在注資並無完成，董事對於過渡性貸款到期前自其他再融資安排取得額外資金為樂觀。

基於本集團將獲得額外資金清償過渡性貸款，董事信納本集團可應付其於可預見的將來到期的財務責任(包括過渡性貸款)，並認為按持續經營基準編製財務報表為合適。

倘本集團未能持續經營，則分別須作出調整，以其資產價值重列為可收回價值，為任何可能出現的未來負債撥備，以及將非流動資產及負債重新各自分類為流動資產及流動負債。該等潛在調整的影響並無於財務報表中反映。

## 企業管治報告書

### 問責及審核(續)

#### 董事就財務申報之責任(續)

審核委員會對外聘核數師之甄選、委任、辭任或罷免之意見與董事會者並無異議。

#### 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

審核委員會現由全部三名獨立非執行董事組成，分別為何振林先生(主席)、許照中先生及朱幼麟先生(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；及
- 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(續)

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向董事會作出建議。

於回顧年度內，審核委員會已檢討本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告、截至二零一三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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

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

## 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56至57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	1,800,000
非核數服務	
— 作為一項企業活動之申報會計師	1,650,000
— 中期審閱	570,000
— 稅務服務	55,350
— 其他	523,000
總額	<u>4,598,350</u>

## 企業管治報告書

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文D.3.1載列的職能。

董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及監管規定方面的政策及常規、遵守標準守則及證券交易指引的情況、本公司遵守企業管治守則的情況，以及於企業管治報告書內的披露。

### 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，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提供重要渠道。董事會主席以及提名委員會、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。

於回顧年度內，本公司於年內並無就組織章程大綱及本公司公司細則作出任何更改。本公司組織章程大綱及公司細則之整合版本可分別在本公司網站及聯交所網站閱覽。

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維持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。

二零一四年股東周年大會(「股東周年大會」)將於二零一四年六月十二日舉行。股東周年大會通告將於股東周年大會舉行前最少20個完整營業日送交股東。

## 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，除主席以真誠決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，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。

除股東周年大會外，董事可於彼等認為適當之任何時候召開股東特別大會。而根據百慕達一九八一年《公司法》之規定，股東特別大會亦可按要求召開，若無依足有關規定，則根據本公司之公司細則可由提出要求之人士召開。

### A. 按要求召開股東特別大會及於股東大會提出建議

凡持有本公司不少於十分之一於本公司股東大會上有投票權實繳股本之股東，皆有權要求董事召開本公司股東特別大會。有關要求須註明大會目的，並由要求召開會議之人士簽署後送達本公司之註冊地址。

倘董事於要求送達日起計二十一內仍未正式召開股東大會，要求召開會議之人士(或當中持有超過一半投票權之任何人士)可自行召開本公司股東特別會議。

### B. 股東查詢

本公司之網站([www.0908.hk](http://www.0908.hk))提供本公司電郵地址、郵政地址、傳真號碼及電話號碼之資料，股東可通過該等途徑向本公司提出查詢。

# 獨立核數師報告書



致：珠海控股投資集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已完成審核載於第58至162頁珠海控股投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中載有於二零一三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損益表、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。

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。該等所選取之程序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 貴集團於二零一三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。

## 強調事項

儘管吾等並無保留意見，惟務請股東垂注，財務報表附註2.2指出 貴集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債淨額為港幣879,837,000元。此情況連同財務報表附註2.2所載的其他事宜顯示存在重要不確定因素，可能對 貴集團能否持續經營可能構成重要疑問。

## 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

二零一四年三月二十七日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
收益	5	1,107,835	967,547
銷售成本		(771,054)	(709,708)
毛利		336,781	257,839
其他收入及收益，淨額	5	170,582	109,838
議價購買收益	39	181,121	-
銷售及分銷開支		(68,362)	(57,489)
行政開支		(187,986)	(129,955)
其他經營開支，淨額		(11,030)	(8,924)
財務成本	7	(102,675)	-
分佔盈利及虧損：			
合營企業		2,536	19
聯營公司		(238)	-
除稅前盈利	6	320,729	171,328
所得稅開支	9	(69,916)	(52,729)
本年度盈利		250,813	118,599
歸屬於：			
本公司普通股權持有人	10	209,129	69,178
非控股權益		41,684	49,421
		250,813	118,599
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	12		
基本		港幣17.23仙	港幣6.18仙
攤薄		港幣16.34仙	港幣6.18仙

本年度股息詳情載於財務報表附註11披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
本年度盈利	250,813	118,599
其他全面收益／(開支)		
於往後期間會重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
可供出售投資：		
公平價值變動	1,400	(1,400)
換算海外業務之匯兌差額	145,889	(163)
於往後期間會重新分類至損益之其他全面收益／(開支)淨額	147,289	(1,563)
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
物業重估收益／(虧損)	61,581	(5,645)
遞延稅項影響	(15,395)	1,411
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益／(開支)淨額	46,186	(4,234)
本年度其他全面收益／(開支)，扣除稅項	193,475	(5,797)
本年度全面收益總額	444,288	112,802
歸屬於：		
本公司普通股權持有人	358,556	63,385
非控股權益	85,732	49,417
	444,288	112,802

# 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

		二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日	二零一二年 一月一日
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			(經重列)	(經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	696,490	560,506	571,474
預付土地租金款項	14	419,781	161,737	169,143
使用港口設施之權利	15	19,143	19,271	19,984
在建物業	16	5,502,052	-	-
無形資產	17	5,322	5,160	6,020
於一間合營企業之權益	20	9,736	9,185	-
於聯營公司之權益	21	9,318	8,742	1,212
可供出售投資	22	11,190	9,742	11,253
預付款項及按金	23(a)	24,496	128,312	113,439
非流動資產總值		6,697,528	902,655	892,525
<b>流動資產</b>				
在建物業	16	404,000	-	-
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	24	1,138	70,530	464,463
存貨	25	16,115	20,596	15,891
應收貿易帳款	26	58,074	65,504	59,673
預付款項、按金及其他應收款項	23(b)	151,092	80,072	53,436
應收一名股東欠款	27	-	7,155	18,633
應收關連公司欠款	27	114,896	703	4,740
受限制銀行結餘	28	890	863	1,727
現金及現金等價物	28	911,124	783,318	457,896
流動資產總值		1,657,329	1,028,741	1,076,459
<b>流動負債</b>				
應付貿易帳款	29	39,541	36,940	32,783
遞延收益、應計負債及其他應付款項	30	365,663	218,215	187,812
應付工程款項	31	9,066	17,496	8,588
計息銀行及其他借款	32	1,717,055	-	-
應付稅項		16,702	21,541	16,094
衍生金融工具	33	106,064	-	-
承兌票據	34	250,000	-	-
認股權證	35	12,606	-	-
應付一名股東款項	27	16,637	-	-
應付關連公司款項	27	3,832	3,475	4,754
流動負債總額		2,537,166	297,667	250,031

綜合財務狀況表  
二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
流動資產／(負債)淨值		<b>(879,837)</b>	731,074	826,428
資產總值減流動負債		<b>5,817,691</b>	1,633,729	1,718,953
<b>非流動負債</b>				
可換股債券	33	<b>387,121</b>	-	-
承兌票據	34	<b>461,312</b>	-	-
來自一名股東的貸款	27	<b>373,468</b>	-	-
遞延收益	30	<b>128,178</b>	-	-
遞延稅項負債	36	<b>895,367</b>	28,399	23,195
非流動負債總值		<b>2,245,446</b>	28,399	23,195
資產淨值		<b>3,572,245</b>	1,605,330	1,695,758
<b>權益</b>				
本公司普通股權持有人應佔權益				
已發行股本	37	<b>141,416</b>	111,860	111,860
儲備	38(a)	<b>2,100,082</b>	1,313,187	1,359,417
		<b>2,241,498</b>	1,425,047	1,471,277
非控股權益		<b>1,330,747</b>	180,283	224,481
權益總額		<b>3,572,245</b>	1,605,330	1,695,758

陳元和  
董事

黃鑫  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔													非控股 權益	權益總額 港幣千元 (經重列)
	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	合併儲備 港幣千元 (經重列)	商譽儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	可供出售 投資 重估儲備 港幣千元	法定 儲備金 港幣千元 (經重列)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (經重列)	保留盈利 港幣千元 (經重列)	總額 港幣千元 (經重列)				
於二零一二年一月一日， 誠如過往呈報	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		
於共同控制下之業務合併影響 (附註2.3)	-	-	-	29,933**	-	-	-	4,247	2,122	17,551	53,853	204,786	258,639		
於二零一二年一月一日， 經重列	111,860	459,870	446,355	29,933	[200,573]	40,482	3,800	122,115	234,073	223,362	1,471,277	224,481	1,695,758		
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,178	69,178	49,421	118,599		
本年度其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
可供出售投資之公平價值 變動	-	-	-	-	-	-	(1,400)	-	-	-	(1,400)	-	(1,400)		
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(159)	-	(159)	(4)	(163)		
物業重估虧損，扣除稅項	-	-	-	-	-	(4,234)	-	-	-	-	(4,234)	-	(4,234)		
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	(4,234)	(1,400)	-	(159)	69,178	63,385	49,417	112,802		
已宣派二零一一年末期股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,186)	(11,186)	-	(11,186)		
已宣派二零一一年特別股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,186)	(11,186)	-	(11,186)		
向一名非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,812)	(2,812)		
轉往法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	11,421	-	(11,421)	-	-	-		
於共同控制下之業務合併	-	-	-	(87,243)	-	-	-	-	-	-	(87,243)	(90,803)	(178,046)		
於二零一二年十二月三十一日	111,860	459,870*	446,355*	[57,310]*	[200,573]*	36,248*	2,400*	133,536*	233,914*	258,747*	1,425,047	180,283	1,605,330		
於二零一三年一月一日， 誠如過往呈報	111,860	459,870	446,355	-	[200,573]	36,248	2,400	129,289	231,792	231,423	1,448,664	20,224	1,468,888		
於共同控制下之業務合併影響 (附註2.3)	-	-	-	(57,310)*	-	-	-	4,247	2,122	27,324	(23,617)	160,059	136,442		
於二零一三年一月一日， 經重列	111,860	459,870	446,355	[57,310]	[200,573]	36,248	2,400	133,536	233,914	258,747	1,425,047	180,283	1,605,330		
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,129	209,129	41,684	250,813		
本年度其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
可供出售投資之公平價值 變動	-	-	-	-	-	-	1,400	-	-	-	1,400	-	1,400		
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	101,841	-	101,841	44,048	145,889		
物業重估收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	46,186	-	-	-	-	46,186	-	46,186		
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	46,186	1,400	-	101,841	209,129	358,556	85,732	444,288		
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,142,967	1,142,967		
發行股份(附註37)	29,556	428,339	-	-	-	-	-	-	-	-	457,895	-	457,895		
向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,235)	(78,235)		
轉往法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	15,272	-	(15,272)	-	-	-		
於二零一三年十二月三十一日	141,416	888,209*	446,355*	[57,310]*	[200,573]*	82,434*	3,800*	148,808*	335,755*	452,604*	2,241,498	1,330,747	3,572,245		

\* 該等儲備帳包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,100,082,000元(二零一二年(經重列)：港幣1,313,187,000元)。

\*\* 餘款指於珠海高速客輪有限公司(擁有49%股權之附屬公司)於二零一二年九月視作收購與珠海九洲控股集團有限公司共同控制之若干實體(「該等實體」)(「該等實體收購事項」)時之代價公平價值較合共為港幣61,087,000元之該等實體繳足股本面值超出合共為港幣178,046,000元本公司所佔之49%。

\*\* 餘款指於該等實體收購事項完成前本集團佔該等實體繳足股本面值之49%。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
<b>經營業務中現金流量</b>			
除稅前盈利		<b>320,729</b>	171,328
調整下列各項：			
分佔一間合營企業盈利及虧損		<b>(2,536)</b>	(19)
分佔一間聯營公司盈利及虧損		<b>238</b>	-
利息收入	5	<b>(29,647)</b>	(17,683)
上市股權投資股息收入	5	<b>(417)</b>	(7,638)
非上市投資基金股息收入	5	<b>-</b>	(6,484)
議價購買收益	39	<b>(181,121)</b>	-
認股權證公平價值虧損	5	<b>11,916</b>	-
衍生金融工具公平價值收益	5	<b>(17,234)</b>	-
財務成本	7	<b>102,675</b>	-
折舊	6	<b>60,685</b>	57,943
攤銷預付土地款項(定義見附註23(a))	6	<b>3,872</b>	4,380
攤銷預付土地租金款項	6	<b>12,093</b>	7,444
攤銷使用港口設施之權利	6	<b>709</b>	709
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	6	<b>901</b>	202
應收貿易帳款減值/(減值撥回)	6	<b>5,604</b>	(228)
無形資產減值	6	<b>-</b>	860
物業重估虧損	6	<b>6,461</b>	-
過往年度建議收購一間附屬公司的按金減值撥回	5	<b>(30,000)</b>	-
		<b>264,928</b>	210,814
在建物業增加		<b>(2,330,174)</b>	-
按公平價值衡量及在損益表處理之證券減少		<b>69,392</b>	393,933
存貨之減少/(增加)		<b>6,747</b>	(4,705)
應收貿易帳款之減少/(增加)		<b>2,432</b>	(5,602)
預付款項、按金及其他應收款項之增加		<b>(48,786)</b>	(25,065)
應付貿易帳款之增加		<b>1,129</b>	4,157
遞延收益、應計負債及其他應收款項之增加		<b>141,621</b>	17,539
應付工程款項之增加/(減少)		<b>(8,430)</b>	8,908
與關連公司結餘變動		<b>1,246</b>	2,758
經營業務產生/(使用)之現金		<b>(1,899,895)</b>	602,737
已付海外稅項		<b>(77,045)</b>	(40,665)
已收取之股息		<b>417</b>	14,122
經營業務中現金流入/(流出)淨額		<b>(1,976,523)</b>	576,194

## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
<b>投資業務中現金流量</b>			
已收利息		29,647	17,683
自一間合營企業收取之股息		2,356	-
購買物業、廠房及設備項目		(62,121)	(56,123)
預付土地租金款項增加		-	(47)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		6,592	3,196
就建議收購若干土地支付按金及預付款項		-	(8,013)
收購一間合營企業		-	(9,166)
與一間聯營公司結餘變動		(809)	(7,530)
與一名股東結餘變動		23,792	11,478
應收一間關連公司的款項減少		104,881	-
受限制銀行結餘之減少／(增加)		(27)	864
於取得時離原到期日三個月以上之定期存款減少／(增加)		(506)	17,919
收購附屬公司	39	(453,352)	-
共同控制下之該等實體收購事項		-	(178,046)
投資業務中現金流出淨額		(349,547)	(207,785)
<b>融資業務中現金流量</b>			
發行股份所得款項	37(b)	106,400	-
發行股份開支	37(b)	(2,640)	-
發行可換股債券所得款項	33	500,000	-
發行可換股債券直接應佔之交易成本	33	(7,391)	-
發行認股權證所得款項		690	-
新造銀行及其他借款		1,666,851	-
派付股息	11	-	(22,372)
向非控股股東派付股息		(78,235)	(2,812)
已付利息		(90,362)	-
來自一名股東的貸款增加		344,831	-
融資業務中現金流入／(流出)淨額		2,440,144	(25,184)
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>			
年初之現金及現金等價物		775,333	431,992
匯率變動之影響，淨額		13,226	116
年終之現金及現金等價物		902,633	775,333

## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	28	<b>802,548</b>	652,409
於取得時離原到期日三個月以內之無抵押定期存款	28	<b>100,085</b>	122,924
於取得時離原到期日三個月以上之無抵押定期存款	28	<b>8,491</b>	7,985
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		<b>911,124</b>	783,318
減：於取得時離原到期日三個月以上之定期存款	28	<b>(8,491)</b>	(7,985)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		<b>902,633</b>	775,333

# 財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	667	70
於附屬公司之投資	19	2,470,686	1,176,498
可供出售投資	22	9,600	8,200
按金	23(a)	-	-
非流動資產總值		<b>2,480,953</b>	1,184,768
<b>流動資產</b>			
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	24	1,138	983
按金及其他應收款項	23(b)	41,718	983
應收附屬公司款項	19	368,302	-
現金及現金等價物	28	127,468	26,891
流動資產總值		<b>538,626</b>	28,857
<b>流動負債</b>			
應計負債及其他應付款項	30	9,370	8,510
衍生金融工具	33	106,064	-
承兌票據	34	250,000	-
認股權證	35	12,606	-
流動負債總額		<b>378,040</b>	8,510
流動資產淨值		<b>160,586</b>	20,347
資產總值減流動負債		<b>2,641,539</b>	1,205,115
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	33	387,121	-
承兌票據	34	461,312	-
流動負債總值		<b>848,433</b>	-
資產淨值		<b>1,793,106</b>	1,205,115
<b>權益</b>			
已發行股本	37	141,416	111,860
儲備	38(b)	1,651,690	1,093,255
權益總額		<b>1,793,106</b>	1,205,115

陳元和  
董事

黃鑫  
董事

# 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 1. 公司資料

珠海控股投資集團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
- 提供港口設施及客輪服務
- 管理一度假村
- 管理一主題公園
- 管理一遊樂場
- 物業開發
- 經營一高爾夫球會

根據本公司於二零一二年十二月十八日舉行之股東特別大會上通過之一項特別決議案及百慕達公司註冊處處長之批准，本公司名稱已由Jiuzhou Development Company Limited更改為Zhuhai Holdings Investment Group Limited。

本公司中文名稱亦由九洲發展有限公司改為珠海控股投資集團有限公司，乃其法定名稱一部分。

## 2.1 最新公司資料

根據香港特別行政區高等法院(「高院」)日期為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全資附屬公司)之名義註冊及由PIV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。

### 2.1 最新公司資料(續)

PIV應佔之337,000,000股股份(「PIV抵押股份」)已抵押予珠海九洲控股集團有限公司(前稱珠海九洲旅遊集團有限公司,本公司之主要股東)(「珠海九洲控股」)之全資附屬公司Longway Services Group Limited(「Longway」)。珠海九洲控股亦為(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」,本集團之非全資附屬公司)之其中一間合營夥伴。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。

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、珠海九洲控股及Longway訂立框架協議(「框架協議」)。根據框架協議,珠光澳門記載了其有意促使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控股之債務總額。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(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,訂約方將就轉讓由PIV所持有之337,000,000股本公司股份予Longway而簽訂一份正式買賣及償付協議。

## 2.1 最新公司資料(續)

本公司已獲Longway通知由上述臨時清盤人對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。

於二零一三年九月十一日，Longway與PIV訂立一份協議(「買賣協議」)，據此，PIV已同意向Longway出售合共337,000,000股本公司每股面值港幣0.1元的股份。本公司337,000,000股股份於同日(即二零一三年九月十一日)轉讓予Longway。完成買賣協議之詳情載於本公司日期為二零一三年九月十一日之公告。

### 視作收購客輪公司

於二零一二年十二月二十八日，珠海九洲控股與獨立第三方(「買方」)簽訂收購協議，據此，珠海九洲控股同意出售於客輪公司8%股本權益予買方(「出售」)。出售完成前，珠海九洲控股直接控制客輪公司51%投票權及透過本集團間接控制客輪公司49%投票權。出售於二零一三年五月二十三日完成。出售詳情載於本公司日期為二零一三年三月四日及二零一三年七月二十五日之公告。

於出售完成後，客輪公司由本集團、珠海九洲控股及買方分別擁有49%、43%及8%，而客輪公司董事會之組成則根據本集團、珠海九洲控股與買方所訂立客輪公司之補充合營協議及補充組織章程細則而修訂，致令本集團取得客輪公司超過半數投票權，繼而取得客輪公司財務及營運政策之控制權。此後，客輪公司被計入為本公司之附屬公司(「視作收購」)。

### 收購南迪綜合發展有限公司及南迪高爾夫俱樂部有限公司

於二零一三年四月十日，九洲旅遊地產有限公司(「九洲旅遊地產」，本公司之一間全資附屬公司)(作為買方)、本公司(作為買方擔保人)、龍峻有限公司(LBS Bina Group Berhad(「LBS」)之間接全資附屬公司)(作為賣方)(「賣方」)及LBS(作為賣方擔保人)簽訂有條件買賣協議(「南迪買賣協議」)，據此，九洲旅遊地產有條件同意自賣方收購南迪綜合發展有限公司(「南迪發展」)及南迪高爾夫俱樂部有限公司(「南迪高爾夫」)全部已發行股本(「收購事項」)，總代價以下列方式清償：(1)現金港幣500,000,000元；(2)本公司按發行價每股港幣1.33元配發及發行225,563,909股每股面值港幣0.1元的普通股(「代價股份」)；及(3)本公司向賣方發行面額為港幣850,000,000元之承兌票據(「承兌票據」)。收購事項於二零一三年八月十二日完成。南迪高爾夫及其附屬公司(「南迪高爾夫集團」)之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)珠海營運高爾夫球會，及南迪發展及其附屬公司(「南迪發展集團」)之主要業務為於若干地塊發展物業。有關收購事項之詳情及承兌票據條款載於本公司日期為二零一三年四月十日及二零一三年八月十二日之公告及二零一三年六月二十八日之通函。有關本業務合併之詳情，請參閱財務報表附註39。

### 2.2 呈列基準

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為港幣879,837,000元，主要包括計息其他借貸人民幣1,300,000,000元(約港幣1,653,460,000元)(「過渡性貸款」)。過渡性貸款乃珠海國際賽車場綜合發展有限公司(本集團擁有60%權益的附屬公司，(「項目附屬公司」或「珠海發展」))向一名獨立第三方借得，就土地出讓金部分付款撥支，以取得一塊位於中國珠海的土地(「項目土地」)的土地使用權證，該土地的總面積為788,400平方米。

過渡性貸款附帶年利率13%，須於二零一四年八月償還，並以(i)珠海九洲控股(項目附屬公司的非控股股權持有人的直接控股公司)及本公司作出的公司擔保；及(ii)項目土地若干部分(總面積為624,217平方米)的土地使用權作為抵押。

為撥支償還過渡性貸款，於二零一四年三月十二日，本公司與一名獨立潛在投資者(「投資者」)訂立條款書(「條款書」)，訂明其有意透過以代價人民幣1,440,000,000元(約港幣1,831,000,000元)認購項目附屬公司經擴大股權的30%股本權益以投資於項目附屬公司。簽訂正式協議須待條款書載列的條件獲達成後，方可作實，其中包括(i)項目附屬公司及其關連方的盡職調查獲投資者圓滿完成；(ii)簽立一系列雙方信納的最終協議；(iii)獲得董事會、股東及監管機關所有必須的批准；及(iv)其他慣常完成條件。董事預期很大可能將於未來數月完成與投資者訂立的正式協議。

倘並無訂立正式協議或潛在注資並無完成，董事對於過渡性貸款到期前自其他再融資安排取得額外資金為樂觀。

基於本集團將獲得額外資金清償過渡性貸款，董事信納本集團可應付其於可預見的將來到期的財務責任(包括過渡性貸款)，並認為按持續經營基準編製財務報表為合適。

倘本集團未能持續經營，則分別須作出調整，以其資產價值重列為可收回價值，為任何可能出現的未來負債撥備，以及將非流動資產及負債重新各自分類為流動資產及流動負債。該等潛在調整的影響並無於財務報表中反映。

## 2.3 編製及綜合基準

### 編製基準

此等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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除若干分類為物業、廠房及設備之樓宇、若干投資、衍生金融工具及認股權證按公平價值衡量外，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明外，財務報表以港幣(港幣)呈列，而所有價值均已四捨五入至最接近千位。

### 於共同控制下之業務合併之合併會計處理法

財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制下合併之合併會計處理」內所述之合併會計原則編製，猶如視作收購已於所呈列的最早期間開始時完成，此乃由於視作收購被視為受本公司於視作收購前後之主要股東共同控制的業務合併。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現組成本集團的所有公司自最早呈列日期，或自附屬公司開始受主要股東共同控制當日之較早日期起之業績及現金流。本集團於二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日之綜合財務狀況表已獲編製，其使用自主要股東角度之現時帳面值呈列本集團之資產及負債。並無就視作收購作出調整以反映公平價值，或確認任何新資產或負債。

於附屬公司及／或於視作收購前由本公司以外人士持有之業務之股本權益，已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.3 編製及綜合基準(續)

#### 於共同控制下之業務合併之合併會計處理法(續)

上文所述的合併會計重列對截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益表各項目的影響如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (如過往呈報)	合併會計重列 港幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)
收益	335,048	632,499	967,547
銷售成本	(237,937)	(471,771)	(709,708)
毛利	97,111	160,728	257,839
其他收入及收益，淨額	57,662	52,176	109,838
銷售及分銷開支	(4,708)	(52,781)	(57,489)
行政開支	(90,092)	(39,863)	(129,955)
其他經營開支，淨額	(4,521)	(4,403)	(8,924)
分佔盈利及虧損：			
合營企業	32,760	(32,741)	19
除稅前盈利	88,212	83,116	171,328
所得稅開支	(25,462)	(27,267)	(52,729)
本年度盈利	62,750	55,849	118,599
歸屬於：			
本公司普通股權持有人	59,405	9,773	69,178
非控股權益	3,345	46,076	49,421
	62,750	55,849	118,599
每股盈利			
基本	港幣5.31仙	港幣0.87仙	港幣6.18仙
攤薄	港幣5.31仙	港幣0.87仙	港幣6.18仙

## 2.3 編製及綜合基準(續)

### 於共同控制下之業務合併之合併會計處理法(續)

上文所述的合併會計重列對截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表各項目的影響如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (如過往呈報)	合併會計重列 港幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)
本年度盈利	62,750	55,849	118,599
其他全面收益/(開支)			
於往後期間會重新分類至損益之其他 全面收益/(開支)：			
可供出售投資：			
公平價值變動	(1,400)	-	(1,400)
換算海外業務之匯兌差額	(130)	(33)	(163)
分佔其他全面收益/(開支)：			
合營企業	(33)	33	-
於往後期間會重新分類至損益之其他全面開支淨額	(1,563)	-	(1,563)
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面開支：			
物業重估虧損	(5,645)	-	(5,645)
遞延稅項影響	1,411	-	1,411
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面開支淨額	(4,234)	-	(4,234)
本年度其他全面開支，扣除稅項	(5,797)	-	(5,797)
本年度全面收益總額	56,953	55,849	112,802
歸屬於：			
本公司普通股權持有人	53,612	9,773	63,385
非控股權益	3,341	46,076	49,417
	56,953	55,849	112,802

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.3 編製及綜合基準(續)

#### 於共同控制下之業務合併之合併會計處理法(續)

上文所述的合併會計重列對於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表各項目的影響如下：

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	399,391	161,115	560,506	425,400	146,074	571,474
預付土地租金款項	161,690	47	161,737	169,143	-	169,143
使用港口設施之權利	19,271	-	19,271	19,984	-	19,984
無形資產	5,160	-	5,160	6,020	-	6,020
於合營企業之權益	174,181	(164,996)	9,185	141,454	(141,454)	-
於一間聯營公司之權益	-	8,742	8,742	-	1,212	1,212
可供出售投資	8,971	771	9,742	10,371	882	11,253
預付款項及按金	119,154	9,158	128,312	107,378	6,061	113,439
<b>非流動資產總值</b>	<b>887,818</b>	<b>14,837</b>	<b>902,655</b>	<b>879,750</b>	<b>12,775</b>	<b>892,525</b>
<b>流動資產</b>						
按公平價值衡量及在損益表						
處理之證券	70,530	-	70,530	413,730	50,733	464,463
存貨	3,396	17,200	20,596	4,241	11,650	15,891
應收貿易帳款	43,021	22,483	65,504	39,324	20,349	59,673
預付款項、按金及其他應收款項	20,339	59,733	80,072	23,828	29,608	53,436
應收一名股東欠款	-	7,155	7,155	-	18,633	18,633
應收關連公司欠款	208	495	703	513	4,227	4,740
受限制銀行結餘	863	-	863	1,727	-	1,727
現金及現金等價物	656,558	126,760	783,318	249,470	208,426	457,896
<b>流動資產總值</b>	<b>794,915</b>	<b>233,826</b>	<b>1,028,741</b>	<b>732,833</b>	<b>343,626</b>	<b>1,076,459</b>
<b>流動負債</b>						
應付貿易帳款	29,065	7,875	36,940	22,451	10,332	32,783
應計負債及其他應付款項	125,980	92,235	218,215	106,974	80,838	187,812
應付工程款項	7,622	9,874	17,496	8,588	-	8,588
應付稅項	17,265	4,276	21,541	10,198	5,896	16,094
應付合營企業款項	2,039	(2,039)	-	354	(354)	-
應付關連公司款項	3,475	-	3,475	3,704	1,050	4,754
<b>流動負債總額</b>	<b>185,446</b>	<b>112,221</b>	<b>297,667</b>	<b>152,269</b>	<b>97,762</b>	<b>250,031</b>

## 2.3 編製及綜合基準(續)

### 於共同控制下之業務合併之合併會計處理法(續)

上文所述的合併會計重列對於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表各項目的影響如下：(續)

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
流動資產淨值	609,469	121,605	731,074	580,564	245,864	826,428
資產總值減流動負債	1,497,287	136,442	1,633,729	1,460,314	258,639	1,718,953
非流動負債						
遞延稅項負債	28,399	-	28,399	23,195	-	23,195
資產淨值	1,468,888	136,442	1,605,330	1,437,119	258,639	1,695,758
權益						
本公司普通股權持有人應佔權益						
已發行股本	111,860	-	111,860	111,860	-	111,860
儲備	1,336,804	(23,617)	1,313,187	1,305,564	53,853	1,359,417
非控股權益	1,448,664	(23,617)	1,425,047	1,417,424	53,853	1,471,277
	20,224	160,059	180,283	19,695	204,786	224,481
權益總額	1,468,888	136,442	1,605,330	1,437,119	258,639	1,695,758

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 2.3 編製及綜合基準(續)

#### 於共同控制下之業務合併之合併會計處理法(續)

上文所述的合併會計重列對本集團於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之股權影響如下：

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
已發行股本	111,860	-	111,860	111,860	-	111,860
股份溢價帳	459,870	-	459,870	459,870	-	459,870
繳入盈餘	446,355	-	446,355	446,355	-	446,355
合併儲備	-	(57,310)	(57,310)	-	29,933	29,933
商譽儲備	(200,573)	-	(200,573)	(200,573)	-	(200,573)
資產重估儲備	36,248	-	36,248	40,482	-	40,482
可供出售投資重估儲備	2,400	-	2,400	3,800	-	3,800
法定儲備基金	129,289	4,247	133,536	117,868	4,247	122,115
外匯波動儲備	231,792	2,122	233,914	231,951	2,122	234,073
保留盈利	231,423	27,324	258,747	205,811	17,551	223,362
非控股權益	20,224	160,059	180,283	19,695	204,786	224,481
	1,468,888	136,442	1,605,330	1,437,119	258,639	1,695,758

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。編製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。除就視作收購而應用的合併會計法外，附屬公司之業績由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。

損益及其他全面收益的各項目歸屬於本公司普通股權持有人及非控股權益，即使該結果會導致非控股權益結餘出現虧絀。與本集團成員公司間的交易相關的所有集團內資產及負債、股權、收益、開支及現金流量於綜合入帳時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示下列有關附屬公司的會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。如附屬公司擁有權權益出現變化，但未有喪失控制權，則會入帳列作權益交易。

## 2.3 編製及綜合基準(續)

### 綜合基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其解除確認(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)損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分重新分類至損益或保留盈利(倘適用)，按猶如本集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準。

## 2.4 會計政策及披露變動

本集團首次於本年度財務報表採納以下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—政府貸款之修訂
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—抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
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
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產的可收回金額披露(已提早應用)之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號 二零零九年至二零一一年週期年度改進	露天礦於生產階段之剝採成本 於二零一二年六月所頒佈多項香港財務報告準則之修訂

除下文有關香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號修訂本的進一步闡釋外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表亦無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第12號載列以往香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」所載附屬公司、共同安排、聯營公司及結構性實體的披露規定。該準則亦引入多項該等實體的新披露規定。有關附屬公司、合營企業及聯營公司披露之詳情載於財務報表附註19、20及21。

## 2.4 會計政策及披露變動(續)

- (b) 香港財務報告準則第13號提供公平價值的精確定義及公平價值計量的單一來源，以及應用於各香港財務報告準則的披露規定。該準則並無變更本集團須使用公平價值的情況，且提供其他香港財務報告準則規定或容許使用公平價值的情況下應如何應用公平價值之指引。香港財務報告準則第13號按預期基準應用，且採納該準則對本集團的公平價值計量並無重大影響。香港財務報告準則第13號的指引導致計量公平價值的政策已經修訂。香港財務報告準則第13號就重估模式下租賃樓宇及金融工具的公平價值計量所要求的額外披露載於財務報表附註13及46。
- (c) 香港會計準則第1號修訂本變更於其他全面收益呈列項目的分類。於未來可重新分類至損益的項目(例如換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產的虧損或收益淨額)與將不會重新分類的項目(例如土地及樓宇重估)獨立呈列。修訂本僅對呈列造成影響，且並無對本集團財務狀況或表現造成影響。綜合全面收益表已經重列以反映有關變動。此外，本集團已選擇於該等財務報表使用修訂本引入的新名稱「損益表」。

## 2.5 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但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9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳戶 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款之修訂 <sup>2</sup>
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－抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計法的延續之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號 二零一零年至二零一二年週期年度改進 二零一一年至二零一三年週期年度改進	徵費 <sup>1</sup> 於二零一四年一月所頒佈多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup> 於二零一四年一月所頒佈多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

## 2.5 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- <sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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，本集團認為，此等新制訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.6 主要會計政策概要

### 收益確認

收益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) 服務收入於提供有關服務時確認；
- (b) 售票之收益於售票予客戶時確認；
- (c) 銷售食物和飲品之收益於提供食物和飲品時確認；
- (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，惟本集團不得牽涉通常與擁有權相關之管理事宜，亦不再對出售之貨品有任何實際控制權；
- (e) 銷售高爾夫球會會籍之收入按會籍預期年期以直線法計算；
- (f) 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至金融資產帳面淨值之比率計算；
- (g) 租金收入在租期內按時間比例確認；
- (h) 股息收入在確定股東有權收取款項時確認；及
- (i) 投資銷售之收益於出售投資之交易日期確認。

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象業務而對浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以指示投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 附屬公司(續)

倘本公司直接或間接擁有投資對象少於大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績計入本公司損益表內，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減任何減值虧損列帳。

### 於聯營公司及合營企業權益

聯營公司乃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。重大影響指有權力參與投資對象的財務及經營政策決定，而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指擁有共同控制權的各方可分享合營安排所涉淨資產的合營企業。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

本集團於聯營公司及合營企業之投資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。

任何可能存在之不同會計政策已作出調整以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合營企業之收購後業績及其他全面收益分別列入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確認應佔任何變動(倘適用)。本集團與聯營公司或合營企業交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的權益比例抵銷，惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的權益。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 於聯營公司及合營企業權益(續)

倘對聯營公司的權益成為於合營企業的權益，或對合營企業的權益成為對聯營公司的權益，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列帳。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營企業的共同控制權，會按公平價值計量及確認任何剩餘投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權時，聯營公司或合營企業的帳面值與剩餘投資公平價值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

聯營公司及合營企業的業績以已收及應收股息為限於本公司損益表入帳。本公司對聯營公司及合營企業的權益視為非流動資產，按成本扣除減值虧損列帳。

### 於共同控制下之業務合併

按上文附註2.3所述，收購共同控制下之附屬公司已採用合併會計法入帳。

根據合併會計法，合併實體或業務的淨資產乃以控制方現有帳面值合併。概不會就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平價值淨額的權益超出共同控制合併之時的投資成本確認任何金額。綜合損益表載有各合併實體或業務自最早呈報日期或自合併實體或業務首次受共同控制之日(以較早者為準)起計的業績，而不論共同控制合併日期為何日。

### 非共同控制下之業務合併

業務合併以收購法入帳。轉讓之代價以收購日期之公平價值衡量，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資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他部分按公平價值衡量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款、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，先前持有之股本權益按收購日期公平價值重新衡量，任何產生之盈虧於損益確認。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 非共同控制下之業務合併(續)

收購方將予轉讓之任何或然代價將按收購日期公平價值確認。倘將或然代價分類為一項資產或負債且屬於香港會計準則第39號範圍內金融工具，則按公平價值衡量，而公平價值變動於損益確認或計入其他全面收益之變動。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。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新衡量，而其後之結付於權益列帳。

商譽最初按成本衡量，即已轉讓總代價、就非控股權益及本集團先前持有之被收購方股本權益之任何公平價值確認之金額，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資產淨值之公平價值，於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

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。

減值透過評估有關商譽之現金產生單位(一組現金產生單位)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。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘將商譽分類為某個現金產生單位(或某組現金產生單位)之組成部分，並為所出售單位內業務之組成部分，則在釐定出售之盈虧時，與所出售業務相關之商譽計入該業務之帳面值內。在此等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，收購產生之商譽於收購年度內在綜合儲備中抵銷。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抵銷，於與商譽有關之全部或部分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損益表內確認。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 公平價值計量

本集團於各報告期末以公平價值計量若干分類為物業、廠房及設備的樓宇、若干投資、衍生金融工具及認股權證。公平價值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平價值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者以符合彼等最佳經濟利益的方式行事)。

非金融資產的公平價值計量會計及一名市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將資產出售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入參數及盡量減少使用不可觀察輸入參數。

於財務報表計量或披露公平價值的所有資產及負債，均根據對公平價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入參數在下述公平價值層級(如下所述)內進行分類：

- 層級一 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 層級二 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入參數的估值方法
- 層級三 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入參數的估值方法

就經常性於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末透過(按對公平價值計量整體而言屬重大的最低別級輸入參數)重新評估分類，釐定等級中各個層級架構間是否出現轉移。

### 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。資產之可收回數額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平價值減出售成本(以較者高為準)，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入。在此情況下，可收回數額就資產所屬之現金產生單位釐定。

## 2.6 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，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，而該稅前貼現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險之評估。減值虧損於產生期間於損益表內在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，減值虧損根據該重估資產之相關會計政策入帳。

於各報告期末將評估是否有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出現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，惟數額不得高於過往年度未就該資產確認任何減值虧損之情況下而釐定之帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損撥回於產生期間計入損益表內，惟資產以重估值列帳者除外，在此情況下，減值虧損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) 該人士為有關人士家族人士或直系親屬，而有關人士
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

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) 該實體為第三方之合營企業，而另一實體為第三方之聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或本集團之關聯實體為其僱員福利而設立之僱用後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)項定義之人士控制或共同控制；及
  - (vii) 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)之主要管理人員。

## 2.6 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)一般於產生期間自損益表中扣除。倘符合確認標準，則重大檢查支出會於資產帳面值中資本化以作為替換。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應折舊。

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。倘該儲備總額不足以彌補個別資產之虧絀，則虧絀超出之金額會在損益表中扣除。其後任何重估盈餘計入損益表，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有關部分作為儲備變動轉往保留盈利。

折舊按各物業、廠房及設備項目估計可使用年期撇銷其成本或估值至其殘值計提。主要基準及估計可使用年期如下：

香港以外之中期租賃樓宇	20年或按租期，以較短者為準(按直線基準)
高爾夫球會設施	20年(按直線基準)
船舶	10至25年(按餘額遞減基準)
傢具、裝置、設備、汽車、廠房及機器以及 租賃物業裝修	5至10年(按直線基準)

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期有所不同，則有關項目之成本或估值會於各部分間作合理分配，而各部分會分開折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法會作出檢討，並至少於各財政年度末進行適當調整。

物業、廠房及設備項目(包括初次確認之任何重大部分)會在出售後，或倘預期使用或出售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，為銷售所得款項淨額與有關資產帳面值之差額，並在解除確認資產之年度內於損益表中確認。

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。在建工程完成及達致備用狀態後，將被重新分類列入適當之物業、廠房及設備類別內。

### 2.6 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按成本值減累計攤銷及任何減值虧損列帳。攤銷按直線基準在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跡象，使用港口設施權利之尚未攤銷餘額會進行減值評估，並於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分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基準計入損益表中。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基準計入損益表中。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基準於損益表中扣除。

根據經營租約之預付土地租金款項初次按成本列帳，其後於租期內按直線基準確認。

#### 在建物業

在建物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列帳。成本包括預付土地租金款項或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間資本化之其他相關開支。

在建物業被劃分為流動資產，除非預計相關物業開發項目的建築時間於超過正常的營運週期時完成。竣工後，該等物業被轉為已竣工持作出售物業。

#### 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衡量。高爾夫球會會籍之可使用年期獲評估為無限期。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於往後入帳。

## 2.6 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

金融資產於初始確認時分類為按公平價值衡量及在損益處理之金融資產、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)。金融資產會初次確認，並按公平價值加收購該金融資產應佔的交易成本衡量，惟按公平價值衡量及在損益處理而記帳之金融資產情況除外。

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。

#### 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處理之金融資產

按公平價值衡量及在損益處理之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產如以短期出售為目的而購買，則分類為持作買賣。除非衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)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處理之金融資產於財務狀況表按公平價值列帳，而正數淨公平價值變動則於收益表呈列為其他收入及收益，負數淨公平價值變動則呈列為財務成本。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，而該等股息或利息根據上文「收益確認」所載政策確認。

倘主合約中之嵌入式衍生工具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處理，則該等衍生工具作為獨立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，公平價值變動則於損益表確認。在合約條款改變以致現金流量作出重大修改，或對按公平價值衡量及在損益處理的金融資產重新分類時，才另外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分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益，淨額內。減值產生之虧損於損益表之貸款財務成本或應收款項之其他開支內確認。

### 2.6 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，屆時累計盈虧於損益表之其他收入確認，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損益表之其他開支。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」所載政策於損益表確認為其他收入。

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，則該等投資按成本減任何減值虧損列帳。

##### 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。倘於初次確認資產後發生一項或多項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，則存在減值。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，本集團首先會個別就個別屬重大之金融資產或共同就個別不屬重大之金融資產，評估是否存在減值。倘本集團釐定個別評估之金融資產(無論是否屬重大)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。

已確定的任何減值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。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 按攤銷成本列帳之金融資產(續)

資產帳面值透過使用撥備帳扣減，而虧損在損益表中確認。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。

其後期間，倘估計減值虧損數額因確認減值以後發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備帳增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回未來撇銷，該項收回則計入損益表之其他開支。

#### 可供出售金融投資

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損益表中確認之減值虧損數額從其他全面收益移除，並於損益表確認。

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跌至低於其成本。「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(按收購成本與現時公平價值之差額減該項投資過往於損益表確認之任何減值虧損衡量)從其他全面收益移除，並於損益表確認。分類為可供出售之股本工具減值虧損不可於損益撥回。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，減值按與以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公平價值之差額減該項投資過往於損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分。倘債務工具之公平價值其後增加可客觀與在損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損益表撥回。

## 2.6 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分或一組類似金融資產之一部分(如適用))主要會在下列情況解除確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 從該資產取得現金流量之權利屆滿；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)本集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報，或(b)儘管本集團無轉讓亦無保留該資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

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回報以及其程度。倘並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，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，則本集團將持續確認該轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任之基準衡量。

### 金融負債

#### 初次確認及衡量

金融負債於初始確認時分類為按公平價值衡量及在損益處理之金融負債、貸款及借貸，或指定為有效對沖工具之衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初次按公平價值，如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本後確認。

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、應付一名股東款項、應付關連公司款項、衍生金融工具、可換股債券、認股權證、承兌票據、來自一名股東的貸款及計息銀行及其他借款。

#### 其後衡量

金融負債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處理之金融負債

按公平價值衡量及在損益處理之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初始確認時指定按公平價值衡量及在損益處理之金融負債。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 按公平價值衡量及在損益處理之金融負債(續)

為短期內購回目的而購買的金融負債分類為持作買賣之金融負債。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。除非指定為實際對沖工具，否則獨立嵌入式衍生工具亦會分類為持作買賣。持作買賣的負債之收益或虧損於損益表內確認。於損益表確認的公平價值收益或虧損淨額並不包括任何就該等金融負債所扣除的任何利息。

只有滿足香港會計準則第39號的標準，在初始確認時指定為按公平價值衡量及在損益處理的金融負債方可在初始確認之日獲指定。

#### 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，在此情況下會按成本列帳。收益及虧損在負債解除確認時及透過實際利率之攤銷過程於損益表確認。

攤銷成本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一部分之費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表之財務成本內。

#### 可換股債券

倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入帳。初始確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平價值計量及呈列為該衍生金融工具之一部分。所得款項超出初始確認為衍生工具部分之金額之任何差額確認為負債部分。交易成本乃根據該等工具初始確認時所得款項於負債與衍生工具部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及衍生工具部分。有關負債部分之交易成本部分初始確認為負債之一部分。有關衍生工具部分之部分即時於損益表確認。

### 認股權證

符合衍生工具定義的認股權證於訂立認股權證協議日期按公平價值初始確認及其後以公平價值計量。認股權證公平價值變動於出現時在損益表確認。

### 解除確認金融負債

金融負債於該負債項下之責任獲履行、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損益表中確認。

### 2.6 主要會計政策概要(續)

#### 抵銷金融工具

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，金融資產及金融負債會予抵銷而其淨額於財務狀況表內呈報。

#### 存貨

存貨經就過期或滯銷項目作出適當撥備後，按成本及可變現淨值兩者之較低者入帳。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值按估計銷售價格減完成及出售所產生之任何估計成本釐定。

#### 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，並擁有一般於收購後三個月內之短期到期日)，扣除於要求時償還之銀行透支，並為本集團現金管理之組成部分。

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。

#### 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，則確認撥備，惟該責任之金額能夠可靠地估計。

倘貼現影響重大，就撥備確認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。由於時間流逝導致之已貼現現值金額增加部分則計入損益表之財務成本內。

#### 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實質頒佈之稅率(及稅務法例)衡量，並計及本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項按負債法，就於報告期末之資產及負債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。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，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
- 就從於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資產生之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間可受控制及暫時性差異於可見將來可能不會撥回除外。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差異及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅項虧損結轉確認。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
- 就從於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資產生之可扣減暫時性差異而言，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各報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠之應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產獲動用之程度為止。未被確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按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實質頒佈之稅率(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。

### 2.6 主要會計政策概要(續)

#### 政府補助金

倘有合理把握可獲得政府補助金及已達成所有附帶條件，政府補助金將按公平價值確認。當補助金涉及費用項目，則期內補助金須有系統地與擬補助的開支相配並確認為收入。

#### 僱員福利

##### 退休金計劃

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某一百分比作出，並根據強積金計劃規則於應付時自損益表扣除。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。

本集團在中國內地經營之附屬公司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。該等供款於根據中央退休計劃規則成為應付時自損益表扣除。

#### 借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本會資本化為有關資產成本的一部分。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，停止將借款成本資本化。就尚未用於合資格資產的特定借款所作出之暫時投資所賺取的投資收入，從已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間列支。借款成本包括一間實體在借入資金時所產生的利息及其他成本。

#### 外幣

此等財務報表以本公司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。本集團屬下各實體記錄之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。以外幣列值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。

## 2.6 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

償付或換算貨幣項目產生之差額在損益表中確認。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計量公平價值當日之匯率換算。換算按公平價值衡量之非貨幣項目產生之盈虧按與確認項目公平價值變動之盈虧一致之方式處理(即公平價值盈虧於其他全面收益或損益內確認之項目匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司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當前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於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，有關特定海外業務之其他全面收益部分於損益表中確認。

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。

## 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，而此等將影響收支、資產及負債之呈報金額及其隨附披露以及或然負債之披露。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，物業分類為業主自用物業。判斷按個別物業基準作出，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。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 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)資產帳面值是否可由未來現金流量淨現值(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。

##### 分派股息所產生之預提稅

本集團是否根據相關稅項司法權區就若干附屬公司分派股息所產生之預提稅作出計提之決定須視乎對派付股息時間之判斷。本集團認為倘盈利預期將不會於可見將來分派，則毋須為預提稅作出撥備。

##### 綜合本集團持有少於多數股權的實體

儘管持有客輪公司少於50%的股本權益，本集團認為其擁有客輪公司之控制權。如附註2.1所述，於出售完成後，客輪公司由本集團、珠海九洲控股及買方分別擁有49%、43%及8%，而客輪公司董事會之組成則根據本集團、珠海九洲控股與買方所訂立客輪公司之補充合營協議及補充組織章程細則而修訂，致令本集團取得客輪公司超過半數投票權，繼而取得客輪公司財務及營運政策之控制權。

#### 估計不明朗因素

於報告期末有極大風險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其他主要估計不明朗因素來源討論如下。

##### 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撥備；
- (b) 活躍程度稍遜市場之類似物業近期價格(須作出調整以反映按自該等價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化)；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，此項預測由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現行市場租金)支持，並採用反映現金流量金額及時間不確定性之現行市場評估之貼現率計算。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(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物業現行市場租金、適當之貼現率、預期未來市場租金及未來成本於附註13中詳述。

租賃樓宇於二零一三年十二月三十一日之帳面值為港幣373,191,000元(二零一二年：港幣297,960,000元)(附註13)。

##### 可換股債券及認股權證衍生部分公平價值估計

如可換股債券及認股權證衍生部分的公平價值不能自活躍市場取得，則以估值技術釐定。該等模式的輸入參數在可能情況下乃自可觀察市場取得，如並不可行，則須一定程度的判斷，包括考慮現金流量預測、貼現率、對股票價格的調整因素、信貸風險及波動性等輸入參數。有關該等因素的假設變動可能影響可換股債券及認股權證衍生部分的呈報公平價值。本集團可換股債券及認股權證衍生部分的公平價值分別於財務報表附註33及35披露。

### 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，並有六個可報告經營分類如下：

- (a) 提供港口設施及客輪服務分類，於中國珠海提供港口設施、客輪服務及買賣及分銷燃油(「海上客運交通及配套服務」)。視作收購完成後，於中國珠海提供客輪服務及燃油買賣及分銷列入截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之此分類中，於附註2.3詳述；
- (b) 酒店分類，包括管理中國珠海一度假村酒店(「酒店業務」)；
- (c) 旅遊景點分類，包括管理中國珠海一主題公園及一遊樂場；
- (d) 物業開發分類，包括於中國珠海的銷售物業開發；
- (e) 高爾夫球會營運分類，包括為本集團於中國珠海的高爾夫球會的個人或企業客戶提供綜合設施；及
- (f) 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

二零一三年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料(續)

管理層獨立監察本集團之經營分類業績，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盈利／(虧損)評估，即其對除稅前盈利／(虧損)之計量。除稅前盈利／(虧損)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、議價購買收益及財務成本。

分類資產不包括應收關連公司及一名股東欠款，因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括計息銀行及其他借款、應付稅項、衍生金融工具、承兌票據、認股權證、應付一名股東款項、可換股債券、來自一名股東的貸款及遞延稅項負債，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。

4. 經營分類資料(續)

下表列示本集團經營分類截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之收益、盈利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	海上客運交通及配套服務						旅遊物業						綜合				
	二零一三年		二零一二年		二零一一年		二零一三年		二零一二年		二零一一年		二零一三年		二零一二年		
	港幣千元	(經重列)	港幣千元	(經重列)	港幣千元	(經重列)	港幣千元	(經重列)	港幣千元	(經重列)	港幣千元	(經重列)	港幣千元	(經重列)	港幣千元	(經重列)	
分類收益：																	
向外部客戶銷售	871,439	706,927	181,935	202,413	58,207	-	-	-	-	16,112	-	-	-	-	1,107,835	967,547	
分部間銷售	5,572	7,608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,572)	(7,608)	-	-	-	
總計	877,011	714,535	181,935	202,413	58,207	-	-	-	-	16,112	-	-	(7,608)	1,107,835	967,547	-	
分類業績	207,236	150,074	19,526	22,994	(633)	(3,919)	-	(18,897)	-	(4,071)	(11,201)	(5,572)	(7,608)	210,338	153,626	-	
利息收入																	
議價購買收益															29,647	17,683	
財務成本															181,121	-	
分估盈利及虧損：															(102,675)	-	
一間合營企業	2,536	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,536	19	
一間聯營公司	(238)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(238)	-	-	
除稅前盈利															320,729	171,328	
所得稅開支															(69,916)	(52,729)	
本年度盈利															250,813	118,599	

4. 經營分類資料(續)

下表列示本集團經營分類截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之收益、盈利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料。(續)

	海上客運交通及配客服務						旅遊物業						其他											
	酒店		旅遊景點		物業開發		高爾夫球會營運		公司服務及其他		綜合		酒店		旅遊景點		物業開發		高爾夫球會營運		公司服務及其他		綜合	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
資產及負債：																								
分類資產	649,403	567,175	503,638	504,451	460,259	503,645	-	-	6,062,713	-	240,104	-	304,790	330,340	8,220,907	1,905,611								
於一間合營企業的權益	9,736	9,185	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,736	9,185								
於聯營公司的權益	9,318	8,742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,318	8,742								
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,896	7,858								
資產總值	195,748	133,930	82,271	95,733	20,906	19,852	-	-	86,185	-	146,721	-	14,429	26,611	8,354,857	1,931,396								
分類負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
負債總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
其他分類資料：																								
折舊與攤銷	22,043	23,656	29,138	34,131	19,697	12,649	-	-	16	-	6,263	-	202	40	77,359	70,476								
有關物業、廠房及設備之資本開支	6,107	38,366	25,563	8,228	22,586	9,439	-	-	4,407	-	2,654	-	804	90	62,121	56,123								
出售及撇銷物業、廠房及設備項目虧損/(收益)	58	(1,768)	1,211	962	(368)	1,008	-	-	-	-	-	-	-	-	901	202								
淨額	-	-	-	-	6,461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,461	-								
物業重估虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
按公平價值衡量及在損益表處理之證券淨公平價值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,162)	(1,492)	(5,162)	(1,492)								
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,750)	(12,580)	(3,570)	(12,580)								
認股權證公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,916	-	11,916	-								
衍生金融工具公平價值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,234)	-	(17,234)	-								
出售一間聯營公司的收益	-	(6,883)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,883)								
過往年度建議收購一間附屬公司的按金減值撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,000)	-	(30,000)	-								
過往年度建議收購一間附屬公司的賣方補償	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,851)	-	(10,851)	-								
無形資產減值	-	-	-	860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	860								
應收貿易賬款減值/(減值撥回)	372	34	-	(262)	5,232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,604	(228)								

## 5. 收益以及其他收入及收益，淨額

收益(亦即本集團之營業額)指年內售出貨品之發票淨值，扣除退貨撥備及貿易折扣及已提供服務減銷售稅後之價值。

本集團之收益以及其他收入及收益，淨額分析如下：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
<b>收益</b>			
海上客運交通及配套服務		<b>871,439</b>	706,927
酒店業務		<b>181,935</b>	202,413
旅遊景點業務		<b>38,349</b>	58,207
高爾夫球會營運		<b>16,112</b>	-
		<b>1,107,835</b>	967,547
<b>其他收入及收益，淨額</b>			
利息收入		<b>29,647</b>	17,683
按公平價值衡量及在損益表處理之證券淨公平價值收益		<b>5,162</b>	1,492
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券收益		<b>3,570</b>	12,580
認股權證之公平價值虧損	35	<b>(11,916)</b>	-
衍生金融工具之公平價值收益	33	<b>17,234</b>	-
出售一間聯營公司之收益		-	6,883
上市股權投資之股息收入		<b>417</b>	7,638
非上市投資基金之股息收入		-	6,484
政府補助金*		<b>60,772</b>	36,488
租金收入總額		<b>23,763</b>	12,911
過往年度建議收購一間附屬公司的按金減值撥回	23(a)(ii)	<b>30,000</b>	-
過往年度建議收購一間附屬公司的賣方補償	23(a)(ii)	<b>10,851</b>	-
其他		<b>1,082</b>	7,679
		<b>170,582</b>	109,838
		<b>1,278,417</b>	1,077,385

\* 概無與政府補助金相關之條件未達成或然事項。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
已售存貨成本	314,865	211,204
所提供服務成本*	456,189	498,504
折舊	60,685	57,943
攤銷預付土地款項(定義見附註23(a))	3,872	4,380
攤銷預付土地租金款項	12,093	7,444
攤銷港口設施之使用權	709	709
土地及樓宇之經營租約最低租金款項	14,256	12,402
核數師酬金	1,800	1,220
僱員福利開支(包括董事薪酬—附註8)：		
工資及薪金	160,049	146,629
退休金計劃供款	17,871	10,173
	177,920	156,802
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	901	202
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	(5,162)	(1,492)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	(3,570)	(12,580)
應收貿易帳款減值／(減值撥回)	5,604	(228)
無形資產減值	-	860
物業重估虧損	6,461	-
匯兌差額，淨額	298	(670)

\* 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、攤銷土地預付款項、攤銷預付土地租金款項、攤銷港口設施之使用權以及土地及樓宇之經營租約最低租金款項港幣224,579,000元(二零一二年(經重列)：港幣195,821,000元)，其有關總額亦已分別於上文披露。

## 7. 財務成本

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內全部償還之銀行貸款之利息	1,726	-
過渡性貸款之利息	78,978	-
來自一名股東的貸款之利息(附註44)	17,298	-
承兌票據之利息(附註34)	19,903	-
可換股債券負債部分之利息(附註33)	27,468	-
減：資本化利息(附註16)	(42,698)	-
	<b>102,675</b>	-

## 8. 董事薪酬及五名最高薪僱員

### 董事薪酬

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，年內董事薪酬如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金		
— 獨立非執行董事	600	600
— 非執行董事	-	100
	<b>600</b>	700
薪金、津貼及實物利益	371	301
表現相關花紅	602	428
退休金計劃供款	105	92
	<b>1,078</b>	821
	<b>1,678</b>	1,521

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 8. 董事薪酬及五名最高薪僱員(續)

#### 董事薪酬(續)

##### (a) 獨立非執行董事

年內已付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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
	<b>600</b>	600

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一二年：無)。

##### (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	薪酬總額 港幣千元
<b>二零一三年</b>					
執行董事：					
陳元和先生	-	-	-	-	-
黃鑫先生 <sup>1</sup>	-	371	602	105	1,078
葉玉宏先生	-	-	-	-	-
李文軍先生	-	-	-	-	-
金濤先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
孟彬先生 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-
	-	371	602	105	1,078
非執行董事：					
拿督林福源 <sup>4</sup>	-	-	-	-	-
	-	371	602	105	1,078

## 8. 董事薪酬及五名最高薪僱員(續)

### 董事薪酬(續)

#### (b) 執行董事及非執行董事(續)

	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	薪酬總額 港幣千元
二零一二年					
執行董事：					
陳元和先生	-	-	-	-	-
顧增才先生 <sup>5</sup>	-	-	-	-	-
黃鑫先生 <sup>1</sup>	-	301	428	92	821
莫能林先生 <sup>6</sup>	-	-	-	-	-
藍忠黨先生 <sup>7</sup>	-	-	-	-	-
葉玉宏先生	-	-	-	-	-
李文軍先生	-	-	-	-	-
金濤先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
孟彬先生 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-
	-	301	428	92	821
非執行董事：					
梁漢先生 <sup>8</sup>	100	-	-	-	100
曾涓女士 <sup>9</sup>	-	-	-	-	-
	100	-	-	-	100
	100	301	428	92	921

1 黃鑫先生亦為本集團之行政總裁。

2 金濤先生於二零一二年一月六日獲委任為本公司執行董事。

3 孟彬先生於二零一二年一月六日獲委任為本公司執行董事，及於二零一三年十二月十七日辭任本公司執行董事。

4 拿督林福源於二零一三年八月十二日獲委任為本公司非執行董事。

5 顧增才先生於二零一二年九月十九日辭任本公司執行董事。

6 莫能林先生於二零一二年一月六日辭任本公司執行董事。

7 藍忠黨先生於二零一二年一月六日辭任本公司執行董事。

8 梁漢先生於二零一二年四月七日辭世。

9 曾涓女士於二零一二年一月六日獲委任為本公司非執行董事，及於二零一二年九月十九日辭任本公司非執行董事。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(二零一二年：無)。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 8. 董事薪酬及五名最高薪僱員(續)

#### 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括一名(二零一二年：一名)董事，其薪酬詳情載於上文。本年度其餘四名(二零一二年：四名)最高薪非本公司董事僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,634	1,526
退休金計劃供款	104	98
	<b>1,738</b>	1,624

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，最高薪非董事僱員之薪酬屬零至港幣1,000,000元範圍(二零一二年：零至港幣1,000,000元)。

本集團並無向最高薪非董事僱員支付酬金，作為加盟本集團或於加盟時之獎勵，或作為離職補償。

### 9. 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(二零一二年：無)。本集團位於中國內地之附屬公司須按中國所得稅稅率25%(二零一二年：25%)繳稅。

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
本集團：		
即期		
— 香港	-	-
— 中國	66,893	46,112
遞延(附註36)	3,023	6,617
本年度總稅項支出	<b>69,916</b>	52,729

## 9. 所得稅(續)

根據本公司及其大部分附屬公司所在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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
除稅前盈利	320,729	171,328
按法定稅率計算之稅項	74,443	42,066
應佔一間合營企業及一間聯營公司之損益	(575)	(5)
毋須繳稅之收入	(37,804)	(3,279)
不可扣稅之開支	29,500	7,709
按本集團中國附屬公司		
可供分派盈利之10%計算預提稅之影響	4,500	6,617
動用過往期間稅項虧損	(148)	(387)
未確認之稅項虧損	-	8
按本集團實際稅率計算之稅項支出	69,916	52,729

應佔合營企業之稅項約為港幣896,000元(二零一二年(經重列)：港幣283,000元)，乃計入綜合損益表帳面中「分佔合營企業盈利及虧損」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(二零一二年：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，包括但不限於把內資及外資企業之所得稅稅率統一為25%。

## 10. 本公司普通股權持有人應佔盈利

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司普通股權持有人應佔綜合盈利包括已於本公司財務報表(附註38(b))處理之虧損約港幣6,304,000元(二零一二年：港幣10,090,000元)。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 11. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內已派股息		
截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之末期股息		
— 每股普通股—無		
(截至二零一一年十二月三十一日止年度：港幣1仙)	-	11,186
截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之特別股息		
— 每股普通股—無		
(截至二零一一年十二月三十一日止年度：港幣1仙)	-	11,186
	-	22,372
建議末期股息—每股普通股港幣兩仙(二零一二年：無)	28,283	-
建議特別股息—每股普通股港幣一仙(二零一二年：無)	14,142	-
	42,425	-

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周年大會上批准後，方可作實。該等財務報表並未反映應付末期及特別股息。

### 12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利按本公司普通股權持有人應佔年內盈利約港幣209,129,000元(二零一二年(經重列)：港幣69,178,000元)及年內已發行加權平均普通股股數1,213,449,521股(二零一二年：1,118,600,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔年度盈利計算，並已作出調整以反映可換股債券之利息及可換股債券衍生部分之公平價值收益(如適用)(見下文)。計算時使用之加權平均普通股股數為年內已發行之普通股數目(與計算每股基本盈利時所使用者相同)，而加權平均普通股股數乃假設所有攤薄潛在普通股視作行使或兌換為普通股而已按零代價發行。



## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 13. 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	高爾夫球會設施 港幣千元	船舶 港幣千元	傢具、裝置、 設備、汽車、 廠房及機器 以及租賃 物業裝修 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
成本值或估值：						
於二零一三年一月一日(如過往呈報)	14,591	297,960	-	-	317,821	630,372
合併會計重列	102	-	-	270,435	38,625	309,162
於二零一三年一月一日(經重列)	14,693	297,960	-	270,435	356,446	939,534
添置	34,427	-	-	-	27,694	62,121
轉撥自預付土地款項(附註23(a))	-	19,112	-	-	-	19,112
收購附屬公司(附註39)	-	-	46,066	-	-	46,066
出售及撇銷	(6,439)	(20)	-	-	(11,608)	(18,067)
重估收益、淨額	-	43,837	-	-	-	43,837
於損益表扣除之重估虧損	-	(6,461)	-	-	-	(6,461)
轉入/(轉出)	(6,637)	6,637	-	-	-	-
匯兌調整	1,129	12,126	1,444	8,468	11,531	34,698
於二零一三年十二月三十一日	37,173	373,191	47,510	278,903	384,063	1,120,840
累計折舊及減值：						
於二零一三年一月一日(如過往呈報)	-	-	-	-	230,981	230,981
合併會計重列	-	-	-	120,282	27,765	148,047
於二零一三年一月一日(經重列)	-	-	-	120,282	258,746	379,028
年內計提折舊	-	17,590	864	14,193	28,038	60,685
出售及撇銷	-	(18)	-	-	(10,556)	(10,574)
重估收益、淨額	-	(17,744)	-	-	-	(17,744)
匯兌調整	-	172	27	4,211	8,545	12,955
於二零一三年十二月三十一日	-	-	891	138,686	284,773	424,350
帳面淨值：						
於二零一三年十二月三十一日	37,173	373,191	46,619	140,217	99,290	696,490
於二零一二年十二月三十一日	14,693	297,960	-	150,153	97,700	560,506
於二零一三年十二月三十一日 成本值或估值分析：						
按成本值	37,173	-	47,510	278,903	384,063	747,649
按估值	-	373,191	-	-	-	373,191
	37,173	373,191	47,510	278,903	384,063	1,120,840

### 13. 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	船舶 港幣千元	傢具、裝置、 設備、汽車、 廠房及機器 以及租賃 物業裝修 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一二年十二月三十一日</b>					
<b>(經重列)</b>					
成本值或估值：					
於二零一二年一月一日					
(如過往呈報)	13,435	319,724	-	305,730	638,889
合併會計重列	60,715	-	188,656	39,933	289,304
於二零一二年一月一日(經重列)	74,150	319,724	188,656	345,663	928,193
添置	13,399	-	33,572	9,152	56,123
出售及撇銷	(1,908)	-	(12,571)	(8,420)	(22,899)
重估虧損	-	(21,709)	-	-	(21,709)
轉入／(轉出)	(70,945)	-	60,828	10,117	-
匯兌調整	(3)	(55)	(50)	(66)	(174)
於二零一二年十二月三十一日	14,693	297,960	270,435	356,446	939,534
累計折舊及減值：					
於二零一二年一月一日					
(如過往呈報)	-	-	-	213,489	213,489
合併會計重列	-	-	117,432	25,798	143,230
於二零一二年一月一日(經重列)	-	-	117,432	239,287	356,719
年內計提折舊	-	16,064	15,414	26,465	57,943
出售及撇銷	-	-	(12,542)	(6,959)	(19,501)
重估虧損	-	(16,064)	-	-	(16,064)
匯兌調整	-	-	(22)	(47)	(69)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	120,282	258,746	379,028
帳面淨值：					
於二零一二年十二月三十一日	14,693	297,960	150,153	97,700	560,506
於二零一一年十二月三十一日	74,150	319,724	71,224	106,376	571,474
於二零一二年十二月三十一日					
成本值或估值分析：					
按成本值	14,693	-	270,435	356,446	641,574
按估值	-	297,960	-	-	297,960
	14,693	297,960	270,435	356,446	939,534

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 13. 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>二零一三年十二月三十一日</b>	
按成本值：	
於二零一三年一月一日	2,729
添置	777
出售	(426)
於二零一三年十二月三十一日	3,080
累計折舊：	
於二零一三年一月一日	2,659
年內計提折舊	180
出售	(426)
於二零一三年十二月三十一日	2,413
帳面淨值：	
於二零一三年十二月三十一日	667
<b>二零一二年十二月三十一日</b>	
按成本值：	
於二零一二年一月一日	2,685
添置	44
於二零一二年十二月三十一日	2,729
累計折舊：	
於二零一二年一月一日	2,634
年內計提折舊	25
於二零一二年十二月三十一日	2,659
帳面淨值：	
於二零一二年十二月三十一日	70
於二零一一年十二月三十一日	51

### 13. 物業、廠房及設備(續)

於每年度，本集團決定委聘外部估值師負責本集團租賃物業的外部估值，甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團管理層已每年於就財務報告而進行估值時與估值師就估值假設及估值結果進行討論。

於二零一三年十二月三十一日，本集團租賃樓宇根據萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(二零一二年：嘉漫(香港)有限公司(「嘉漫」))進行的重新估值為港幣373,191,000元(二零一二年：港幣297,960,000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192,216,000元(二零一二年：港幣182,359,000元)。

#### 公平價值之層級架構

於二零一三年十二月三十一日，有關土地及樓宇的公平價值計量分類至公平價值層級架構的層級三(即使用重大不可予以觀察輸入參數的公平價值計量)。

於年內並無轉入或轉出層級三。

於公平價值層級架構層級三內公平價值計量之對帳：

	位於本集團 主題公園及 遊樂場內的 租賃樓宇 港幣千元	並非 位於本集團 主題公園及 遊樂場內的 租賃樓宇 港幣千元	總租賃物業 港幣千元
於二零一三年一月一日之帳面值	184,390	113,570	297,960
轉撥自預付土地款項(附註23(a))	-	19,112	19,112
轉撥自在建工程	1,547	5,090	6,637
計提折舊	(11,855)	(5,735)	(17,590)
重估收益，於其他綜合收益內確認淨額	2,293	59,288	61,581
訂入損益表的物業重估虧損	(6,461)	-	(6,461)
出售及撇銷	-	(2)	(2)
匯兌調整	3,063	8,891	11,954
於二零一三年十二月三十一日之帳面值	172,977	200,214	373,191

以下為租賃樓宇估值所使用的估值技術及主要輸入參數概要：

估值技術	重大不可予以 觀察輸入參數	範圍
位於本集團主題公園及 遊樂場內的租賃樓宇	折舊重置成本法	按用途的估計建築成本 每平方米人民幣800元至 人民幣6,000元
		估計可使用年期 10至50年
並非位於本集團主題公園 及遊樂場內的租賃樓宇	貼現現金流量法	估計租值 每月每平方米人民幣12元至 人民幣19元及每晚 人民幣470元
		貼現率 2.5%至6.5%

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

#### 公平價值之層級架構(續)

根據折舊重置成本法，公平價值乃使用樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備而作估計。

估計重置成本大幅增加／(減少)將導致物業的公平值大幅增加／(減少)。

根據貼現現金流量法，公平價值乃使用假設有權擁有權益及負債超過資產年期而作出估計。該方法涉及對物業權益之一連串現金流量之預測。市場衍生之貼現率適用於預測現金流量以確立與資產有關之收益流之現值。

現金流量之持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當之持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量估計為總收入扣除空置、不可收回開支、收帳損失、租賃優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支。該一連串定期經營收入淨額會貼現。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加／(減少)將導致物業的公平價值大幅增加／(減少)。貼現率單獨大幅增加／(減少)將導致物業的公平價值大幅減少／(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致貼現率出現類似方向變動。

### 14. 預付土地租金款項

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
年初帳面值	169,181	176,635
添置	-	47
收購附屬公司(附註39)	176,358	-
轉撥自預付土地款項(附註23(a))	87,394	-
年內確認之攤銷	(12,093)	(7,444)
匯兌調整	14,534	(57)
年末帳面值	435,374	169,181
預付款項、按金及其他應收款項之流動部分	(15,593)	(7,444)
非流動部分	419,781	161,737

多幅租賃土地位於中國內地，並按中期租賃持有。

## 15. 使用港口設施之權利

本集團 港幣千元	
<b>二零一三年十二月三十一日</b>	
於二零一三年一月一日：	
成本值	28,641
累計攤銷	(9,370)
帳面淨值	19,271
於二零一三年一月一日，扣除累計攤銷 年內確認之攤銷	19,271 (709)
匯兌調整	581
於二零一三年十二月三十一日，扣除累計攤銷	19,143
於二零一三年十二月三十一日：	
成本值	29,538
累計攤銷	(10,395)
帳面淨值	19,143
<b>二零一二年十二月三十一日</b>	
於二零一二年一月一日：	
成本值	28,646
累計攤銷	(8,662)
帳面淨值	19,984
於二零一二年一月一日，扣除累計攤銷 年內確認之攤銷	19,984 (709)
匯兌調整	(4)
於二零一二年十二月三十一日，扣除累計攤銷	19,271
於二零一二年十二月三十一日：	
成本值	28,641
累計攤銷	(9,370)
帳面淨值	19,271

結餘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金額(附註44(b))。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 16. 在建物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初結餘	-	-
收購附屬公司(附註39)	3,353,655	-
添置	2,330,174	-
資本化利息(附註7)	42,698	-
匯兌調整	179,525	-
年末結餘	5,906,052	-
分類為流動資產金額	(404,000)	-
非流動部分	5,502,052	-

於二零一三年十二月三十一日，計入在建物業總帳面值為港幣4,621,318,000元(二零一二年：無)之若干土地使用權已用作過渡性貸款之抵押(附註32)。

在建物業位於中國內地的租賃土地，並按長期租賃持有。

### 17. 無形資產

	本集團 港幣千元
二零一三年十二月三十一日	
於二零一三年一月一日：	
成本值	28,371
累計減值	(23,211)
帳面淨值	5,160
於二零一三年一月一日，扣除累計減值	5,160
匯兌調整	162
於二零一三年十二月三十一日	5,322
於二零一三年十二月三十一日：	
成本值	29,260
累計減值	(23,938)
帳面淨值	5,322

## 17. 無形資產(續)

		本集團 港幣千元
二零一二年十二月三十一日		
於二零一二年一月一日：		
成本值		28,377
累計減值		(22,357)
		<hr/>
帳面淨值		6,020
		<hr/>
於二零一二年一月一日，扣除累計減值		6,020
年內減值確認		(860)
匯兌調整		-
		<hr/>
於二零一二年十二月三十一日		5,160
		<hr/>
於二零一二年十二月三十一日：		
成本值		28,371
累計減值		(23,211)
		<hr/>
帳面淨值		5,160
		<hr/>

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設施。

高爾夫球會會籍於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之可收回金額由本集團參考萊坊(二零一二年：嘉漫)評估之公開市場基準釐定，並與其帳面值相若。

## 18. 商譽

如財務報表附註2.6所詳述，本集團應用香港財務報告準則第3號(經修訂)之過渡條文，以便於二零零一年前進行有關業務合併之商譽繼續在綜合儲備中抵銷。

本集團於二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司所產生並仍保留於二零一三年及二零一二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。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 19. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	1,946,180	283,690
	<b>2,838,988</b>	1,176,498
分類至流動資產之應收附屬公司欠款	<b>(368,302)</b>	-
非流動部分	<b>2,470,686</b>	1,176,498

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及免息。除應收附屬公司欠款港幣368,302,000元(二零一二年：無)須於報告期間結束後按要求或一年內償還外，應收附屬公司欠款並無固定還款期，且董事認為，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。

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 實繳股份之 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
珠海市水上娛樂有限公司(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
客輪公司(附註c)	中國/中國內地	人民幣65,374,000元	-	49	提供客輪服務 (附註d)

## 19. 於附屬公司之投資(續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 實繳股份之 面值/註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海經濟特區海通船務有限公司 (附註e、f)	中國/中國內地	人民幣15,000,000元	-	49 (附註g)	提供客輪服務及 投資控股
珠海市九洲郵輪有限公司 (附註e、f)	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	49 (附註g)	提供客輪服務
珠海九洲船舶燃料供應有限公司 (附註e、f)	中國/中國內地	人民幣20,222,100元	-	49 (附註g)	買賣及分銷燃油
珠海九洲港加油站有限公司 (附註e、f)	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	49 (附註g)	買賣及分銷燃油
南迪發展(附註i)	香港	港幣10元	-	100	投資控股
珠海發展(附註c、i)	中國/中國內地	24,080,000美元	-	60	物業開發
珠海國際賽車場綜合發展(香港) 有限公司(附註i)	香港	港幣10元	-	60	並無業務
南迪高爾夫(附註i)	香港	港幣2元	-	100	投資控股
珠海國際賽車場高爾夫俱樂部 有限公司(「珠海高爾夫」) (附註c、i)	中國/中國內地	8,800,000美元	-	60	經營一高爾夫球會
翠湖高爾夫鄉村俱樂部(香港) 有限公司(附註i)	香港	港幣100,000元	-	60	提供處理服務
珠海翠湖高爾夫訓練中心(附註h、i)	中國/中國內地	人民幣30,000元	-	60	提供高爾夫球訓練

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 19. 於附屬公司之投資(續)

附註：

- (a) 根據中國法律註冊之外商獨資企業
- (b) 根據中國法律註冊之合約合資企業
- (c) 根據中國法律註冊為中外合資企業
- (d) 根據財務報表附註3所述因素，儘管本集團僅持有客輪公司49%股本權益，此公司仍被計入為本集團之附屬公司。
- (e) 該等實體之股本權益於截至二零一二年十二月三十一日止年度內被客輪公司收購。於收購該等實體前，珠海九洲控股擁有該等實體100%股本權益。有關詳情載於本公司日期為二零一二年九月二十五日的公告。
- (f) 根據中國法律註冊為有限公司
- (g) 該等實體為客輪公司之附屬公司，及因本公司對其之控制權而計入為附屬公司。
- (h) 根據中國法律註冊為私人非企業實體
- (i) 該等實體之股本權益於本年內被本集團收購。此收購的進一步詳情載於財務報表附註39內。

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於冗長。

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司的詳情載列如下：

	二零一三年	二零一二年
非控股權益持有之股本權益百分比：		
客輪公司	51%	51%
珠海發展	40%	-

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分配至非控股權益之本年度盈利／(虧損)：		
客輪公司及其附屬公司	66,962	46,076
珠海發展及其附屬公司	(25,919)	-
支付客輪公司非控股權益股息	75,593	-
於報告日期非控股權益累計結餘：		
客輪公司及其附屬公司	160,294	160,059
珠海發展及其附屬公司	1,107,004	-

## 19. 於附屬公司之投資(續)

下表呈列上述附屬公司的財務資料概要。披露之金額未經公司間對銷：

### 二零一三年

	客輪公司及其附屬公司 港幣千元	珠海發展及其附屬公司 港幣千元
收益	845,153	-
其他收入	32,359	167
開支總額	(746,214)	(64,965)
本年度盈利／(虧損)	131,298	(64,798)
本年度全面收益總額	148,683	30,212
流動資產	414,854	617,524
非流動資產	177,714	5,540,936
流動負債	(278,266)	(1,794,821)
非流動負債	-	(1,596,129)
經營業務中現金流入／(流出)淨額	228,148	(2,268,275)
投資業務中現金流入／(流出)淨額	658	(4,240)
融資業務中現金流入／(流出)淨額	(75,600)	2,378,331
現金及現金等價物之增加淨額	153,206	105,816

### 二零一二年

	客輪公司及其附屬公司 港幣千元
收益	686,084
其他收入	52,176
開支總額	(647,915)
本年度盈利	90,345
本年度全面收益總額	90,345
流動資產	235,865
非流動資產	189,018
流動負債	(111,042)
經營業務中現金流入淨額	136,856
投資業務中現金流出淨額	(218,679)
現金及現金等價物之減少淨額	(81,823)

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 20. 於一間合營企業之權益

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
分佔一間非上市合營企業之資產淨值	3,443	2,892
收購產生的商譽	6,293	6,293
	<b>9,736</b>	9,185

於二零一三年十二月三十一日，由本公司間接持有之本集團合營企業詳情載列如下：

名稱	實繳股本	註冊及 經營地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	分佔盈利	
珠海市珠澳輪渡 有限公司(附註a)	人民幣534,000元	中國／中國內地	49	49	49	提供客輪服務

附註：

(a) 根據中國法律註冊為有限公司

合營企業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。

下表呈列本集團不屬個別重大之合營企業之財務資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分佔合營企業本年度盈利及全面收益總額	2,536	19
本集團於合營企業權益之帳面值	<b>9,736</b>	9,185

於本年度，本集團自合營企業收取股息收入為港幣2,356,000元(二零一二年：無)。

## 21. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
分佔非上市聯營公司之資產淨值	153	386
應收一間聯營公司欠款	9,165	8,356
	<b>9,318</b>	8,742

應收一間聯營公司欠款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，結餘為於聯營公司之類似股權投資。

聯營公司之詳情載列如下：

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	香港	50	投資控股
深圳市機場高速客運 有限公司(附註a)	人民幣20,000,000元	中國/中國內地	40	提供出售船票服務

附註：

(a) 根據中國法律註冊為有限公司

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。

下表載列本集團不屬個別重大之聯營公司之合計財務資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分佔聯營公司本年度虧損及全面開支總額	(238)	-
本集團於聯營公司權益之帳面總值	<b>9,318</b>	8,742

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 22. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港上市股權投資，按公平價值	9,600	8,200	9,600	8,200
非上市股權投資，按成本值	1,590	1,542	-	-
	<b>11,190</b>	9,742	<b>9,600</b>	8,200

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權證券投資。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港上市股權投資之市值上升，港幣1,400,000元(二零一二年：港幣1,400,000元之跌幅)之升幅已計入其他全面收益。

### 23. 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	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
<b>本集團</b>			
預付租金		5,068	4,975
建議收購若干土地之預付款項(「預付土地款項」)	(i)	-	115,351
於過往年度建議收購一間附屬公司之按金	(ii)	-	-
其他預付款項及按金		19,428	7,986
		<b>24,496</b>	128,312
<b>本公司</b>			
於過往年度建議收購一間附屬公司之按金	(ii)	-	-

## 23. 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)

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初帳面值	119,731	103,239
添置	-	20,877
撥回	(9,353)	-
轉往預付土地租金款項(附註14)	(87,394)	-
轉往物業、廠房及設備(附註13)	(19,112)	-
年內確認的攤銷	(3,872)	(4,380)
匯兌調整	-	(5)
年終帳面值	-	119,731
預付款項、按金及其他應收款項中流動部分	-	(4,380)
非流動部分	-	115,351

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(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。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，為使取得中國酒店之土地使用權證過程合理及加快過程，根據土地協議，珠海國源已出讓珠海度假村有限公司(「度假村公司」，珠光澳門的附屬公司及為酒店土地的土地使用權原擁有人)，以向本集團轉讓土地使用權證。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團撥充直接法律及專業費用及稅項約港幣20,900,000元至資本，當中約港幣8,000,000元已繳付。港幣9,000,000元超額撥備於年內撥回。由於本集團正使用酒店土地，且僅有收購土地使用權之行政程序須待辦妥，故於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，預付土地款項於土地使用權餘下可用年期按直線法攤銷。

年內，本集團已取得酒店土地的土地使用權證及建於酒店土地上的樓宇結構的房屋所有權證。因此，收購酒店土地的按金及預付款項港幣87,000,000元及港幣19,000,000元分別轉往預付土地租金款項及物業、廠房及設備。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 23. 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)	本集團及本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於過往年度建議收購一間附屬公司之按金	30,000	30,000
減：減值	-	(30,000)
年終帳面值	30,000	-
預付款項、按金及其他應收款項中流動部分	(30,000)	-
非流動部分	-	-

建議收購一間附屬公司之按金的減值撥備變動如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初	30,000	30,000
減值撥回(附註5)	(30,000)	-
於十二月三十一日	-	30,000

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向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日期為二零零八年九月十日之公告。

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。

對於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日期為二零零九年七月二十日之公告。因此，本公司與意向賣方已就退回誠意金提起法律訴訟。

有關案件訴訟於二零一二年五月在高等法院進行審訊。判決(「原訟法庭之判決」)於二零一二年六月七日宣讀。本公司獲判勝訴，而意向賣方被頒令向本公司退還誠意金。有關詳情載於本公司所刊發日期為二零一二年六月二十一日之公告。於二零一二年六月，意向賣方就原訟法庭之判決提出上訴。

## 23. 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)

(iii) (續)

上訴於二零一三年九月十日在上訴法庭舉行聆訊並於二零一三年九月二十七日頒下判決(「上訴法庭之判決」)。除頒令港幣30,000,000元(而非人民幣26,000,000元等值之港幣)連同按香港銀行最優惠借貸利率計算由二零零九年五月二十七日至二零一二年六月七日期間之利息須支付予本公司取替原訟法庭之判決頒令外，上訴被駁回且本公司毋須支付法律費用，及原訟法庭之判決維持不變。

意向賣方再無就上訴法庭之判決提出上訴。於二零一四年一月，本公司已收取為數合共約港幣40,800,000元，達成部分上訴法庭之判決，當中包括(1)悉數支付誠意金連同利息；及(2)支付部分意向賣方須支付予本公司之協定法律費用連同當中利息。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度已撥回誠意金減值港幣30,000,000元，並已於損益確認賠償港幣10,851,000元(附註5)。

### (b) 計入流動資產之預付款項、按金及其他應收款項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
<b>本集團</b>		
預付款項	89,286	50,285
按金及其他應收款項	31,806	29,787
於過往年度建議收購一間附屬公司的按金(附註(a)(iii))	30,000	-
	<b>151,092</b>	80,072
<b>本公司</b>		
按金及其他應收款項	11,718	983
於過往年度建議收購一間附屬公司的按金(附註(a)(iii))	30,000	-
	<b>41,718</b>	983

上述資產概無過期或減值。除於過往年度建議收購一間附屬公司的按金外，計入上述結餘之金融資產與近期並無違約記錄之按金及其他應收款項有關。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 24. 按公平價值衡量及在損益表處理之證券

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港上市股權投資，按公平價值	1,138	983	1,138	983
中國非上市投資基金，按公平價值	-	69,547	-	-
	<b>1,138</b>	70,530	<b>1,138</b>	983

上述於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之投資於初次確認時分類為持作買賣。

### 25. 存貨

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持作轉售之食物、飲料及紀念品	3,053	3,396
備用零件及消耗品	13,062	17,200
	<b>16,115</b>	20,596

### 26. 應收貿易帳款

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
應收貿易帳款	67,213	68,916
減值	(9,139)	(3,412)
	<b>58,074</b>	65,504

本集團設有既定信貸政策。除若干擁有良好還款記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結餘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。

## 26. 應收貿易帳款(續)

於二零一三年十二月三十一日，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16,447,000元(二零一二年：港幣23,425,000元)，佔應收貿易帳款結餘總額約28%(二零一二年(經重列)：36%)。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述。

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
即期至3個月	53,132	42,590
4至6個月	1,107	7,065
7至12個月	3,835	15,849
	<b>58,074</b>	65,504

應收貿易帳款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
年初	3,412	3,641
已確認減值虧損/(減值撥回)(附註6)	5,604	(228)
不可收回數額撇銷	(65)	-
匯兌調整	188	(1)
	<b>9,139</b>	3,412

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10,512,000元(二零一二年：港幣3,441,000元)之個別已減值應收貿易帳款約港幣9,139,000元(二零一二年：港幣3,412,000元)之撥備。個別已減值應收貿易帳款與違約或拖延付款之客戶有關，預期僅有一部分應收帳款可予收回。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 26. 應收貿易帳款(續)

非視為減值之應收貿易帳款帳齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
非過期或減值	55,731	61,171
過期少於1年	970	4,304
	<b>56,701</b>	65,475

非過期或減值之應收款項與近期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還款記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動且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。

## 27. 與關連公司及一名股東之結餘

除其他章節披露者外，應收／(付)關連公司及一名股東款項及來自一名股東的貸款詳情如下：

### 本集團

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	年內之結欠 最高數額 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
應收關連公司款項：			
珠海賽車場有限公司(「珠海賽車場」)#	113,620	215,051	-
珠澳旅遊集散中心*	-	32	32
珠海市濠江旅遊社有限公司*	-	495	495
珠海市九洲旅遊運輸有限公司*	749	749	-
珠海九洲旅遊開發有限公司*	255	255	-
珠海度假村酒店管理有限公司*	272	272	79
珠海九洲港客運站有限公司(「九洲港客運公司」)*	-	97	97
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
	120,752		6,559
減值	(5,856)		(5,856)
	114,896		703
應收／(付)一名股東款項：			
珠海九洲控股*	(16,637)	7,155	7,155
來自一名股東的貸款：			
珠海九洲控股*	(373,468)		-

# 根據賣方、珠海高爾夫、隆益實業有限公司(「隆益」，於中國成立的公司，並為珠海發展及珠海高爾夫的非控股權益持有人)、南迪投資有限公司(「南迪投資」，珠海賽車場的直接控股公司)、珠海賽車場(分別由隆益及南迪投資擁有40%及60%權益)、珠海發展及珠海九洲控股於二零一三年四月十日訂立的付款協議，珠海賽車場同意於收購事項完成後向珠海發展及珠海高爾夫支付分別為人民幣145,358,000元及人民幣29,016,000元的款項(「珠海賽車場墊款」)。珠海賽車場的權益持有人(即南迪投資及隆益)同意向珠海賽車場提供資金，分別為人民幣104,624,000元及人民幣69,750,000元，以支付珠海賽車場墊款。此外，賣方亦同意動用收購事項的部分代價進一步借予南迪投資，以支付珠海賽車場墊款。年內，應收珠海賽車場的款項人民幣85,043,000元經已收回。報告期末後直至本報告日期為止，已收回人民幣30,316,000元(相等於約港幣38,559,000元)，而餘額將於二零一四年支付。

\* 該等款項指向關連公司及一名本公司股東墊付／(收取)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於過往年度因門票銷售產生之未償還結餘。該等款項於過往年度已全數減值。

除來自一名股東的貸款港幣356,170,000元(二零一二年：零)及港幣17,298,000元(二零一二年：零)分別附帶利息每年13%及免息，並須於二零一五年償還外，與關連公司及一名股東之結餘乃無抵押、免息及按要求償還。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 28. 受限制銀行結餘以及現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金及銀行結餘 (包括受限制銀行結餘)	<b>803,438</b>	653,272	<b>27,383</b>	26,891
減：受限制銀行結餘(附註(a))	<b>(890)</b>	(863)	-	-
	<b>802,548</b>	652,409	<b>27,383</b>	26,891
定期存款，原到期日少於三個月	<b>100,085</b>	122,924	<b>100,085</b>	-
定期存款，原到期日超過三個月	<b>8,491</b>	7,985	-	-
	<b>911,124</b>	783,318	<b>127,468</b>	26,891

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結餘水平，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(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘約港幣860,398,000元(二零一二年(經重列)：港幣750,476,000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並具有信譽之銀行。

## 29. 應付貿易帳款

於報告期末，根據發票日期之應付貿易帳款帳齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
即期至3個月	39,541	32,357
4至6個月	-	706
7至12個月	-	274
12個月以上	-	3,603
	<b>39,541</b>	<b>36,940</b>

應付貿易帳款乃不計息及一般於60日之信貸期內支付。

## 30. 遞延收益、應計負債及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應計負債及其他應付款項	361,191	218,215	9,370	8,510
遞延收益	132,650	-	-	-
	<b>493,841</b>	218,215	<b>9,370</b>	8,510
流動部分	<b>(365,663)</b>	(218,215)	<b>(9,370)</b>	(8,510)
非流動部分	<b>128,178</b>	-	-	-

其他應付款項為免息，平均付款期為一至三個月。

遞延收益指入會費，而有關服務尚未提供。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 31. 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物業、廠房及設備的款項。

### 32. 計息銀行及其他借款

#### 本集團

	二零一三年		二零一二年	
	實際利率 [%]	到期	港幣千元	港幣千元
即期				
銀行貸款－有抵押	5.9	2014	63,595	—
過渡性貸款－有抵押	13	2014	1,653,460	—
			<b>1,717,055</b>	—

於二零一三年十二月三十一日，所有借款均須於一年內償還(二零一二年：無)。

附註：

(a) 本集團過渡性貸款以質押若干本集團納入發展中物業的土地使用權為抵押。於報告期末，有關土地使用權的總面值約為港幣4,621,318,000元(二零一二年：零)(附註16)。

此外，本公司股東、珠海九洲控股及本公司已就項目附屬公司借取的過渡性貸款簽立最多分別為港幣1,653,460,000元(二零一二年：零)及港幣992,076,000元(二零一二年：零)的擔保。

(b) 於報告期末，本公司股東珠海九洲控股已就本集團港幣63,595,000元(二零一二年：零)的銀行貸款簽立擔保。

(c) 所有借款均以人民幣計值，附帶固定利率。

### 33. 衍生金融工具及可換股債券

於二零一三年八月十二日，本公司發行面值港幣500,000,000元可換股債券。自認購起，可換股債券數目並無變動。

根據認購協議，可換股債券可：

- (a) 由債券持有人依其選擇權於二零一三年八月十二或之後及二零一八年八月十二日前，按每股面值港幣0.10元普通股基準以初步換股價港幣1.50元(可於若干情況下調整)兌換為普通股；
- (b) 由債券持有人依其選擇權於二零一三年八月十二日起計滿三年當日起計一個月內任何時間按就將予贖回之可換股債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13厘(包括已支付的5%累計利息)之價值贖回；
- (c) 由本公司依其選擇權於二零一三年八月十二日第二週年當日或之後直至二零一八年八月十二日前第三個營業日期間任何時間按就將予贖回之可換股債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13厘(包括已支付的5%累計利息)之價值贖回；及
- (d) 倘(i)本公司股份於緊接30個連續交易日前成交量加權平均收市價相等於當時兌換價120%或以上；及(ii)本公司股份於緊接30個連續交易日之平均每日成交量不少於5,000,000股(可予調整)以及本公司股份於該兩段30個連續交易日期間之每日成交量均不少於3,000,000股(可予調整)，則由本公司依其選擇權於任何時間全數或部分強制兌換當時尚未兌換的可換股債券。

除非先前已贖回、兌換或購買或註銷，所有未兌換的可換股債券將按於二零一八年八月十二日予以贖回之可換股債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13厘(包括已支付的5%累計利息)之價值贖回。可換股債券以每年5厘計息，於六月三十日及十二月三十一日每半年支付一次。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 33. 衍生金融工具及可換股債券(續)

本集團及本公司發行之可換股債券衍生及負債部分於年內之變動如下：

#### 本集團及本公司

	負債部分 港幣千元	衍生部分 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	-	-	-
年內已發行	376,702	123,298	500,000
負債部分應佔直接交易成本	(7,391)	-	(7,391)
利息開支(附註7)	27,468	-	27,468
已支付利息	(9,658)	-	(9,658)
衍生金融工具公平價值收益(附註5)	-	(17,234)	(17,234)
於二零一三年十二月三十一日	387,121	106,064	493,185

### 34. 承兌票據

於二零一三年八月十二日，本公司發行本金總額港幣850,000,000元之承兌票據，作為收購南迪發展及南迪高爾夫代價的一部分(附註39)。承兌票據為免息，本金額港幣250,000,000元須於二零一四年十二月三十一日或之前償還，而於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日或之前各年須償還本金額港幣200,000,000元。承兌票據由南迪高爾夫全部股份作抵押。根據實際年利率7.8厘計算，承兌票據於發行日期的公平價值估計為港幣691,409,000元。

本集團及本公司承兌票據於年內的變動如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初帳面值	-	-
發行承兌票據，按公平價值(附註39)	691,409	-
年度扣除利息(附註7)	19,903	-
年末帳面值	711,312	-
流動部分	(250,000)	-
非流動部分	461,312	-

### 35. 認股權證

根據與LIM Asia Special Situations Master Fund Limited(「認購人」)於二零一三年十一月二十五日訂立之認購協議，本公司向認購人以每股港幣1.52元發行70,000,000股普通股及以每份認股權證港幣0.023元的認股權證發行價發行30,000,000份非上市認股權證(「認股權證」)。

認股權證授予認股權證持有人認購30,000,000股本公司普通股新股的權利。於二零一三年十一月二十五日至二零一八年十一月二十四日期間任何時間，認股權證初步認購價為每股港幣1.80元(可予調整)。認股權證進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月十八日之公告。

認股權證分類為衍生工具，並列作於初始確認時按公平價值衡量及在損益表處理之金融負債。認股權證於報告期末重新計量之公平價值為港幣12,606,000元。公平價值變動所產生虧損港幣11,916,000元於截至二零一三年十二月三十一日止年度損益表中扣取。

於年內並無認股權證獲行使。於認股權證獲全數行使後，根據本公司現有股本架構合共將發行30,000,000股新股份，而全數行使所得款項淨額約為港幣54,000,000元。

### 36. 遞延稅項負債

本集團於年內之遞延稅項負債變動如下：

	重估 租賃樓宇 港幣千元	收購附屬公司 產生公平 價值調整 港幣千元	預提稅 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零一三年十二月三十一日</b>				
於二零一三年一月一日	11,933	-	16,466	28,399
收購附屬公司(附註39)	-	827,820	-	827,820
年內於損益表扣除/(計入)之遞延稅項(附註9)	(1,185)	(292)	4,500	3,023
年內於權益扣除之遞延稅項	15,395	-	-	15,395
匯出中國內地附屬公司盈利時支付之預提稅	-	-	(5,295)	(5,295)
匯兌調整	25	26,000	-	26,025
於二零一三年十二月三十一日	<b>26,168</b>	<b>853,528</b>	<b>15,671</b>	<b>895,367</b>

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 36. 遞延稅項負債(續)

	重估 租賃樓宇 港幣千元	收購附屬公司 產生公平 價值調整 港幣千元	預提稅 港幣千元	總計 港幣千元
二零一二年十二月三十一日				
於二零一二年一月一日	13,346	-	9,849	23,195
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註9)	-	-	6,617	6,617
年內計入權益之遞延稅項	(1,411)	-	-	(1,411)
匯兌調整	(2)	-	-	(2)
於二零一二年十二月三十一日	11,933	-	16,466	28,399

本集團於香港產生之稅項虧損約港幣77,582,000元(二零一二年：港幣77,582,000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。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產，原因為產生該等虧損之公司的虧損情況已維持一段時間及／或無法預測彌補該等虧損之未來收入來源。

根據中國企業所得稅稅法，於中國成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息須繳納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。倘中國與外國投資者之司法權區訂有稅務條約，則較低之預提稅率可能適用。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該等附屬公司自二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳付預提稅。

就其餘於中國成立之附屬公司，並無就須支付預提稅之未匯出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。於二零一三年十二月三十一日，並無就位於中國的附屬公司之投資確認遞延稅項負債之暫時性差異總額合共約為港幣11,881,000元(二零一二年：港幣9,897,000元)。

### 37. 股本

股份	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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：		
1,414,163,909股(二零一二年：1,118,600,000股) 每股面值港幣0.10元之普通股	141,416	111,860

本公司已發行股本於本年內變動概要如下：

附註	已發行 股份數目	已發行 股本 港幣千元	股份溢價帳 港幣千元	總計 港幣千元
已發行：				
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,118,600,000	111,860	459,870	571,730
於二零一三年八月十二日 發行股份	(a) 225,563,909	22,556	331,579	354,135
於二零一三年十一月二十五日 發行股份	(b) 70,000,000	7,000	96,760	103,760
	295,563,909	29,556	428,339	457,895
於二零一三年十二月三十一日	1,414,163,909	141,416	888,209	1,029,625

附註：

- (a) 於二零一三年八月十二日，根據日期為二零一三年四月十日的南迪買賣協議向賣方配發及發行代價股份，作為收購南迪發展及南迪高爾夫代價的一部分(附註39)。每股代價股份港幣1.57元之公平價值乃根據本公司普通股於二零一三年八月十二日的市價計算。
- (b) 於二零一三年十一月二十五日，根據與認購人訂立之認購協議以認購價每股港幣1.52元配發及發行70,000,000股每股面值港幣0.10元普通股，以換取現金，總現金代價(扣除開支前)為港幣106,400,000元。交易成本約港幣2,640,000元已於股份溢價帳扣除。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 38. 儲備

#### (a) 本集團

本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

本集團之實繳盈餘指所收購附屬公司股份面值連同根據於一九九八年四月三十日進行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一間合營企業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合營企業之組織章程細則所載若干限制，法定儲備金可用作抵銷虧損及／或可資本化為實繳股本。

如財務報表附註18所進一步解釋，於過往年度收購附屬公司所產生商譽港幣200,573,000元(二零一二年：港幣200,573,000元)繼續在綜合儲備中抵銷。

#### (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22)	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	459,870	628,440	3,800	635	1,092,745
年度盈利	-	-	-	24,282	24,282
可供出售投資之公平價值變動	-	-	(1,400)	-	(1,400)
本年度全面收益／(開支)總額	-	-	(1,400)	24,282	22,882
已宣派二零一一年末期股息 (附註11)	-	-	-	(11,186)	(11,186)
已宣派二零一一年特別股息 (附註11)	-	-	-	(11,186)	(11,186)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	459,870	628,440	2,400	2,545	1,093,255
年度盈利	-	-	-	128,696	128,696
可供出售投資之公平價值變動	-	-	1,400	-	1,400
本年度全面收益總額	-	-	1,400	128,696	130,096
股份發行(附註37)	428,339	-	-	-	428,339
於二零一三年十二月三十一日	888,209	628,440	3,800	131,241	1,651,690

### 38. 儲備(續)

#### (b) 本公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之盈利港幣128,696,000元(二零一二年：港幣24,282,000元)包括從本公司一間附屬公司所得之股息收入港幣135,000,000元(二零一二年：港幣34,372,000元)。

本公司之實繳盈餘指根據附註38(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股份面值之數額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司之實繳盈餘可於若干情況下分派予股東。

### 39. 業務合併

於二零一三年八月十二日，本集團向賣方收購南迪發展及南迪高爾夫全部已發行股本。南迪高爾夫集團的主要業務為於中國珠海經營高爾夫球會，而南迪發展集團的主要業務為於若干地塊發展物業。收購事項的購買代價按以下方式償付：(1)港幣500,000,000元現金；(2)發行代價股份；及(3)面額為港幣850,000,000元之承兌票據。

本集團選擇按非控股權益應佔南迪發展及南迪高爾夫可識別資產淨值之比例，計量於南迪發展及南迪高爾夫之非控股權益。

於收購日期南迪發展集團及南迪高爾夫集團可識別資產及負債公平價值如下：

	附註	就收購確認之 公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	13	46,066
預付土地租金款項	14	176,358
在建物業	16	3,353,655
存貨		2,266
應收貿易帳款		794
應收一間附屬公司非控股股權持有人欠款		1,462
應收一間關連公司欠款		215,051
現金及現金等價物		46,648
應付貿易帳款		(1,472)
遞延收益、應計負債及其他應付款項的流動部分		(20,732)
應付稅項		(18)
遞延收益的非流動部分		(122,626)
遞延稅項負債		(827,820)
非控股權益		(1,142,967)
		<u>1,726,665</u>

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 39. 業務合併(續)

	港幣千元
收購代價：	
現金	500,000
發行代價股份(附註37(a))	354,135
發行承兌票據(附註34)	691,409
	<hr/>
總代價	1,545,544
	<hr/>
於綜合損益表確認的議價購買收益	181,121
	<hr/>

本集團就此項收購產生交易成本港幣5,240,000元。該等交易成本已支銷，並計入綜合損益表內的行政開支。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價	(500,000)
已收購現金及銀行結餘	46,648
	<hr/>
計入投資業務中現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(453,352)
計入經營業務中現金流量的收購交易成本	(5,240)
	<hr/>
	(458,592)
	<hr/>

議價購買收益主要自南迪發展集團及南迪高爾夫集團可識別資產及負債公平價值自南迪買賣協議日期起至收購事項完成日期止增加所得。

自收購起，南迪發展及南迪高爾夫貢獻本集團收益港幣16,112,000元，並導致截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合盈利虧損港幣65,207,000元。

倘合併於年初發生，年內本集團的收益及盈利分別為港幣1,128,639,000元及港幣215,974,000元。

## 40. 購股權計劃

### (a) 舊購股權計劃

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／或使本集團能聘請及挽留高質素僱員，以及吸引對本集團及本集團持有任何股本權益之任何實體(「投資實體」)有重大價值之人力資源。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，並根據本公司於二零一二年五月二十八日舉行之股東周年大會上通過之普通決議案予以終止。計劃終止後，本公司不會根據計劃進一步授出購股權，惟於計劃終止前授出之購股權根據計劃條文繼續有效並可行使。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無購股權已根據計劃失效、授出、行使或註銷。此外，本公司於二零一三年及二零一二年十二月三十一日並無尚未行使購股權。

### (b) 新購股權計劃

根據獲本公司於二零一二年五月二十八日舉行之股東周年大會通過之普通決議案，一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)已獲採納。新購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零一二年四月二十六日之通函。此計劃之主要條款概述如下：

- (i) 新購股權計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之合資格參與者及／或令本集團可聘請及留任高質素僱員以及吸納對本集團及任何投資實體有重大價值之人力資源。
- (ii) 新購股權計劃參與者包括：(a)任何合資格僱員；(b)本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事；(c)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供貨物或服務之任何供應商；(d)本集團或任何投資實體之任何客戶；(e)向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；及(f)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行證券之任何持有人。
- (iii) 根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過本公司不時已發行股本之30%。

#### 40. 購股權計劃(續)

##### (b) 新購股權計劃(續)

- (iv) 根據新購股權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，合共不得超過111,860,000股，即佔經於二零一二年五月二十八日舉行之股東周年大會更新之已發行股份總數之10%。就計算該10%限額而言，根據新購股權計劃及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。
- (v) 本公司可於股東大會上尋求股東批准以更新新購股權計劃項下之10%限額，惟根據新購股權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，不得超過於批准該更新限額當日已發行股份總數之10%。就計算更新限額而言，過往根據新購股權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、已失效或已根據新購股權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。
- (vi) 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時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%。
- (vii) 根據新購股權計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，必須獲取本公司獨立非執行董事之批准。
- (viii) 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(包括該日)十二個月期間因全數行使已經及將予授出之購股權(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。
- (ix) 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合共港幣1元之象徵性代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，不得超過提呈購股權之日起計10年，惟受新購股權計劃所載提早終止條文規限。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。

#### 40. 購股權計劃(續)

##### (b) 新購股權計劃(續)

(x) 購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於(a)本公司股份於授出購股權當日在聯交所所報之收市價；(b)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(c)本公司股份面值(以最高者為準)。

(xi) 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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無購股權已根據新購股權計劃失效、授出、行使或註銷。此外，本公司於二零一三年十二月三十一日並無尚未行使購股權。

#### 41. 或然負債

於報告期末，本集團概無重大或然負債(二零一二年：無)。

於報告期末，本公司有關授予一間財務機構擔保作為項目附屬公司使用的過渡性貸款的抵押的或然負債約為港幣992,076,000元(二零一二年：無)。

#### 42. 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
一年內	33,232	33,765
第二年至第五年(包括首尾兩年)	67,019	44,036
五年後	34,116	16,156
	<b>134,367</b>	93,957

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 42. 經營租約安排(續)

#### (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(二零一二年：一年至四十年)。

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	10,263	8,824	1,723	723
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	11,059	13,221	653	-
五年後	17,284	14,218	-	-
	<b>38,606</b>	36,263	<b>2,376</b>	723

### 43. 承擔

除上文附註42(b)詳述之經營租約承擔外，本集團於報告期末之已訂約但未撥備承擔如下：

- (a) 就收購物業、廠房及設備項目的港幣26,882,000元(二零一二年(經重列)：港幣38,793,000元)；及
- (b) 就與在建物業有關的建設工程的港幣15,018,000元(二零一二年：無)。

#### 43. 承擔(續)

本集團與一名獨立第三方訂立90個月期間的協議，以就管理本集團物業發展項目支付年度管理費人民幣24,000,000元(約港幣30,525,000元)。於二零一三年十二月三十一日，到期的管理費承擔總額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	30,525	-
第二年至第五年(包括首尾兩年)	122,102	-
五年後	76,314	-
	<b>228,941</b>	-

於報告期末，本公司概無重大資本承擔(二零一二年：無)。

#### 44. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他章節所披露者外，年內本集團有下列重大關連人士交易：

名稱	附註	性質	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
九洲港客運站公司	(i)	港口服務費	2,132	2,161
珠海九洲控股	(ii)	租金開支	5,107	4,934
度假村公司	(iii)	租金開支	-	-
珠海九洲控股	27	利息開支	17,298	-

附註：

- (i) 珠海九洲控股的附屬公司九洲港客運站公司就於珠海九洲港向客輪公司提供銷售船票予客戶擔當代理人而收取港口服務費。根據由九洲港公司、客輪公司及九洲港客運站公司訂立由二零一二年九月二十八日開始至二零一四年十二月三十一日屆滿的代理、運輸兼管理費用協議，經扣除向若干獨立第三方就若干客輪航線的若干開支及應付費用後，服務費按銷售客輪船票的所得款項總額的3%徵收。根據其日期為二零一三年九月三十日的補充協議，由二零一三年十月一日至二零一四年十二月三十一日，收費率修訂為1%。

#### 44. 關連人士交易(續)

##### (a) 附註：(續)

(ii) 九洲港公司與本公司主要股東珠海九洲控股訂立之若干份租賃協議如下：

- (1) 根據日期為二零零零年三月二十八日之租賃協議，珠海九洲控股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，年租為人民幣515,000元；
- (2) 根據日期為二零一一年十二月十六日及二零一三年一月一日續訂之租賃協議，珠海九洲控股同意將九洲港周圍之廣場租賃予九洲港公司，分別自二零一二年一月一日起為期一年及自二零一三年一月一日起為期一年，年租為人民幣700,000元；
- (3) 根據於二零零九年一月一日及二零一一年十二月三十日續訂之租賃協議，珠海九洲控股同意將若干辦公室物業租賃予九洲港公司分別自二零零九年一月一日起為期五年，自二零一二年一月一日起為期三年，年租約為人民幣755,000元；
- (4) 根據於二零零九年十一月二十九日及二零一一年十二月十六日續訂之租賃協議，珠海九洲控股同意將上文(1)所述之土地毗鄰位於九洲港之若干港口設施租賃予九洲港公司，分別自二零一零年一月一日起為期兩年及自二零一二年一月一日起為期三年，年租為人民幣860,000元；
- (5) 根據日期為二零零九年一月一日及二零一一年十二月十六日之租賃協議，珠海九洲控股同意將上文(1)所述之土地毗鄰位於九洲港之若干碼頭租賃予九洲港公司，分別自二零零八年十二月一日起為期三年及自二零一二年一月一日起為期三年，年租為人民幣650,000元；
- (6) 於二零一一年十二月三十一日，珠海九洲控股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，月租約人民幣41,000元，租賃期自二零一二年一月一日起為期三年；及
- (7) 於二零一二年七月二十五日，珠海九洲控股與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，月租約人民幣6,000元，租賃期自二零一二年八月一日起至二零一四年十二月三十一日止。

(iii) 已付珠光澳門之附屬公司度假村公司之租金開支根據一九九八年三月三十一日之租賃協議條款計算，租出酒店土地，租期自一九九八年三月三十一日起為期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，度假村公司豁免本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度及該租賃協議剩餘租賃期限，或直至本集團取得酒店土地的土地使用權證及樓宇證書的法定業權之年租開支港幣8,500,000元。

##### (b) 與關連人士之其他交易

此外，於一九九四年，珠海九洲控股(亦為客輪公司之合營夥伴)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(約港幣31,000,000元)。根據日期為二零零零年三月一日之補充租賃協議，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15)。

#### 44. 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載於財務報表附註21及27內。

##### (d) 本集團主要管理人員之補償

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	2,218	1,904
僱用後福利	193	172
已付主要管理人員之補償總額	2,411	2,076

董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註8內。

上文(a)及(b)項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「關連及持續關連交易」一節。

#### 45. 金融工具分類

於報告期末，各金融工具分類之帳面值如下：

##### 二零一三年

金融資產	本集團			
	按公平價值 衡量及在 損益表處理之 金融負債 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	-	-	11,190	11,190
按公平價值衡量及 在損益表處理之證券	1,138	-	-	1,138
應收貿易帳款	-	58,074	-	58,074
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	-	61,806	-	61,806
應收一間聯營公司款項	-	9,165	-	9,165
應收關連公司款項	-	114,896	-	114,896
受限制銀行結餘	-	890	-	890
現金及現金等價物	-	911,124	-	911,124
	1,138	1,155,955	11,190	1,168,283

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 45. 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)

二零一三年(續)

金融負債	本集團		
	按公平價值 衡量及在 損益表處理之 金融負債 港幣千元	按攤銷成本 列帳之 金融負債 港幣千元	總額 港幣千元
應付貿易帳款	-	39,541	39,541
應計負債及其他應付款項	-	361,191	361,191
應付工程款項	-	9,066	9,066
計息銀行及其他借貸	-	1,717,055	1,717,055
衍生金融工具	106,064	-	106,064
承兌票據	-	711,312	711,312
認股權證	12,606	-	12,606
應付一名股東款項	-	16,637	16,637
應付關連公司款項	-	3,832	3,832
可換股債券	-	387,121	387,121
來自一名股東的貸款	-	373,468	373,468
	118,670	3,619,223	3,737,893

#### 45. 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)

二零一二年

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 (經重列)	貸款及 應收款項 港幣千元 (經重列)	可供出售 金融資產 港幣千元 (經重列)	總額 港幣千元 (經重列)
可供出售投資	-	-	9,742	9,742
按公平價值衡量及 在損益表處理之證券	70,530	-	-	70,530
應收貿易帳款	-	65,504	-	65,504
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	-	29,787	-	29,787
應收一間聯營公司款項	-	8,356	-	8,356
應收一名股東款項	-	7,155	-	7,155
應收關連公司款項	-	703	-	703
受限制銀行結餘	-	863	-	863
現金及現金等價物	-	783,318	-	783,318
	70,530	895,686	9,742	975,958

金融負債	按攤銷成本 列帳之金融負債 港幣千元 (經重列)
應付貿易帳款	36,940
應計負債及其他應付款項	218,215
應付工程款項	17,496
應付關連公司款項	3,475
	276,126

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 45. 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)

二零一三年

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	1,138	-	-	1,138
按金及其他應收款項	-	41,718	-	41,718
應收附屬公司款項	-	368,302	-	368,302
現金及現金等價物	-	127,468	-	127,468
	1,138	537,488	9,600	548,226

金融負債	按公平價值 衡量及在 損益表處理之 金融負債 港幣千元	按攤銷成本 列帳之 金融負債 港幣千元	總額 港幣千元
	應計負債及其他應付款項	-	
衍生金融工具	106,064	-	106,064
承兌票據	-	711,312	711,312
認股權證	12,606	-	12,606
可換股債券	-	387,121	387,121
	118,670	1,107,803	1,226,473

#### 45. 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)

二零一二年

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 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	-	-	8,200	8,200
按公平價值衡量及 在損益表處理之證券	983	-	-	983
按金及其他應收款項	-	983	-	983
現金及現金等價物	-	26,891	-	26,891
	<u>983</u>	<u>27,874</u>	<u>8,200</u>	<u>37,057</u>
金融負債				按攤銷成本 列帳之金融負債 港幣千元
應計負債及其他應付款項				<u>8,510</u>

## 46. 金融工具公平價值之層級架構

管理層負責釐定金融工具公平價值計量的政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要輸入參數。估值過程及結果每年進行兩次討論，以進行中期及年度財務報告。

金融資產及負債的公平價值按自願進行交易各方之間的當前交易中(非強制或清算出售)可交換工具之金額入帳。

以下為對金融工具估值的重大不可觀察輸入參數概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入參數	%	輸入參數對 公平價值的敏感度
認股權證	二項式系表	波動水平	40	波動性增加／(減少)5%會導致公平價值分別增加／(減少)港幣1,796,000元及港幣1,848,000元
衍生金融工具	二項式系表	貼現率	17	貼現率增加／(減少)0.5%會導致公平價值分別減少／(增加)港幣4,917,000元及港幣5,104,000元
		波動水平	40	波動性增加／(減少)5%會導致公平價值分別增加／(減少)港幣313,000元及港幣12,441,000元。

#### 46. 金融工具公平價值之層級架構(續)

##### 按公平價值計量的資產：

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司分別為港幣9,600,000元(二零一二年：港幣8,200,000元)及港幣9,600,000元(二零一二年：港幣8,200,000元)的可供出售股權投資及港幣1,138,000元(二零一二年：港幣70,530,000元)及港幣1,138,000元(二零一二年：港幣983,000元)的按公平價值衡量及在損益表處理之證券乃使用活躍市場的報價(即層級一)計量。

##### 按公平價值計量的負債：

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司的衍生金融工具及認股權證乃使用重大不可觀察輸入參數(即層級三)計量。

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何按公平價值衡量之金融負債。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無層級三項下按公平價值衡量之金融資產。

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，層級一與層級二之間並無公平價值衡量轉撥，亦無撥入或撥出層級三。

上市股權投資的公平價值乃基於所報市場價格而定。非上市投資基金的公平價值乃基於基金經理的報價而定。

## 47. 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、與關連人士及聯營公司之結餘、現金及現金等價物、計息銀行及其他借貸、衍生金融工具、承兌票據、認股權證及可換股債券。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管理政策，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中介及直接客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業。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(包括於過往年度建議收購一間附屬公司之按金、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、與關連人士及聯營公司之結餘、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、應收貿易帳款及與關連人士之結餘產生之信貸風險進一步量化數據分別於財務報表附註23、26及27披露。

#### 47. 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到期情況如下：

##### 本集團

	二零一三年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
應付貿易帳款	-	39,541	-	39,541
計入遞延收益、應計負債及 其他應付款項的金融負債	-	361,191	-	361,191
應付工程款項	-	9,066	-	9,066
計息銀行及其他借貸	-	1,851,583	-	1,851,583
承兌票據	-	250,000	600,000	850,000
應付一名股東款項	16,637	-	-	16,637
應付關連公司款項	3,832	-	-	3,832
可換股債券	-	50,000	844,342	894,342
來自一名股東的貸款	-	-	448,724	448,724
	20,469	2,561,381	1,893,066	4,474,916

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (2) 流動資金風險(續)

##### 本集團(續)

	二零一二年			總計 港幣千元 (經重列)
	按要求 港幣千元 (經重列)	少於 十二個月 港幣千元 (經重列)	一至五年 港幣千元 (經重列)	
應付貿易帳款	-	36,940	-	36,940
計入遞延收益、應計負債及 其他應付款項的金融負債	-	218,215	-	218,215
應付工程款項	-	17,496	-	17,496
應付關連公司款項	3,475	-	-	3,475
	3,475	272,651	-	276,126

##### 本公司

	二零一三年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
應計負債及其他應付款項	-	9,370	-	9,370
承兌票據	-	250,000	600,000	850,000
可換股債券	-	50,000	844,342	894,342
就授予一間附屬公司的 融資給予財務機構的擔保	992,076	-	-	992,076
	992,076	309,370	1,444,342	2,745,788

	二零一二年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
應計負債及其他應付款項	-	8,510	-	8,510

## 47. 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資產淨值狀況有利。

下表列示於報告期末人民幣匯率可能產生之合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利(受貨幣性資產及負債之帳面值變動影響)之敏感性。

	匯率上升／ (下跌) %	本集團 盈利增加／ (減少) 港幣千元
<b>二零一三年</b>		
倘人民幣兌港幣轉強	5	67
倘人民幣兌港幣轉弱	(5)	(67)
<b>二零一二年</b>		
倘人民幣兌港幣轉強	5	65
倘人民幣兌港幣轉弱	(5)	(65)

## 47. 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證券公平價值下跌之風險。於二零一三年十二月三十一日，本集團所面對之價格風險產生自分類為按公平價值衡量及在損益表處理之證券(附註24)及可供出售投資(附註22)之個別投資。本集團之上市投資主要於聯交所上市，並於報告期末以所報市價估值。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估值。

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(所有其他變數維持不變及扣除對稅項之任何影響前)。就此分析而言，可供出售股權投資被視為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損益表之影響。

	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>二零一三年</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	1,138	(171)	-
<b>二零一二年</b>			
投資於：			
香港			
—可供出售上市股權投資	8,200	-	(1,230)
—按公平價值衡量及在損益表處理之上市股權投資	983	(147)	-
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	69,547	(6,955)	-

\* 不包括保留盈利

## 47. 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，有關價格受全球及地區供求狀況所影響。柴油燃油價格上升可能對本集團之財務表現造成不利影響。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，本集團可能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。截至二零一三年及二零一二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。

本集團使用資產負債比率(負債淨額除以股本加負債淨額)監控股本。負債淨額包括計息銀行及其他借貸、應付貿易帳款、應計負債及其他應付款項、應付工程款項、衍生金融工具、承兌票據、認股權證、可換股債券、應付一名股東及關連公司款項及來自一名股東的貸款減現金及現金等價物。股本指本公司普通股權持有人應佔權益。

## 財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (6) 股本管理(續)

##### 本集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計息銀行及其他借貸	1,717,055	-
應付貿易帳款	39,541	36,940
應計負債及其他應付款項	361,191	218,215
應付工程款項	9,066	17,496
衍生金融工具	106,064	-
承兌票據	711,312	-
認股權證	12,606	-
可換股債券	387,121	-
應付一名股東款項	16,637	-
應付關連公司款項	3,832	3,475
來自一名股東的貸款	373,468	-
減：現金及現金等價物	(911,124)	(783,318)
負債／(現金)淨額	2,826,769	(507,192)
本公司普通股權持有人應佔權益	2,241,498	1,425,047
股本及負債淨額	5,068,267	917,855
資產負債比率	56%	不適用

### 48. 報告期後事件

於二零一四年三月十二日，本公司與投資者訂立條款書，表示其願意按代價人民幣1,440,000,000元(約港幣1,831,000,000元)以認購項目附屬公司經擴大股權30%股本權益的方式投資於項目附屬公司(附註2.2)。

### 49. 可比較金額

誠如附註2.3進一步闡釋，根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號，視作收購被視為共同控制合併並以合併會計法原則入帳。於完成時，客輪公司及其附屬公司之財務報表載入本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表當中，猶如合併已於客輪公司及其附屬公司自首次為主要股東共同控制下之日期起發生。於二零一二年十二月三十一日及截至二零一二年十二月三十一日止年度之可比較數字亦按相同基準重列。

### 50. 財務報表之通過

財務報表已於二零一四年三月二十七日獲董事會通過並獲准刊發。

# 物業詳情

## 在建物業

位置	用途	樓面面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	階段	本集團 應佔權益
中國 廣東省 珠海市 高新區 唐家灣 金鳳路東 金塘東路南側	商業／住宅	788,400	718,316	開始建設	60%

# 財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債以及非控股權益概要載列如下。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零零九年 港幣千元 (經重列)
收益	<b>1,107,835</b>	967,547	903,670	755,372	656,433
除稅前盈利	<b>320,729</b>	171,328	100,021	78,854	92,547
所得稅開支	<b>(69,916)</b>	(52,729)	(37,156)	(25,185)	(26,801)
年內盈利	<b>250,813</b>	118,599	62,865	53,669	65,746
歸屬於：					
本公司普通股權持有人	<b>209,129</b>	69,178	27,816	18,086	25,460
非控股權益	<b>41,684</b>	49,421	35,049	35,583	40,286
	<b>250,813</b>	118,599	62,865	53,669	65,746

## 資產、負債及非控股權益

	十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零零九年 港幣千元 (經重列)
資產總值	<b>8,354,857</b>	1,931,396	1,968,984	1,886,472	1,736,247
負債總額	<b>(4,782,612)</b>	(326,066)	(273,226)	(272,073)	(223,327)
非控股權益	<b>(1,330,747)</b>	(180,283)	(224,481)	(219,392)	(181,588)
	<b>2,241,498</b>	1,425,047	1,471,277	1,395,007	1,331,332

截至二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的財務資料已重列，以反映應用香港會計師公會頒佈之會計指引第5號共同控制合併的合併會計的影響。詳情於財務報表附註2.3披露。



