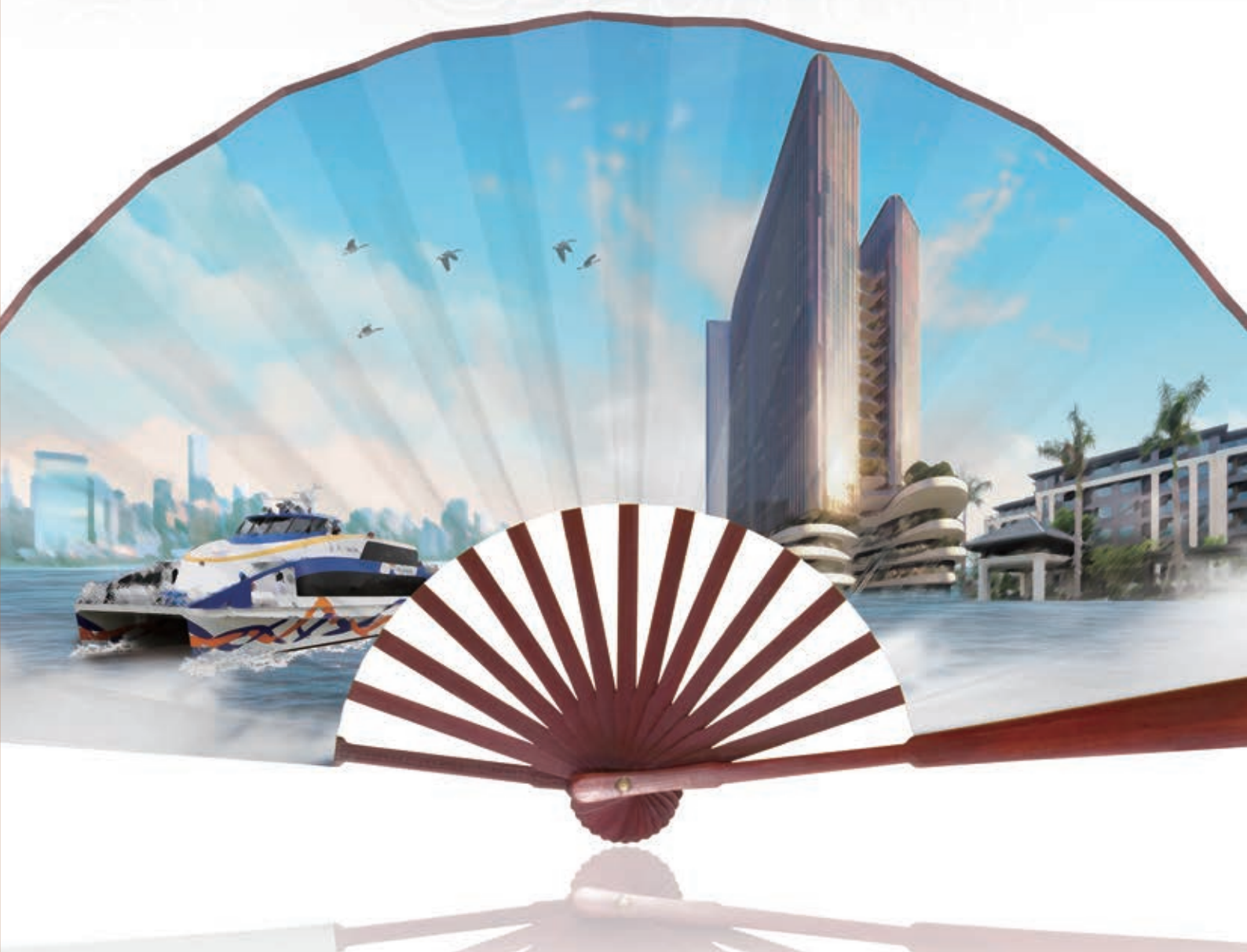




2016  
ANNUAL REPORT  
年報

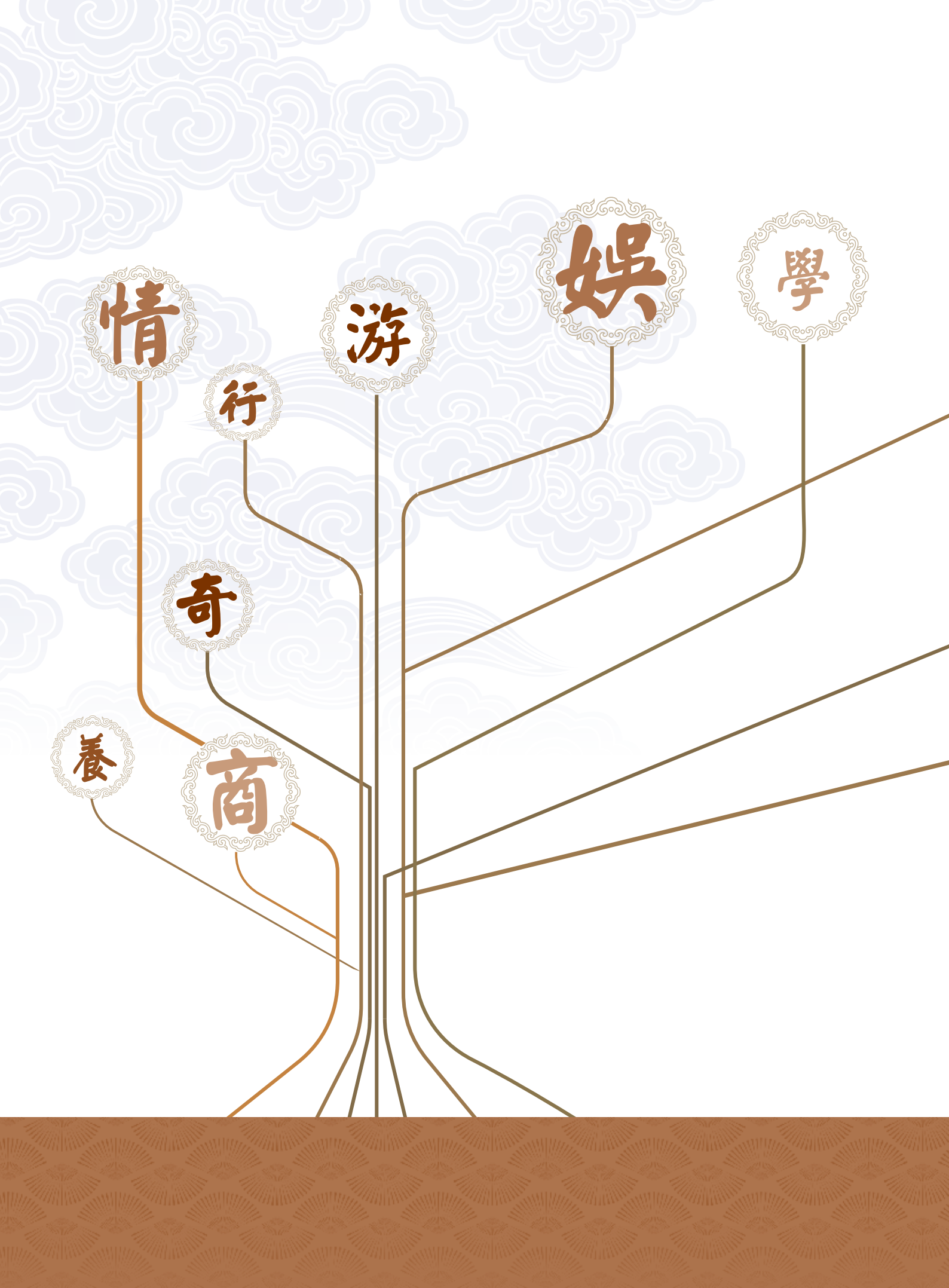


珠海控股投資集團有限公司

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



情

行

奇

養

商

游

娛

學

# 珠海控股 投資集團有限公司

締造完美旅居產業鏈

## 目錄

2	公司資料	94	綜合全面收益表
5	主席報告書	95	綜合財務狀況表
7	財務摘要	97	綜合權益變動表
8	行政總裁報告書	99	綜合現金流量表
14	管理層討論與分析	100	綜合財務報表附註
37	二零一六年環境、社會及管治報告	199	物業詳情
40	董事及高級管理人員	200	財務概要
47	董事會報告書		
69	企業管治報告書		
87	獨立核數師報告書		
93	綜合損益表		

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

黃鑫先生 (主席)  
周少強先生 (行政總裁)  
金濤先生  
葉玉宏先生  
李文軍先生

### 非執行董事

拿督威拉林福源  
(林承利先生為其替任人)  
王喆先生  
郭海慶先生

### 獨立非執行董事

許照中先生  
朱幼麟先生  
何振林先生  
王一江先生

### 替任董事

林承利先生  
(拿督威拉林福源的替任人)

## 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

黃鑫先生 (主席)  
葉玉宏先生  
許照中先生  
朱幼麟先生  
何振林先生  
王一江先生

## 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

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

## 主要往來銀行

馬來亞銀行、香港分行  
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  
安理國際律師事務所

## 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## 股份過戶登記處分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 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



黃鑫  
主席

# 主席 報告書

各位股東：

「二零一六年，感謝有你，與我們一起走過。  
二零一七年，你我攜手，共同迎接新挑戰。」

二零一六年，珠海控股投資集團有限公司  
及其附屬公司是固本強基的一年，  
也於策略佈局等方面，  
都取得顯著成效。」



## 主席報告書

按照「上山、下海、請進來、走出去」的戰略，珠海控股投資集團有限公司（以下簡稱「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）在中華人民共和國（「中國」）各地留下了探索的足跡，創造了新的里程碑，充實傳統業務，穩健經營，確保收益穩中有升，同時積極謀劃，走出去兼併收購，請進來合作開發，著力在資本運作、投資併購、藍色海洋旅遊、綠色休閒旅遊、公用事業、金融等方面實現新突破，力促產融結合，實現雙輪驅動。

本公司作為珠海唯一的境外紅籌平台，以市場化及資本化為宗旨。本年內，在本公司董事會（「董事會」）的領導下及所有同事的共同努力下，率先謀劃，走出去兼併收購優質資源，為未來保持快速發展，奠定堅實的投資基礎。本集團作為以打造完美旅居產業鏈的多元化公司，旅遊資源，尤其稀缺自然資源是旅遊休閒業的第一要素及價值核心。本公司二零一六年之本公司擁有人應佔純利約為港幣84,700,000元。每股盈利為港幣5.93仙。董事會建議向於二零一七年六月五日（星期一）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣兩仙，總額為港幣28,556,000元及特別股息每股港幣三仙，總額為港幣42,834,000元。本集團以(1)九

洲藍色幹線（海上交通）及藍色海洋旅遊；(2)綠色休閒旅遊及複合地產；及(3)公用事業及金融投資事業三大業務板塊為核心，正實踐「上山、下海、請進來、走出去」的發展戰略，推動本集團向產融結合的現代多元化企業整體轉型。

二零一六年，感謝有你，與我們一起走過。展望二零一七年，本公司將繼續堅持「務實、創新、共享」的精神，爭取更佳的業績。除了憑藉董事會正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝。

最後，本人謹此對董事會全人及全體員工在過去一年的竭誠服務，致以衷心的謝意。

承董事會命

主席

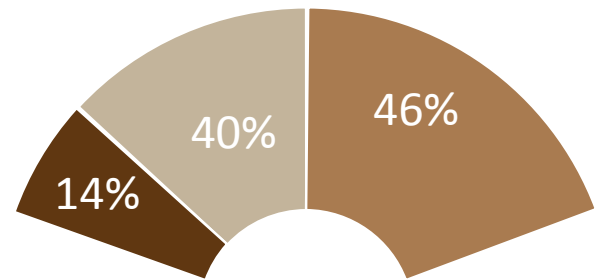
**黃鑫**




香港，二零一七年三月二十八日



## 分類收益

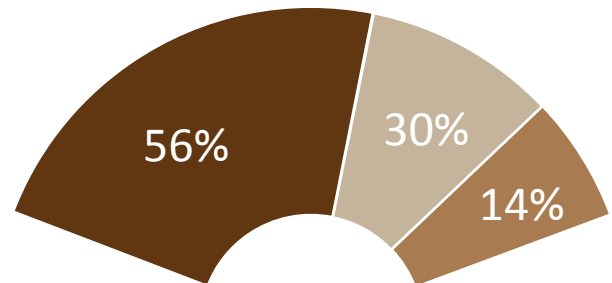
# 港幣4,923.7百萬元






-  九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊
-  綠色休閒旅遊及複合地產
-  公用事業及金融投資事業

## 分類業績\*

# 港幣670.8百萬元



-  九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊
-  綠色休閒旅遊及複合地產
-  公用事業及金融投資事業

	二零一六年	二零一五年
收益 (港幣千元)	4,923,667	3,067,067
毛利 (港幣千元)	854,715	764,081
息稅折舊前溢利 (港幣千元)	630,898	552,159
本年度盈利 (港幣千元)	259,058	301,471
歸屬本公司擁有人的盈利 (港幣千元)	84,680	124,703
毛利率 (%)	17.4%	24.9%
息稅折舊前溢利率 (%)	12.8%	18.0%
盈利率 (%)	5.3%	9.8%
每股盈利 (港幣) – 基本	港幣5.93仙	港幣8.77仙
每股股息 (港幣) – 末期股息 (建議分派) (港幣)	港幣2仙	港幣2仙
– 特別股息 (建議分派) (港幣)	港幣3仙	–
派息比率 (%)	84%	23%
流動比率 (倍)	1.25	1.53
負債比率 (%)	27%	52%

\* 不包括公司服務及其他以及分類間對銷


# 行政總裁 報告書

各位股東：

「本人現代表經營管理團隊報告本公司二零一六年經營管理情況：

在過去的二零一六年，本公司經營管理團隊按照董事會製定的發展戰略，積極發展經營業務，九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊、綠色休閒旅遊板塊業績穩定；複合地產、公用事業板塊穩步增長；金融投資事業板塊異軍突起。」



A professional portrait of Mr. Zhou Shaoqiang, the Executive Director. He is a middle-aged man with dark hair, wearing glasses, a dark blue suit jacket, a white shirt, and a patterned tie. He is standing in front of a large, light-colored, vertically-pleated curtain. The background is framed by a decorative, brown, scrollwork border at the top and bottom. The overall tone is formal and corporate.

周少強  
行政總裁

## 行政總裁報告書

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度（「二零一六財政年度」），本公司主要業務亮點：

1. 經營性總收益大幅增長。受益於複合地產、公用事業板塊穩步增長，本公司二零一六財政年度內之經營性總收益及除稅前盈利均屢創歷史新高。截至二零一六財政年度，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4,923,700,000元，與去年約港幣3,067,100,000元相比增加約60.5%；(2)本集團之毛利增加11.9%至港幣854,700,000元；及(3)本年內綜合除稅前盈利為港幣535,200,000元，而去年財政年度為港幣472,100,000元，相比增加約13.4%。雖然本集團之二零一六財政年度收益、毛利及除稅前盈利較去年分別錄得增長，而且本集團之業務分部包括九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊、酒店、物業開發及公用事業均有滿意表現，並於二零一六財政年度為本集團提供盈利，但除其他因素外，於二零一六財政年度內本公司因贖回所發行的可換股債券導致產生一次性虧損為港幣28,700,000元，並確認在本集團綜合損益表上，從而導致本年度盈利及本公司擁有人應佔盈利減少。其虧損因於贖回日，該可換股債券負債部分的公允值高於

其攤銷成本值所產生。該可換股債券的贖回將有利於減低本公司未來的財務開支。年內淨盈利約為港幣259,100,000元，而去年財政年度約為港幣301,500,000元，相比減少約14.1%。此外，本公司擁有人應佔盈利約為港幣84,700,000元，較去年財政年度相比減少約32.1%。二零一六財政年度之每股基本盈利為港幣5.93仙。

2. 珠海翠湖香山高端旅遊地產項目（「翠湖香山項目」）於本年內由新浪樂居主辦，中國房地產測評中心協辦的「3.15樓盤品質測評」活動中，榮獲「3.15品質樓盤」大獎；由珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司（本公司之非全資附屬公司）經營的諾曼高爾夫球場在二零一六年年初的「二零一五年金牌球場球具評選」榮獲「最佳球場改造獎」及由阿里高爾夫和雲高高爾夫兩家亞洲高爾夫互聯網聯合主辦的「2016亞洲百佳高爾夫球場」稱號，位列74名。
3. 本公司之全資附屬公司珠海九洲置業開發有限公司作為新酒店項目的投資、開發主體，第一期新建酒店及運動館按計劃有序進行，新酒店主體已完成封頂，並開始酒店樣板房間裝修工程；第二期辦公綜合體項目已順利完成了建築設計國際招標工作。

4. 藍色海洋旅遊方面，湖南九洲龍驤水上客運有限責任公司完成湘江水上客運企業整合工作，籌備開通「長沙印象遊」橘子洲水上旅遊觀光；本公司與中交海南建設投資有限公司合作的海上旅遊和交通合作項目（「海南項目」）正在進行項目整體規劃；珠海高速客輪有限公司（「客輪公司」）與珠海市桂山鎮人民政府合作項目（「桂山島項目」）正在完善民宿設計、運營策劃方案。
5. 城市能源供應作為本集團另一主推業務，油站建設用地資源屬稀缺資源，油站未來運營前景看好，具有開發價值。珠海九洲能源有限公司，前稱珠海九洲船舶燃料供應有限公司（客輪公司之全資附屬公司）與珠海創客產業投資有限公司的能源供應項目已完成盡調工作，正在研究合作方案。
6. 本公司通過降低財務開支、發展互聯網金融等措施，提高經營效率，增加收入降低成本：
  - (A) 針對承兌票據及可換股債券，本公司在鎖定利率上浮風險的保障下，完成承兌票據及可換股債支付；
  - (B) 本集團正在安排本集團的成員公司之間提供委託貸款，藉此利用彼等的財務資源，讓彼等可以互相向對方取得融資，以支持彼等各自的業務營運，減少本集團的閒置現金水平，充分發揮資金優勢，合理配置資源，提高資金使用率，滿足本集團於其他開發項目的發展及財政需要；
  - (C) 珠海九洲金開貸金融服務有限公司推出眾籌項目，發展互聯網金融業務，實踐「實體產業+互聯網+創新金融」戰略；及
  - (D) 成立珠海九洲互聯網科技股份有限公司運營九洲互聯網大數據平台，專注本集團「實體產業+互聯網+創新金融」創新發展。

7. 本公司採取了以下措施加強風險管控，確保穩健經營：

(A) 完善公司法人治理結構，加強本集團成員公司的內部管理。本公司成立風管理工作小組及環境、社會及管治領導小組及工作小組。協助董事會處理公司風險控制管理事務及編製本公司環境、社會及管治報告。編撰了《風險管理手冊》，進一步將企業經營風險管理制度化、常態化。

(B) 本公司目前所有投資項目按照規定，提交立項審批委員會和風險控制委員會審批。為加強對投資決策時確定的目標及指標進行比對，提高投資效益，本公司加大對投資項目的管理力度，通過實地走訪、資料收集、分析對比等方式，形成投資後評價報告，對項目回報作出客觀的分析評價，有利於提高企業投資決策水平、管理水平和投資效益，防範投資風險。

本公司不斷加強投資者聯繫，促進投融資，為重大項目提供強而有力的資金支持，進一步加深投資者、潛在投資者對本集團重點項目及已有資源的瞭解。通過股東周年大會以及跟投資者會談、舉辦投資推介會、組織項目考察等多種方式，加強與股東的溝通並與投資者保持緊密的關係，增強了其對本集團的信心。

展望二零一七年，本人相信，在董事會的領導下、在本公司股東的支持下，本集團將緊緊圍繞發展理念，瞄準戰略目標，繼續推動產業升級轉型，倚靠資本運作的作用，努力打造完美旅居產業鏈，維持可持續的盈利增長。

我們相信，本公司正沿著正確的道路，朝著這一目標持續前進。為達成目標，除了加強三大業務版塊的投入與管控。我們訂立了四大重點工作：

### 1. 投資工作

加強本公司相關產業的發展戰略研究，確保評判、運營、管理的可實施性和盈利性，為本公司的相關產業發展提供強力支持。發展資產管理、資本運作和項目投融資等創新金融業務，通過投融資手段強化本集團核心業務板塊持續發展能力、培育新興產業板塊戰略增長點，實現產融結合及創新金融。

### 2. 財務工作

重點推進本集團資金統籌管理及運營機制的建立工作，擴大資金池管理系統使用範圍，借助其在資金管理的功能，減少分散在本集團成員公司的資金。爭取在二零一七年實現本集團範圍內的企業統籌、調度使用資金，激活更多資金來啟動或運營更多有效益的項目，降低整體的財務開支，提升資金管理效益。

### 3. 風險管理及內部監控工作

對本集團成員公司進行資金管理、成本費用、合同管理的專項檢查。加強對本集團成員公司的風險管理及內部審計工作。完善績效考核管理制度，組織定期的經營分析會議。

### 4. 人力資源工作

本公司組織年度培訓計劃，加強專業管理隊伍和後備人才梯隊建設，推進市場化選聘機制的貫徹落實，強化人力資源信息的動態化監控。

我們的員工、經營管理團隊及我本人都將全力以赴帶領本集團打造完美旅居產業鏈，並通過可持續的盈利進一步發展，使本公司實現更高價值、回報股東及造福社會的企業使命。

行政總裁

周少強

謹啟

香港，二零一七年三月二十八日

# 十大

二零一六年營銷事件



翠湖香山  
~ LAKEWOOD HILLS ~

別苑  
LAKEWOOD  
GARDEN

管理層  
討論與  
分析









# 完美旅居產業鏈的 締造者

珠海，九洲



### 業務回顧

#### 1. 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

##### 1.1 九洲藍色幹線

於二零一六財政年度，客輪公司及其附屬公司（統稱「客輪集團」）以「藍色海洋旅遊」戰略為導向，客輪集團繼續擴大目前業務並積極向海洋旅遊轉型升級，實行雙線發展策略，一方面繼續經營主要航線，另一方面啟動了向藍色海洋旅遊的轉型工作，以抓緊港珠澳大橋未來建成的機遇。

於二零一六財政年度，受多重不利因素影響，客輪公司經營形勢面臨挑戰：(1)因寒潮、大霧及暴雨雷暴雨等極端惡劣天氣輪番頻繁襲擾中國珠江口水域影響旅客出行安排，使客輪公司的航行安全、經營經受了嚴峻挑戰，停航班次超過400班次，由於天氣因素而導致客流量減少；(2)中國經濟依然處於下行週期，國民可支配收入減少，旅遊、購物意願降低，對客輪公司的影響更為明顯；及(3)香港特別行政區（「香港」）政府收緊部分自由行簽注政策的影響，赴港內地旅客持續減少。

於二零一六財政年度，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2,105,000人次，較去年減少約3.7%。全年，客輪公司佔粵港航線總量

47.46%，所佔份額同比上升1.96%，繼續领跑粵港水路市場。蛇口線全年完成客運量943,000人次，減少約2.8%。珠海多條海島線於二零一六財政年度完成客運量995,000人次，減幅約15.8%。客輪公司各條航線客流量都有不同程度的下降，海島線客流量降幅最大，但由於其佔總量比重不大，對整體影響有限。



二零一六年，客輪公司強化信息互通，不冒險開航，適度地處理安全與生產關係，在保證安全的前提下盡可能地滿足旅客出行需求，連續九年榮膺中國航運界安全生產最高榮譽的「安全誠信公司」，亦是國內唯一一家連續九屆獲此殊榮的高速客輪企業。

為了抓緊外部發展機遇，實現「九洲藍色幹線」品牌走出去的戰略目標，於二零一六財政年度，珠海海昌投資有限公司（「海昌投資公司」）（客輪公司之全資附屬公司）與湖南龍驤橘子洲旅遊服務開發有限責任公司及其他方共同出資成立的湖南九洲龍驤水上客運有限責任公司（「長沙合營公司」）圓滿完成整合中國湖南湘江水上客運資源，成功控制了湘江水上旅遊這不可複製的優質戰略資源。於二零一六年，長沙合營公司舉行豪華遊船湘江首航暨公司品牌「橘洲之星」發佈儀式，正式開啟湘江水上旅遊新紀元，為長沙水上旅遊打造新的品牌和亮點。

於二零一五年，本公司與中交海南建設投資有限公司（「中交建公司」）訂立一份海南戰略合作框架協議（「海南框架協議」），內容有關在中國海南和廣東地區的海上旅遊和交通合作的海南項目。於二零一六年春節期間，雙方試營運該項目，得到了合作夥伴的

高度肯定。此外，就項目資源、碼頭選址等事項與相關政府部門落實方案及開工建設，為海南項目後續開發建設及雙方深層合作奠定了良好基礎。有關海南框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月十一日的公告。

### 1.2 藍色海洋旅遊



於二零一六財政年度，儘管受珠海市道路改造工程和經濟大環境影響，整個經營環境相對比較嚴峻，珠海市九洲郵輪有限公司（「九洲郵輪公司」）積極拓展長隆度假區旅行團的客輪航線船票的分銷管道；加大廣告投放力度等宣傳措施；調整市場策略和強化管理等措施來降低營運成本；及開發新產品爭取增強公司的產品吸引力。於二零一六財政年度，九洲郵輪公司共接待遊客480,000人次，減少約11.7%。

## 管理層討論與分析

由九洲郵輪公司成立的珠海九洲船員培訓中心有限公司(「培訓中心」)，經過兩年時間的籌備，拿到國家海事局頒發的培訓資質證書。培訓中心的經營情況已步入正常經營軌道，將成為新的利潤增長點。

為了深入貫徹「藍色海洋旅遊」戰略，打造與海洋產業相關的業務板塊，於二零一五年，客輪公司與珠海市桂山鎮人民政府訂立一份戰略合作框架協議(「桂山框架協議」)，內容有關於中國珠海市桂山島可能合作投資建設、營運特色文化產業及民宿旅遊產業的項目(「桂山島項目」)。桂山島項目的民宿改造基本完成。目前，由珠海度假村酒店派遣的工作人員上島，開始籌備開業事宜。此外，客輪集團為加快桂山航運綜合體項目，啟動了地塊規劃論證及請示列入區政府重點項目。桂山島項目是客輪集團紮根海島建設、進行轉型升級的開篇之作，對向「藍色海洋旅遊」產業鏈延伸具有重要意義。有關桂山框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月五日的公告。

於二零一五年，海昌投資公司與珠海國有企業下屬企業訂立一份前期合作協議，內容有關於中國珠海市開發「珠海帆船驛站項目」。該項目將包括海上運動(包括但不限於帆船、遊艇、皮劃艇、摩托艇)及經營海洋餐廳、海洋文化紀念館等。於二零一六財政年度，項目工程及經濟可研報告基本定稿。海昌投資公司正在積極與對方溝通，力爭解決工程技術上的問題。珠海帆船驛站項目詳情請參閱本公司日期為二零一五年六月十五日的公告。

## 2. 綠色休閒旅遊及複合地產

### 2.1 珠海度假村酒店

珠海度假村酒店有限公司(「珠海度假村酒店」)(本公司之全資附屬公司)連續十年榮獲「廣東省誠信示範企業」，順利通過全國服務質量示範點省級驗收組的檢查，並派出酒店代表隊榮獲「廣東省餐飲行業職業技能比賽」多項大獎。為了在酒店行業日益競爭激烈的經營環境下尋求突破與發展，珠海度假村酒店對酒店產品重新定位進行了研討，站在市場需求的角度明晰酒店總體及板塊定位，將酒店產品進行細分和歸類，對產品進行創新設計，為探尋酒店可持續發展提供

了方向及目標。客房方面，面對整體市場環境惡化、行業競爭更加激烈、酒店整體改造等困難，珠海度假村酒店以「全國帆船錦標賽」及「第十一屆國際航展」大型賽事接待為契機，加強線上推廣力度，增加網絡訂房。餐飲方面，珠海度假村酒店成立餐飲營銷中心，負責制定營銷策略，充分利用微信平台，推出中西餐各種營銷項目及大力拓展婚宴市場，留住舊客戶，開拓新客源，同時也保持了珠海度假村酒店品牌在市場的活力。珠海度假村酒店亦緊跟時代步伐，堅持與市場需求對接，傾力打造「智慧酒店」項目，旨在滿足客人住宿期間對網絡和資訊等方面的高度需求，為客人提供高效、優質的生活資訊和服務資訊，提高體驗滿意度及為經營收益帶來提升。

### 2.2 新珠海度假村酒店項目（「新酒店項目」）

本公司之全資附屬公司珠海九洲置業開發有限公司（「九洲置業開發公司」）作為新酒店項目的投資、開發主體，積極進行開發建設工作。第一期新建酒店（「新建酒店」）及運動館按計劃有序進行，新酒店主體已完成封頂，並開始酒店樣板房間裝修工程。



第二期辦公綜合體項目（「辦公綜合體」）已順利完成了建築設計國際招標工作。辦公綜合體項目設計盡顯地域特質，與新建酒店遙相呼應，預計建成後將會大大提升珠海度假村酒店以及九洲港片區的商業價值。辦公綜合體的商業策劃也在同步進行中，對項目發展思路及方向進行了研究，同時與多家數字媒體創意公司就新酒店項目推廣的概念、方式等相關事項進行洽談。



於二零一六財政年度，珠海度假村酒店分類收入為港幣170,000,000元及錄得分類盈利港幣10,400,000元。珠海度假村酒店於二零一六財政年度之平均入住率為約59.3%，而平均房價與去年比較提升1.8%。

## 管理層討論與分析

### 2.3 圓明新園

於二零一六財政年度，圓明新園累計接待遊客3,510,000人次，與去年相比下降3.6%。圓明新園收益則錄得約29.4%的增加，主要是比去年增加了部分景區出租，增加了租金收入；對外演出收入增幅較大，均比上年有所增加所致。圓明新園在成本控制上取得了較大的成績，通過人力配備改革，削減人力成本、控制園區的維修費用等一系列措施，使成本費用比去年降低。

經過多年的運作，圓明新園已成為珠三角地區久負盛名的大型商業及公益活動舉辦地。於二零一六財政年度，圓明新園共承辦了多場次大型活動，包括「皇家婚禮」、「大學生音樂節」、「國際美食節」及「萬聖節」，取得了較好的經濟收益和社會效益。演藝一直是圓明新園的核心品牌和優勢，一方面加快推進演藝隊伍改革，另一方面調整演出定位，打造更加符合市場需要、群眾喜聞樂見的文化演出內容。圓明新園堅持打造自身演藝品牌的影響力，主動實現演藝資源的向外輸出。繼去年與湖南省澧縣城頭山景區開展合作後，於二零一六財政年度，推進及落實與江蘇薑堰溱湖風景區的演藝輸出合作。

### 2.4 湖南城頭山管理項目

本集團按照管理、投資、智力「走出去」戰略，於二零一五年，珠海九洲景區管理有限公司（「九洲景區管理公司」）（本公司之全資附屬公司）與湖南城頭山建設開發有限公司（「城頭山開發公司」）簽訂管理協議（「管理協議」），並派出由景區管理業務骨幹組成旅遊景區籌備工作組進駐湖南澧縣，為中國湖南省城頭山若干旅遊景區（「城頭山景區」）提供市場策劃及營運管理服務。於二零一六財政年度，所託管的湖南省澧縣城頭山旅遊景區，已開始試營業，標誌著圓明新園景區管理輸出成功踏出重要的一步。有關管理協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十三日的公告。

同時，已作前期考察的韶關、江蘇等旅遊景區負責人紛紛回訪九洲景區管理公司，就下一步合作進行了更深入的洽談，為未來的管理輸出合作打下良好的開端。本集團將持續通過輸出豐富景區管理經驗的輕資產輸出方式，用開放的方式做格局，做市場，爭創管理輸出品牌企業。



### 2.5 夢幻水城

夢幻水城於二零一六年之入場人數約367,000人次，與去年相比增幅為13.1%。遊客滿意度在三大網站（美團網、同程網、大眾點評網）評價均達到四星以上。二零一六年，夢幻水城連續六年被評為游泳場所衛生A級信譽單位，水質持續保持優秀；榮獲港澳地區最受歡迎水上樂園金獎。二零一六年夏季以來，連綿的雨水及頻繁的雷暴雨等惡劣天氣嚴重影響了入園客流及營業收入，夢幻水城實時調整營銷策略。借助開園及全新進口合家歡滑道的啟用啟動家庭年卡搶購、借助節點開展促銷等方式，有效地聚攏了人氣，最大限度的創造了收益。

### 2.6 九洲•綠城－翠湖香山項目

珠海九控房地產有限公司（「珠海九控房地產公司」，本公司之非全資附屬公司）全力開發翠湖香山項目。在由新浪樂居主辦，中國房地產測評中心協辦的「3.15樓盤品質測評」活動中，榮獲「3.15品質樓盤」大獎；2016騰訊房產「中國好房子」評選推薦樓盤；2016房掌櫃「中國掌櫃風雲榜（珠中）十大營銷事件」及「中國掌櫃風雲榜（珠中）十大社會責任企業」等榮譽獎項。

二零一六年，珠海九控房地產公司的第一期別墅項目的交付工作正常進行。第二期高層項目所有樓棟都已經實現銷售並已經全部封頂，並正陸續移交給精裝隊伍開展精裝修施工。第三期別墅項目是翠湖香山項目體量最大、產品最豐富、配套最完善的核心項目，已封頂八棟。小鎮中心已經進入設計階段，建設工作節點正常推進當中。第四期法式別墅項目已取得施工證，樁基工程及地下室工程全面完成，部分樓棟可達到封頂。

### 2.7 珠海翠湖高爾夫球會（「翠湖球會」）

由本公司之非全資附屬公司珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司（「珠海高爾夫公司」）經營的翠湖球會，針對經營形勢的不利局面，通過調整營銷策略，加上由國際頂級球手「大白鯊」Greg Norman先生參與設計的諾曼高爾夫球場的吸引力，逐步扭轉了經營業績下降的趨勢。二零一六年，翠湖球會



## 管理層討論與分析

接待38,000打球人次，成功舉辦十五場賽事活動，其中「九洲·綠城－翠湖香山杯」二零一六海南公開賽全球推廣賽（廣東站）暨翠湖諾曼球場一周年紀念賽的成功舉辦，贏得了客人廣泛讚譽和業界良好的口碑，為舉辦全國甚至國際高規格賽事積累了經驗。

### 3. 公用事業及金融投資事業

#### 3.1 九洲港客運碼頭

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（「九洲港」）設施使用之經營收益錄得減少約8.7%，主要原因在於赴港內地旅客持續減少。

九洲港公司通過價高者得的競爭性談判方式，合法、合規地確定廣告承包商，通過瞭解市場、設置較高的條件、競爭性談判等手段，提高了資源的租金收入。於二零一六年，為了完善九洲港「海陸空」一站式無縫對接服務，方便旅客快捷前往周邊城市，九洲港開通至東莞、常平、樟木頭和斗門的汽車直達班線，進一步增強了九洲港的吸引力和覆蓋範圍。九洲港持續拓展微信平台的增值服務，如移動Wi-Fi出租、廣告業務；利用微信平台進行各式各樣的購票推廣活動；現九洲港微信粉絲接近二十萬人。此外，九洲港積極配合珠海市政府推進實施境外旅客離境退稅業務，九洲港口岸成為珠海首家試點口岸。



### 3.2 城市能源供應

珠海九洲能源有限公司(「九洲能源公司」，前稱珠海九洲船舶燃料供應有限公司)(客輪公司之全資附屬公司)積極主動把握市場走勢，大力拓展業務範圍，實現成品油銷售量57.8萬噸，較去年提升87.6%。九洲能源公司轄下的珠海九洲港加油站有限公司(「九洲港加油站」)、珠海市石花東度假村加油站有限公司與中國石油天然氣股份有限公司(「中石油」)及中國石油化工有限公司(「中石化」)的合作經過時間和市場檢驗，服務意識與服務水平有了明顯提升，銷售量與市場佔比增幅也十分明顯。兩個油站銷量分別為11,300噸和4,800噸，各自與去年同比增加109%和97.2%。

二零一六年，九洲能源公司的批發業務呈井噴式增長，兩個油站營業收入也都保持較大增幅，九洲能源公司的業務量、營收及利潤呈高速上升態勢，總體經營業績喜人。批發業務的快速放大雖然為整體營收作出了較大的貢獻，但碼頭及加油站的毛利率遠遠高於批發業務；且批發業務快速放大的同時，內部管控及財務風險同時增大，九洲能源公司積極在批發業務中，加強風險控制。

於二零一五年，九洲能源公司亦實現「走出去」戰略，與合作方簽訂一份戰略合作框架協議(「韶關框架協議」)，在中國韶關合作開發、營運能源供應項目。於二零一六年，該項目已完成規劃設計、提交了設計草圖，繼續推進該項目。有關韶關框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年九月十日的公告。

### 3.3 金融投資事業

本公司與陝西金開貸金融服務有限公司簽訂合作協議(「金開貸合作協議」)，內容有關共同出資成立珠海九洲金開貸金融服務有限公司(「九洲金開貸公司」)，逐步培育金融資訊服務及互聯網中介服務。九洲金開貸公司主要負責透過金開貸金融服務網上平台(「金開貸平台」)實行眾籌而提供金融代理服務：(1)為潛在投資者登記為金開貸平台的會員登記服務、(2)於金開貸平台發放與眾籌相關的資料、(3)提供技術支援、(4)通訊服務、及(5)必要時凍結資金、付款及資金轉移服務(統稱為「金融代理服務」)。有關金開貸合作協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年九月十六日的公告。

## 管理層討論與分析


於二零一六財政年度，九洲金開貸公司與珠海九控投資有限公司（「珠海九控投資」，本公司之主要股東珠海九洲控股集團有限公司（「珠海九洲控股」）之全資附屬公司）訂立兩份代理服務協議，內容有關九洲金開貸公司向珠海九控投資提供金融代理服務，以透過金開貸平台實行眾籌。有關金融代理服務的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月十一日的公告。

### 戰略合作框架協議（「戰略合作框架協議」）

於二零一六年十二月二十八日，本公司與上海悉地工程設計顧問股份有限公司（「CCDI」）及深圳市聚橙網絡技術有限公司（「聚橙網絡」）連同本公司及CCDI，統稱「訂約方」訂立戰略合作框架協議，有意發揮訂約方各自的優勢、資源及專業知識，包括CCDI在對城市建設和開發領域的管理經驗及專業知識，聚橙網絡在文化演藝的技術與專業知識，以及本公司在旅遊地產方面豐富的資源，因而可能有利於訂約方的業務發展。有關戰略合作框架協議之詳情，請參閱本公司於二零一六年十二月二十八日刊發之公告。

### 可能面對的風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、營運業績及業務前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的許多風險及不明朗因素的影響。於二零一六財政年度內，本集團進一步完善風險管理體系，該體系涵蓋公司戰略、營運、財務等各個環節。在未來發展中，本集團將高度關注以下風險事項及不明朗因素並積極採取有效應對措施。除下文所列者外，或會存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。



九洲金開貸公司牽頭發起成立珠海九洲互聯網科技股份有限公司（「互聯網合營公司」）有助本集團(1)設立數據平台，推進「產業＋互聯網＋創意金融」業務模式嶄新發展；(2)為多個業務分部擴展客戶群及整合客戶信息，推進金融產品創新；及(3)擴展互聯網金融戰略發展，並提升產業鏈的協同效應，完善整體生活旅遊體驗。有關互聯網合營公司的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月二十一日的公告。

### 1. 市場競爭風險

風險分析：由於港珠澳大橋將開啟來往珠海與香港的陸路交通，使客輪公司來往珠港的市場競爭增加。此外，由於近年來，燃油供應市場變化萬千、令到市場競爭更加激烈，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響的風險。

應對措施：引導本集團業務向多元化方向發展，以減少對香港航線的依賴；投資發展部定期收集及整理市場數據，作全面分析，並報告董事會，提前採取措施應對市場競爭為本集團帶來的挑戰；及進一步明確未來主業務方向，並加強未來主業務的行業研究與產品研發。

### 2. 投資決策風險

風險分析：本集團在投資項目（如度假村、房地產開發或收購）、物業、固定資產時，相關項目進行的可行性評估可能對市場的預測並不準確，或項目投入未能與未來市場的需求互相匹配，將大大增加項目自身的不確定性，並造成項目後期運作的失敗，對本集團的經濟利益造成重大不利影響的風險。

應對措施：本集團成立項目立項審核工作小組和項目風險控制工作小組對投資項目進行討論及審批；組織專業團隊對可研報告評估；可研

報告除了基本的元素如項目成本預算、預期收益、年期等，應包括情況分析（最好／最壞情況的預算）、應急方案等以應付在投資項目期間突如其來的變化。

### 3. 人力資源風險

風險分析：本集團在人力資源的統籌規劃上，未能制定和實施有利於本集團可持續發展的人力資源戰略和人力資源規劃，或者未能在發展前景、薪酬、福利、工作環境等方面持續提供具有競爭力的待遇和激勵機制，造成合資格員工以及管理人員人才隊伍的不穩定等，無法獲得滿足本集團經營管理所需的人力資源，阻礙經營和戰略目標的達成的風險。

應對措施：本集團在企業內部培養管理人才，提供進升機會，如競聘、大學生實習生計劃；推進市場化薪酬對標工作，定期與行業薪酬作比對，設計激勵機制，將短期激勵與長期激勵相結合，建立高層管理人員對本集團長期發展的貢獻；人力資源應與本集團發展戰略相適應；及不斷拓寬招聘渠道，建立健全管理人員引進、培養、調配、晉升的管理機制及完善管理人員的正常流動和退出機制。

## 管理層討論與分析

### 4. 整體環境風險

風險分析：近年來，全球經濟的不景氣，以及中國經濟放緩，若國內的政治、經濟及社會環境出現重大變動，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績產生重大不利影響。

應對措施：本集團委任專員跟進政治經濟環境變動、瞭解最新的環境與國內政策的變化及收集可能影響將來政策發展的消息；定期召開商業環境變動研討會並商討相關的策略，考慮潛在商業環境變動的影響，並預估引發變動發生的可能性及在必要時採取相應預防措施；及定期跟進會議討論定下的措施的實施情況。

### 5. 戰略規劃風險

風險分析：缺乏戰略規劃或未能制定清晰的集團發展戰略規劃，或對戰略目標理解存在偏差，導致企業資源浪費或發展戰略難以實現的風險。

應對措施：本集團及時調整發展戰略供董事會審批，制定發展戰略後，應委任專員負責監控發展戰略的實施進度及成果。發展戰略計劃應定期進行檢討，以確保任何變化或行動已更新於發展戰略計劃中。

### 未來展望

本集團在二零一七年，將繼續執行「上山、下海、請進來、走出去」的發展戰略，以打造完美旅居產業鏈為抓手，積極實施多元化經營戰略，做大做強九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊、綠色休閒旅遊及複合地產、公用事業等業務板塊，做穩做優現代金融業務板塊，充分利用粵港兩地資本市場，將本集團打造成為產融結合、具有強大投融資能力的現代多元化集團公司。新的一年，本集團將加強以下三大業務板塊的投入與管控：

#### 1. 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

市場營銷方面，為應對港珠澳大橋的建成，客輪公司加大常客計劃的宣傳推廣力度，穩固常客市場；聯合香港機管局，舉辦香港航空公司上游值機推介會，積極爭取在粵西地區開通香港機場候機樓，力促機場航線客流增長。同時，透徹落實「藍色海洋旅遊」戰略，全力構建集「旅、運、遊」一體的九洲藍色幹線綜合平台：(1)推動落實與中交建公司的海南項目，與三亞市政府共同推進三亞灣水上旅遊資源的整合工作；(2)啟動桂山島項目示範單位營運，完成項目範圍內的物業租賃和整合工作；及(3)完

成「珠海帆船驛站」項目與合作方合資工作，並啟動項目建設審批、施工建設等工作。九洲郵輪公司在開通的「環珠澳海灣遊」之橫琴灣休閒遊，香洲港至九洲島的休閒遊航線的基礎上，計劃開通灣仔旅遊碼頭至九洲港的休閒遊航線，通過航線的無縫對接，「環珠澳海灣遊」各個節點可以組合多條線路，不同遊客可以選擇不同的線路遊玩。培訓中心將加大船員培訓中心遊艇操作培訓班的開班頻率，在條件允許範圍內，增加船員培訓中心資質範圍，提升市場競爭力。

## 2. 綠色休閒旅遊及複合地產

珠海度假村酒店對酒店餐飲、客房、康樂、洗滌、婚慶、家政、旅行社等產品進行整合，打造統一微信宣傳平台，逐步實現智能化管理目標。同時，全力發揮「智慧酒店」項目作用，搭建「互聯網+信息」平台，發展壯大珠海度假村酒店各業務，打造新的經濟增長點。項目建設方面，配合本集團全力推動酒店改造提升項目進程；完成餐廳改造裝修、別墅房間翻新等項目。九洲置業開發公司嚴格按照規範要求進行施工作業，確保在各項工程保質保量完成，堅決杜絕各類安全生產隱患，全面推進第一期新建酒店及運動館項目室內裝修工作，繼續推進第二期辦公綜合體項目商業策劃、開工建設。

圓明新園在演藝合作上，先後與多個演出項目團隊洽談合作引進事宜，接下來將繼續利用圓明新園藝術團和劇場的優勢資源，主動走出去、積極請進來，同步推進演藝輸出、商業演出及演藝劇目引進等項目，探尋演藝產品和合作模式多元化的新模式。園區景觀是圓明新園差異化優勢所在，下階段將繼續實施園林景觀打造，並著手開展AAAAA景區的創建工作。九洲景區管理公司將充分發揮豐富的景區管理及水上樂園管理經驗，積極跟進湖南省澧縣城頭山項目及江蘇薑堰溱湖項目，推動景區輸出管理業務的發展，爭創管理輸出品牌企業。於二零一七年三月三日，九洲景區管理公司與城頭山開發公司簽訂合資協議（「城頭山合資協議」），建議成立擬名為湖南九洲城頭山旅遊發展有限公司的合營公司於城頭山景區從事打造成為國家級旅遊示範基地、國家AAAAA級旅遊景區、國家級研學旅遊示範基地。有關城頭山合資協議之詳情，請參閱本公司於二零一七年三月三日刊發之公告。夢幻水城繼續落實更新項目工作，保證螺旋滑道更新項目和其他設施更新在新經營期投入使用；同時進一步探討將中藥谷等納入統一經營、擴大夢幻水城規模的可行性。

## 管理層討論與分析

隨著翠湖香山項目建設的逐步推進和產品的逐步交付，凸顯項目價值的教育、商業等配套的招商工作正加緊進行。珠海九控房地產公司將努力，在電影院、超市、酒店、書店等相關品牌的引進方面進行談判，開放會所、咖啡吧、餐廳及零售。招商工作的落實，將為翠湖香山項目品牌打造和後期產品營銷，提供良好基礎。翠湖球會經營的諾曼高爾夫球場保養品質的提升是主要任務，同時，園林景觀也需要不斷完善，循序漸進地引進高規格賽事，引導球場保養品質和運作管理水平的提升，引導翠湖球會的管理跟國際接軌。

### 3. 公用事業及金融投資事業

九洲港公司採用向海域要空間的方式著手九洲港突堤碼頭擴建工作。相關工程現正緊鑼密鼓開展工程可行性研究、投資備案、報建等前期準備工作。此外，充分利用九洲港公司微信粉絲資源，加大在客戶服務、資源利用等方面的開發力度，拓寬營銷渠道。

九洲能源公司將加快推進加油站戰略合作項目，相關手續正有序進行中，利用與中石化、中石油兩大世界品牌的合作機會，主動推進加油站經營模式的進一步優化，深入挖掘經營潛力，力求有效提升利潤率；繼續穩健開展前景可期的成品油批發業務。

九洲金開貸公司在兼顧本集團內部、外部相關資源運作，將重點做大供應金融、九洲互聯網大數據平台（「九洲範」）、九洲創客港，廣泛開拓外部業務，強化自有品牌建設，成為涵蓋多個業務單元專注於互聯網金融服務的專業企業。借助九洲範新平台為本集團內各個傳統產業成員提供互聯網營銷宣傳、互聯網產品銷售、互聯網數據應用、信息系統優化等服務，推動本集團內成員產業網絡化、網絡金融化，提升行業盈利水平。此外，九洲金開貸公司發起籌備九洲創客港，以「互聯網+孵化+投資」的新型孵化方式，構建全要素、低成本、開放性的創新孵化服務平台，打造線上線下一體化的「創客生態圈」。

除了加強三大業務板塊的投入與管控，我們訂立了四大重點工作：

#### 1. 投資工作

本公司加強完善項目庫及投資後管理工作，建立多部門聯動的投資後管理體系，持續性瞭解狀況、重大進展等，針對項目的具體情況提出針對性的建議。



### 2. 財務工作

本公司積極加強融資管理，包括但不限於翠湖香山項目、新酒店項目及一般營運資金。本公司會積極聯繫金融機構，拓寬融資渠道，提供最優融資方案，保障本公司項目順利進行，降低財務開支。

### 3. 風險管理及內部監控工作

完善對本集團成員公司績效考核管理制度，組織定期的經營分析會議。以推廣實施內部監控制度彙編為基礎，加強對本集團成員公司風險管理及內控體系建設。

### 4. 人力資源工作

推動本集團成員公司之間的人力資源共享，積極探索、完善外派人員管理模式，全面推行定期相結合的績效考核機制。

### 有關本集團所支付誠意金之爭議最新情況

本集團於二零零八年八月與一名可能賣方（「可能賣方」，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」）80%已發行股本。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若干質押（「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，而原訟法庭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。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」）。除頒令本公司獲付港幣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，以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，原訟法庭之判決則維持不變。

## 管理層討論與分析

上訴人再無就上訴法庭之判決提出上訴。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已收取合共約港幣40,800,000元的款項，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。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度（「二零一四財政年度」），本公司進一步收取合共約港幣2,200,000元的款項，作為上訴人須支付予本公司之部分協定法律費用連同當中利息。本公司即將評估根據原訟法庭之判決及上訴法庭之判決針對上訴人之損害賠償。本公司將於適當時候與其法律顧問安排進行評估損害賠償聆訊。

本公司獲知會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展開法律訴訟。該等訴訟之判決乃於首次判決時以接管人獲得勝訴，而可能賣方的上訴亦被駁回。

本公司亦獲知會於二零一三年八月，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的資產之損失。

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。本公司收到接管人就因未能根據股份抵押行使其權力而須承擔的若干負債（包括法律費用）而向本公司索取彌償之要求。誠如本公司法律顧問告知，接管人尚未證實其向本公司索取有關彌償的要求為有效，因此，本公司相信目前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，以及本公司二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年的年報及二零一六年中期報告。

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。

## 流動資金及財務資源

除本公司於二零一三年(1)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」）發行之承兌票據（「承兌票據」）；(2)根據日期為二零一三年四月十日的認購協議，向PA Bloom Opportunity III Limited及Prominent Investment Opportunity IV Limited發行總價值為港幣500,000,000元之可換股債券（「可換股債券」）；及(3)獲得為支付翠湖香山項目餘下地價之融資外，本集團一般以內部產生現金流量、主要往來銀行提供銀行借款及最高達港幣二十億元之定期貸款融資（「銀團貸款融資」）作為營運資金。

於二零一五年，本公司已與馬來亞銀行（「馬來亞銀行」）及另外九家銀行作為貸款人（「貸款人」）簽訂融資協議（「銀團貸款融資協議」），據此，相關貸款人同意向本公司提供銀團貸款融資，貸款期由訂立銀團貸款融資協議日期起計為期四年。銀團貸款融資為有抵押，並以浮動利率計算。於本報告日期，本公司已自銀團貸款融資提取港幣二十億元。有關銀團貸款融資協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月二十八日的公告。

本集團於二零一六年十二月三十一日之現金及現金等價物約為港幣2,327,800,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,872,900,000元)，當中約港幣1,851,400,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,582,400,000元)以人民幣計值，約港幣476,400,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣290,500,000元)以港幣計值。

於二零一六年十二月三十一日，應收貿易帳款為港幣116,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣121,800,000元)。應收貿易帳款減少主要由於城市能源供應分類內的燃油批發業務相關的應收貿易帳款有所減少所致。

此外，於二零一六年十二月三十一日，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800,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,000,000元)，全部以港幣計值為港幣800,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,000,000元)。按公平價值衡量及在損益表處理之證券包括某些香港上市證券。

本集團於二零一六年十二月三十一日並無持有短期可供出售投資(二零一五年十二月三十一日：港幣17,900,000元)。

計息銀行及其他借款、承兌票據、可換股債券以及來自一名主要股東的貸款於二零一六年十二月三十一日合共約為港幣3,325,700,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣3,976,500,000元)。

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)於二零一六年十二月三十一日為0.27(二零一五年十二月三十一日：0.52)。負債淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易帳款及應付票據、應計負債及其他應付款項、應付工程款項、承兌票據、可換股債券、應付一名主要股東及關連公司款項以及來自一名主要股東的貸款減受限制銀行結餘及現金及現金等價物。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動比率為1.25(二零一五年十二月三十一日：1.53)及流動資產淨值為港幣1,368,600,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,270,100,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，計息銀行及其他借款結欠為港幣2,655,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,824,100,000元)，其主要包括(1)於二零一九年八月最後到期之本金額人民幣500,000,000元；(2)於二零一九年七月最後到期之本金額港幣2,000,000,000元；及(3)於二零二零年十二月最後到期之本金額人民幣100,000,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無任何根據承兌票據之未償還金額(二零一五年十二月三十一日：港幣353,700,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無任何根據可換股債券之未償還金額(二零一五年十二月三十一日：港幣542,100,000元)。可換股債券已經由本公司於二零一六年八月二十九日完全贖回。於二零一六財政年度，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。

於二零一六年十二月三十一日及直至本年報日期為止，並無認股權證持有人根據日期為二零一三年十一月十八日之認購協議行使認股權證(「認股權證」)。

### 僱員數目及薪酬

於年末，本集團約有2,329名僱員。於二零一六財政年度內，我們的整體員工成本約為港幣304,200,000元(二零一五年：港幣317,300,000元)。

## 管理層討論與分析

本集團實施及維持界定福利退休金計劃。根據計劃，本集團參考退休僱員退休時的職位向彼等支付退休款，直至彼等離世為止。提供該等退休後福利的預期成本按單位貸記法釐定及確認，涉及多項假設及估計，包括貼現率、僱員流失率及死亡率等。界定福利退休金計劃的最近一次精算估值是在二零一六年十二月三十一日由Milliman Private Limited的精算師Danny Quant（英國精算師（FIA））進行。於二零一六年十二月三十一日，本集團界定福利責任總額約為港幣115,700,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣103,700,000元）。

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

董事會建議向於二零一七年六月五日（星期一）名列本公司股東名冊之股東派付二零一六財政年度的末期股息每股港幣兩仙，總額為港幣28,556,000元（二零一五年：港幣28,556,000元）及特別股息每股港幣三仙，總額為港幣42,834,000元（二零一五年：無）。待股東於二零一七年五月二十六日（星期五）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二零一七年六月十六日（星期五）派付。

## 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就本集團若干物業買家的按揭融資金融擔保的或然負債約為港幣2,381,900,000元（二零一五年：港幣802,900,000元）。除上文披露之該等金融擔保外，本集團於二零一六年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一五年：無）。

## 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－未來展望」一節所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

## 資產之抵押

於二零一六年十二月三十一日，已向獨立第三方（「第三方」）抵押（連同本公司就部分償還責任提供的擔保）包含於在建物業之總帳面值約為港幣2,772,700,000元之翠湖香山項目地塊S1之土地使用權（二零一五年十二月三十一日：港幣4,395,100,000元之翠湖香山項目地塊S1、S2及S4之土地使用權），以根據（其中包括）珠海九控房地產公司與第三方訂立，日期為二零一六年八月十日之貸款及抵押品協議，自該第三方取得最多約人民幣500,000,000元之貸款。

於二零一三年，本公司於承兌票據項下的還款責任已向龍峻有限公司（「龍峻」）以兩股南迪高爾夫普通股（「南迪高爾夫股份」）（為南迪高爾夫全部已發行股本）作為抵押（「南迪股份抵押」）。於二零一六年七月十四日，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」）（作為抵押人）與龍峻（作為承押人）訂立解除股份抵押契約，解除南迪高爾夫股份抵押及南迪股份抵押項下之抵押權益。

於二零一六年十二月三十一日，本公司已就銀團貸款融資項下的還款責任向銀團代理行（代表貸款人）以15,600股九洲旅遊發展有限公司（「九洲旅遊發展」）普通股及100股九洲旅遊地產普通股（為九洲旅遊發展及九洲旅遊地產全部已發行股本），以及本公司一個銀行帳戶作為抵押。

### 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。本集團之資產及負債主要以人民幣或港幣計值。管理層預期不會有重大外匯波動風險。本集團現時並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖外匯風險。

### 資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本集團已發行普通股數目合共為1,427,797,174股（二零一五年十二月三十一日：1,427,797,174股），而股東權益則約為港幣2,048,600,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣2,232,000,000元）。於二零一六財政年度，本集團股東權益下降乃主要由於以下兩項因素：(1)由

於人民幣兌港幣貶值，導致換算海外業務之匯兌差額約為港幣211,900,000元，於本年間其他全面虧損確認；及(2)於二零一六財政年度已派股息港幣28,600,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本公司仍有根據日期為二零一三年十一月十八日之認購協議，每份認股權證發行價為港幣0.023元之30,000,000份未行使認股權證。

於二零一六年三月二十四日，董事會建議支付截至二零一五年十二月三十一日止財政年度（「二零一五財政年度」）的本公司末期股息每股港幣兩仙（「二零一五年股息」）。本公司股東於本公司在二零一六年五月二十七日舉行之股東周年大會上批准支付二零一五年股息。鑒於宣派二零一五年股息，根據可換股債券及認股權證各自之條款及條件，可換股債券之兌換價由每股港幣1.45元調整至港幣1.42元；及認股權證之認購價由每股港幣1.75元調整至港幣1.72元。有關調整可換股債券之兌換價及認股權證之認購價之詳情載於本公司日期為二零一六年六月二十八日之公告。

於二零一六財政年度及直至本報告日期，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，亦無接獲就有關行使認股權證所附認購權利之任何認購通知。

### 購股權計劃

購股權計劃（「購股權計劃」）由本公司股東於二零一二年五月二十八日通過普通決議案採納。根據購股權計劃，本公司董事可向合資格參與者授出購股權以認購本公司股份，合資格參與者包括但不限於本集團僱員、本公司及其附屬公司董事。

## 管理層討論與分析

於二零一五年七月十三日，本公司按行使價每股港幣2.01元向合資格承授人授出合共79,600,000份購股權，包括若干董事、高級管理層及本公司之關連人士（「承授人」），主要目的為向承授人提供鼓勵或獎賞。該次授出購股權令承授人可認購本公司之股本內合共79,600,000股每股面值港幣0.1元之新普通股。於二零一五年內授出購股權的公平價值乃使用二項期權定價模型釐定，金額約為港幣3,800,000元，並已於二零一五年內本集團損益帳支銷。有關資料請參閱本公司二零一五年的年報。

於二零一六年六月二十九日，董事會根據購股權計劃規則通過一項決議案，受制於及待相關承授人或根據購股權計劃規則有權利代表相關承授人行使相關未行使購股權的人士（「有權利人士」）同意及接納註銷所有或有關指明數目的合共79,600,000份購股權（「未行使購股權」），所有未行使購股權已自二零一六年七月二十一日起無償註銷。於二零一六年七月二十一日，根據相關承授人或有關權利人士同意及接納建議註銷所有未行使購股權的函件後，承授人可認購本公司股本中合共79,600,000股新普通股的所有未行使購股權已無償註銷。詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月二十一日之公告。

除以上披露者外，於二零一六財政年度內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。此外，本公司於二零一六年十二月三十一日並無尚未行使購股權。

## 所持有重要投資、重大收購及出售

除上文「管理層討論與分析」一節所披露者外，於二零一六財政年度內，並無所持有投資、附屬公司或聯營公司之重要投資、重大收購或出售。

# 二零一六年環境、社會及管治報告

## 關於本報告

珠海控股投資集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）欣然提呈本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。

本報告的範圍涵蓋我們於中國內地的主要營運業務，包括客輪服務、買賣及分銷燃油以及物業開發。本報告概述我們於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日的期間內在環境、社會及管治方面的表現。

本報告按照由香港聯合交易所有限公司於二零一五年發出主板上市規則附錄27項下的環境、社會及管治報告指引編撰。

本集團致力於持續發展其業務，從而為持份者（包括我們的僱員、客戶、股東、業務夥伴及社區）創造持續價值。我們與持份者維持積極溝通，以就我們的可持續發展收集其意見及期望。本報告提述持份者於環境、社會及管治方面的主要偏好及考慮。

有關本集團遵守相關法律與法規的詳情，請參閱本年報「董事會報告書」一節中「環境政策、表現及遵守法律與法規」一段，其中有關資料為本環境、社會及管治報告一部分。

## 環保

本集團致力提高能源使用效率、減低排放及減少對環境的影響，藉此透過可持續方式營運業務。

我們竭力提升經營效率，以減低排放。於客輪服務方面，我們定期進行維護及測試，以保持經營效率及減少空氣和溫室氣體排放。

於物業開發項目方面，我們鼓勵在整個建築物的生命週期裡達致節能。例如，我們的新珠海度假村酒店項目（「新酒店項目」）的建築設計能善用自然通風，並讓陽光穿透室內空間，從而減少使用冷氣及照明設施所帶來的能源消耗。此外，項目的內部空氣系統可從廢氣中吸取廢能來預冷或預熱新鮮空氣，達致回收廢氣熱量效能。為緩和熱島效應，項目區內建有植被屋頂及大幅草地與水體景觀，有助為整體建築提供降溫功能。為進一步提高能源使用效率，項目廣泛採用LED照明，較白熾燈照明節省高達30%的能源。

新酒店項目亦配備冷凍機廠提供的冷凝功能、收集及重用雨水功能。項目採用快速生長材料（如竹子），這些材料堅固厚實、功能廣泛，且具可持續性，有助避免消耗木材。

我們鼓勵辦公室多用雙面打印及多作廢物回收，同時提醒僱員關閉閒置照明設施及電器，以避免浪費能源。我們亦鼓勵僱員如非必要則減少出差，多用電話會議等其他方法，以減低溫室氣體排放。

### 僱傭及勞工常規

#### 僱傭

我們秉持以人為本的管理文化，視僱員為我們的寶貴資產。我們於招聘、晉升、工作時數、平等機會及補償福利等範圍的辦事方式均按照人力資源政策及程序的規定。本集團深明培養人才的重要性，故推行精英計劃培育及提拔合資格人才，以支持業務發展。

我們根據表現評估僱員。為保持競爭力，薪酬組合乃按照市場標準釐定。除基本薪金外，我們亦提供各種福利，包括花紅、公積金及專業培訓津貼。

#### 健康與安全

我們極為重視僱員的職業健康、安全及福祉。我們已實施不同政策及程序，以妥善識別、緩減及監察職業健康與安全的相關風險。我們設有緊急應變程序，並定期進行訓練，確保僱員具備知識及技能處理緊急情況。我們欣然匯報，本集團建築工地的高水平安全慣例已獲廣東省政府認可。

我們積極提倡生活作息平衡及共融工作環境。於二零一六年，我們舉行第四屆「企業文化活動月」，透過一連串活動加強船岸員工之間的團隊精神。我們亦舉辦年度端午節龍舟競賽，提升僱員間的凝聚力。

#### 發展與培訓

本集團深知人才發展的重要，故為各階層僱員提供各種工作相關的培訓計劃，以配合業務營運需要。此等計劃包括入職培訓、企業範圍培訓及部門專門培訓。本集團亦新推行僱員指導計劃，旨在為新入職僱員提供必要的知識及技能，以助他們適應新崗位。

#### 勞工準則

本集團遵守勞工準則，亦嚴禁於業務營運中聘用童工或強制勞工。我們預期供應商及承包商所採納的勞工準則能與本集團者達致相同標準。



## 營運慣例

### 供應鏈管理

本集團透過業務夥伴網絡採購貨物及服務。我們致力與業務夥伴緊密合作，減低供應鏈風險（包括與環境、社會及管治相關的風險），從而為供應鏈帶來正面影響。我們已實施不同政策及程序，以提供指引作定期評估供應商的表現之用。

### 產品責任

服務質素向來為我們的關鍵競爭優勢之一。為保持海上交通服務穩定可靠，我們於編製船員團隊時經嚴格檢查，確保船員符合資格且具備良好技術。我們連續九年榮膺「安全誠信公司」，於中國內地海上交通行業備受認可。

我們的船舶燃料供應業務採納優良管理系統，能於分銷前查核燃料質量。樣本經由第三方管理的認可實驗室測試，並根據適用的燃料質量標準妥為評核。運送燃料的後續運輸程序由合資格且具經驗的油輪駕駛員負責，按照指定路線航行，以確保安全。

本集團設立投訴管理機制，以收集、記錄及處理客戶投訴。為加強溝通，我們部分業務設有電話熱線及互聯網實時對答，協助解決客戶疑難。

本集團審慎處理客戶數據。此等數據資料僅供授權人員查閱，並經嚴格保密及謹慎處理。

### 廉潔從業

本集團致力遵從最高的誠信及問責標準。我們的管理層對欺詐行為、貪污及任何形式的行賄採取零容忍態度。我們全體僱員均透徹了解本集團的反貪污準則。我們亦向供應商表明堅持廉潔從業的態度。

## 社區投資

本集團上下均重視於社區履行我們的責任。我們於二零一六年的其中一項主要目標為透過向貧困階層提供援助，藉以解決貧窮問題。於年內，我們與廣東省珠海桂山鎮地方政府合作，通過刺激地方旅遊業來改善當地村民的生活水平。

我們對社區的貢獻亦獲地方肯定。我們獲廣東省茂名市村委會成員頒贈「扶貧濟困，真情永在」牌匾，以答謝我們自二零一三年以來的貢獻。

## 合規

於報告期間，就我們所知，本集團並無違反對本集團環保、僱傭及勞工常規以及營運慣例等有關方面有重大影響的法律及法規。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**黃鑫先生**，現年51歲，於二零零六年七月獲委任為執行董事。彼自二零一五年一月十九日起為本公司董事會主席及提名委員會主席。黃先生於二零零六年七月至二零一五年八月亦擔任本公司行政總裁，現同時為本公司之主要股東珠海九洲控股集團有限公司之董事長、法人代表兼總經理。彼擁有博士研究生學歷，並獲中華人民共和國財政部頒授高級經濟師職稱，應邀擔任多間大學客席教授及研究員。黃先生曾於財政部、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。彼為珠海天志發展置業有限公司董事，該公司從事銷售及開發物業、高爾夫球場、旅遊及休閒娛樂項目。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三十年經驗。

**周少強先生**，現年44歲，獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，由二零一五年八月十四日起生效。彼持有中山大學頒發之行政管理專業碩士研究生學位。彼現同時為本公司之主要股東珠海九洲控股集團有限公司（「珠海九洲控股」）之董事兼常務副總經理。於加入珠海九洲控股及本公司之前，周先生曾在建設銀行珠海前山支行、深圳發展銀行珠海支行、珠海市國有資產經營管理局、珠海市人民政府國有資產監督管理委員會（「珠海市國資委」）、珠海格力集團有限公司、珠海金融投資控股有限公司、金谷期貨有限公司及天津鑄創投資有限公司工作，歷任珠海市國有資產經營管理局總經濟師助理、資產管理科科長、珠海市國資委改革重組科科長、珠海市國資委副主任、黨委委員、珠海格力集團有限公司董事、總裁、黨委委員、書記、珠海金融投資控股有限公司總經理、副董事長、金谷期貨有限公司董事長及天津鑄創投資有限公司執行董事、總經理。彼在行政管理、期貨業務、金融投資方面積累逾二十二年之經驗。

## 董事及高級管理人員

**金濤先生**，現年53歲，於二零一二年一月獲委任為執行董事。金先生現同時擔任本公司之主要股東珠海九洲控股集團有限公司（「珠海九洲控股」）之常務副總經理並擔任本公司非全資附屬公司珠海高速客輪有限公司（「客輪公司」）之董事長及法人代表。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，並為珠海大橫琴董事及總經理。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三十年之經驗。

**葉玉宏先生**，現年52歲，於二零零九年七月獲委任為執行董事，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集團有限公司（「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。葉先生亦為珠海天志發展置業有限公司董事。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二十七年經驗。

**李文軍先生**，現年51歲，於二零零九年七月獲委任為執行董事。彼現同時為本公司之主要股東珠海九洲控股集團有限公司之副總經理，並由二零一二年四月至二零一五年十月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（均為本公司之附屬公司）之董事長。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二十七年經驗。

## 董事及高級管理人員

### 非執行董事

**拿督林福源**，威拉助銜，現年55歲，彼獲委任為非執行董事，自二零一三年八月十二日起生效。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 Bina Group Berhad (「LBS」) 執行董事，亦為LBS集團多家附屬公司董事會之成員(包括龍峻有限公司及Intellplace Holdings Limited)(「LBS集團」)；彼亦為Gaterich Sdn Bhd (LBS集團之主要股東) 的董事。拿督威拉林福源持有美國田納西科技大學(Tennessee Technology University)土木工程理學士學位。彼畢業後投身土木工程師行業。拿督威拉林福源於物業開發、經營及建設行業上積逾二十五年豐富經驗。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風險管理委員會及ESOS委員會成員。拿督威拉林福源於二零一四年八月一日獲委任為馬來西亞證券交易所主板上市公司ML Global Berhad之非執行董事，並於二零一六年七月五日調任為執行董事。彼亦積極從事社區工作，投身多個非牟利組織。彼為雙溪威福建會館(Persatuan Hokkien Sungai Way)主席、雪蘭莪八打靈工商會(Selangor Petaling Business & Industry Association)會長、馬來西亞－廣東投資促進總商會(Malaysia - Guangdong Chamber of Investment Promotion)副主席、中國廣東馬來西亞總商會(The Malaysian Chamber of Commerce in Guangdong)副主席、雪蘭莪威靈應殿(Rumah Berhala Leng Tien Keong, Kajang)委員、雪蘭莪雙溪威老人院(Sungai Way Old Folks Homes)委員、雪隆林氏宗祠(Selangor & Kuala Lumpur Lim Clansmen Association)委員、雪蘭莪州太平局紳公會(The Council of Justice of The Peace of Selangor)委員、馬來西亞－日本經濟協會(MAJECA)委員及馬六甲及廣東投資委員會(Melaka and Guangdong Investment Committee)委員。彼亦為美國華盛頓特區國家步槍協會(National Rifle Association, Washington D.C.)的合格射手。

**王喆先生**，現年46歲，於二零一五年一月十九日獲委任為非執行董事。彼持有北京理工大學研究生院頒發之工業造型設計專業碩士研究生學位，並為工程師。王先生現時擔任本公司之主要股東珠海九洲控股集團有限公司、珠海市免稅企業集團有限公司、珠海市聯晟資產托管有限公司、珠海航空有限公司、珠海華發集團有限公司(該公司從事(其中包括)物業發展)及珠海市農業投資控股集團有限公司(該公司從事(其中包括)農業業務)之董事。過往，王先生主要就職於深圳華強集團有限公司，其中於深圳華強三洋技術設計有限公司歷任工程師、結構組組長、中方副總經理；於深圳市遠東華強導航定位有限公司歷任總經理助理、副總經理、董事副總經理；於深圳三洋華強激光電子有限公司任事務統括部統括部長；於東莞華強信息科技有限公司歷任副總經理、常勤董事；及於光宇科技有限公司任企劃部部長。王先生在工程結構、技術管理、事務統括及企劃方面積累逾二十年之經驗。

**郭海慶先生**，現年53歲，獲委任為非執行董事，自二零一五年六月十六日起生效。彼於一九八五年於中國西北農學院（現在稱為西北農林科技大學）園藝本科畢業。郭先生現時擔任Surpassing Investment Limited之董事經理。過往，郭先生曾擔任香港嘉海國際投資有限公司董事經理及上海錦江國際酒店發展股份有限公司第五屆董事會董事。郭先生在旅遊、休閒度假及酒店房地產行業方面累積逾三十一年投資經驗。

### 獨立非執行董事

**許照中先生**，太平紳士，現年69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四十六年經驗。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）之非執行董事及利福國際集團有限公司（股份代號：1212）、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）、中石化煉化工程（集團）股份有限公司（股份代號：2386）、雅居樂集團控股有限公司（前稱「雅居樂地產控股有限公司」）（股份代號：3383）及豐盛機電控股有限公司（股份代號：331）之獨立非執行董事。許先生曾分別於二零零六年一月一日至二零一五年二月一日及於二零零九年四月二十三日至二零一五年四月二十九日出任股份於香港聯合交易所有限公司上市之俊和發展集團有限公司（現稱「亞洲聯合基建控股有限公司」）（股份代號：0711）及香港交易及結算所有限公司（股份代號：388）之獨立非執行董事。

**朱幼麟先生**，銀紫荊星章，太平紳士，現年73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）、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。

## 董事及高級管理人員

**何振林先生**，現年59歲，於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事。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。

**王一江先生**，現年63歲，於二零一五年八月獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司提名委員會成員。王先生持有哈佛大學頒發之經濟學博士學位。彼現為北京長江商學院經濟學及人力資源管理學教授及副院長（負責深圳校區）。彼亦現為《中國經濟評論》編輯委員會成員、中信銀行信用卡中心業務策略顧問、孫治方經濟科學獎評獎委員會委員、華致酒行連鎖管理股份有限公司董事、重慶市歸國華僑聯合會經濟發展顧問、湖南省海外學者協會海外顧問、北京清華大學中國財政稅收研究所學術顧問、北京大學公共財政研究中心高級研究員、清華大學中國與世界經濟研究中心成員、清華大學經濟管理學院中國經濟研究所高級研究員、中國留美經濟學會北美永久會員、明尼蘇達大學榮休教授。王先生在經濟學和人力資源管理方面積累逾三十四年之學術經驗。王先生亦為(i)中青寶（亦稱為深圳中青寶互動網絡股份有限公司（股票代碼：300052），一家於深圳證券交易所上市的公司）獨立董事；(ii)華圖教育（亦稱為北京華圖宏陽教育文化發展股份有限公司（股票代碼：830858），一家於中華人民共和國全國中小企業股份轉讓系統（「NEEQ」，亦俗稱為新三板）上市的公司）獨立董事；及(iii)徐州工程機械集團（亦稱為徐工集團工程機械股份有限公司（股票代碼：000425），一家於深圳證券交易所上市的公司）董事。王先生亦為香港上市公司TCL多媒體科技控股有限公司（股份代號：1070）獨立非執行董事。王先生於二零零七年七月至二零一三年十一月期間亦為北京清新環境技術股份有限公司（前稱北京國電清新環保技術股份有限公司（股票代碼：002573），一家於二零一一年四月在深圳證券交易所上市的公司）獨立董事。

## 替任董事

**林承利先生**，現年56歲，於二零一六年三月二十四日被委任為拿督威拉林福源之替任人。林先生現於LBS Bina Group Berhad擔任投資者關係高級總經理。彼曾任職於台灣台北之North American Securities Investment Consultants, Inc.、新加坡國際金融交易所(SIMEX)之LSL (SIMEX Trader) Pte. Ltd.、吉隆坡期權與金融期貨交易所之HA Options & Financial Futures Sdn. Bhd.及馬來西亞之RHB Investment Bank Berhad。林先生亦於經馬來西亞證券事務監察委員會批准之一項持續專業課程擔任訓練員及講師。林先生於上市權益或衍生工具等全球金融市場買賣方面擁有逾三十年經驗。

### 高級管理人員

**承暉先生**，現年45歲，碩士學歷，為本公司常務副總裁，彼現時為本公司主要股東珠海九洲控股集團有限公司（「珠海九洲控股」）總經理助理、珠海九洲房地產有限公司及珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司董事長，並擔任珠海經濟特區隆益實業有限公司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務，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二十二年經驗。

**盧彤先生**，現年49歲，碩士學歷，為本公司副總裁，並擔任珠海九洲置業開發有限公司董事長、總經理，珠海九洲企業管理有限公司、珠海高速客輪有限公司、珠海九洲房地產有限公司、珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司及本集團屬下多家公司之董事。盧先生曾在珠光集團的多家企業工作，從事過公司法律事務、行政事務、項目融資、投資管理、財務管理等方面工作。彼於一九九八年五月加入本公司，歷任部門副經理、經理、公司助理總裁等職務。盧先生於深圳大學取得法律學士學位，擁有中華人民共和國律師資格；其亦是對外經濟貿易大學金融學專業研究生，並於加拿大皇家大學取得工商管理碩士學位。彼於公司法律、金融投資、項目融資、財務管理及企業管理方面積累逾二十六年經驗。

**黃國慶先生**，現年41歲，為本公司副總裁，並擔任珠海九洲房地產有限公司副總經理、珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司董事。黃先生曾在馬來西亞證券交易所主板上市公司LBS Bina Group Berhad工作，從事房地產事務。彼於二零一三年八月加入本公司。黃先生於英國紐卡斯爾諾桑比亞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十七年經驗。黃先生為拿督威拉林福源的外甥。

## 董事及高級管理人員

**唐勁先生**，現年44歲，碩士學歷，為本公司副總裁，並擔任珠海九洲港客運服務有限公司、珠海市九洲郵輪有限公司、珠海九洲企業管理有限公司董事、珠海高速客輪有限公司監事等職務。唐先生曾在珠光集團屬下多家企業工作，歷任部門助理經理、副經理、經理、公司助理總裁等職務，從事過國際貿易、金融投資、行政管理、資產管理、人力資源管理等方面工作。彼於一九九八年五月加入本公司。唐先生於加拿大皇家大學取得工商管理碩士學位。彼在行政管理、金融投資、項目管理、資產管理及人力資源管理方面積累近二十一年經驗。

**鍾華先生**，現年43歲，碩士學歷，為本公司助理總裁，並擔任本公司附屬公司珠海控股資產管理有限公司執行董事及珠海九洲金開貸金融服務有限公司董事長。鍾先生曾在武漢工程大學、絲寶集團、九洲控股集團工作，歷任教育管理、內部審計師、項目經理、發展規劃部副總經理等職務。彼於二零一二年加入本公司，擔任企業管理部總經理，並兼任本集團屬下多家公司董事。鍾先生於華中師範大學取得法學學士學位，並於華中科技大學取得工商管理碩士學位，擁有國際註冊內部審計師和基金從業人員資格。彼在企業內部風險控制、項目策劃、營運及管理、金融投資方面積累逾十六年經驗。

**陳哲明先生**，現年44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。陳先生畢業於英國亨伯賽德郡大學，獲得會計及財務文學士學位，並取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。彼為英國及威爾斯特許會計師學會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師。陳先生在多個行業之財務、會計及審計方面累積逾二十二年經驗，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。



本公司董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一六財政年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

## 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、在中國（不包括香港及澳門）珠海提供港口設施、提供珠海與香港及蛇口之客輪服務、提供金融信息服務及互聯網金融信息中介服務、管理度假村、主題公園及遊樂場、物業發展、經營高爾夫俱樂部及買賣及分銷燃油。其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註20。

## 業務回顧

本集團截至二零一六財政年度之業務回顧可見於本年報「管理層討論與分析」一節，其討論為本「董事會報告書」一部分。

## 環境政策、表現及遵守法律與法規

本集團致力提高能源使用效率，降低能源耗用，減少污染物排放。汽油、柴油燃料、水及電是本集團經營業務時所用之主要能源。本集團致力透過各項技術改造及廠房和設備升級，減少廢氣排放。

本集團堅守循環再用及減廢的原則，實施各項綠色辦公室措施，例如雙面打印及複印、設置回收箱、提倡使用環保紙及透過關掉閒置的電燈及電器以減少耗能。

安全生產是本集團最基本的社會責任。本公司堅持安全發展，以人為本，立足於建設安全生產企業。自本公司成立以來，本公司的業務均有良好的安全記錄。於二零一六財政年度內，本公司業務未發生一般及以上嚴重責任事故。

更多詳情，請參閱本年報37至39頁「二零一六年環境、社會及管治報告」一節。

於二零一六財政年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

## 董事會報告書

### 與僱員、顧客及供應商之重要關係

本集團以人為本，給予僱員合理待遇，同時為挽留人才不斷完善薪酬福利、培訓、職業健康與安全等制度，並定期檢討更新。

本集團與顧客關係良好。為完善服務，本集團定下顧客投訴處理機制，包括投訴收集、分析研究及提出改善意見。

本集團與供應商關係良好，每年對供應商進行公平及嚴格審核。

### 業績及股息

本集團截至二零一六財政年度之盈利，以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第93至198頁的綜合財務報表。

董事會建議就截至二零一六財政年度向於二零一七年六月五日名列本公司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3仙。

### 財務資料概要

本集團於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六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本報告第200頁。概要並不構成經審核綜合財務報表之其中一部分。

### 物業、廠房及設備

於二零一六財政年度，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

### 使用港口設施之權利

於二零一六財政年度，本集團使用港口設施之權利之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 在建物業

本集團之在建物業之詳情載於綜合財務報表附註17及本報告第199頁。

## 持作出售已竣工物業

本集團之持作出售已竣工物業詳情載於綜合財務報表附註18。

## 股本、認股權證及可換股債券

於二零一六年十二月三十一日，本公司沒有任何根據可換股債券之未償還金額（二零一五年十二月三十一日：港幣480,000,000元）。於二零一六財政年度，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。可換股債券已經由本公司於二零一六年八月二十九日完全贖回。

於二零一六財政年度，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綜合財務報表附註39、36及34。

## 購股權計劃

根據於二零一二年五月二十八日舉行之本公司股東周年大會獲通過之普通決議案，一項購股權計劃（「購股權計劃」）已獲採納。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。

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本集團擁有其任何權益的實體（「投資實體」）有重大價值之人力資源。

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。

於行使所有購股權時可發行的股份總數合共不得超逾二零一二年五月二十八日本公司已發行股本面值之10%（即111,860,000股股份）。

於任何十二個月期間，已發行及根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（包括已行使及未行使的購股權）獲行使而發行予購股權計劃每名參與者的股份的最高數目不得超過本公司當時已發行股本的1%（「個人限額」）。倘於截至進一步授出購股權日期（包括該日）止任何十二個月期間，向購股權計劃參與者進一步授出超過個人限額之購股權（包括已行使、已註銷及未行使的購股權），則須於本公司股東大會上取得股東批准（該名參與者及其聯繫人士須放棄投票）後，方可作實。

## 董事會報告書

提呈授出之購股權可於提呈日期起二十八日內接納，承授人須於接納購股權時繳付合共港幣一元之象徵性代價。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十年，惟受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。

行使價由董事會於授出購股權之時按其全權酌情釐定，且不得低於下列最高者：(i)股份於授出日期（須為營業日）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表的平均收市價；及(iii)股份面值。

購股權計劃將於其採納日期起計十年期間有效。於本報告日期，購股權計劃的剩餘期限約為五年。

於二零一五年七月十三日，本公司按行使價每股港幣2.01元向合資格承授人授出合共79,600,000份購股權，包括若干董事、高級管理層及本公司之關連人士（「承授人」），主要目的為向承授人提供鼓勵或獎賞。該次授出購股權令承授人可認購本公司之股本內合共79,600,000股每股面值港幣0.1元之新普通股。於二零一五年內授出購股權的公平價值乃使用二項期權定價模型釐定，金額約為港幣3,800,000元，並已於二零一五年內本集團損益帳支銷。有關資料，請參閱本公司二零一五年的年報。

於二零一六年六月二十九日，董事會根據購股權計劃規則通過一項決議案，受制於及待相關承授人或根據購股權計劃規則有權利代表相關承授人行使相關未行使購股權的人士（「有權利人士」）同意及接納註銷所有或有關指明數目的未行使購股權，所有未行使購股權已自二零一六年七月二十一日起無償註銷。於二零一六年七月二十一日，根據相關承授人或有關權利人士同意及接納建議註銷所有未行使購股權的函件後，承授人可認購本公司股本中合共79,600,000股新普通股的所有未行使購股權已無償註銷。

除以上披露者外，於二零一六財政年度內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。此外，本公司於二零一六年十二月三十一日並無尚未行使購股權。

於二零一六財政年度根據購股權計劃已授出而尚未行使之購股權之變動如下：

參與者 姓名或類別	於 二零一六年					於 二零一六年 十二月		本公司 已發行 普通股股本 概約百分比		
	於 二零一六年 一月一日的 購股權數目	於本年內 授出的 購股權數目	於本年內 行使的 購股權數目	於本年內 註銷的 購股權數目	於本年內 失效的 購股權數目	三十日的 購股權數目	購股權 授出日期	購股權 可行使期間	行使價 (附註1)	(附註2)
<b>董事</b>										
黃鑫先生	4,500,000 (附註3)	-	-	4,500,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
周少強先生	3,800,000 (附註3)	-	-	3,800,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
金濤先生	3,500,000 (附註3)	-	-	3,500,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
葉玉宏先生	3,500,000 (附註3)	-	-	3,500,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
李文軍先生	3,500,000 (附註3)	-	-	3,500,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
拿督威拉林福源	1,000,000 (附註3)	-	-	1,000,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
王喆先生	1,000,000 (附註3)	-	-	1,000,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
郭海慶先生	1,000,000 (附註3)	-	-	1,000,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
許照中先生	1,000,000 (附註3)	-	-	1,000,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
朱幼麟先生	1,000,000 (附註3)	-	-	1,000,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
何振林先生	1,000,000 (附註3)	-	-	1,000,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
小計	24,800,000	-	-	24,800,000	-	-				
<b>其他僱員</b>										
合共	39,250,000 (附註3)	-	-	39,250,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
<b>其他</b>										
合共	15,550,000 (附註3)	-	-	15,550,000	-	-	二零一五年七月十三日	二零一五年七月十三日至 二零二五年七月十二日	港幣2.01元	0%
合計	79,600,000	-	-	79,600,000	-	-				

**附註1** 購股權之行使價可根據供股或紅股發行，或本公司已發行普通股股本之其他類似變動予以調整。

**附註2** 有關百分比乃按於二零一六年十二月三十一日本公司已發行普通股股份總數（即1,427,797,174股股份）計算。

**附註3** 行使價為港幣2.01元。可行使購股權的購股權期間為二零一五年七月十三日至二零二五年七月十二日。授出日期為二零一五年七月十三日，緊接授出日期前的股份收市價為港幣1.34元。本集團於二零一六財政年度就本公司授出購股權確認開支總額為零元（二零一五年：港幣3,847,000元）。

### 稅項減免

本公司並不知悉有任何因股東持有本公司股份而使其獲得之任何稅項減免。

### 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、出售或贖回本公司上市證券

於二零一六財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 儲備

於二零一六財政年度，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註46及綜合權益變動表內。

### 可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司根據百慕達法例計算之可供分派儲備為港幣324,201,000元。此外，本公司於二零一六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。本公司於二零一六年十二月三十一日之股份溢價帳結餘港幣911,207,000元可以繳足股款之紅股方式分派。

### 慈善捐款

於二零一六財政年度，本集團捐出慈善捐款合共港幣3,405,000元。

## 主要客戶及供應商

截至二零一六財政年度內，本集團五大客戶應佔本集團收益不足30%。截至二零一六財政年度內，向本集團的最大及五大供應商作出的採購分別約佔本集團總採購的18.4%及40.8%。

於二零一六財政年度，概無本公司董事或彼等之任何密切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。

## 獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則，在法規之規限下及在其允許之情況下，本公司董事、董事長、替任董事、核數師、秘書或其他當時之高級人員將有權獲以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因於執行其各自之職位之職務期間或關於執行職務或其他有關方面而可能招致或蒙受之任何訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支而蒙受損害。

本公司於年內已購買及維持董事及高級人員責任保險，為董事及高級人員就若干法律行動提供適當的保障。

## 權益掛鈎協議

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於截至二零一六財政年度內，本公司並無訂立任何權益掛鈎協議。

## 董事會報告書

### 董事

於二零一六財政年度及截至本報告日期本公司之董事如下：

#### 執行董事：

黃鑫先生 (主席)  
周少強先生 (行政總裁)  
金濤先生  
葉玉宏先生  
李文軍先生

#### 非執行董事：

拿督威拉林福源  
王喆先生  
郭海慶先生

#### 獨立非執行董事：

許照中先生  
朱幼麟先生  
何振林先生  
王一江先生

#### 替任董事：

林承利先生 (拿督威拉林福源的替任人)

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、金濤先生、葉玉宏先生及何振林先生將於應屆股東周年大會上輪值告退。根據本公司之公司細則第111(A)條，所有上述退任董事均合乎資格，並願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

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



根據上市規則第13.51B(1)條就董事更新資料作出披露：

拿督威拉林福源於二零一六年七月五日由非執行董事獲調任為在馬來西亞證券交易所主板上市公司ML Global Berhad之執行董事。此外，於二零一六財政年度內，彼亦為雙溪威福建會館(Persatuan Hokkien Sungai Way)主席、雪蘭莪八打靈工商會(Selangor Petaling Business & Industry Association)會長、雪蘭莪威靈殿(Rumah Berhala Leng Tien Keong, Kajang)委員、雪蘭莪雙溪威老人院(Sungai Way Old Folks Homes)委員、雪隆林氏宗祠(Selangor & Kuala Lumpur Lim Clansmen Association)委員、雪蘭莪州太平局紳公會(The Council of Justice of The Peace of Selangor)委員、馬來西亞－日本經濟協會(MAJECA)委員及馬六甲及廣東投資委員會(Melaka and Guangdong Investment Committee)委員。

除上述披露者外，於本公司刊發二零一六年中期報告後，本公司董事資料概無其他須根據上市規則第13.51B(1)條披露之變動。

### 董事之服務合約

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

### 董事之薪酬

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

### 董事於重大交易、安排或合約之重大權益

除本報告「關連及持續關連交易」一段及綜合財務報表附註45所披露者外，概無對本集團業務而言屬重大，而本公司、其附屬公司、其主要股東或其任何附屬公司為訂約方及董事或與董事關連的實體於其中擁有直接或間接重大權益，並於年末或二零一六財政年度任何時間存續的交易、安排或合約。

### 董事於競爭業務之權益

除下文所披露者外，於本報告日期，董事相信概無董事於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益：

- 執行董事黃鑫先生及葉玉宏先生各自於珠海天志發展置業有限公司擔任董事，該公司從事銷售及開發物業、高爾夫球場、旅遊及休閒娛樂項目；及
- 非執行董事王喆先生於珠海華發集團有限公司擔任董事，該公司從事（其中包括）物業發展。

儘管上文所述董事因彼等各自於其他公司擔任董事職位而擁有競爭權益，惟彼等將履行彼等的受信責任，以確保彼等將一直以本公司股東及本公司整體最佳利益行事。

### 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

於二零一六年十二月三十一日，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	股本衍生工具 (購股權，附註1)	直接及實益 擁有之普通股 股份數目	總權益	佔本公司 已發行 普通股股本 概約百分比 (附註2)
金濤先生	—	1,742,000	1,742,000	0.12%
葉玉宏先生	—	700,000	700,000	0.05%
郭海慶先生	—	200,632,000 (附註3)	200,632,000	14.05%
朱幼麟先生	—	2,700,000	2,700,000	0.19%
何振林先生	—	250,000	250,000	0.02%

**附註1** 於二零一六財政年度，董事於本公司購股權擁有之權益之變動詳情於本報告「購股權計劃」一節披露。

**附註2** 有關百分比乃按於二零一六年十二月三十一日本公司已發行普通股股份總數（即1,427,797,174股股份）計算。

**附註3** 郭海慶先生持有之200,632,000股本公司股份中，28,900,000股股份乃透過彼之全資附屬公司Surpassing Investment Limited持有。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司各董事或行政總裁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條記錄於名冊中之任何權益及淡倉，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

於二零一六財政年度，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

於二零一六年十二月三十一日，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本公司董事及行政總裁除外）如下：

本公司普通股之好倉：

主要股東名稱	普通股數目	權益性質	佔本公司 已發行 普通股股本 概約百分比 (附註1)
珠海九洲控股集團有限公司 (「珠海九洲控股」)(附註2)	586,770,000	實益擁有人及受控制法人團體 的權益	41.10%
Longway Services Group Limited (「Longway」) (附註2)	351,570,000	實益擁有人	24.62%
龍峻有限公司 (「龍峻」) (附註3)	142,603,909	實益擁有人	9.99%
Intellplace Holdings Limited (「IHL」)(附註3)	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%
LBS Bina Group Berhad (「LBS集團」)(附註3)	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%
Gaterich Sdn Bhd (「Gaterich」) (附註3)	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%
丹斯里林福山 (附註3)	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%

**附註1** 有關百分比乃按於二零一六年十二月三十一日本公司已發行普通股股份總數（即1,427,797,174股股份）計算。

**附註2** 於珠海九洲控股持有本公司之586,770,000股股份中，351,570,000股股份由珠海九洲控股之全資附屬公司Longway擁有。餘下235,200,000股股份由珠海九洲控股擁有。

**附註3** 龍峻於142,603,909股股份中持有權益，IHL、LBS集團、Gaterich及丹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全資擁有，而IHL則由LBS集團擁有；
- LBS集團由Gaterich擁有54.49%；及
- Gaterich由丹斯里林福山擁有50%。

## 董事會報告書

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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其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。

## 主要股東的特定履約責任

於二零一五年七月二十八日，本公司（作為借款人）與馬來亞銀行及其他貸款人簽訂銀團貸款融資協議，以此提供最多為港幣二十億元的四年期銀團貸款融資。根據銀團貸款融資協議，本公司（其中包括其他條款及條件）已向貸款人作出契諾及承諾如下：(1)全部已發行股本的最少30%繼續由珠海九洲控股直接或間接實益擁有；(2)珠海九洲控股繼續是本公司的單一最大實益股東；及(3)珠海九洲控股對本公司有管理控制權。有關銀團貸款融資協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月二十八日的公告。

## 關連及持續關連交易

除於綜合財務報表附註45(a)、(b)及(c)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（「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

- (1) 於二零一六年十一月九日，黃鑫先生（「黃先生」，本公司執行董事）與珠海九洲房地產公司（本公司的非全資附屬公司）訂立買賣協議（「該買賣協議」），內容有關買賣翠湖香山項目之一項住宅物業，代價為人民幣11,555,702元。該買賣協議於二零一六財政年度完成。

由於黃先生為執行董事及本公司之關連人士，該買賣協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。由於該買賣協議項下擬進行之交易之適用百分比率超過0.1%但低於5%，該買賣協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。由於黃先生乃執行董事及該買賣協議之買方，彼已於有關批准該買賣協議之相關董事會決議案中放棄投票。有關該買賣協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月九日的公告。

- (2) 於二零一六年一月一日，九洲金開貸公司與珠海九洲控股之全資附屬公司珠海九控投資有限公司（「珠海九控投資」）訂立日期為二零一六年一月一日之第一份眾籌代理服務協議（「一月代理服務協議」），就二零一六年一月於一月代理服務協議期間透過金開貸金融服務平台(www.kingkaid.com)（「金開貸平台」）實行眾籌（「一月眾籌」）而提供下列金融代理服務：為潛在投資者登記為金開貸平台成員的會員登記服務、於金開貸平台發放與一月眾籌相關的資料、金開貸平台會員與珠海九控投資之間就在線簽訂眾籌協議（該等協議應由珠海九控投資提供）提供技術支援、金開貸平台會員與珠海九控投資之間的通訊服務、必要時凍結資金、付款及資金轉移服務（統稱為「金融代理服務」）。

作為根據一月代理服務協議而提供金融代理服務的回報，九洲金開貸公司有權收取由珠海九控投資應付的代理費用（「一月協議費用」），金額乃按一月眾籌所得款項總額之1%計算，並應於一月眾籌完成日期起計180天內繳付。

於二零一六年四月十一日，九洲金開貸公司與珠海九控投資訂立第二份眾籌代理服務協議（「四月代理服務協議」），就二零一六年四月於四月代理服務協議期間由珠海九洲金開貸公司向珠海九控投資提供金融代理服務（「四月眾籌」）。

作為根據四月代理服務協議而提供金融代理服務的回報，九洲金開貸公司有權收取由珠海九控投資應付的代理費用（「四月協議費用」），金額乃按四月眾籌所得款項總額之1%計算（包括九洲金開貸公司就四月眾籌代表珠海九控投資所支付的任何手續費或其他費用），並應於四月眾籌完成日期起計250天內繳付。

一月代理服務協議及四月代理服務協議項下擬進行之交易完成後，九洲金開貸公司有權分別收取約人民幣1,000,000元之一月協議費用及約人民幣2,000,000元之四月協議費用。

由於九洲金開貸公司為本公司擁有51%的附屬公司及珠海九控投資為珠海九洲控股之全資附屬公司，並為珠海九洲控股之聯繫人士及本公司之關連人士，該兩份代理服務協議（「代理服務協議」）項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。各份代理服務協議項下擬進行之交易本身屬上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水平交易，並獲完全豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。然而，經考慮於十二個月期內訂立或完成的該等交易的性質及所涉及的訂約方，根據上市規則第14A.81條，代理服務協議項下擬進行之交易作合併計算。

## 董事會報告書

由於代理服務協議項下擬進行之交易之適用百分比率按合併基準計算，高於0.1%但少於5%，代理服務協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A.76(2)條構成不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及披露規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。有關一月代理服務協議及四月代理服務協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月十一日的公告。

- (3) 於二零一六年十一月二十一日，珠海控股資產管理有限公司（「珠海資產公司」）（本公司之全資附屬公司）、九洲金開貸公司（本公司之非全資附屬公司）、珠海九控房地產公司（本公司之非全資附屬公司及關連人士）、珠海度假村酒店（本公司之全資附屬公司）、客輪公司（本公司之非全資附屬公司及關連人士）及珠海九洲客運港發展有限公司（「九洲客運發展公司」，前稱珠海九洲港客運站有限公司，珠海九洲控股之全資附屬公司及本公司之關連人士）訂立日期為二零一六年十一月二十一日的公司章程（「互聯網合營協議」），據此，訂約方同意於中國成立互聯網合營公司。

訂約方預計將透過向互聯網合營公司注入註冊資本的形式共計投入人民幣10,000,000元。珠海資產公司、九洲金開貸公司、珠海九控房地產公司、珠海度假村酒店、客輪公司及九洲客運發展公司已分別同意出資人民幣1,000,000元、人民幣4,500,000元、人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元及人民幣1,500,000元，即互聯網合營公司註冊資本的10%、45%、10%、10%、10%及15%。

互聯網合營公司之成立目的旨在推動發展互聯網金融產品，及設立數據平台以實施「產業+ 互聯網+ 創意金融」業務模式。

珠海九控房地產公司、客輪公司及九洲客運發展公司均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據互聯網合營協議成立互聯網合營公司構成本公司的關連交易。由於互聯網合營協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，該項交易須遵守上市規則第14A章所載的申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。詳情請參閱本公司日期為二零一六年十一月二十一日之公告。

## B. 持續關連交易

- (1) 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)於二零一六年十二月三十一日，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)於二零一六年十二月三十一日，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、客輪公司及九洲客運發展公司（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；而九洲客運發展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。九洲客運發展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%或20.5%計算，扣除就若干客輪航線應付若干獨立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)九洲客運發展公司有權(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及費用之代理、運輸及管理費用；以及(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二零一二代理兼管理費用協議、據此擬進行交易及相關的年度上限。

## 董事會報告書

於二零一三年九月三十日，客輪公司、九洲港公司與九洲客運發展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%或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%或20.5%）；(2)九洲客運發展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、九洲港公司與九洲客運發展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%）。修訂條款並無導致截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之相關年度上限分別出現超額情況。經考慮上述因素後，董事會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。

預期二零一二代理兼管理費用協議（經補充協議更改）項下之持續關連交易將在協議於二零一四年十二月三十一日屆滿後持續進行。於二零一四年十二月三十一日，客輪公司、九洲港公司與九洲客運發展公司按有條件基準及按類似條款訂立若干份協議（統稱「二零一五代理兼管理費用協議」），內容有關經營二零一二代理兼管理費用協議（經補充協議更改）下的相同客輪航線，有效期為三年直至二零一七年十二月三十一日。

客輪公司及九洲港公司均為上市規則項下本公司之關連附屬公司，及九洲客運發展公司為上市規則項下本公司的關連人士。因此，二零一五代理兼管理費用協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

本公司於二零一五年五月二十六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二零一五代理兼管理費用協議、據此擬進行交易及相關的年度上限。

於二零一六財政年度，九洲港公司向客輪公司收取代理、運輸兼管理費用港幣54,463,000元（二零一五年：港幣59,160,000元），且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

於二零一六財政年度，九洲客運發展公司向客輪公司收取代理、運輸兼管理費用港幣2,108,000元（二零一五年：港幣2,282,000元）。

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、補充協議及二零一五代理兼管理費用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、日期為二零一三年九月三十日及二零一四年十二月三十一日的公告以及日期為二零一五年四月三十日的通函內。



- (2) 根據日期為二零一四年十二月三十一日之續訂供應協議，九洲能源公司（為客輪公司全資擁有之公司，故根據上市規則為本公司之關連人士）已同意持續向珠海度假村酒店供應柴油燃料，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止，為期三年。珠海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，珠海度假村酒店須每月於期末向九洲能源公司支付購買價。

於二零一六財政年度，珠海度假村酒店向九洲能源公司購買柴油燃料港幣2,881,000元（二零一五年：港幣2,967,000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二零一四年十二月三十一日之公告內。

- (3) 珠海經濟特區海通船務有限公司（「海通船務」）（本公司間接非全資附屬公司）與珠海市萬山區港務有限公司（「萬山港務公司」）（本公司關連人士）訂立日期均為二零一四年一月一日之代理、運輸兼管理費用協議（「二零一四年萬山代理兼管理費用協議」）連同補充協議（「二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議」），內容有關萬山港務公司於下列碼頭（統稱「指定碼頭」）向海通船務提供若干港口及運輸代理服務，年期為二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止一年：

(i) 珠海香洲港北堤碼頭；及

(ii) 位於珠海萬山群島之若干碼頭，包括桂山碼頭、外伶仃碼頭、東澳碼頭、萬山碼頭及擔桿碼頭。

自二零一零年一月起，海通船務（當時（而現時仍然）為客輪公司全資附屬公司，而其於主要期間為本公司之合營企業）委聘萬山港務公司（當時為一名獨立第三方之全資附屬公司）根據包括二零一四年萬山代理兼管理費用協議（經二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議補充）之多份書面協議，在指定碼頭向海通船務客輪提供港口及運輸代理服務。

於二零一零年一月起及緊接二零一三年五月二十三日前期間，上述海通船務與萬山港務公司之交易為本集團於一般及日常業務過程中進行並屬收益性質之交易，由本公司之合營企業（非本集團成員公司）及一名獨立第三方進行，該等交易並不構成上市規則第14章項下之交易或上市規則第14A章項下之關連交易。

## 董事會報告書

二零一三年五月二十三日，於客輪公司之股權結構變動完成後，其自此被視為由本公司擁有49%權益之附屬公司，因此，海通船務（客輪公司全資附屬公司）亦成為本公司附屬公司。

於二零一三年五月二十三日起及緊接二零一四年一月二十九日前期間，上述海通船務與萬山港務公司之交易為本集團於一般及日常業務過程中進行並屬收益性質之交易，由一間本集團成員公司及一名獨立第三方進行，該等交易並不構成上市規則第14章項下之交易或上市規則第14A章項下之關連交易。

二零一四年一月二十九日，珠海九洲控股完成向萬山港務公司當時之唯一股權持有人（一名獨立第三方）收購萬山港務公司之50%股權。自此，萬山港務公司成為珠海九洲控股之聯繫人士及本公司之關連人士。因此，自二零一四年一月二十九日起，海通船務（本集團成員公司）及萬山港務公司（本公司之關連人士）之間擬進行之交易構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。

自二零一零年一月起，海通船務與萬山港務公司之交易受各份年期為一年或三年之書面協議規管。訂約方於二零一四年及二零一五年之持續關連交易分別受二零一四年萬山代理兼管理費用協議（經二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議補充）及日期為二零一五年三月二十日之續訂代理、運輸兼管理費用協議（「二零一五年萬山代理兼管理費用協議」）規管。

於二零一五年十二月三十一日，海通船務與萬山港務公司按類似條款訂立續訂代理、運輸兼管理費用協議（「二零一六年萬山代理兼管理費用協議」），內容有關萬山港務公司於指定碼頭向海通船務提供若干港口及運輸代理服務，年期自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止一年。

預期二零一六年萬山代理兼管理費用協議項下進行之持續關連交易將在協議於二零一六年十二月三十一日屆滿後持續進行。於二零一六年十二月二十九日，海通船務與萬山港務公司訂立續訂代理、運輸兼管理費用協議（「二零一七年萬山代理兼管理費用協議」），內容有關萬山港務公司於指定碼頭向海通船務提供若干港口及運輸代理服務，年期自二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止一年。有關二零一七年萬山代理兼管理費用協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日的公告。

海通船務為本集團之成員公司，而萬山港務公司為珠海九洲控股（本公司之主要股東）於當中擁有50%股權之公司，故此根據上市規則第14A章，萬山港務公司為珠海九洲控股之聯繫人士及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零一六年萬山代理兼管理費用協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於二零一六財政年度，萬山港務公司向海通船務收取代理、運輸兼管理費用及相關費用為港幣9,446,000元（二零一五年：港幣11,625,000元）。

二零一四年萬山代理兼管理費用協議、二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議、二零一五年萬山代理兼管理費用協議、二零一六年萬山代理兼管理費用協議及二零一七年萬山代理兼管理費用協議之詳情分別載於本公司日期為二零一五年三月二十日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月二十九日之公告內。

- (4) 茲提述本公司日期為二零一三年六月二十八日之通函及本公司日期為二零一三年八月十二日之公告，內容有關（其中包括）本集團收購南迪發展及南迪高爾夫各自之全部已發行股份。在本集團於二零一三年八月十二日完成收購南迪發展及南迪高爾夫之所有股份後，南迪發展及南迪高爾夫成為本公司之附屬公司。珠海九控房地產公司為南迪發展擁有60%權益之附屬公司，並已取得項目土地（定義見下文）之土地使用權作物業開發及投資用途。

珠海高爾夫公司所建之若干高爾夫球場、建築物及設施（統稱「高爾夫球設施」，構成翠湖球會一部分）均位於中國廣東省珠海市下柵分區金鳳東路下柵段東之地塊（「項目土地」），其面積約788,400平方米，鄰近另一地塊，其面積約1,367,727平方米。

就項目土地之開發而言，於二零一三年十二月十二日，珠海九控房地產公司（分別由南迪發展及珠海經濟特區隆益實業有限公司（「隆益公司」）（珠海九洲控股全資附屬公司）擁有60%及40%權益）與珠海高爾夫公司（分別由南迪高爾夫及隆益公司擁有60%及40%權益）訂立補償協議（「補償協議」），據此，珠海九控房地產公司同意就拆卸及重置高爾夫球設施向珠海高爾夫公司作出補償。

有關拆卸及重置應於補償協議日期起三年內完成。

鑒於珠海高爾夫公司同意拆卸及重置相關高爾夫球設施，珠海九控房地產公司應於截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度向珠海高爾夫公司支付下列補償（「補償」）：

有關財政年度	補償金額 (人民幣)
二零一四財政年度	22,000,000元
二零一五財政年度	20,000,000元
二零一六財政年度	20,000,000元

於二零一六財政年度，根據補償協議，珠海九控房地產公司已計提整筆金額人民幣20,000,000元（相等於大約港幣23,300,000元）作為二零一六財政年度之補償，並已撥充該筆金額作為二零一六財政年度在珠海九控房地產公司帳目中在建物業之補償開支，且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

補償協議之詳情載於本公司日期為二零一五年三月二十日之公告內。

- (5) 自二零一二年一月起，九洲港加油站（本公司之非全資附屬公司）一直向珠海市九洲旅遊運輸有限公司（「九洲旅遊運輸」）（珠海九洲控股於當中擁有49%股權之公司）供應汽油及柴油。

於二零一三年五月二十三日之前，客輪公司為本公司之合營企業，因而為本公司之關連人士。九洲港加油站當時（及現時仍然）由客輪公司全資擁有（當中九洲港加油站的90%股權由客輪公司直接持有，而餘下10%股權則由客輪公司之直接全資附屬公司九洲能源公司直接持有），故此九洲港加油站當時亦為本公司的關連人士。於主要期間，九洲旅遊運輸當時（及現時仍然）由珠海九洲控股擁有49%權益，因而為珠海九洲控股之聯繫人士及本公司之關連人士。由於九洲港加油站及九洲旅遊運輸當時均為本公司之關連人士，且並非本集團之成員公司，於二零一三年五月二十三日之前，彼等之間擬進行之交易根據上市規則第14A章並無構成關連交易。

於二零一三年五月二十三日，客輪公司之股權結構變動完成，而客輪公司自此一直被視為由本公司擁有49%權益的附屬公司。自客輪公司之狀況變動生效起，作為客輪公司之附屬公司的九洲港加油站亦已成為本集團之成員公司。因此，自二零一三年五月二十三日起，九洲港加油站（本集團之成員公司）與九洲旅遊運輸（本公司之關連人士）之間擬進行之交易根據上市規則第14A章構成關連交易。

於二零一三年九月一日之前，九洲港加油站與九洲旅遊運輸概無就供應燃料訂立任何書面協議。於二零一三年九月一日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸訂立日期為二零一三年九月一日之汽油及柴油供應協議（「二零一三年至二零一四年汽油供應協議」），據此，前者已同意向後者持續供應汽油及柴油，年期直至二零一四年八月三十一日止為期一年。於二零一四年九月一日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸訂立汽油及柴油供應協議（「二零一四年至二零一五年汽油供應協議」）（經日期為二零一四年十二月三十一日之補充協議（「補充汽油供應協議」）補充），據此，前者已同意向後者持續供應汽油及柴油，年期由二零一四年九月一日起至二零一五年十二月三十一日止。

預期二零一四年至二零一五年汽油供應協議項下之持續關連交易將在協議於二零一五年十二月三十一日屆滿後持續進行。於二零一五年十二月三十一日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸按類似條款訂立之續訂汽油及柴油供應協議（「二零一六年至二零一七年汽油供應協議」），內容有關九洲港加油站向九洲旅遊運輸供應汽油及柴油，年期自二零一六年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期兩年。

於二零一六財政年度，九洲旅遊運輸向九洲港加油站購買汽油及柴油燃料為港幣1,683,000元（二零一五年：港幣5,282,000元）。

二零一三年至二零一四年汽油供應協議、二零一四年至二零一五年汽油供應協議及補充汽油供應協議及二零一六年至二零一七年汽油供應協議之詳情分別載於本公司日期為二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之公告內。

- (6) 於二零一四年五月二十九日，九洲郵輪公司（本公司之間接非全資附屬公司）與珠海市濠江旅行社有限公司（「濠江旅行社」）（為珠海九洲控股的全資附屬公司）訂立合作協議（「合作協議」）。根據合作協議，濠江旅行社可以固定價格向九洲郵輪公司購買(a)九洲郵輪公司經營的兩條指定客輪航線（即(i)澳門環島遊客輪航線及(ii)往來珠澳夜遊的客輪航線）的船票，及(b)於上述客輪航線上享用餐飲的餐券。

於二零一六財政年度，濠江旅行社向九洲郵輪公司購買船票為零元（二零一五年：零元）。

上述協議詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十九日之公告內。

- (7) 於二零一六年十二月十九日，本公司（為其本身及代表本公司若干全資附屬公司）與九洲港公司（為其本身及代表從會計角度被視作本公司非全資附屬公司的若干實體（不包括九洲港公司）以及憑藉珠海九洲控股於當中擁有權益而為本公司關連人士的若干實體（統稱「集團B公司」）訂立框架協議（「框架協議」），據此，框架協議的各訂約方將透過珠海九洲企業管理有限公司（為本公司全資附屬公司）及委託有資質從事委託貸款業務的中國獨立第三方金融機構（「金融機構」）（作為委託貸款借出代理人），於框架協議年期內不時應要求進行委託貸款安排。

根據上市規則，珠海九洲控股為本公司的主要及控股股東及關連人士。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%股權，因此，根據上市規則第14A.16條，九洲港公司為關連附屬公司。九洲港公司及各其他集團B公司從會計角度被視作本公司的非全資附屬公司，並憑藉珠海九洲控股於當中擁有權益而為本公司關連人士。

儘管框架協議於二零一六年訂立，以及載有就二零一六財政年度擬進行的相關交易的年度上限，由於框架協議僅在遵守所有適用上市規則的情況下方告生效，而截至二零一六年十二月三十一日止，框架協議及持續關連交易並未根據上市規則由獨立股東批准，為免生疑問，二零一六財政年度並無記錄實際持續關連交易金額。

框架協議之詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十九日及二零一七年一月十二日的公告及日期為二零一七年一月二十三日的通函內。

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過程中進行；(ii)為一般商業條款或不遜於獨立第三方所得或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。

## 董事會報告書

本公司核數師羅兵咸永道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（經修訂）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」，就本集團持續關連交易作出報告。羅兵咸永道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.56條於上文所披露之持續關連交易之結果及結論。本公司已向聯交所呈交核數師函件副本。

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。

綜合財務報表附註46(a)、(b)及(c)披露之其他關連人士交易亦構成本集團於二零一六財政年度內訂立或繼續進行之關連交易，並被分別視為根據上市規則之「受豁免交易」及「符合最低豁免水平交易」。

## 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，於本報告刊發前之最後實際可行日期，本公司已按上市規則規定維持足夠之公眾持股量。

## 核數師

於二零一四年六月十二日舉行的本公司股東周年大會，羅兵咸永道會計師事務所獲委任為本公司核數師，以填補安永會計師事務所退任遺下的臨時空缺。除上述外，於過去三年內概無本公司核數師的變動。

羅兵咸永道會計師事務所將於本公司二零一七年股東周年大會上退任，會上將提呈續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席  
黃鑫

香港，二零一七年三月二十八日

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」）二零一六財政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、有效風險管理、內部監控以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。

除守則條文A.4.1項下所載者外，本公司已於整個二零一六財政年度在各其他方面遵守企業管治守則所載之守則條文。該條文要求本公司非執行董事的委任應有指定任期及須接受重新選舉，而本公司之董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）並無固定任期。偏離的原因是所有該等董事須根據本公司公司細則最少每三年輪值告退及重選連任一次，因此，倘任何一名董事並非每三年獲重選一次，其必須退任並被終止任期。

除上文所披露者外，本公司已於二零一六財政年度內遵守企業管治守則所載之守則條文。

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

直至本報告發佈之日期，董事會現由合共12名成員組成，包括5名執行董事、3名非執行董事及4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：

黃鑫先生 (主席)  
周少強先生 (行政總裁)  
金濤先生  
葉玉宏先生  
李文軍先生



**非執行董事：**

拿督威拉林福源  
王喆先生  
郭海慶先生

**獨立非執行董事：**

許照中先生  
朱幼麟先生  
何振林先生  
王一江先生

**替任董事：**

林承利先生（拿督威拉林福源的替任人）

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威拉林福源的外甥外，董事會成員間概無關係，而董事之履歷資料於第40至第46頁「董事及高級管理人員」中披露。

**獨立非執行董事**

於二零一六財政年度，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。

## 企業管治報告書

### 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。

董事會主席為黃鑫先生，而行政總裁為周少強先生。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、完整及可靠資料及董事會會議上提出事宜之相關適當簡介，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於股東周年大會上輪值告退及接受重選，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」一節。

## 提名委員會

董事會已為本公司成立提名委員會。直至本報告發佈之日期，提名委員會包括六名成員，分別為黃鑫先生（主席）、葉玉宏先生、許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生，彼等大部分為獨立非執行董事。

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。

提名委員會於二零一六財政年度舉行一次會議，出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>執行董事：</b>	
黃鑫先生（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
王一江先生	1/1

## 企業管治報告書

於二零一六財政年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 參考若干準則檢討及評估董事會的組成。該等準則包括上市規則或任何其他相關法律規定就董事的個性及技能、專業操守及誠信、適合的專業知識及行業經驗以及能對董事會及其委員會的工作付出足夠的時間以及參與所有董事會會議及股東會議需具備的技能；
- (b) 審閱及建議續聘退任董事；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 評核及建議委任本公司非執行董事拿督威拉林福源之替任人。

根據本公司之公司細則，本公司之董事黃鑫先生、金濤先生、王喆先生及何振林先生將於應屆股東周年大會上輪值告退。

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。

提名委員會已採納董事會成員多元化政策，將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並於適當時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。於檢討及評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗。

提名委員會認為董事會已就本公司業務發展維持適當的多元性觀點平衡。

### 董事之入職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，並充分了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	參與培訓主題 (附註)
<b>執行董事：</b>	
黃鑫先生(主席)	1,2,3
周少強先生(行政總裁)	1,2,3
金濤先生	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>	
拿督威拉林福源	1,2,3
王喆先生	1,2,3
郭海慶先生	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
王一江先生	1,2,3
<b>替任董事：</b>	
林承利先生(拿督威拉林福源的替任人)	不適用

**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會議前至少十四日送交所有董事。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三日寄發予所有董事，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。

#### 董事會會議次數及董事出席記錄

於二零一六財政年度內，除於本公司正常業務過程中執行董事舉行的執行董事會會議外，已舉行四次定期董事會會議及一次特別董事會會議，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。

於二零一六財政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：

董事姓名	出席／董事會 會議次數	出席／股東大會 會議次數
<b>執行董事：</b>		
黃鑫先生 (主席)	6/6 <sup>#</sup>	1/1
周少強先生 (行政總裁)	5/5	1/1
金濤先生	5/5	1/1
葉玉宏先生	5/5	0/1
李文軍先生	5/5	0/1
<b>非執行董事：</b>		
拿督威拉林福源 (林承利先生為其替任人)	6/6 <sup>#</sup>	1/1
王喆先生	6/6 <sup>#</sup>	1/1
郭海慶先生	6/6 <sup>#</sup>	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>		
許照中先生	6/6 <sup>#</sup>	1/1
朱幼麟先生	6/6 <sup>#</sup>	0/1
何振林先生	6/6 <sup>#</sup>	1/1
王一江先生	6/6 <sup>#</sup>	0/1

<sup>#</sup> 包括於二零一六財政年度主席與非執行董事 (包括獨立非執行董事) 舉行的一次會議。

除定期及特別董事會會議，主席亦與非執行董事 (包括獨立非執行董事) 於二零一六財政年度在執行董事並不出席之情況下舉行一次會議。

## 企業管治報告書

### 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二零一六財政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，於二零一六財政年度，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本公司股東公開。

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。有關本公司各董事於二零一六財政年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9(a)。

於二零一六財政年度向高級管理層（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	6
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—
	6

## 薪酬委員會

薪酬委員會現由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補償安排。

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以及薪酬組合之建議徵求本公司主席及／或行政總裁意見。

## 企業管治報告書

薪酬委員會於二零一六財政年度舉行三次會議，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)	3/3
朱幼麟先生	3/3
何振林先生	3/3

於二零一六財政年度內，薪酬委員會已履行的工作概述如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；及
- (c) 參考董事會的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套。

## 問責及審核

### 董事就財務匯報之責任

董事確認彼等編製本公司二零一六財政年度綜合財務報表之責任。

董事並不知悉任何關於重大不確定之事項或狀況，從而對本公司持續經營業務之能力產生重大疑問。

董事負責監督本公司綜合財務報表之編製，以確保該等綜合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定規定及適用會計準則。

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

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。

## 風險管理及內部監控

### 董事會之責任

董事會確認其職責以建立，維護及審查本集團之風險管理及內部監控系統之有效性，管理層負責制定及執行風險管理及內部監控系統以管理風險。

一套穩健及有效之風險管理及內部監控系統能有助實現本集團的策略目標，並保障股東投資及公司資產。有關系統能管理導致未能達致策略目標之風險，但不能排除有關風險。有關系統亦僅可提供重大錯誤陳述或損失之合理（而非絕對）保證。

### 風險管理及內部監控框架

管理層負責從頂層為監控定調、進行風險評估及制定、執行及維護內部監控。此風險管理及內部監控系統不可或缺的一環是妥善訂立清晰的書面政策及程序，並向僱員傳達。

公司規章制度匯編構成本公司所有主要指引和程序的基礎，並規定了本公司的業務實體營運所需的控制標準。有關政策涵蓋法律、法規及營運問題，包括職業健康和安全、成本控制管理、授權、合約管理等。

我們的風險管理及內部監控框架由以下主要部分組成：

主要單位	角色及職責
董事會	<ul style="list-style-type: none"> <li>對本集團的風險管理及內部監控系統負整體責任</li> <li>持續監督管理層行為及監察風險管理系統與內部審核職能的整體有效性</li> <li>為本集團確立妥善的風險管理文化及風險偏好、評估及決定本集團應承受的風險程度，並定期進行監察</li> </ul>
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>協助董事會監察所面臨的風險及審查本集團風險管理及內部監控系統是否足夠及有效</li> </ul>
內部審核	<ul style="list-style-type: none"> <li>協助審核委員會審查風險管理及內部監控系統的有效性，並就此直接向審核委員會匯報</li> </ul>
高級管理層	<ul style="list-style-type: none"> <li>評估企業範圍風險及制定緩和措施</li> <li>制定、實施及監察風險管理及內部監控系統</li> </ul>
營運管理層	<ul style="list-style-type: none"> <li>於業務營運及職能範圍實施及監察風險管理及內部監控程序</li> </ul>

### 風險管理及企業範圍風險評估

本集團已制訂一套風險管理指引，旨在為確定、分析、評估、處理、監察及報告本集團各程度主要風險之工作提供框架，以助實現組織的整體策略目標。

本集團已進行年度企業範圍風險評估，以評定本集團為實現其策略目標而願意承受之風險的性質及程度。於風險評估的過程中，本集團已確定可能對本集團策略目標及應對業務及外部環境轉變的能力構成影響的若干主要風險。此等風險乃按出現的機會及其對本集團業務的影響之嚴重程度排序。此外，本集團已制定補救方案及緩和措施，以管理此等風險至可接受之程度。

### 內部審核

內部審核部門由內部審核主管領導，其直接向本公司審核委員會匯報。內部審核部門主要負責審核經營實體的營運、財務及合規控制，以確保其遵從本集團的風險管理及內部監控政策及程序。

內部審核部門獨立於營運管理層，並可全權獲得進行內部審核工作所需的數據資料。審核工作乃根據審核委員會批准之多年內部審核計劃（「內部審核計劃」）進行。此內部審核計劃乃每三年採用以風險為基準的方法制定，並且每年進行審閱。高級管理層或審核委員會按要求進行特別內部審核工作。

於內部審核過程中，內部審核部門確認內部監控的不足及弱點、提出改善建議，並與管理層及流程擁有人跟進議定的補救行動。

### 審查風險管理及內部監控系統

董事會負責維持足夠的風險管理及內部監控系統，以保障股東投資及公司資產，並且於審核委員會的協助下每年審查有關系統之有效性。

於二零一六財政年度，董事會已審查本集團的風險管理及內部監控系統之有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效且充足。此外，董事會已審查且滿意本集團會計、內部審核及財務報告職能員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算的充足程度。

### 處理及發佈內幕消息之程序及監控

本公司知悉其於證券及期貨條例及上市規則相關分部項下之責任。訂立內幕信息管理辦法旨在制定識別、匯報及披露內幕消息之可行指引。董事會全體、高級管理層、行政人員、部門主管及可能接觸內幕消息的員工均受此政策約束，亦須遵守上市規則項下上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

此外，可接觸內幕消息之員工均須與本公司簽訂保密協議，並須保密處理未經發佈之內幕消息。

## 審核委員會

審核委員會現由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綜合財務報表及報告前，審閱該等綜合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
- 檢討本公司財務匯報制度、風險管理制度、內部監控制度及相關之程序是否充分及有效。

審核委員會監督本集團之風險管理及內部監控系統，並向董事會報告任何重大事宜及向董事會作出建議。

於二零一六財政年度，審核委員會已檢討本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告、二零一五財政年度業績及年報、財務匯報及合規程序，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以及其有效性之報告、關連交易及續聘外聘核數師事宜。

審核委員會於二零一六財政年度亦與外聘核數師舉行兩次會議。

於至二零一六財政年度，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

## 企業管治報告書

### 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對綜合財務報表之申報責任之聲明載於第87至92頁「獨立核數師報告書」內。

於二零一六財政年度，本公司支付予核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金載列如下：

服務類別	已付／應付費用 (港幣千元)
核數服務	1,988
非核數服務	
— 中期審閱	686
— 稅務服務	67
— 持續關連交易報告	46
— 其他	1,826
總額	4,613

### 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，與其股東有效溝通乃促進投資者關係及投資者了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本公司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。

於二零一六財政年度，本公司並無就組織章程大綱及本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，使彼等了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](http://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](mailto:info@0908.hk)。

二零一七年股東周年大會（「股東周年大會」）將於二零一七年五月二十六日（星期五）舉行。股東周年大會通告將於股東周年大會舉行前最少二十個完整營業日送交本公司股東。

### 公司秘書

本公司之秘書陳哲明先生亦為本公司之財務總監。有關其履歷資料，請參閱「董事及高級管理人員」一節。於二零一六財政年度，彼已接受不少於十五小時相關專業訓練。

### 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二十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至少十個完整營業日向其股東發送通知。

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，除主席決定容許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天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大會。

#### 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。





羅兵咸永道

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)

## 意見

### 我們已審計的內容

珠海控股投資集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第93至198頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 獨立核數師報告書

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 直接歸屬於物業開發活動的開發成本估計
- 估計租賃房屋之公允價值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>直接歸屬於物業開發活動的開發成本估計</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(f) (關鍵會計估計及假設) 及附註7 (按性質劃分的開支)。</p> <p>於截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團確認已售物業成本港幣1,354,196,000元。管理層根據行業經驗及其他可得資料估計物業開發活動直接應佔的開發成本。</p> <p>我們專注於此範疇乃由於需要進行估算方能釐定計入二零一六年確認的已售物業成本的開發成本，估算涉及就未結算的建築成本重大判斷及估計。</p>	<p>對於管理層針對直接歸屬於物業開發活動的開發成本估計，我們的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 了解和評估管理層對物業開發成本估計的過程。</li><li>• 測試控制措施運行的有效性，包括：<ul style="list-style-type: none"><li>a) 物業開發成本預算的批准；以及</li><li>b) 定期的審閱會議，管理層應在會議中根據詳細預算成本審閱物業開發實際成本。</li></ul></li><li>• 抽樣檢查已簽訂的建造合同及有關開發成本的發票。</li><li>• 抽樣檢查與施工進度有關的獨立監理報告。</li><li>• 抽樣向建築承包商發出獨立詢証函，以確認於二零一六年十二月三十一日的應付款項餘額，並與貴集團所記錄的餘額進行比較。</li><li>• 抽樣測試期後交易，以搜索未記錄的負債(如有)。</li></ul> <p>我們發現現有證據能夠支持管理層就直接歸屬於物業開發活動的開發成本估計。</p>

## 關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>估計租賃房屋之公允價值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(b) (關鍵會計估計及假設) 及附註14 (物業、廠房及設備)。</p> <p>管理層選擇採納重估模式計量 貴集團的租賃樓宇。租賃樓宇以公平價值呈列。管理層估計， 貴集團的租賃樓宇之公平價值於二零一六年十二月三十一日為港幣318,977,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度在綜合全面收益表錄得的重估虧損為港幣13,157,000元。已就所有租賃樓宇取得獨立外部估值，以支持管理層之估計。</p> <p>租賃樓宇之公平價值乃採用不同估值技術得出，包括收入法、折舊重置成本法及直接比較法。估值乃取決於若干需要管理層作出重大判斷的關鍵假設，包括貼現率、估計租值、入住率、市場可比銷售證據及建築成本。</p> <p>我們專注於此範疇乃由於租賃樓宇的估值需要作出判斷及估計。</p>	<p>對於管理層針對租賃房屋之公允價值的估計，我們的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 評估專業合資格評估師的能力和客觀性；</li> <li>• 利用我們的房地產行業知識和諮詢我們所內部的估值專家，評估估值所使用的方法和主要假設的適當性，包括折現率、估計租金價值、入住率、市場可比銷售證據和建築成本；以及</li> <li>• 對 貴集團向專業合資格評估師提供的基礎數據進行抽樣測試，以確保專家所使用的資料的準確性和合理性。</li> </ul> <p>我們發現現有證據能夠支持管理層就租賃房屋的估值作出的重大假設，包括折現率、估計租金價值、入住率、市場可比銷售證據和建築成本。</p>

## 獨立核數師報告書

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告書

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李健華。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十八日

# 綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	5	4,923,667	3,067,067
銷售成本	7	(4,068,952)	(2,302,986)
毛利		854,715	764,081
其他收入及收益，淨額	6	53,810	75,746
銷售及分銷開支	7	(151,966)	(155,334)
行政開支	7	(211,371)	(210,068)
其他經營開支	7	(3,581)	(3,222)
財務開支	10	(7,003)	(2,864)
分佔(虧損)/盈利：			
合營企業	21	(420)	1,469
聯營公司	22	990	2,304
除稅前盈利		535,174	472,112
所得稅開支	11	(276,116)	(170,641)
本年度盈利		259,058	301,471
歸屬於以下人士的盈利：			
本公司擁有人		84,680	124,703
非控股權益		174,378	176,768
		259,058	301,471
本公司擁有人應佔本年度每股盈利	12		
每股基本盈利		港幣5.93仙	港幣8.77仙
每股攤薄盈利		港幣5.51仙	港幣7.10仙

第100至198頁之附註組成綜合財務報表的整體部分。

# 綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度盈利	259,058	301,471
其他全面(虧損)/收益		
其後將不會重新分類至損益之項目		
界定福利責任之重新計量	(16,763)	(14,018)
物業重估(虧損)/收益	(9,868)	28,587
	(26,631)	14,569
可能會重新分類至損益之項目		
可供出售投資之公平價值(虧損)/收益	(7,800)	6,000
換算海外業務之匯兌差額	(309,900)	(272,394)
	(317,700)	(266,394)
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(344,331)	(251,825)
本年度全面(虧損)/收益總額	(85,273)	49,646
歸屬於：		
本公司擁有人	(154,885)	(48,719)
非控股權益	69,612	98,365
	(85,273)	49,646

第100至198頁之附註組成綜合財務報表的整體部分。



# 綜合財務狀況表

		二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	996,902	907,288
預付土地租金款項	15	356,074	387,383
使用港口設施之權利	16	14,897	16,593
在建物業	17	4,173,057	4,407,397
無形資產	19	4,321	4,614
於一間合營企業之權益	21	11,726	12,949
於聯營公司之權益	22	5,298	6,631
可供出售投資	23	10,800	18,600
預付款項及按金	24(a)	58,191	77,092
遞延稅項資產	37	114,205	65,320
<b>非流動資產總值</b>		<b>5,745,471</b>	5,903,867
<b>流動資產</b>			
在建物業	17	2,967,522	3,276,251
持作出售已竣工物業	18	5,952	121,021
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	25	839	1,038
可供出售投資	23	—	17,904
存貨	26	22,575	19,148
應收貿易帳款	27	116,113	121,797
預付款項、按金及其他應收款項	24(b)	233,895	250,212
預付稅項		184,544	102,937
應收關連公司欠款	45	6,680	8,847
受限制銀行結餘	28	1,067,421	723,393
現金及現金等價物	28	2,327,799	1,872,865
<b>流動資產總值</b>		<b>6,933,340</b>	6,515,413
<b>資產總值</b>		<b>12,678,811</b>	12,419,280
<b>流動負債</b>			
應付貿易帳款及應付票據	30	42,994	27,284
遞延收益、應計負債及其他應付款項	31	277,277	420,042
來自客戶的預售物業所得款項		3,722,069	2,393,895
應付工程款項	32	486,762	549,732
計息銀行及其他借款	33	1,648	449,740
應付稅項		337,553	188,875
承兌票據	35	—	200,000
來自一名主要股東的貸款	45	670,758	—
應付一名主要股東款項	45	9,707	4,826
應付關連公司款項	45	15,984	10,903
<b>流動負債總值</b>		<b>5,564,752</b>	4,245,297

## 綜合財務狀況表

		二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	34	—	542,083
承兌票據	35	—	153,714
計息銀行及其他借款	33	<b>2,653,298</b>	2,374,345
來自一名主要股東的貸款	45	—	256,631
應付一名主要股東款項	45	—	13,067
遞延收益、應計負債及其他應付款項	31	<b>219,593</b>	184,631
遞延稅項負債	37	<b>720,748</b>	858,208
界定福利責任	38	<b>115,730</b>	103,655
非流動負債總值		<b>3,709,369</b>	4,486,334
<b>負債總值</b>		<b>9,274,121</b>	8,731,631
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	39	<b>142,780</b>	142,780
儲備	40	<b>1,905,812</b>	2,089,253
		<b>2,048,592</b>	2,232,033
<b>非控股權益</b>		<b>1,356,098</b>	1,455,616
<b>權益總值</b>		<b>3,404,690</b>	3,687,649
<b>權益及負債總值</b>		<b>12,678,811</b>	12,419,280

第100至198頁之附註組成綜合財務報表的整體部分。

董事會於二零一七年三月二十八日核准載於第93至198頁之財務報表，並由下列人士代表簽署。

黃鑫  
董事

周少強  
董事

# 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔資本及儲備															
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	合併儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元 (附註36)	可換股 債券權益 儲備 港幣千元 (附註34)	其他儲備 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 (附註41)	購股權 儲備 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總值 港幣千元
於二零一六年一月一日	142,780	911,207	446,355	(57,310)	690	66,026	(200,573)	98,791	12,800	199,260	3,847	127,818	480,342	2,232,033	1,455,616	3,687,649
<b>全面收益</b>																
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,680	84,680	174,378	259,058
<b>本年度其他全面虧損</b>																
界定福利責任之重新計量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,042)	(10,042)	(6,721)	(16,763)
物業重估虧損	-	-	-	-	-	-	(9,868)	(9,868)	-	-	-	-	-	(9,868)	-	(9,868)
可供出售投資之公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,800)	-	-	-	-	(7,800)	-	(7,800)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(211,855)	-	(211,855)	(98,045)	(309,900)
其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(9,868)	(9,868)	(7,800)	-	-	(211,855)	(10,042)	(239,565)	(104,766)	(344,331)
<b>其他全面(虧損)/收益總額</b>																
贖回可換股債券(附註34)	-	-	-	-	-	(66,026)	-	(9,868)	(7,800)	-	-	(211,855)	74,638	(154,885)	69,612	(85,273)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,026	-	-	-
向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,750	1,750
註銷已授出購股權(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,847)	-	3,847	-	(170,880)	(170,880)
已派付二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,556)	(28,556)	-	(28,556)
轉撥至法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,656	-	-	(36,656)	-	-	-
<b>股權持有人的交易總額，</b>																
直接於權益確認	-	-	-	-	-	(66,026)	-	-	-	36,656	(3,847)	-	4,661	(28,556)	(169,130)	(197,686)
於二零一六年十二月三十一日	142,780	911,207	446,355	(57,310)	690	-	(200,573)	88,923	5,000	235,916	-	(84,037)	559,641	2,048,592	1,356,098	3,404,690

第100至198頁之附註組成綜合財務報表的整體部分。

## 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔資本及儲備															
	股本 港幣千元	股份 溢價 港幣千元	實收溢餘 港幣千元	合併儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元 (附註36)	可換股 債券權益 儲備 港幣千元 (附註34)	可換股 債券權益 其他儲備 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	購股權 儲備 港幣千元 (附註41)	匯兌波動 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總值 港幣千元
於二零一五年一月一日	141,416	888,209	446,355	(57,310)	690	68,777	(200,573)	70,204	6,800	169,316	-	325,293	410,395	2,269,572	1,441,595	3,711,167
<b>全面收益</b>																
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124,703	124,703	176,768	301,471
<b>本年度其他全面收益</b>																
界定福利責任之重新計量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,534)	(10,534)	(3,484)	(14,018)
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	28,587	-	-	-	-	-	-	28,587	-	28,587
可供出售投資之公平價值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	-	-	-	-	6,000	-	6,000
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,475)	-	(197,475)	(74,919)	(272,394)
其他全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	28,587	6,000	-	-	-	(197,475)	(10,534)	(173,422)	(78,403)	(251,825)
<b>全面收益/(虧損)總額</b>																
因兌換可換股債券而發行股份	-	-	-	-	-	-	28,587	6,000	-	-	-	(197,475)	114,169	(48,719)	98,365	49,646
(附註34)	1,364	22,998	-	-	-	(2,751)	-	-	-	-	-	-	-	21,611	-	21,611
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,029	2,029
向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,373)	(86,373)
購股權計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,847	-	-	-	3,847	-	3,847
已派付二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,278)	(14,278)	-	(14,278)	
轉撥至法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	-	29,944	-	-	(29,944)	-	-	-	-
股權持有人的交易總額， 直接於權益確認	1,364	22,998	-	-	-	(2,751)	-	-	-	29,944	3,847	-	(44,222)	11,180	(84,344)	(73,164)
於二零一五年十二月三十一日	142,780	911,207	446,355	(57,310)	690	66,026	(200,573)	98,791	12,800	199,260	3,847	127,818	480,342	2,232,033	1,455,616	3,687,649

第100至198頁之附註組成綜合財務報表的整體部分。

# 綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營業務中現金流量</b>			
經營業務產生之現金	42	<b>2,172,461</b>	1,204,270
已付所得稅		<b>(343,528)</b>	(180,249)
經營業務產生之現金流量淨額		<b>1,828,933</b>	1,024,021
<b>投資業務中現金流量</b>			
已收利息		<b>27,492</b>	26,720
物業、廠房及設備的預付款項減少／(增加)		<b>18,240</b>	(37,186)
購買物業、廠房及設備		<b>(235,707)</b>	(170,725)
出售物業、廠房及設備之所得款項		<b>8,261</b>	739
受限制銀行結餘之增加		<b>(3,948)</b>	(26,653)
定期存款減少		<b>-</b>	8,725
自關連公司收取之現金		<b>1,074</b>	619
自一間聯營公司收取之現金		<b>1,652</b>	3,115
自一間合營企業收取之現金		<b>210</b>	25
出售／(購買)可供出售投資		<b>17,904</b>	(17,904)
自一間聯營公司收取之股息		<b>1,913</b>	-
應付工程款項之(減少)／增加		<b>(21,723)</b>	36,194
投資業務使用之現金流量淨額		<b>(184,632)</b>	(176,331)
<b>融資業務中現金流量</b>			
非控股權益注資		<b>1,750</b>	2,029
贖回可換股債券的付款		<b>(614,500)</b>	-
受限制銀行結餘之增加		<b>(3,503)</b>	(122,219)
新造銀行及其他借款		<b>1,754,977</b>	2,844,744
償還銀行及其他借款		<b>(1,854,594)</b>	(2,119,201)
償還承兌票據		<b>(374,678)</b>	(196,658)
向關連公司償還之現金		<b>(687)</b>	(10,383)
向股東派付股息		<b>(28,556)</b>	(14,278)
向非控股股東派付股息		<b>(170,880)</b>	(86,373)
已支付利息		<b>(222,924)</b>	(356,523)
來自一名主要股東的貸款之增加		<b>414,127</b>	-
融資業務使用之現金流量淨額		<b>(1,099,468)</b>	(58,862)
<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		<b>1,872,865</b>	1,138,076
匯率變動之影響，淨額		<b>(89,899)</b>	(54,039)
年末之現金及現金等價物		<b>2,327,799</b>	1,872,865

第100至198頁之附註組成綜合財務報表的整體部分。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

珠海控股投資集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）曾從事下列主要業務：

- 投資控股
- 管理一度假村
- 管理一主題公園
- 管理一遊樂場
- 經營一高爾夫球會
- 物業開發
- 提供金融信息服務及互聯網金融信息中介服務
- 提供港口設施
- 提供客輪服務
- 買賣及分銷燃油

本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。

本公司於香港聯合交易所有限公司擁有第一上市地位。

除另有指明外，本綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列。

## 2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表時所採用之主要會計政策載列如下。除另有指明者外，該等政策貫徹應用於所有呈報年度。

### 2.1 呈列基準

珠海控股投資集團有限公司之綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則（香港財務報告準則）及香港《公司條例》（第622章）的規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就分類為物業、廠房及設備之樓宇重估、可供出售投資及按公平價值衡量及在損益表處理之證券修訂（按公平價值列帳）。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重大會計估計，並要求管理層於應用本集團會計政策過程中行使其判斷力。涉及較高水平判斷或較為複雜者或所作出的假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註4內披露。

### 2.2 會計政策及披露變動

#### (A) 採納新訂準則及現有準則之修訂之影響

本集團須於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間強制採納以下新訂準則及現有準則之修訂：

準則	修訂標的
二零一四年度改進 香港會計準則第1號（經修訂）修訂本 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本 香港會計準則第27號（2011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28號（2011年）修訂本 香港財務報告準則第11號修訂本 香港財務報告準則第14號	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 披露計劃 可接受的折舊及攤銷方式的澄清 農業：生產性植物 獨立財務報表中之權益法 投資實體：應用綜合入帳之例外情況 收購於合營業務的權益的會計 監管遞延帳戶

採納該等新訂準則及現有準則之修訂並無對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 會計政策及披露變動 (續)

#### (B) 尚未生效及尚未獲本集團提早採納之新訂準則及現有準則之修訂

準則	修訂標的	於以下日期 或之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號 (附註(i))	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (附註(ii))	來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號修訂本 (附註(ii))	對香港財務報告準則第15號之澄清	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號 (附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間之 資產出售及出資	待定

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一六年一月一日之後開始年度期間生效之新訂準則以及準則及詮釋之修訂。除下列者外，預期此等新訂準則以及準則及詮釋之修訂不會對本集團綜合財務報表構成重大影響：

#### (i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

此新訂準則針對金融資產和金融負債的分類、計量和取消確認，引入套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未詳細評估金融資產的分類和計量，目前分類為可供出售金融資產似乎符合分類為按公平價值且其變動計入其他綜合收益（「按公平價值且其變動計入其他綜合收益」）的條件，因此該等資產的入帳並無改變。



## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 會計政策及披露變動 (續)

#### (B) 尚未生效及尚未獲本集團提早採納之新訂準則及現有準則之修訂 (續)

##### (i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團持有的其他金融資產包括：

- 目前以按公平價值計入損益計量且可能繼續根據香港財務報告準則第9號以相同基準計量的股本工具，及

因此，本集團不預期新指引會對其金融資產的分類和計量有重大影響。

由於新規定僅影響被指定為按公平價值透過損益入帳的金融負債的會計法，而本集團並無任何有關負債，這對本集團的金融負債入帳並無影響。取消確認規則來自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，且沒有任何變動。

新套期會計規則將套期工具的會計法更緊密配合本集團的風險管理實務。作為一般性原則，隨著準則引入更多原則為本的方針，更多套期關係可能符合套期會計資格。本集團並無牽涉任何套期，故本集團不預期會對其套期關係的會計法有重大影響。

新減值模型要求按預期信貸虧損確認減值撥備，而非僅產生的信貸虧損（根據香港會計準則第39號）。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公平價值且其變動計入其他綜合收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」下的合約資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合約。儘管本集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸虧損。

新訂準則亦引入擴大了的披露規定和呈報改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在採納新訂準則的年度內。

香港財務報告準則第9號須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採用。根據已落實香港財務報告準則第9號的過渡性條文，僅可就二零一五年二月一日之前開始的年度報告期間分階段提早採納。於該日後，新規定必須予以完整採納。本集團並不擬於其強制日期前採納香港財務報告準則第9號。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 會計政策及披露變動 (續)

#### (B) 尚未生效及尚未獲本集團提早採納之新訂準則及現有準則之修訂 (續)

##### (ii) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

香港會計師公會已頒佈收入確認之新訂準則。此將替換香港會計準則第18號(包含貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(包含建築合約)。新訂準則乃基於「當貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入」的原則。該準則允許在採納方面採用全面追溯法或修改追溯法。

管理層目前正評估新訂準則之應用對本集團財務報表的影響並已識別如下可能受到影響的方面：

- 服務收入 – 香港財務報告準則第15號之應用可能引致各個履約責任之識別且其可能影響收入確認的時間。
- 履行合約方面產生之若干成本入帳 – 當前支銷之若干成本可能需要根據香港財務報告準則第15號確認作資產，及
- 收回權利 – 香港財務報告準則第15號規定於資產負債表上獨立呈列由客戶方收回貨品的權利及退款責任。

於此階段，本集團無法估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將對未來十二個月的影響進行更詳細評估。香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度強制施行。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

##### (iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將引致絕大部分租賃於綜合財務狀況表確認，乃因經營與融資租賃之間的區分被刪除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金之金融負債被確認。唯一的例外情況是短期及低價值租賃。

出租人入帳將無重大變化。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 會計政策及披露變動 (續)

#### (B) 尚未生效及尚未獲本集團提早採納之新訂準則及現有準則之修訂 (續)

##### (iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

該準則將主要影響本集團經營租賃之入帳。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為港幣25,327,000元（見附註44）。然而，本集團尚未釐定該等承擔到何種程度會引致確認未來支付之資產及負債以及此將如何影響本集團盈利及現金流量分類。

部分承擔可能因短期及低價值租賃而屬例外情況，及部分承擔可能與不符合租賃條件（按香港財務報告準則第16號）的安排有關。新訂準則於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制性施行。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

### 2.3 附屬公司

#### 2.3.1 綜合入帳

附屬公司為本集團控制的實體（包括結構性實體）。當本集團因參與實體業務而對浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起綜合入帳，直至該控制權終止之日為止終止綜合入帳。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.3 附屬公司 (續)

#### 2.3.1 綜合入帳 (續)

##### (a) 業務合併

本集團應用購買法將業務合併入帳。就收購附屬公司所轉讓的代價即本集團所轉讓的資產、被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團所發行的股權的公平價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平價值。在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公平價值計量。

本集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控股權益。屬現時擁有權權益且於清算時賦予購買方權利按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，按公平價值或現時擁有權權益應佔被收購公司可識別資產淨值的已確認金額比例計量。除非香港財務報告準則要求另一計量基準，否則所有其他非控股權益部分按其收購日期公平價值計量。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併乃分階段達成，則收購方之前持有的被收購方股本權益於收購日期的帳面值，於收購日期按公平價值重新計量；重新計量所產生的任何收益或虧損在損益中確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價將按收購日期公平價值確認。或然代價（被視為一項資產或負債）公平價值之其後變動按香港會計準則第39號之規定於損益確認。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。

轉讓代價、被收購方任何非控股權益及被收購方任何先前股權在收購日期的公平價值超過所收購可識別資產淨值公平價值的數額，列為商譽。就議價購買而言，倘轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值公平價值，差額直接在綜合損益表中確認。

集團內公司間的交易以及集團公司間交易的結餘及未實現收益均會撇銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未實現虧損亦會撇銷。附屬公司所報金額已作必要之修改，以符合本集團之會計政策。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.3 附屬公司 (續)

#### 2.3.1 綜合入帳 (續)

##### (b) 並無改變控制權的附屬公司擁有權變動

並無導致失去控制權的與非控股權益進行的交易入帳列作權益交易 — 即與附屬公司擁有人 (以擁有人身份) 進行的交易。所支付的任何代價的公平價值與所佔所收購附屬公司資產淨值帳面值的相關部分之間的差額計入權益內。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益內。

##### (c) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平價值，帳面值的變動在損益中確認。公平價值為就保留權益的後續入帳而言的初始帳面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債入帳。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉拔至另一類權益。

#### 2.3.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值入帳。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績按本公司已收取及應收的股息作為基準入帳。

倘股息超出附屬公司於宣派股息期間內的全面收益總額，或倘獨立財務報表內的投資帳面值超出被投資公司在綜合財務報表內的資產淨值 (包括商譽) 帳面值，則於收到該等投資的股息時，須要對該於附屬公司之投資進行減值測試。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.4 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益法入帳。根據權益法，投資初始以成本確認，而帳面值將被調升或調減以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的損益份額。

如聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只需按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益（如適當）。

本集團應佔收購後的損益於綜合損益表內確認，而應佔收購後其他全面收益的變動則於其他全面收益內確認，並對投資的帳面值作出相應調整。如本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定責任或已代聯營公司作出付款。

本集團於各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團會按聯營公司可收回數額與其帳面值之差額計算減值金額，並於綜合損益表「分佔聯營公司（虧損）／盈利」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游和下游交易的盈利和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司中的權益的數額。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

於聯營公司中的股權被攤薄所產生的收益或損失於綜合損益表確認。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.5 共同安排

本集團已就所有共同安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業，視乎各投資者的合約權利及責任而定。本集團已評估其共同安排的性質，並釐定該等共同安排為合營企業。合營企業使用權益法入帳。

根據權益法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購後盈利或虧損以及其他全面收益變動的份額。本集團於合營企業之投資包括在購買時已識別的商譽。在收購於合營企業之擁有權權益時，收購合營企業成本與本集團享有的對合營企業之可識別資產和負債的公平價值淨額的差額確認為商譽。當本集團分佔有一家合營企業之虧損相等或超過於在該合營企業之權益，包括任何其他無抵押應收款項，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生責任或已代合營企業付款。

本集團與合營企業間交易的未實現盈利，按本集團在該等合營企業的權益為限對銷。除非該交易提供所轉讓資產的減值證據，否則未實現虧損亦予對銷。合營企業的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

### 2.6 分類報告

營運分類的呈報方式與向主要營運決策者提供的內部報告貫徹一致。主要營運決策者負責分配資源及評估營運分類的表現，並已被確認為作出策略性決策的執行董事。

### 2.7 外幣換算

#### (A) 功能及呈報貨幣

本集團各實體的財務報表內的項目均以該實體營運所在的主要經濟環境通行的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，本公司的功能及本集團的呈報貨幣為港幣。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.7 外幣換算 (續)

#### (B) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或(當項目重新計量時)估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，乃於綜合損益表內確認。

有關借款的匯兌收益及虧損呈列於損益表內「財務開支」項下。所有其他匯兌收益及虧損呈列於綜合損益表內「其他收入及收益，淨額」項下。

非貨幣金融資產及負債(例如按公平價值持有經損益入帳之權益)的換算差額在損益獲確認為公平價值盈虧的一部分。非貨幣金融資產(例如歸類為可供出售的權益)的換算差額則計入在其他全面收益。

#### (C) 集團公司

所有集團實體的功能貨幣(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)如有別於呈報貨幣，其業績及財務狀況乃按以下方式換算為呈報貨幣：

- (i) 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按該財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表的收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非各交易日現行匯率的累積影響的合理近似值，在該情況下，則收支會於各交易日換算)；及
- (iii) 所有因此而產生的貨幣換算差額均於其他全面收益確認。

收購海外實體所產生的公平價值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。



## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.8 物業、廠房及設備

香港以外之中期租賃樓宇以公平價值減其後任何累積折舊及其後累積減值虧損列帳，並由獨立專業合資格測量師定期進行物業重估。重估產生之變動於其他全面收益中處理，其累積變動反映於重估儲備中。若重估出現虧損時，就同一項資產而言，超出緊接重估前計入儲備之金額，其超出部分於綜合損益表列支。

當重估出現盈餘，就同一項資產而言，其相當於過往曾於綜合損益表列帳之重估虧損之盈餘數額於綜合損益表計入。

所有其他物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊列帳。歷史成本包括因收購該等項目而直接產生的支出。

其後成本於與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠地計量時，方列入資產的帳面值或確認為獨立資產（如適用）。替換部分的帳面值予以取消確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於綜合損益表扣除。

折舊乃以直線法或餘額遞減法按其估計可使用年期將成本或重估值攤銷至其剩餘價值計算，方法如下：

— 香港以外之中期租賃樓宇	20至30年（按直線基準）
— 高爾夫球會設施	10至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）

本集團於各結算日檢討資產的剩餘價值及可使用年期，並作出適當調整。

若資產的帳面值高於其估計可收回金額，則其帳面值會即時撇減至可收回金額。

出售收益及虧損透過將所得款項與帳面值比較而釐定，並於綜合損益表中的「其他收入及收益，淨額」確認。

在建工程按成本值減任何減值虧損後列帳，並不予以折舊。成本包括建造期間之直接建造成本。在建工程於完成及可予使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.9 使用港口設施之權利

本集團租賃使用港口設施之權利。大部分擁有權風險及回報撥歸出租人的租賃。款項以直線法自損益表中扣除，為期四十年。

### 2.10 無形資產

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。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。

### 2.11 非金融資產減值

無限可使用年期的無形資產毋須作攤銷，但須每年進行減值測試。如有出現任何情況或情況有變顯示或不能收回帳面值，則審閱可予攤銷或折舊資產的減值情況。確認的減值虧損為資產帳面值超逾其可收回金額的數額。可收回金額為資產公平價值減銷售成本後的價值與使用價值之間的較高者。為評估減值，本集團按可獨立識別現金流量的最低層面（現金產生單位）劃分資產類別。出現減值的非金融資產會於各報告日期就可能撥回減值進行審閱。

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

本集團將金融資產劃分為下列類別：按公平價值衡量及在損益處理、貸款及應收款項，以及可供出售。分類方法取決於金融資產的收購目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

#### (a) 按公平價值衡量及在損益處理的金融資產

按公平價值衡量及在損益處理之金融資產為持有作買賣之金融資產。倘金融資產於購入時主要目的在於短期內出售，則分類為此類別。倘此類別之資產預期會於十二個月內變現，則列為流動資產，否則分類為非流動。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.12 金融資產 (續)

#### 2.12.1 分類 (續)

##### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為設有固定或可確定付款金額且不會於活躍市場報價的非衍生金融資產。此等項目乃計入流動資產，惟金額於報告期末後超過十二個月償付或預期償付者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括綜合財務狀況表內的「應收貿易帳款」、「應收關連公司欠款」、「預付款項、按金及其他應收款項」、「受限制銀行結餘」及「現金及現金等價物」。

##### (c) 可供出售金融資產

可供出售之金融資產即指定為這一類別或不屬於任何其他類別之非衍生金融資產。除非投資於報告期末起計十二個月內到期或管理層有意於報告期末十二個月內出售該等資產，否則該等項目入帳列為非流動資產。

#### 2.12.2 確認及計量

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即本集團承諾買賣資產當日。對於所有並非按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產，投資初步按公平價值加交易成本確認。按公平價值衡量及在損益處理之金融資產初步按公平價值確認，而交易成本則於綜合損益表中支銷。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓，則取消確認金融資產。可供出售之金融資產及按公平價值衡量及在損益處理之金融資產其後按公平價值入帳。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列帳。

來自「按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產」類別的公平價值變動所產生的收益或盈虧，列入產生期間綜合損益表內的「其他收入及收益，淨額」中。來自按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產的股息收入，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合損益表內確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平價值變動在其他全面收益中確認。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.12 金融資產 (續)

#### 2.12.2 確認及計量 (續)

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公平價值調整列入綜合損益表內。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在綜合損益表內確認為其他收入的一部分。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合損益表內確認為其他收入的一部分。

### 2.13 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權力可抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產及結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨值。合法可強制執行權利不得以未來事件釐定及必須於日常業務過程及本公司或對方違約、無力償債或破產時強制執行。

### 2.14 金融資產減值

#### (A) 按攤銷成本列帳的資產

本集團在各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。於初步確認資產後，必須要發生一件或多件事件導致產生減值的客觀證據（「虧損事件」），而有關虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成能可靠估計的影響，則該項或該組金融資產方會被視作減值及出現減值虧損。

減值的證據可能包括債務人或一組債務人遇到重大財政困難、違約或拖欠利息或本金還款、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量可計量下跌（如與違約相關的欠款變動或經濟狀況）。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.14 金融資產減值 (續)

#### (A) 按攤銷成本列帳的資產 (續)

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產帳面值與估計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量，並按該金融資產原實際利率貼現。資產的帳面值會予以削減，而虧損金額於綜合損益表確認。倘貸款按浮動利率計息，計量減值虧損的貼現率為根據合約釐定的現有實際利率。作為可行權宜辦法，本集團可能採用可觀察市場價格按工具的公平價值計量減值。

若在其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件相關（如債務人的信貸評級改善），則之前確認的減值虧損撥回會於綜合損益表中確認。

#### (B) 分類為可供出售資產

本集團會在各報告期末評估是否存在客觀證據證明某項或某組金融資產已經減值。

就債務證券而言，倘存在任何有關證據，累計虧損（按收購成本與現時公平價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計量）自權益剔除，並在損益確認。倘於其後期間，分類為可供出售的債務工具的公平價值增加，而有關增加可客觀地與在損益確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則於綜合損益表中撥回減值虧損。

就股權投資而言，證券公平價值大幅或長期低於其成本亦為資產減值的證據。倘存在任何有關證據，累計虧損（按收購成本與現時公平價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計量）自權益剔除，並在損益確認。在綜合損益表確認的權益工具減值虧損並不會透過綜合損益表撥回。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.15 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者的較低者列帳。成本以先入先出法計算。可變現淨值按於日常業務過程中的估計售價扣除適用的浮動銷售開支計算。

### 2.16 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。可變現淨值乃經參考日常業務過程中出售物業所得款項減適用可變銷售開支及達致竣工的預期成本或由管理層根據當前市況作出的估計而釐定。

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，該等物業被轉為持作出售已竣工物業。

### 2.17 持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列帳。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

### 2.18 應收貿易帳款及其他應收款項

應收貿易帳款為就於日常業務過程中售出的貨品或提供的服務應收客戶的款項。倘預期於一年或以內（或在正常業務營運週期中，則可較長時間）收回應收貿易帳款及其他應收款項，則有關款項會分類為流動資產，否則按非流動資產呈列。

應收貿易帳款及其他應收款項初步按公平價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計算，並須扣除減值撥備。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.19 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

### 2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的新增成本於權益中列作所得款項的減項（扣除稅項）。

### 2.21 應付貿易帳款及其他應付款項

應付貿易帳款為就於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘款項於一年或以內（或在正常業務營運週期中，則可較長時間）到期，則應付貿易帳款及其他應付款項分類為流動負債，否則按非流動負債呈列。

應付貿易帳款及其他應付款項初步按公平價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.22 借款

借款初步按公平價值（扣除已產生的交易成本）確認。借款其後按攤銷成本列帳，如扣除交易成本後的所得款項與贖回價值出現差額，則於借款期內以實際利率法在綜合損益表內確認。

在貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時借貸從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之財務負債之帳面值與已支付代價（包括已轉移之非現金資產或承擔之負債）之間的差額，在損益確認為其他收入或財務開支。

除非本集團有權無條件遞延償還負債至報告期末後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.23 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產）的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

因有待合資格資產的支出而將特定借款作臨時投資所賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內損益確認。

借款成本包括利息開支、融資租賃的融資費用以及作為利息成本調整而產生的外幣借款的匯兌差額。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之間的息差。該金額乃根據以實體功能貨幣計值的類似借款的利率估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃為各年度期間釐定，並限於功能貨幣借款的假設利息金額與功能貨幣借款產生的實際利息之間的差額。不符合過往年度資本化範圍的匯兌差額不得在後續年度予以資本化。

### 2.24 複合金融工具

本集團發行的複合金融工具包括可按持有人選擇權兌換為股本的可換股債券，而將予發行的股份數目不會隨其公平價值變動而改變。

複合金融工具的負債部分按並無股本兌換權的同類負債的公平價值初始確認。權益部分按複合金融工具的整體公平價值與負債部分公平價值之間的差額初始確認（計入股東權益之其他儲備）。任何直接交易成本按負債與權益部分的初始帳面值比例分配至負債與權益部分。



## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.24 複合金融工具 (續)

於初始確認後，複合金融工具的負債部分使用實際利息法按攤銷成本計算。於初始確認後，除非獲兌換或到期，否則複合金融工具的權益部分不會重新計量。

除非本集團享有無條件權利將償還負債之日期推遲至報告期末後至少十二個月，否則可轉換工具之負債部分分類為即期。

### 2.25 政府補助金

當能合理確定將收到政府的補助金，而本集團已遵守所有附帶條件時，補助金按其公平價值確認。

有關成本之政府補助乃遞延及按擬補償之成本配合所需期間於綜合損益表確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列入非流動負債，列作遞延政府補助金，並於有關資產的預期可使用年期內以直線法計入綜合損益表內。

### 2.26 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合損益表內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項則作別論。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

#### (A) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司附屬公司、聯營公司及合營企業營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款計提撥備。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.26 即期及遞延所得稅 (續)

#### (B) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的帳面值兩者的暫時性差異確認。然而，遞延稅項負債如在商譽初始確認時產生，則不予確認，倘遞延所得稅因初步確認業務合併以外交易的資產或負債而產生，且於交易時對會計及應課稅損益並無影響，則遞延所得稅不會入帳。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債償還時應用。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅盈利且就此可使用暫時性差異的情況下確認。

##### 外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的應課稅暫時性差異撥備，惟本集團可控制暫時性差異的撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回的遞延所得稅負債則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司之暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就於附屬公司、聯營公司和合營企業之投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅盈利抵銷可用的暫時性差異。

#### (C) 抵銷

倘有可合法強制執行的權利抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延所得稅資產及負債關於同一徵稅機關就應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅（當中有意按淨額基準清償結餘），則會抵銷遞延所得稅資產及負債。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.27 僱員福利

本集團推行多項僱用期後計劃，包括界定福利及界定供款退休金計劃。

#### (A) 退休金責任

界定供款計劃為本集團須向獨立實體支付固定供款之退休金計劃。倘基金之資產於本期間或過往期間並不足以支付所有與僱員服務有關之福利，則本集團概無任何法律或推定責任支付額外供款。界定福利計劃為並非界定供款計劃之退休金計劃。

一般而言，界定福利計劃釐定員工在退休時可收取的一定金額，通常視乎一個或多個因素例如年齡、服務年資和薪酬補償等而定。

在綜合財務狀況表內就有關界定福利退休金計劃而確認的負債，為界定福利責任於報告期末的現值。界定福利責任每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。界定福利責任的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且到期日與有關之退休負債的年期近似的高質素債券的利率，將估計未來現金流出量貼現計算。在該等債券並無活躍市場之國家，乃採用政府債券之市場利率。

於綜合損益表中僱員福利開支確認的界定福利計劃即期服務成本，除計入資產成本者外，反映本年度僱員服務導致的界定福利責任的增加、福利變動、削減或結算。

過往服務成本即時於損益中確認。

利息成本淨值的計算，是將貼現率用於界定福利責任的餘額淨值。此項成本計入綜合損益表的僱員福利開支。

根據經驗而調整及精算假設變動而產生的精算收益及虧損，在產生期間內於其他全面收益的權益中扣除或計入。

對於界定供款計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款可提供現金退款或可作未來供款扣減為限確認為資產。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.27 僱員福利 (續)

#### (B) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。本集團在下列最早日期確認離職福利：(a)本集團不得再撤銷提供該等福利時；及(b)實體確認屬於香港會計準則第37號範圍內及涉及支付終止福利之重組之成本時。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現為現值。

### 2.28 股份支付款項

本集團經營若干以權益結算以股份為基礎的報酬計劃，根據該計劃，實體收取僱員的服務以作為本公司購股權的代價。僱員為換取獲授予期權而提供服務的公平價值確認為開支。開支的總金額參考授予期權的公平價值釐定：

- 包括任何市場表現情況（例如實體的股價）；
- 不包括任何服務和非市場表現歸屬條件（例如盈利能力、銷售增長目標和僱員在某特定時期內留任實體）的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響（例如，僱員於特定期間存有或持有股份的規定）。

各報告期末，本集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期歸屬的購股權數目的估計。其在綜合損益表確認對原估算的修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

此外，在部分情況下，僱員可在授出日期之前提供服務，故授出日期的公平價值就確認服務開始期與授出日期的期間內的開支作出估計。

所得款項（扣除任何直接應計交易成本）會撥入股本（及股份溢價）。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.29 撥備

本集團須就已發生事件承擔現有法律或推定責任而可能導致資源流出以償付責任，且有關金額能可靠地估計時，則確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按預期抵償責任所需開支的現值計算，該利率反映當時市場對貨幣時間價值和該責任特定風險的評估。撥備隨時間流逝而增加的金額確認為利息開支。

### 2.30 收益確認

收益按已收或應收代價的公平價值計量，乃已提供服務、供應貨品及已售物業應收款項，扣除折扣、退回及增值稅(如有)後入帳。當收益的金額能可靠地計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動(如下所述)均符合其具體條件時，本集團會確認收益。本集團會根據歷史業績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的特點估計回報。

#### (A) 銷售服務

本集團為其客戶提供多種服務，包括海上客運交通業務、酒店服務、景點旅遊服務、高爾夫球會會籍服務、金融信息服務及互聯網金融信息中介服務。就銷售服務而言，收益在提供服務的會計期間確認。

#### (B) 銷售貨品

本集團向其他船公司及若干批發商買賣及分銷燃油。銷售貨品於貨品的重大風險及擁有權轉移予客戶時確認，惟本集團對所售貨品必須不再保留通常與擁有權相關的管理權，也不得再擁有對售出貨品的控制權。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.30 收益確認 (續)

#### (C) 銷售物業

銷售物業所得收益於物業的重大風險及回報轉移至買家時（即於已完成有關物業的興建、已向買家發出交付物業通知及可合理確定根據銷售協議相關應收款項的可收回性之時）確認。於物業的重大風險及回報轉移之前就已售物業收取的按金及分期款項計入流動負債項下的「來自客戶的預售物業所得款項」。

#### (D) 租金收入

租金收入按有關租約年期以直線法於綜合損益表確認入帳。

#### (E) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

### 2.31 股息收入

股息收入在享有收取股息的權利確立時確認。

### 2.32 租賃

由出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃乃分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款（扣除自出租人收取的任何優惠）乃於租期內按直線法於綜合損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租金款項於租賃期內以直線法於綜合損益表支銷，或倘出現減值，則減值於綜合損益表支銷。

### 2.33 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東或董事（倘適用）批准的期間內，於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括價格風險、貨幣風險、公平價值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團整體的風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理由中央資金部（集團資金部）按照高級管理層批准的政策執行。集團資金部透過與本集團營運單位的緊密合作，負責確定及評估財務風險。董事會提供整體風險管理之書面原則，以及涵蓋特定範疇之書面政策，例如：外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具，以及將剩餘流動資金作投資。

##### (A) 市場風險

###### (1) 商品價格風險

本集團銷售成本之主要部分為燃油。本集團須面對燃油價格之波動，有關價格受全球及地區供求狀況所影響。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。

###### (2) 外匯風險

本集團於香港的業務主要受人民幣（「人民幣」）影響而面對外匯風險。

於二零一六年十二月三十一日，倘在所有變數維持不變的情況下，人民幣兌港幣匯率升值／貶值5%，本年度除稅後盈利將增加／減少港幣6,063,000元（二零一五年：港幣6,429,000元），主要由於以人民幣計值的貨幣資產及負債之外匯收益／虧損。

###### (3) 現金流量及公平價值利率風險

除短期存款、受限制銀行結餘以及現金及現金等價物外，本集團並無任何重大計息資產。該等資產連同本集團現時的借款的到期日為十二個月之內，因此該等金融資產及負債將不會有重大利率風險。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (A) 市場風險 (續)

##### (3) 現金流量及公平價值利率風險 (續)

本集團的利率風險來自若干長期借款。按浮動利率取得的借款令本集團承受現金流量利率風險，部分為按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率取得的借款令本集團承受公平價值利率風險。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團按浮動利率取得的長期借款以港幣計值。

於二零一六年十二月三十一日，倘在所有其他變數維持不變之情況下，以港幣計值的借款的利率增加／減少50個基點，本年度除稅後盈利將減少／增加港幣874,000元（二零一五年：港幣429,000元），主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

##### (B) 信貸風險

信貸風險為客戶或交易對方可能違約之風險，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品及與對方長期建立之業務關係，以管理信貸風險。

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。

本集團其他金融資產（包括受限制銀行結餘、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、與關連人士之結餘、按金及其他應收款項）因對方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綜合財務報表附註24、27及45披露。



### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (C) 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，本集團之金融負債到期情況如下：

於二零一六年十二月三十一日			
	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
應付貿易帳款及應付票據	42,994	—	42,994
計入遞延收益、應計負債及 其他應付款項的金融負債	105,891	20,468	126,359
應付工程款項	486,762	—	486,762
計息銀行及其他借款以及利息付款	114,105	2,785,817	2,899,922
應付一名主要股東款項	9,707	—	9,707
應付關連公司款項	15,984	—	15,984
來自一名主要股東的貸款及利息付款 財務擔保(附註43)	707,390	—	707,390
	2,381,860	—	2,381,860
	<b>3,864,693</b>	<b>2,806,285</b>	<b>6,670,978</b>
於二零一五年十二月三十一日			
	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
應付貿易帳款及應付票據	27,284	—	27,284
計入遞延收益、應計負債及 其他應付款項的金融負債	186,273	—	186,273
應付工程款項	549,732	—	549,732
計息銀行及其他借款以及利息付款	650,395	2,608,643	3,259,038
承兌票據	200,000	200,000	400,000
應付一名主要股東款項	4,826	13,067	17,893
應付關連公司款項	10,903	—	10,903
來自一名主要股東的貸款及利息付款	—	293,832	293,832
可換股債券及利息付款	24,000	762,679	786,679
財務擔保(附註43)	802,855	—	802,855
	<b>2,456,268</b>	<b>3,878,221</b>	<b>6,334,489</b>

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.2 資本管理

本集團資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，本集團管理其資本架構及對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股份。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用資產負債比率（負債淨額除以資本加負債淨額）監控資本。負債淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易帳款及應付票據、應計負債及其他應付款項、應付工程款項、承兌票據、可換股債券、應付一名主要股東及關連公司款項及來自一名主要股東的貸款減受限制銀行結餘以及現金及現金等價物。資本指本公司擁有人應佔權益。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計息銀行及其他借款	2,654,946	2,824,085
應付貿易帳款及應付票據	42,994	27,284
應計負債及其他應付款項	288,627	412,429
應付工程款項	486,762	549,732
承兌票據	—	353,714
可換股債券	—	542,083
應付一名主要股東款項	9,707	17,893
應付關連公司款項	15,984	10,903
來自一名主要股東的貸款	670,758	256,631
減：受限制銀行結餘	(1,067,421)	(723,393)
減：現金及現金等價物	(2,327,799)	(1,872,865)
負債淨額	774,558	2,398,496
本公司擁有人應佔權益	2,048,592	2,232,033
資本及負債淨額	2,823,150	4,630,529
資產負債比率	27%	52%

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公平價值估計

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就中期及年度財務報告進行兩次討論。有關輸入參數乃分類為公平價值層級架構內之下列三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（層級一）。
- 第一級的資產或負債之市場報價以外之其他直接（即價格）或間接（即按價格推算）可觀察參數（層級二）。
- 資產或負債以非基於可觀察市場數據為基準之參數（即不可觀察參數）（層級三）。

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。

有關按公平價值計量的租賃樓宇之披露，請見附註14。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公平價值估計 (續)

下表列示本集團金融工具的公平價值計量層級架構：

按公平價值計量的資產：

	層級一 港幣千元	層級三 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
可供出售證券：			
股權投資			
— 投資、買賣及房地產行業	10,800	—	10,800
按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產：			
買賣證券			
— 公用事業行業	839	—	839
	11,639	—	11,639
於二零一五年十二月三十一日			
可供出售證券：			
股權投資			
— 投資、買賣及房地產行業	18,600	—	18,600
金融產品	—	17,904	17,904
	18,600	17,904	36,504
按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產：			
買賣證券			
— 公用事業行業	1,038	—	1,038
	19,638	17,904	37,542

本年度公平價值層級分類之間的金融工具並無作出轉撥。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公平價值估計 (續)

##### 層級一的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值根據報告期末的市場報價列帳。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在層級一。層級一的工具包括於香港聯交所上市的股權投資，並分類為交易證券或可供出售。於報告日期，信貸風險的最高風險金額為該等工具於綜合財務狀況表的公平價值。

##### 層級三的金融工具

於二零一五年分類為層級三的金融產品的公平價值乃用折現現金流法產生。主要不可觀察參數為預期年利率1.9%至3.2%。

### 4 關鍵會計估計及假設

估計及判斷會持續予以評估，並且乃根據過往經驗及其他因素而作出，包括對相信在有關情況下屬合理之未來事件之預期。

本集團就未來作出有關估計及假設。顧名思義，該等會計估計甚少與有關實際結果相同。有重大風險可能導致下個財政年度須對資產及負債之帳面值作出重大調整之估計及假設載列如下。

#### (a) 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。

## 4 關鍵會計估計及假設 (續)

### (b) 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：

- (i) 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；
- (ii) 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
- (iii) 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。

本集團所作公平價值估計之主要假設於附註14中披露。

### (c) 退休福利

本集團實施及維持界定福利退休金計劃。提供的界定福利退休金計劃下的福利費用根據財務報表附註2.27所示的會計政策使用各種精算假設及預計單位貸記法計算，並在僱員的服務期內確認。這些假設包括但不限於貼現率、退休款增加年率及僱員流失率等。貼現率根據管理層對政府債券的審閱之基礎確定。僱員流失率根據本集團歷史趨勢確定。關於界定福利計劃的其他資料於財務報表附註38披露。

### (d) 所得稅及遞延稅項

在釐定稅項撥備及支付相關稅項時間時，須要作出重大判斷。在日常業務過程中有多項交易及計算方式，均會導致未能確定最終所定稅項。倘若該等事情最終所得的稅項與最初錄得的款額有所差異，有關差額將影響有關判斷期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來可能產生應課稅盈利可用以抵銷差額或稅務虧損，則會確認與若干暫時差額及稅務虧損有關的遞延稅項資產。倘預期與原有估計有差異，該等差異將影響於相關估計出現變動的期間確認遞延稅項資產及所得稅開支。

## 4 關鍵會計估計及假設 (續)

### (e) 中國土地增值稅

本集團須繳納中華人民共和國(「中國」)土地增值稅。本集團尚未與中國地方稅務機關最終確定中國土地增值稅的計算及繳納。因此，於釐定土地增值金額及其相關土地增值稅時須作出重大判斷。本集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終納稅結果可能有別於初始列帳的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關最終釐定該等稅項的年度稅項及稅項撥備。

### (f) 物業開發活動直接應佔的開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至所持有物業及持作出售的開發中物業。由於本集團若干物業開發項目分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下相信屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及不確定性，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設的任何變動將對本集團現時及未來數年的經營表現產生影響。

## 5 經營分類資料

執行董事已獲識別為主要營運決策者。執行董事檢討本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分類。

執行董事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，惟有關衡量不包括利息收入、財務開支及分佔一間合營企業及聯營公司之(虧損)／盈利。

由於本集團大部分資產及營運均位於中國，而中國被視為一個經濟環境之地區，並有類似風險及回報，故並無呈列地區分類分析。

### 5 經營分類資料 (續)

本集團按其產品及服務分成業務單元，並有八個可報告經營分類如下：

- (a) 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類，包括提供客輪服務；
- (b) 酒店分類，包括管理一度假村酒店；
- (c) 旅遊景點分類，包括管理一主題公園及一遊樂場；
- (d) 物業開發分類，包括銷售物業開發；
- (e) 高爾夫球會營運分類，包括提供綜合高爾夫球會設施；
- (f) 公用事業分類，包括提供港口設施以及買賣及分銷燃油；
- (g) 金融投資事業分類，包括提供金融信息服務及互聯網金融信息中介服務；及
- (h) 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。

分類資產不包括遞延稅項資產、預付稅項及應收關連公司欠款，因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括計息銀行及其他借款、應付稅項、承兌票據、應付一名主要股東及關連公司款項、可換股債券、來自一名主要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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無本集團個別客戶佔本集團總收益10%或以上。截至二零一五年十二月三十日止年度，一名本集團個別客戶佔本集團總收益約11.2%。該收益來自公用事業分類。



## 5 經營分類資料 (續)

下表列示本集團經營分類於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之收益及業績。

	綠色休閒旅遊及複合地產						公用事業及金融投資事業						綜合				
	九洲藍色幹線及 藍色海洋旅遊	酒店	旅遊景點	物業開發	高爾夫球會管理	公用事業	金融投資事業	公司服務及其他	分類對銷	分類對銷	分類對銷	分類對銷					
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
<b>分類收益：</b>																	
向外部客戶銷售	682,855	750,327	170,037	183,922	37,756	41,002	1,727,757	435,682	27,433	18,671	2,273,536	1,637,463	4,293	-			
分類間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,500	102,366	(92,500)	(102,366)			
<b>總計</b>	<b>682,855</b>	<b>750,327</b>	<b>170,037</b>	<b>183,922</b>	<b>37,756</b>	<b>41,002</b>	<b>1,727,757</b>	<b>435,682</b>	<b>27,433</b>	<b>18,671</b>	<b>2,366,036</b>	<b>1,739,829</b>	<b>4,293</b>	<b>(92,500)</b>	<b>4,923,667</b>	<b>3,067,067</b>	
<b>分類業績</b>	<b>378,243</b>	<b>430,454</b>	<b>10,352</b>	<b>11,628</b>	<b>(10,070)</b>	<b>(12,030)</b>	<b>215,154</b>	<b>88,025</b>	<b>(15,932)</b>	<b>(25,469)</b>	<b>90,796</b>	<b>92,577</b>	<b>2,280</b>	<b>(64,208)</b>	<b>(38,336)</b>	<b>514,115</b>	<b>444,483</b>
利息收入																27,492	26,720
財務開支																(7,003)	(2,864)
分佔(虧損)/																	
溢利：																	
合營企業	(420)	1,469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(420)	1,469
聯營公司	968	2,293	-	-	-	-	-	-	-	-	22	11	-	-	-	990	2,304
除稅前溢利																555,174	472,112
所得稅開支																(276,116)	(170,641)
本年度溢利																259,058	301,471

5 經營分類資料 (續)

下表列示本集團經營分類於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之若干資產及負債。

	綠色休閒旅遊及複合地產						公用事業及金融投資事業						綜合					
	九洲藍色幹線及 藍色海洋旅遊		酒店		旅遊景點		物業開發		高爾夫球會管理		公用事業			金融投資事業		公司服務及其他		
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	
<b>資產及負債：</b>																		
分類資產	581,877	572,677	924,761	601,110	523,806	481,386	8,907,493	9,051,063	308,676	313,016	324,657	339,514	69,298	-	715,790	863,830	12,356,358	12,222,596
於一間合營企業之權益	11,726	12,949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,726	12,949
於聯營公司之權益	4,464	4,786	-	-	-	-	-	-	-	-	834	1,845	-	-	-	-	5,298	6,631
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	305,429	177,104
資產總值	128,716	91,531	108,774	102,574	34,768	40,854	4,239,364	3,112,915	232,687	233,382	101,554	80,550	1,648	-	16,914	17,433	4,864,425	3,679,239
分類負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,409,696	5,052,392
負債總值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,274,121	8,731,631
<b>其他分類資料：</b>																		
折舊與攤銷	28,952	10,682	19,608	20,432	26,029	23,666	1,216	1,332	12,913	12,795	6,639	6,095	79	-	255	241	95,691	75,243
有關物業、廠房及設備及 在建物業(非即期部分) 之資本開支	124,746	50,351	82,292	37,011	12,043	12,117	206,790	255,414	24,213	69,819	2,154	9,378	806	-	171	56	453,215	434,146
按公平價值衡量及在損益表 處理之證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199	402
按公平價值衡量及在損益表 處理之證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402	199
出售按公平價值衡量及在損益表 處理之證券之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(163)	(182)
應收貿易賬款減值/ 應收貿易賬款減值撥回 (應收貿易賬款減值撥回)	90	(419)	187	5	-	(2,654)	197	-	130	15	359	(897)	-	-	-	-	963	(3,950)

## 6 其他收入及收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
利息收入	27,492	26,720
政府補助金	23,653	19,368
租金收入	24,644	25,447
按公平價值衡量及在損益表處理之證券淨公平價值虧損	(199)	(402)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	163	182
贖回可換股債券之虧損	(28,740)	–
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	6,970	(1,940)
匯兌(虧損)／收益	(6,448)	2,997
其他	6,275	3,374
	<b>53,810</b>	<b>75,746</b>

## 7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
宣傳及推廣開支	51,517	56,580
攤銷預付土地租金款項	13,482	14,286
攤銷使用港口設施之權利	671	729
核數師酬金		
– 審計服務	1,988	1,988
– 非審計服務	2,625	1,095
銷售物業的營業稅	66,717	21,809
佣金	64,508	68,286
已售存貨成本	2,242,880	1,621,381
已售物業成本	1,354,196	268,145
折舊	81,538	60,228
僱員福利開支(包括董事薪酬)(附註8)	304,246	317,329
燃油及公用開支	53,922	64,743
應收貿易帳款減值／(應收貿易帳款減值撥回)	963	(3,950)
土地使用稅	14,175	12,480
經營租賃款項	19,077	18,962
維修及維護	47,143	46,459
其他	116,222	101,060
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支及其他經營開支總額	<b>4,435,870</b>	<b>2,671,610</b>

## 8 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	272,495	279,747
退休金成本－界定供款計劃（附註a）	25,038	24,280
退休金成本－界定福利計劃（附註38）	6,713	9,455
股份支付款項	—	3,847
	<b>304,246</b>	<b>317,329</b>

### (a) 退休金成本－界定供款計劃

本集團之中國附屬公司僱員須參加當地市政府管理及經營之界定供款退休金計劃。本集團之中國附屬公司根據某一百分比作出供款，該百分比根據僱員平均薪金計算，並獲當地市政府同意，以為僱員的退休福利提供資金。計劃供款於產生時列為開支。

### (b) 五名最高薪僱員

本年度內本集團五名最高薪人士包括兩名董事（二零一五年：一名），其薪酬已在附註9(a)(ii)的分析中反映。本年度內應付其餘三名人士（二零一五年：四名）的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,939	2,200
退休金成本－界定供款計劃	132	95
股份支付款項	—	249
	<b>2,071</b>	<b>2,544</b>

酬金範圍如下：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
酬金範圍（以港幣計值）		
零－港幣1,000,000元	3	4

## 9 董事福利及利益

### (a) 董事酬金

每名董事及主要行政人員於截至二零一六年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

#### (i) 獨立非執行董事

年內已付予獨立非執行董事之袍金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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
王一江先生 <sup>1</sup>	200	—
	<b>800</b>	<b>600</b>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，除董事袍金外，許照中先生、朱幼麟先生及何振林先生各自應佔股份支付款項成本為港幣36,000元，合共為港幣108,000元。年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金（二零一五年：無）。

<sup>1</sup> 王一江先生於二零一五年八月十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。

9 董事福利及利益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

(ii) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	開支津貼 超出實際 開支 港幣千元	佣金 及花紅 港幣千元	已支付 退休福利 計劃供款 港幣千元	實物福利 外的福利 的估計 金錢價值 港幣千元	加入 本公司/ 應邀出任 董事的已收 或應收獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
二零一六年									
執行董事：									
黃鑫先生 <sup>1</sup>	-	390	70	614	114	-	-	-	1,188
周少強先生 <sup>2</sup>	-	276	57	528	92	-	-	-	953
葉玉宏先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
李文軍先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金濤先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	666	127	1,142	206	-	-	-	2,141
非執行董事：									
拿督威拉林福源	200	-	-	-	-	-	-	-	200
王喆先生 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
郭海慶先生 <sup>4</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	200	-	-	-	-	-	-	-	200
	200	666	127	1,142	206	-	-	-	2,341

## 9 董事福利及利益 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

#### (ii) 執行董事及非執行董事 (續)

	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	開支津貼 超出實際 開支 港幣千元	佣金 及花紅 港幣千元	已支付 退休福利 計劃供款 港幣千元	實物福利 外的福利 的估計 金錢價值 港幣千元	加入 本公司/ 應邀出任 董事的已收 或應收獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
二零一五年									
執行董事：									
陳元和先生 <sup>5</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
黃鑫先生 <sup>1</sup>	-	390	75	550	46	-	-	164	1,225
周少強先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	160	160
葉玉宏先生	-	-	-	-	-	-	-	128	128
李文軍先生	-	-	-	-	-	-	-	128	128
金濤先生	-	-	-	-	-	-	-	128	128
	-	390	75	550	46	-	-	708	1,769
非執行董事：									
拿督威拉林福源	200	-	-	-	-	-	-	36	236
王喆先生 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	36	36
郭海慶先生 <sup>4</sup>	-	-	-	-	-	-	-	36	36
	200	-	-	-	-	-	-	108	308
	200	390	75	550	46	-	-	816	2,077

## 9 董事福利及利益 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

#### (ii) 執行董事及非執行董事 (續)

	已付董事或董事 應收就彼等作為 董事提供的服務 (無論是本公司 或其附屬公司) 的總酬金 港幣千元	已付董事或董事 應收就彼等提供 與管理本公司或 其附屬公司事務 有關的其他服務 的總酬金 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度	2,341	—	2,341
截至二零一五年十二月三十一日止年度	2,077	—	2,077

年內，概無董事放棄任何酬金(二零一五年：無)。

- 黃鑫先生於二零一五年八月十四日辭任本公司行政總裁。
- 周少強先生於二零一五年八月十四日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。
- 王喆先生於二零一五年一月十九日獲委任為本公司非執行董事。
- 郭海慶先生於二零一五年六月十六日獲委任為本公司非執行董事。
- 陳元和先生於二零一五年一月十九日辭任本公司執行董事。

### (b) 董事退休福利

年內，概無董事已收取任何退休福利(二零一五年：無)。

### (c) 董事終止僱傭福利

年內，概無董事已收取或將收取任何終止僱傭福利(二零一五年：無)。

### (d) 就作出董事服務向第三方提供的代價

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司概無就作出董事服務向任何第三方支付代價(二零一五年：無)。



## 9 董事福利及利益 (續)

### (e) 有關以董事、受控制法人團體及該等董事的關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

於二零一六年十二月三十一日，概無有關以董事、受控制法人團體及該等董事的關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排（二零一五年：無）。

### (f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

本公司概無就其業務訂立本公司為其中訂約方及本公司董事直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的重大交易、安排或合約（二零一五年：無）。

## 10 財務開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款之利息	<b>81,417</b>	25,572
來自中航信託股份有限公司的貸款之利息	—	132,346
來自深圳平安大華匯通財富管理有限公司的貸款 （「委託貸款」）之利息	<b>104,636</b>	76,205
來自一名主要股東的貸款之利息	<b>30,366</b>	36,797
承兌票據之利息	<b>20,964</b>	33,148
可換股債券之利息	<b>55,677</b>	81,086
減：資本化利息	<b>(286,057)</b>	(382,290)
	<b>7,003</b>	2,864

## 11 所得稅開支

年內在香港產生的估計應課稅盈利按16.5%（二零一五年：16.5%）的稅率計提香港利得稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期所得稅：		
— 香港	(18)	20
— 中國企業所得稅（附註(a)）及中國預提稅（附註(b)）	276,303	173,696
— 即期中國土地增值稅（附註(c)）	136,828	19,385
遞延所得稅（附註37）	(136,997)	(22,460)
	<b>276,116</b>	<b>170,641</b>

附註：

### (a) 中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度估計應課稅盈利按適用稅率計算。

適用於中國內地的集團實體之企業所得稅稅率為25%。

### (b) 中國預提稅

根據中國稅法，向在中國成立的外商投資企業的外國投資者宣派的股息須徵收10%預提稅。該項規定自二零零八年一月一日起生效，且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所在司法權區之間有稅務協議，則可應用較低的預提稅。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須負責為其於中國成立的該等附屬公司就二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預提稅。

### (c) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自一九九四年一月一日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自一九九五年一月二十七日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

## 11 所得稅開支 (續)

本集團除稅前盈利之稅項，與假若採用適用於綜合實體盈利之加權平均稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前盈利	<b>535,174</b>	472,112
按各司法權區盈利適用的當地稅率計算的稅項	<b>180,268</b>	121,076
一間合營企業及聯營公司的已扣稅申報業績	<b>(143)</b>	(943)
毋須繳稅之收入	<b>(192)</b>	(100)
不可扣稅之開支	<b>9,881</b>	547
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	<b>16,828</b>	16,262
可扣所得稅的中國土地增值稅	<b>(21,623)</b>	(10,406)
未確認遞延所得稅資產之稅務虧損	<b>4,605</b>	2,581
企業所得稅開支	<b>189,624</b>	129,017
土地增值稅(包括即期及遞延土地增值稅)	<b>86,492</b>	41,624
所得稅開支	<b>276,116</b>	170,641

## 綜合財務報表附註

### 11 所得稅開支 (續)

有關其他全面收益部分之稅項抵免／(支出) 如下：

	二零一六年			二零一五年		
	除稅前 港幣千元	稅項抵免 港幣千元	除稅後 港幣千元	除稅前 港幣千元	稅項支出 港幣千元	除稅後 港幣千元
界定福利責任之重新計量	(16,763)	-	(16,763)	(14,018)	-	(14,018)
物業重估(虧損)／收益	(13,157)	3,289	(9,868)	38,116	(9,529)	28,587
其他全面(虧損)／收益	(29,920)	3,289	(26,631)	24,098	(9,529)	14,569
遞延稅項(附註37)		(3,289)			9,529	

### 12 本公司擁有人應佔每股盈利

#### (a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數目計算。

每股基本盈利按本公司擁有人應佔本年度盈利約港幣84,680,000元(二零一五年：本公司擁有人應佔本年度盈利約港幣124,703,000元)以及年內已發行加權平均普通股股數1,427,797,174股(二零一五年：1,422,567,976股)計算。

#### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以調整已發行加權平均普通股數目計算，以假設兌換所有具攤薄潛力的普通股。本公司有三類具攤薄潛力的普通股：可換股債券、認股權證及購股權。可換股債券乃假設已轉換為普通股，淨盈利已經調整，以消除利息開支減稅務影響(如有)。本公司認股權證及購股權對年內每股基本盈利有反攤薄作用，且並不包括在每股攤薄盈利的計算中。可換股債券及購股權已分別於二零一六年八月二十九日及二零一六年七月二十一日贖回及註銷。

## 12 本公司擁有人應佔每股盈利 (續)

### (b) 攤薄 (續)

每股攤薄盈利之計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔盈利	<b>84,680</b>	124,703
自綜合損益表扣除之可換股債券利息開支	-	-
用以釐定每股攤薄盈利之盈利	<b>84,680</b>	124,703
<b>股份</b>		
已發行普通股加權平均數	<b>1,427,797,174</b>	1,422,567,976
調整：可換股債券之假設兌換	<b>108,981,759</b>	334,650,975
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,536,778,933</b>	1,757,218,951

## 13 股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度分別派付股息港幣28,556,000元（每股港幣兩仙）及港幣14,278,000元（每股港幣一仙）。於二零一七年五月二十六日的應屆股東周年大會上將提呈就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付分別每股港幣兩仙的末期股息及每股港幣三仙的特別股息，股息合共為港幣71,390,000元。此等應付股息並未於本綜合財務報表反映。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股港幣兩仙（二零一五年：港幣兩仙）	<b>28,556</b>	28,556
建議特別股息－每股普通股港幣三仙（二零一五年：無）	<b>42,834</b>	-
	<b>71,390</b>	28,556

14 物業、廠房及設備

	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>截至二零一六年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
成本值或估值：						
於二零一六年一月一日	165,442	354,230	124,530	286,873	416,598	1,347,673
添置	134,755	18,173	24,213	57,729	13,200	248,070
出售及撇銷	-	(24)	(1,678)	(22,001)	(7,741)	(31,444)
重估虧損，淨額	-	(31,488)	-	-	-	(31,488)
轉入／(轉出)	(120,518)	-	6,769	89,984	23,765	-
匯兌調整	(9,670)	(21,914)	(9,122)	(23,444)	(27,413)	(91,563)
於二零一六年十二月三十一日	170,009	318,977	144,712	389,141	418,409	1,441,248
累計折舊及減值：						
於二零一六年一月一日	-	-	12,912	143,466	284,007	440,385
折舊支出	-	18,343	9,736	25,844	27,615	81,538
出售及撇銷	-	(12)	(1,454)	(21,657)	(7,030)	(30,153)
重估虧損，淨額	-	(18,331)	-	-	-	(18,331)
匯兌調整	-	-	(1,165)	(9,273)	(18,655)	(29,093)
於二零一六年十二月三十一日	-	-	20,029	138,380	285,937	444,346
帳面淨值：						
於二零一六年十二月三十一日	170,009	318,977	124,683	250,761	132,472	996,902
於二零一五年十二月三十一日	165,442	354,230	111,618	143,407	132,591	907,288
於二零一六年十二月三十一日						
成本值或估值分析：						
按成本值	170,009	-	144,712	389,141	418,409	1,122,271
按估值	-	318,977	-	-	-	318,977
	170,009	318,977	144,712	389,141	418,409	1,441,248

## 14 物業、廠房及設備 (續)

	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>截至二零一五年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
成本值或估值：						
於二零一五年一月一日	109,659	356,460	45,607	297,755	430,988	1,240,469
添置	100,645	1,681	59,819	8,189	9,412	179,746
出售及撇銷	-	(2,327)	(3,114)	(1,285)	(10,948)	(17,674)
重估收益，淨額	-	22,255	-	-	-	22,255
於損益表扣除之重估虧損	-	(2,344)	-	-	-	(2,344)
轉入／(轉出)	(36,105)	467	22,883	-	12,755	-
匯兌調整	(8,757)	(21,962)	(665)	(17,786)	(25,609)	(74,779)
於二零一五年十二月三十一日	165,442	354,230	124,530	286,873	416,598	1,347,673
累計折舊及減值：						
於二零一五年一月一日	-	-	6,932	145,419	285,371	437,722
折舊支出	-	17,180	9,151	7,973	25,924	60,228
出售及撇銷	-	(1,319)	(2,764)	(1,031)	(9,881)	(14,995)
重估收益，淨額	-	(15,861)	-	-	-	(15,861)
匯兌調整	-	-	(407)	(8,895)	(17,407)	(26,709)
於二零一五年十二月三十一日	-	-	12,912	143,466	284,007	440,385
帳面淨值：						
於二零一五年十二月三十一日	165,442	354,230	111,618	143,407	132,591	907,288
於二零一四年十二月三十一日	109,659	356,460	38,675	152,336	145,617	802,747
於二零一五年十二月三十一日						
成本值或估值分析：						
按成本值	165,442	-	124,530	286,873	416,598	993,443
按估值	-	354,230	-	-	-	354,230
	165,442	354,230	124,530	286,873	416,598	1,347,673

## 綜合財務報表附註

### 14 物業、廠房及設備 (續)

若本集團香港以外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227,376,000元（二零一五年：港幣271,446,000元）。

折舊開支港幣75,363,000元（二零一五年：港幣54,482,000元）、港幣913,000元（二零一五年：港幣645,000元）及港幣5,262,000元（二零一五年：港幣5,101,000元）分別計入「銷售成本」、「銷售及分銷開支」及「行政開支」。

年內，本集團在建工程已資本化借款成本港幣12,363,000元（二零一五年：港幣7,208,000元）。資本化的借款成本以加權平均利率2.80%（二零一五年：3.43%）計算。

#### 公平價值之層級架構

於二零一六年十二月三十一日，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 度假村酒店內		位於本集團	暫時租賃予	位於中國	總計
	位於本集團 主題公園及 遊樂場內的 租賃樓宇 港幣千元	的租賃樓宇 (不包括主樓、 辦公室樓宇及 各項配套設施) 港幣千元	中國度假村 酒店的其餘 租賃樓宇 港幣千元	第三方位於 中國珠海市的 住宅樓宇 港幣千元	位於中國 珠海市的 其餘住宅樓宇 港幣千元	港幣千元
於二零一六年一月一日之帳面值	192,174	57,268	78,898	12,903	12,987	354,230
添置	1,594	16,579	-	-	-	18,173
折舊支出	(11,658)	(2,359)	(3,060)	(631)	(635)	(18,343)
出售及撇銷	(12)	-	-	-	-	(12)
物業重估虧損，於其他全面收益內 確認淨額	(15,584)	(5,150)	747	3,407	3,423	(13,157)
匯兌調整	(11,122)	(4,011)	(4,908)	(933)	(940)	(21,914)
於二零一六年十二月三十一日之帳面值	155,392	62,327	71,677	14,746	14,835	318,977



## 14 物業、廠房及設備 (續)

## 公平價值之層級架構 (續)

	位於本集團 主題公園及 遊樂場內的 租賃樓宇 港幣千元	位於本集團 度假村酒店內 的租賃樓宇 (不包括主樓、 辦公室樓宇及 各項配套設施) 港幣千元	位於本集團 中國度假村 酒店的其餘 租賃樓宇 港幣千元	位於中國 珠海市的 其餘租賃樓宇 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日之帳面值	186,342	62,039	87,835	20,244	356,460
添置	1,638	43	-	-	1,681
轉撥自在建工程	467	-	-	-	467
折舊支出	(11,201)	(2,368)	(3,352)	(259)	(17,180)
出售及撤銷	(1,008)	-	-	-	(1,008)
物業重估收益，於其他全面收益內 確認淨額	30,194	1,104	(692)	7,510	38,116
於損益表扣除之估值虧損	(2,344)	-	-	-	(2,344)
匯兌調整	(11,914)	(3,550)	(4,893)	(1,605)	(21,962)
於二零一五年十二月三十一日之帳面值	192,174	57,268	78,898	25,890	354,230

## 本集團的估值程序

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團香港以外之中期租賃樓宇由擁有相關認可專業資格的獨立專業合資格估值師進行估值。

本集團的財務部門包括負責審閱就財務報告由獨立估值師進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層報告。管理層與估值師每年討論估值程序及結果。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，物業的公平價值由萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）釐定。

財務部門於各財政年度末：

- 核實獨立估值報告所有主要輸入參數；
- 於比較上一個年度的估值報告時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

## 14 物業、廠房及設備 (續)

### 公平價值之層級架構 (續)

#### 估值技術

- (1) 位於本集團主題公園及遊樂場內的租賃樓宇的公平價值使用現時重置成本法產生。根據此方法，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。
- (2) 於本集團度假村酒店內的租賃樓宇（不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施）的公平價值產生自直接比較法。根據此方法，公平價值乃經參考市面上可得的市場相若銷售證據而估計。
- (3) 位於本集團度假村酒店的其餘租賃樓宇的公平價值使用貼現現金流量法產生。根據此方法，公平價值乃採用假設有關於所有權的資產使用年期內的利益及負債進行估計。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，以便確立與資產有關之收入來源之現值。

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。

- (4) 由於貼現現金流量法較直接比較法適合用於物業估值，本集團更改暫時租賃予第三方位於中國珠海市一幢住宅樓宇的估值技術，由直接比較法改為貼現現金流量法。
- (5) 位於中國珠海市的其餘住宅樓宇的公平價值產生自直接比較法。根據此方法，公平價值乃經參考市面上可得的市場相若銷售證據而估計。

物業的公平價值須劃分為土地部分及樓宇部分。

## 14 物業、廠房及設備 (續)

## 公平價值之層級架構 (續)

## 估值技術 (續)

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：

二零一六年

估值技術	重大不可予以觀察輸入參數	不可予以觀察輸入參數範圍 (加權平均)	不可予以觀察輸入參數與公平價值的關係	
位於本集團主題公園及遊樂場內的租賃樓宇	成本法 (折舊重置成本法)	按用途的 建築成本	每平方米 人民幣2,000元至 人民幣5,500元	折舊重置成本增加， 公平價值增加
位於本集團度假村酒店內的租賃樓宇 (不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施)	直接比較法	價格	每平方米 人民幣8,000元	價格增加， 公平價值增加
位於本集團中國度假村酒店的其餘租賃樓宇	收入法 (貼現現金流量法)	估計租值	每晚 人民幣560元	估計租值增加， 公平價值增加
		貼現率	6.5%	貼現率增加， 公平價值減少
		入住率	59%	入住率增加， 公平價值增加
暫時租賃予第三方位於中國珠海市的住宅樓宇	收入法 (貼現現金流量法)	單位市場租金	每月每平方米 人民幣21元	單位市場租金增加， 公平價值增加
		資本化率	2.5%	資本化率增加， 公平價值減少
位於中國珠海市的其餘住宅樓宇	直接比較法	價格	每平方米 人民幣9,600元	價格增加， 公平價值增加

## 綜合財務報表附註

### 14 物業、廠房及設備 (續)

#### 公平價值之層級架構 (續)

#### 估值技術 (續)

二零一五年

	估值技術	重大不可予以觀察輸入參數	不可予以觀察輸入參數範圍 (加權平均)	不可予以觀察輸入參數與公平價值的關係
位於本集團主題公園及遊樂場內的租賃樓宇	成本法 (折舊重置成本法)	按用途的 建築成本	每平方米 人民幣1,800元至 人民幣5,400元	折舊重置成本增加， 公平價值增加
位於本集團度假村酒店內的租賃樓宇 (不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施)	直接比較法	價格	每平方米 人民幣7,800元	價格增加， 公平價值增加
位於本集團中國度假村酒店的其餘租賃樓宇	收入法 (貼現現金流量法)	估計租值	每晚人民幣550元	估計租值增加， 公平價值增加
		貼現率	6.5%	貼現率增加， 公平價值減少
		入住率	59%	入住率增加， 公平價值增加
位於中國珠海市的其餘租賃樓宇	直接比較法	價格	每平方米 人民幣7,900元	價格增加， 公平價值增加

## 15 預付土地租金款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	<b>387,383</b>	418,538
攤銷費用	<b>(13,482)</b>	(14,286)
匯兌調整	<b>(17,827)</b>	(16,869)
	<b>356,074</b>	387,383

多幅租賃土地位於中國，並按中期租賃持有（十至五十年）。

港幣13,482,000元之攤銷費用（二零一五年：港幣14,286,000元）已計入「銷售成本」。

## 16 使用港口設施之權利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	<b>16,593</b>	18,350
攤銷費用	<b>(671)</b>	(729)
匯兌調整	<b>(1,025)</b>	(1,028)
於十二月三十一日	<b>14,897</b>	16,593

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建築物之權利金額。

港幣671,000元之攤銷費用（二零一五年：港幣729,000元）已計入「銷售成本」。

## 17 在建物業

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
預期將竣工之在建物業：		
— 於一個營運週期內（計入流動資產）	2,967,522	3,276,251
— 超過一個營運週期（計入非流動資產）	4,173,057	4,407,397
	<b>7,140,579</b>	7,683,648
預期將竣工及可供出售之在建物業：		
— 一年內	1,971,085	2,800,911
— 超過一年	5,169,494	4,882,737
	<b>7,140,579</b>	7,683,648
在建物業包括：		
— 資本化利息	937,235	781,422
— 土地使用權	4,579,447	5,397,128
— 建築成本及資本化開支	1,623,897	1,505,098
	<b>7,140,579</b>	7,683,648

於二零一六年十二月三十一日，計入在建物業帳面值為港幣2,772,691,000元（二零一五年：港幣4,395,068,000元）之若干土地使用權已用作本集團借款之抵押。

## 18 持作出售已竣工物業

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
持作出售已竣工物業包括：		
— 資本化利息	306	8,589
— 土地使用權	2,270	58,255
— 建築成本及資本化開支	3,376	54,177
	<b>5,952</b>	121,021

## 19 無形資產

	港幣千元
於二零一五年一月一日	
成本值	29,162
累計減值	(24,262)
帳面淨值	4,900
截至二零一五年十二月三十一日止年度	
期初帳面淨值	4,900
匯兌調整	(286)
期末帳面淨值	4,614
於二零一五年十二月三十一日	
成本值	27,459
累計減值	(22,845)
帳面淨值	4,614
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
期初帳面淨值	4,614
匯兌調整	(293)
期末帳面淨值	4,321
於二零一六年十二月三十一日	
成本值	25,718
累計減值	(21,397)
帳面淨值	4,321

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。

高爾夫球會會籍於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之可收回金額由本集團參考萊坊評估之公開市場基準釐定。

## 綜合財務報表附註

### 20 主要附屬公司

(a) 於二零一六年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立地點及 法律主體類別	主要業務及 經營地點	已發行及實繳 註冊資本詳情	本集團 直接持有 普通股比例 (百分比)	非控股權益 直接持有 普通股比例 (百分比)
珠海度假村酒店有限公司 (附註a)	中國， 有限責任公司	於中國管理 一度假村	港幣184,880,000元	100	-
珠海經濟特區圓明新園旅遊 有限公司(附註a)	中國， 有限責任公司	於中國管理 一主題公園	人民幣60,000,000元	100	-
珠海市水上娛樂有限公司 (附註a)	中國， 有限責任公司	於中國管理 一遊樂場	人民幣22,500,000元	100	-
珠海九洲港客運服務有限公司 (「九洲港公司」)(附註b)	中國， 有限責任公司	於中國提供 港口設施	人民幣42,330,000元	90	10
珠海高速客輪有限公司 (「客輪公司」)(附註c、d)	中國， 有限責任公司	於中國提供 客輪服務	人民幣65,374,000元	49	51
珠海經濟特區海通船務 有限公司(附註e)	中國， 有限責任公司	於中國提供 客輪服務	人民幣15,000,000元	49 (附註f)	51



## 20 主要附屬公司 (續)

(a) 於二零一六年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律主體類別	主要業務及 經營地點	已發行及實繳 註冊資本詳情	本集團 直接持有 普通股比例 (百分比)	非控股權益 直接持有 普通股比例 (百分比)
珠海市九洲郵輪有限公司 (附註e)	中國， 有限責任公司	於中國提供 客輪服務	人民幣20,000,000元	49 (附註f)	51
珠海九洲能源有限公司 (附註e)	中國， 有限責任公司	於中國買賣及 分銷燃油	人民幣30,000,000元	49 (附註f)	51
珠海九控房地產有限公司 (「珠海九控房地產」)(附註c)	中國， 有限責任公司	於中國進行 物業開發	24,080,000美元	60	40
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)	中國， 有限責任公司	於中國經營 一高爾夫球會	8,800,000美元	60	40

## 附註：

- (a) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (b) 根據中國法律註冊為合約合資企業。
- (c) 根據中國法律註冊為中外合資企業。
- (d) 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。客輪公司由本集團、珠海九洲控股集團有限公司(「珠海九洲控股」)及一名獨立第三方分別擁有49%、43%及8%。根據客輪公司的組織章程細則及董事會之組成，本集團取得客輪公司超過半數投票權，繼而取得客輪公司之控制權。
- (e) 根據中國法律註冊為有限公司。
- (f) 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。

## 20 主要附屬公司 (續)

### (b) 重大非控股權益

於二零一六年十二月三十一日之非控股權益總額為港幣1,356,098,000元(二零一五年：港幣1,455,616,000元)，當中港幣277,632,000元(二零一五年：港幣329,515,000元)屬於客輪公司及其附屬公司(「客輪公司集團」)，及港幣998,693,000元(二零一五年：港幣1,039,717,000元)屬於珠海九控房地產及其附屬公司(「珠海九控房地產集團」)。於其他實體之非控股權益並不重大。

#### 擁有重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要

以下為擁有對本集團而言屬重大之非控股權益的附屬公司之財務資料概要。

#### 財務狀況表概要

	客輪公司集團		珠海九控房地產集團	
	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 港幣千元
流動				
資產	<b>428,232</b>	552,476	<b>4,834,058</b>	4,635,156
負債	<b>(147,781)</b>	(139,818)	<b>(5,238,767)</b>	(3,995,644)
流動資產／(負債) 淨值總額	<b>280,451</b>	412,658	<b>(404,709)</b>	639,512
非流動				
資產	<b>318,727</b>	266,955	<b>4,119,800</b>	4,386,740
負債	<b>(54,802)</b>	(33,505)	<b>(1,218,358)</b>	(2,426,959)
非流動資產淨值總額	<b>263,925</b>	233,450	<b>2,901,442</b>	1,959,781
資產淨值	<b>544,376</b>	646,108	<b>2,496,733</b>	2,599,293

## 20 主要附屬公司 (續)

## (b) 重大非控股權益 (續)

## 損益表概要

	客輪公司集團		珠海九控房地產集團	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	<b>2,917,305</b>	2,344,780	<b>1,727,757</b>	435,682
除稅前盈利	<b>336,594</b>	387,077	<b>233,097</b>	94,732
所得稅開支	<b>(83,143)</b>	(95,385)	<b>(153,141)</b>	(69,916)
其他全面虧損	<b>(55,727)</b>	(47,188)	<b>(182,516)</b>	(166,344)
本年度全面收益／(虧損) 總額	<b>197,724</b>	244,504	<b>(102,560)</b>	(141,528)
分配至非控股權益之全面收益／ (虧損) 總額	<b>100,839</b>	124,697	<b>(41,024)</b>	(56,611)
向非控股股東派付股息	<b>152,722</b>	82,065	—	—

## 20 主要附屬公司 (續)

### (b) 重大非控股權益 (續)

#### 現金流量表概要

	客輪公司集團		珠海九控房地產集團	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>經營業務產生之現金流量</b>				
經營業務產生之現金	<b>534,091</b>	345,514	<b>1,179,738</b>	355,975
已支付利息	<b>1,088</b>	783	<b>186,088</b>	409,866
已付所得稅	<b>(84,085)</b>	(90,347)	<b>(187,570)</b>	(24,202)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>				
投資業務(使用)/產生之現金淨額	<b>(110,412)</b>	(32,227)	<b>2,280</b>	3,288
融資業務使用之現金淨額	<b>(315,546)</b>	(161,758)	<b>(1,003,442)</b>	(409,866)
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>				
	<b>25,136</b>	61,965	<b>177,094</b>	335,061
<b>年初之現金及現金等價物</b>				
現金及現金等價物的匯兌虧損	<b>(16,405)</b>	(12,726)	<b>(29,722)</b>	(14,173)
<b>年末之現金及現金等價物</b>				
	<b>293,539</b>	284,808	<b>597,602</b>	450,230

上述資料為公司間對銷前之金額。

## 21 於一間合營企業之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	12,949	12,109
分佔(虧損)/盈利	(420)	1,469
匯兌調整	(803)	(629)
於十二月三十一日	11,726	12,949

於二零一六年十二月三十一日，由本公司間接持有之本集團合營企業詳情載列如下：

名稱	經營地點/ 成立國家	擁有權權益 所佔百分比	主要業務	計量方法
珠海市珠澳輪渡有限公司	中國	49	提供客輪服務	股權

珠海市珠澳輪渡有限公司為一私人公司，且對本集團而言並不重大，其股份並無可得的市場報價。

本集團並無有關其於該合營企業權益之承擔及或然負債。

## 22 於聯營公司之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	6,631	4,614
分佔盈利	990	2,304
已收取股息	(1,913)	–
匯兌調整	(410)	(287)
於十二月三十一日	5,298	6,631

聯營公司於二零一六年十二月三十一日之詳情載列如下：

名稱	經營地點／ 註冊成立／ 成立國家	擁有權權益 所佔百分比	主要業務	計量方法
路路通網絡有限公司	香港	50	投資控股	股權
深圳市機場高速客運有限公司	中國	40	提供出售船票服務	股權
珠海市九洲快運有限公司	中國	25	運輸	股權

所有聯營公司為私人公司，且對本集團而言並不重大，其股份並無可得的市場報價。

本集團並無有關其於該等聯營公司權益之承擔及或然負債。

## 23 可供出售投資

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
香港上市股權投資，按公平價值及以港幣列值	10,800	18,600
金融產品，按公平價值及以人民幣列值	-	17,904
	10,800	36,504
減：非流動部分	(10,800)	(18,600)
流動部分	-	17,904
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	36,504	12,600
添置	-	19,015
出售可供出售投資	(17,904)	-
確認為其他全面收益之(虧損)/收益淨額	(7,800)	6,000
匯兌調整	-	(1,111)
於十二月三十一日	10,800	36,504

## 24 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：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
預付租金	2,534	3,030
其他預付款項及按金	55,657	74,062
	<b>58,191</b>	<b>77,092</b>

### (b) 計入流動資產之預付款項、按金及其他應收款項：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
預付款項	202,093	216,188
按金及其他應收款項	31,802	34,024
	<b>233,895</b>	<b>250,212</b>

- (i) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團之按金及其他應收款項之公平價值與其帳面值相若。
- (ii) 於報告日期產生之最大信貸風險為上述每一類別應收款項之帳面值。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。
- (iii) 本集團之預付款項、按金及其他應收款項主要以人民幣計值。



## 25 按公平價值衡量及在損益表處理之證券

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
持作買賣之香港上市股權證券 於香港投資，按公平價值	<b>839</b>	1,038

按公平價值衡量及在損益表處理之證券之公平價值變動於綜合損益表的「其他收入及收益，淨額」列帳。

所有股權證券之公平價值乃基於活躍市場目前的成交價。

## 26 存貨

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
持作轉售之食物、飲料及紀念品	<b>1,603</b>	1,898
備用零件及消耗品	<b>20,972</b>	17,250
	<b>22,575</b>	19,148

存貨之成本值確認為開支，並計入「銷售成本」的金額為港幣2,242,880,000元（二零一五年：港幣1,621,381,000元）。

## 27 應收貿易帳款

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易帳款	126,069	131,451
減：應收貿易帳款的減值撥備	(9,956)	(9,654)
	<b>116,113</b>	<b>121,797</b>

本集團設有既定信貸政策。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逾期結餘。應收貿易帳款乃不計息。

於報告期末，根據發票日期之應收貿易帳款帳齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
即期至三個月	107,479	121,701
四至六個月	846	865
七至十二個月	1	859
十二個月以上	17,743	8,026
	<b>126,069</b>	<b>131,451</b>

## 27 應收貿易帳款 (續)

於二零一六年十二月三十一日，已逾期但無減值之應收貿易帳款為港幣10,007,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣1,579,000元），該等金額與數名並無重大財政困難之獨立客戶有關，根據過往經驗，逾期款項可予收回。該等應收貿易帳款之帳齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
一年之內	393	1,579
一年以上	9,614	-
	<b>10,007</b>	1,579

於二零一六年十二月三十一日，已減值及撥備之應收貿易帳款為港幣9,956,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣9,654,000元）。該等應收貿易帳款之帳齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
即期至三個月	1,373	1,483
四至六個月	453	45
七至十二個月	-	100
十二個月以上	8,130	8,026
	<b>9,956</b>	9,654

本集團應收貿易帳款之減值撥備變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	9,654	15,081
已確認減值虧損／(減值撥回)，淨額	963	(3,950)
撇銷為不可收回之金額	(8)	(560)
匯兌調整	(653)	(917)
於十二月三十一日	<b>9,956</b>	9,654

應收貿易帳款的帳面值與彼等的公平價值相若。

## 28 現金及銀行結餘

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
現金及現金等價物	<b>2,327,799</b>	1,872,865
旅遊按金(附註(a))	<b>1,022</b>	1,074
應付工程款項按金(附註(b))	<b>37,757</b>	46,111
預售物業工程之保證金(附註(c))	<b>906,747</b>	553,989
借款的抵押按金(附註(d))	<b>118,538</b>	122,219
發行應付票據的按金	<b>3,357</b>	-
受限制銀行結餘	<b>1,067,421</b>	723,393

**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。
- (b) 根據相關工程合約，本集團須將若干應付工程款項存入指定銀行帳戶作為現金抵押。該等保證金將僅於償付應付工程款項後方可解除。
- (c) 根據地方國有土地資源管理局發出之相關文件，本集團一間物業發展公司需要在指定銀行帳戶就收取的預售物業所得款項存入為相關物業工程的保證金。在得到地方國有土地資源管理局的批准下，該保證金只可用於購買建築材料及支付有關物業項目的建築費。該保證金只會根據興建有關預售物業的完成階段獲解除。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，若干銀行借款的抵押按金為港幣118,538,000元(二零一五年：港幣122,219,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有以人民幣列值之現金及銀行結餘約為港幣2,911,945,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,302,936,000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。

銀行結餘存放於近期並無違約記錄並具有信譽之銀行。

現金及銀行結餘的帳面值與彼等的公平價值相若。

## 29 金融工具分類

	按公平價值 衡量及在 損益表處理 之資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一六年十二月三十一日</b>				
<b>綜合財務狀況表之資產</b>				
可供出售投資	—	—	10,800	10,800
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	839	—	—	839
應收貿易帳款	—	116,113	—	116,113
計入其他應收款項之金融資產	—	31,802	—	31,802
應收關連公司欠款	—	6,680	—	6,680
受限制銀行結餘	—	1,067,421	—	1,067,421
現金及現金等價物	—	2,327,799	—	2,327,799
	<b>839</b>	<b>3,549,815</b>	<b>10,800</b>	<b>3,561,454</b>

	按公平價值 衡量及在 損益表處理 之資產 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一五年十二月三十一日</b>				
<b>綜合財務狀況表之資產</b>				
可供出售投資	—	—	36,504	36,504
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	1,038	—	—	1,038
應收貿易帳款	—	121,797	—	121,797
計入其他應收款項之金融資產	—	34,024	—	34,024
應收關連公司欠款	—	8,847	—	8,847
受限制銀行結餘	—	723,393	—	723,393
現金及現金等價物	—	1,872,865	—	1,872,865
	<b>1,038</b>	<b>2,760,926</b>	<b>36,504</b>	<b>2,798,468</b>

## 綜合財務報表附註

### 29 金融工具分類 (續)

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>綜合財務狀況表之負債</b>		
按攤銷成本列帳之金融負債：		
應付貿易帳款及應付票據	42,994	27,284
計入遞延收益、應計負債及其他應付款項的金融負債	124,142	186,273
應付工程款項	486,762	549,732
計息銀行及其他借款	2,654,946	2,824,085
承兌票據	-	353,714
應付一名主要股東款項	9,707	17,893
應付關連公司款項	15,984	10,903
可換股債券	-	542,083
來自一名主要股東的貸款	670,758	256,631
	<b>4,005,293</b>	<b>4,768,598</b>

### 30 應付貿易帳款及應付票據

於二零一六年十二月三十一日，根據發票日期之應付貿易帳款及應付票據帳齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
即期至三個月	27,224	22,315
四至六個月	208	580
七至十二個月	68	320
十二個月以上	4,304	4,069
	<b>31,804</b>	<b>27,284</b>
應付票據	11,190	-
	<b>42,994</b>	<b>27,284</b>

應付貿易帳款乃不計息及一般於六十日之信貸期內支付及與其公平價值相若。

### 31 遞延收益、應計負債及其他應付款項

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應計負債及其他應付款項	<b>288,627</b>	412,429
遞延收益	<b>208,243</b>	192,244
	<b>496,870</b>	604,673
減：流動部分	<b>(277,277)</b>	(420,042)
非流動部分	<b>219,593</b>	184,631

除來自一名非控股股東的貸款人民幣17,140,000元（約港幣19,161,000元）（二零一五年：零）附帶利息每年4.75%（二零一五年：零），並須於二零一九年償還外，其他應付款項為免息，平均付款期為一至三個月。

應計負債及其他應付款項主要包括應計員工成本、客戶墊款、應付利息及應計船舶維護資金。

遞延收益指高爾夫球會會籍入會費，而有關服務尚未提供。

### 32 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支付之在建物業、以及物業、廠房及設備的款項。

## 綜合財務報表附註

### 33 計息銀行及其他借款

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動</b>		
委託貸款－有抵押(附註(a))	-	1,432,356
銀行貸款及銀團貸款－有抵押(附註(b))	<b>2,653,298</b>	941,989
	<b>2,653,298</b>	2,374,345
<b>流動</b>		
委託貸款－有抵押(附註(a))	-	358,089
銀行貸款－有抵押(附註(b))	-	91,651
銀行貸款－無抵押	<b>1,648</b>	-
	<b>1,648</b>	449,740
	<b>2,654,946</b>	2,824,085

於二零一六年十二月三十一日，本集團須償還之借款如下：

	銀行貸款及銀團貸款		委託貸款		總計	
	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	<b>1,648</b>	91,651	-	358,089	<b>1,648</b>	449,740
一年至兩年	<b>1,079,483</b>	23,783	-	537,134	<b>1,079,483</b>	560,917
兩年至五年	<b>1,573,815</b>	918,206	-	895,222	<b>1,573,815</b>	1,813,428
超過五年	-	-	-	-	-	-
	<b>2,654,946</b>	1,033,640	-	1,790,445	<b>2,654,946</b>	2,824,085



### 33 計息銀行及其他借款 (續)

本集團於年末就利率變動及合約重新定價日期之銀行借款風險如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
六個月或以下	1,982,540	897,625

本集團借款之帳面值按以下貨幣計值：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	1,982,540	897,625
人民幣	672,406	1,926,460
	2,654,946	2,824,085

- (a) 原到期日定於二零一八年的委託貸款已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內提早悉數償還。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團港幣111,793,000元（二零一五年：港幣119,363,000元）的銀行貸款由其銀行存款抵押。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本公司已就銀團貸款融資項下的還款責任向銀團代理行（代表貸款人）以15,600股九洲旅遊發展有限公司（「九洲旅遊發展」）（本公司之全資附屬公司）普通股及100股九洲旅遊地產有限公司（「九洲旅遊地產」）（本公司之全資附屬公司）普通股（佔九洲旅遊發展及九洲旅遊地產全部已發行股本）及本公司的一個銀行帳戶作為抵押。

於二零一六年十二月三十一日，珠海九洲控股及本公司已就珠海九洲房地產所借的貸款人民幣500,000,000元（相等於港幣558,965,000元）（「貸款」）簽立最多為人民幣500,000,000元（相等於港幣558,965,000元）的擔保。於二零一六年十二月三十一日，本集團已就貸款項下的還款責任以計入本集團在建物業的若干土地使用權港幣2,772,691,000元（二零一五年：零）為抵押。

於二零一五年十二月三十一日，本公司已就來自一間境外銀行的低息定期貸款融資港幣300,000,000元項下的還款責任向銀行以兩股九洲交通投資有限公司（「九洲交通投資」）（本公司之全資附屬公司）普通股（佔九洲交通投資全部已發行股本）作為抵押。

- (c) 借款的公平價值與其帳面值相若。
- (d) 借款的平均息面利率為每年0.5%-5.94%（二零一五年：每年0.5%-9.43%）。截至二零一六年十二月三十一日止年度在建資產的借款資本化率為4.05%（二零一五年：7.42%）。

### 34 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（「可換股債券」）。

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日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。鑒於就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度宣派末期股息及特別股息，根據可換股債券之相關條款及條件，兌換價由港幣1.50元調整至港幣1.467元，自二零一四年六月二十一日起生效。鑒於就截至二零一四年十二月三十一日止財政年度宣派末期股息，根據可換股債券之相關條款及條件，兌換價由港幣1.467元調整至港幣1.45元，自二零一五年六月六日起生效。鑒於就截至二零一五年十二月三十一日止財政年度宣派末期股息，根據可換股債券之相關條款及條件，兌換價由港幣1.45元調整至港幣1.42元，自二零一六年六月七日起生效；
- (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)本公司股份於緊接三十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)本公司股份於緊接三十個連續交易日前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三十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。

### 34 可換股債券 (續)

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。

於二零一五年五月二十一日，Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.（「可換股債券持有人」）進行部分兌換，兌換本金額為港幣20,000,000元的可換股債券為本公司股份。本公司按兌換價每股港幣1.467元向可換股債券持有人配發及發行合共13,633,265股股份。於兌換後，本公司取消確認港幣21,611,000元的負債部分及將該金額連同港幣2,751,000元權益部分（可換股債券權益儲備）分別撥入為港幣1,364,000元的股本及港幣22,998,000元的股份溢價。

於二零一六年八月二十九日，本公司提早贖回本金額合計為港幣480,000,000元的可換股債券，代價為港幣614,500,000元。贖回可換股債券之虧損港幣28,740,000元（即代價港幣614,500,000元及可換股債券之帳面值港幣585,760,000元的差額）於「其他收入及收益，淨額」內確認。港幣66,026,000元的權益部分（可換股債券權益儲備）已轉入保留盈利。

本年內可換股債券的變動：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	542,083	506,994
兌換可換股債券	—	(21,611)
利息開支	55,677	81,086
已支付利息	(12,000)	(24,386)
贖回	(585,760)	—
於十二月三十一日	—	542,083

### 35 承兌票據

於二零一三年八月十二日發行的承兌票據為免息，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。承兌票據由本集團之全資附屬公司南迪高爾夫俱樂部有限公司的100%股份作抵押。

本集團承兌票據於年內的變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	353,714	517,224
還款淨額*	(374,678)	(196,658)
利息開支	20,964	33,148
於十二月三十一日	—	353,714
減：流動部分	—	(200,000)
非流動部分	—	153,714

\* 截至二零一六年十二月三十一日止年度，承兌票據持有人龍峻有限公司（「龍峻」）就提早償付總本金額港幣400,000,000元向本集團提供按年貼現率5%及5.5%計的現金回扣，自償還日期起至分別為二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的到期日計算。本集團已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內償付淨額港幣374,678,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，龍峻就提早償付本金額港幣200,000,000元向本集團提供按年貼現率5%計的現金回扣，自償還日期起至二零一五年十二月三十一日的到期日計算。本集團已於截至二零一五年十二月三十一日止年度內償付淨額港幣196,658,000元。

### 36 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，本公司於二零一三年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份未上市認股權證 (「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)。

鑒於就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度宣派末期股息及特別股息，根據認股權證之相關條款及條件，認股權證之認購價由港幣1.80元調整至港幣1.76元，自二零一四年六月二十一日起生效。鑒於就截至二零一四年十二月三十一日止財政年度宣派末期股息，根據認股權證之相關條款及條件，認股權證之認購價由港幣1.76元調整至港幣1.75元，自二零一五年六月六日起生效。鑒於就截至二零一五年十二月三十一日止財政年度宣派末期股息，根據認股權證之相關條款及條件，認股權證之認購價由港幣1.75元調整至港幣1.72元，自二零一六年六月七日起生效。

自發行日起至二零一六年十二月三十一日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51,600,000元。

已發行認股權證符合權益工具的定義，所得款項總額港幣690,000元已於發行日分類為權益中的認股權證儲備。

## 綜合財務報表附註

### 37 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於超過十二個月後收回的遞延稅項資產	(114,205)	(65,320)
遞延稅項負債：		
— 將於超過十二個月後償付的遞延稅項負債	697,936	844,710
— 將於十二個月內償付的遞延稅項負債	22,812	13,498
	<b>720,748</b>	858,208
遞延稅項負債（淨值）	<b>606,543</b>	792,888

遞延所得稅帳總變動如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日	792,888	853,578
計入損益表	(136,997)	(22,460)
有關其他全面收益部分的稅務（計入）／扣除	(3,289)	9,529
匯兌調整	(46,059)	(47,759)
於十二月三十一日	<b>606,543</b>	792,888

## 37 遞延所得稅 (續)

本年度內，不計及在相同稅務司法權區內抵銷結餘前，遞延稅項資產及負債之變動如下：

## 遞延稅項負債

	租賃樓宇及 預付土地 租金款項 港幣千元	收購附屬 公司產生的 公平價值調整 及其後變動 港幣千元	未分派 附屬公司 盈利預提稅 港幣千元	總計 港幣千元
二零一五年一月一日	43,242	860,063	27,490	930,795
計入損益表／(自損益表扣除)	2,547	(36,491)	4,500	(29,444)
自其他全面收益扣除	9,529	–	–	9,529
匯兌調整	(3,158)	(45,139)	(1,605)	(49,902)
於二零一五年十二月三十一日	52,160	778,433	30,385	860,978
計入損益表／(自損益表扣除)	8	(63,123)	(14,904)	(78,019)
計入其他全面收益	(3,289)	–	–	(3,289)
匯兌調整	(2,179)	(47,791)	(481)	(50,451)
於二零一六年十二月三十一日	46,700	667,519	15,000	729,219

### 37 遞延所得稅 (續)

#### 遞延稅項資產

	確認銷售的 時間差異 港幣千元	船舶折舊 港幣千元	未被動用 稅項虧損、 壞帳撥備及 其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	(38,233)	(14,883)	(24,101)	(77,217)
(自損益表扣除)／計入損益表	(10,878)	2,272	15,590	6,984
匯兌調整	1,217	599	327	2,143
於二零一五年十二月三十一日	(47,894)	(12,012)	(8,184)	(68,090)
(自損益表扣除)／計入損益表	(58,775)	(348)	145	(58,978)
匯兌調整	3,351	826	215	4,392
於二零一六年十二月三十一日	(103,318)	(11,534)	(7,824)	(122,676)

本公司已就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產，惟僅以有關稅項利益可能透過日後之應課稅盈利變現者為限。本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入的港幣124,534,000元虧損（二零一五年：港幣106,116,000元）確認港幣24,540,000元（二零一五年：港幣19,935,000元）的遞延所得稅資產。自香港產生港幣77,582,000元之虧損（二零一五年：港幣77,582,000元）可無限期用作抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅盈利。自中國產生的虧損港幣46,952,000元（二零一五年：港幣28,534,000元）將於二零一七年至二零二一年屆滿。



### 38 界定福利責任

本集團實施及維持界定福利退休金計劃。本集團根據計劃，一貫參考退休僱員退休時的職位向彼等支付退休款，直至彼等離世為止。提供該等退休後福利的預期成本按預計單位貸記法釐定及確認，涉及多項假設及估計，包括貼現率、僱員流失率及死亡率等。

下表載列本集團僱用期後退休金金額及變動計入財務報表的方式。

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>綜合財務狀況表承擔：</b>		
— 界定退休金福利	<b>115,730</b>	103,655
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>計入損益表的經營盈利：</b>		
— 界定退休金福利	<b>6,713</b>	9,455

## 綜合財務報表附註

### 38 界定福利責任 (續)

本年度內，界定福利責任之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初界定福利責任	103,655	90,466
即期服務	3,625	3,795
過往服務成本－計劃修訂及改動	—	2,196
利息開支	3,088	3,464
	<b>6,713</b>	9,455
重新計量：		
－ 財務假設變動虧損	10,353	10,611
－ 人口統計假設改變收益	(5,638)	—
－ 經驗虧損	12,048	3,407
	<b>16,763</b>	14,018
匯兌差額	(7,386)	(6,427)
福利付款	(4,015)	(3,857)
年末界定福利責任	<b>115,730</b>	103,655

主要精算假設如下：

#### 貼現率

	二零一六年	二零一五年
	十二月三十一日	十二月三十一日
貼現率	3.4%	3.1%

### 38 界定福利責任 (續)

#### 員工流失率

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，在職僱員乃根據年齡相關表假設於退休前離開本公司：

年齡	員工流失率 (每年)
25歲以下	20%
25-29歲	15%
30-39歲	10%
40-54歲	7.5%
55歲及以上	5%

#### 死亡率

死亡率根據中國人壽保險業經驗生命表計算 (二零一零年至二零一三年)。

界定福利責任對主要假設加權變動的敏感度如下：

二零一六年十二月三十一日

	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加 港幣千元	假設減少 港幣千元
貼現率	1%	(15,529)	19,636
死亡率	每年1%改善	5,260	(3,656)
流失率	25%	(5,123)	6,164
		(15,392)	22,144

上述敏感度分析乃根據一項假設出現變動，而所有其他假設維持不變。實際上，此情況發生機會甚微，而且某些假設的變動可能會互相牽連。計算界定福利責任對主要精算假設的敏感度所應用的方法 (於報告期末以預計單位貸記法計算界定福利責任的現值)，與計算於綜合財務狀況表中確認的退休金責任所應用的方法相同。

### 39 股本

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
<b>股份</b>		
法定：		
4,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<b>400,000</b>	400,000
已發行及繳足：		
1,427,797,174股（二零一五年：1,427,797,174股） 每股面值港幣0.10元之普通股	<b>142,780</b>	142,780

### 40 儲備

本集團截至二零一六年及二零一五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，在中國成立之集團公司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。

於過往年度收購附屬公司所產生其他儲備港幣200,573,000元（二零一五年：港幣200,573,000元）繼續在綜合儲備中抵銷。

### 41 購股權計劃

根據於二零一二年五月二十八日舉行之本公司股東周年大會獲通過之普通決議案，一項購股權計劃（「購股權計劃」）已獲採納。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。

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本集團擁有其任何權益的實體（「投資實體」）有重大價值之人力資源。

## 41 購股權計劃 (續)

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。

提呈授出之購股權可於提呈日期起二十八日內接納，承授人須於接納購股權時繳付合共港幣一元之象徵性代價。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十年，惟受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。

於二零一五年七月十三日，本公司向合資格承授人（「承授人」）授出合共79,600,000份購股權（「購股權」），包括購股權計劃項下若干本集團的董事、高級管理層及關連人士。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，在相關承授人及有權利人士同意及接納註銷建議後，所有賦予承授人認購本公司股本內合共79,600,000股新普通股的權利的未行使購股權已自二零一六年七月二十一日起無償註銷。於二零一五年確認金額為港幣3,847,000元的購股權儲備於註銷後轉入保留盈利。

未行使購股權數目變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零一六年	
	每份購股權 平均行使價 (港元)	購股權數目
於一月一日	2.01	79,600,000
年內註銷	2.01	(79,600,000)
於十二月三十一日		—
於十二月三十一日可行使		—

本公司於二零一六年十二月三十一日並無未行使購股權。

## 42 經營業務產生之現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營業務中現金流量</b>		
除稅前盈利	535,174	472,112
調整下列各項：		
分佔合營企業虧損／(盈利)	420	(1,469)
分佔聯營公司盈利	(990)	(2,304)
利息收入	(27,492)	(26,720)
財務開支	7,003	2,864
折舊	81,538	60,228
攤銷預付土地租金款項	13,482	14,286
攤銷使用港口設施之權利	671	729
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(6,970)	1,940
贖回可換股債券之虧損	28,740	–
物業重估虧損	–	2,344
已計入已售物業成本之資本化利息	126,164	27,752
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	199	402
股份支付款項	–	3,847
	<b>757,939</b>	<b>556,011</b>
營運資金變動：		
在建物業及持作出售已竣工物業	360,314	(1,263,890)
存貨	(3,427)	284
應收貿易帳款	(1,226)	(15,205)
預付款項、按金及其他應收款項	16,978	(55,611)
應付貿易帳款及應付票據	17,258	(5,869)
遞延收益、應計負債及其他應付款項	(118,382)	42,271
應付工程款項	(10,061)	442,377
界定福利責任	2,698	5,598
受限制銀行結餘	(399,132)	(545,517)
關連公司之結餘	4,999	(2,668)
來自客戶的預售物業所得款項	1,544,503	2,046,489
<b>經營業務產生之現金</b>	<b>2,172,461</b>	<b>1,204,270</b>

## 43 財務擔保

本集團於下列年度有以下與按揭融資的財務擔保有關的或然負債：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
有關向若干本集團物業買家提供按揭融資的擔保	2,381,860	802,855

本集團已向若干本集團物業買家安排銀行融資及提供擔保，作為該等買家還款義務的抵押。該等擔保將於下列兩者其中一項發生時（以較早者為準）終止：(i)房地產權證轉讓予買家；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還未償還按揭本金連同應計利息及拖欠買家應付銀行的罰款，而本集團有權保留有關物業的法定業權及接管有關物業。本集團的擔保期由給予按揭當日開始。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微及物業價值充分涵蓋其義務，因此財務擔保的公平價值不屬重大。

## 44 承擔

### (a) 資本承擔

於報告期末，本集團之已訂約但未撥備承擔如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備	561,695	453,289
在建物業	935,709	458,676
	<b>1,497,404</b>	911,965

本集團與一名獨立第三方訂立為期九十個月的協議，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（於二零一五年十二月三十一日相等於港幣28,647,000元或於二零一六年十二月三十一日相等於港幣26,830,000元）。於二零一六年十二月三十一日，到期的管理費承擔總額如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	26,830	28,647
第二年至第五年（包括首尾兩年）	93,906	114,589
五年後	—	14,324
	<b>120,736</b>	157,560



## 44 承擔 (續)

### (b) 經營租約承擔

#### (i) 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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約到期應收之最少未來租金總額如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	28,064	28,696
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	48,288	51,357
五年後	61,582	68,369
	<b>137,934</b>	<b>148,422</b>

#### (ii) 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、港口物業以及設施。租賃議定之原租賃期限介乎一至四十年 (二零一五年：一至四十年)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團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：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	9,751	10,776
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	5,069	13,538
五年後	10,507	13,457
	<b>25,327</b>	<b>37,771</b>

## 45 關連人士交易

下列為重大關連人士交易概要，董事認為其已由本公司與關連人士在日常業務過程中訂立，而除關連人士資料外，關連人士交易產生的結餘示列於該等財務報表其他章節。

本公司的主要股東為於中國成立的國營企業珠海九洲控股。於二零一六年十二月三十一日，珠海九洲控股持有本公司41.10%股本權益（二零一五年：41.10%）。與關連人士的交易乃於一般及日常業務過程中根據本集團及其關連人士協定之條款進行。

### (a) 重大關連人士交易

名稱	與本公司的關係	性質	截至十二月三十一日止年度	
			二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
珠海九洲客運港發展有限公司 (前稱珠海九洲港客運站有限公司) (「九洲客運發展公司」)	一名主要股東的附屬公司	港口服務費	<b>2,195</b>	2,282
珠海九洲控股	一名主要股東	租金開支	<b>5,716</b>	6,148
珠海九洲控股	一名主要股東	利息開支	<b>30,366</b>	36,797
珠海市九洲旅遊運輸有限公司 (「九洲旅遊運輸」)	一名主要股東的聯營公司	銷售柴油及汽油	<b>1,683</b>	5,282
珠海市萬山區港務有限公司 (「萬山港務公司」)	一名主要股東的合營企業	佣金開支	<b>9,446</b>	11,625
珠海九控投資有限公司	一名主要股東的附屬公司	代理費收入	<b>4,081</b>	—

## 45 關連人士交易 (續)

### (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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，港幣671,000元（二零一五年：港幣729,000元）的「使用港口設施之權利」攤銷已計入「銷售成本」。

### (c) 與主要管理層之其他交易

- (1) 如本公司日期為二零一五年六月十六日的公告所披露，本公司執行董事葉玉宏先生及其親密家庭成員與珠海九控房地產訂立買賣協議，內容有關買賣翠湖香山項目之一項住宅物業，代價為人民幣6,227,383元（相等於港幣7,265,000元），而翠湖香山項目為珠海九控房地產在中國珠海進行之物業發展項目。交易事項已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內完成。
- (2) 如本公司日期為二零一六年十一月九日的公告所披露，本公司執行董事黃鑫先生與珠海九控房地產訂立買賣協議，內容有關買賣翠湖香山項目之一項住宅物業，代價為人民幣11,555,702元（相等於港幣13,482,000元），而翠湖香山項目為珠海九控房地產在中國珠海進行之物業發展項目。交易事項已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內完成。

### (d) 主要管理層之補償

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,328	2,434
退休金成本－界定供款計劃	320	110
股份支付款項	—	413
	<b>3,648</b>	<b>2,957</b>

45 關連人士交易 (續)

(e) 年末結餘

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：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收關連公司欠款：		
應收聯營公司款項：		
深圳市機場高速客運有限公司	3,689	5,386
珠海市九洲快運有限公司	45	-
	<b>3,734</b>	5,386
應收合營企業款項：		
珠海市珠澳輪渡有限公司	-	81
一名主要股東的附屬公司：		
珠海九洲綠色生態旅遊發展有限公司	-	222
珠海九洲酒店管理有限公司	6	-
珠海九控鄉村旅遊發展有限公司	5	-
珠海九洲文化產業投資發展有限公司	-	6
	<b>11</b>	228
一名主要股東的聯營公司：		
九洲旅遊運輸	119	960
一名主要股東的合營企業：		
萬山港務公司	2,816	2,192
	<b>2,946</b>	3,380
總計	<b>6,680</b>	8,847

## 45 關連人士交易 (續)

## (e) 年末結餘 (續)

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應付關連公司欠款：		
應付合營企業款項：		
珠海市珠澳輪渡有限公司	(126)	-
一名主要股東的附屬公司：		
珠海度假村有限公司	(7,700)	(5,426)
珠海九洲綠道旅遊有限公司	(571)	(636)
日昇金舫旅遊有限公司	(1,675)	(1,764)
珠海渡假村有限公司加油站	-	(2,795)
九洲客運發展公司	(5,057)	(274)
珠海南油大酒店	(11)	(8)
珠海市九洲航海文化有限公司	(382)	-
	<b>(15,396)</b>	(10,903)
應付非控股權益款項：		
湖南龍驤橘子洲旅遊服務開發有限責任公司	(462)	-
總計	<b>(15,984)</b>	(10,903)
應付一名主要股東款項：		
珠海九洲控股	(9,707)	(17,893)
減：非即期部分	-	13,067
即期部分	<b>(9,707)</b>	(4,826)
來自一名主要股東的貸款：		
珠海九洲控股	<b>(670,758)</b>	(256,631)

除來自一名主要股東的貸款人民幣600,000,000元(約港幣670,758,000元)(二零一五年：人民幣215,000,000元(約港幣256,631,000元))附帶利息每年6.5%(二零一五年：13%)，並須於二零一七年償還外，與關連公司及一名主要股東之結餘乃無抵押、免息及按要求償還。與關連公司及一名主要股東之結餘與其公平價值相若。

## 綜合財務報表附註

### 46 本公司財務狀況表及儲備變動

#### (a) 本公司財務狀況表

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	140	266
於附屬公司之投資	3,401,067	3,241,869
可供出售投資	10,800	18,600
非流動資產總值	3,412,007	3,260,735
<b>流動資產</b>		
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	839	1,038
按金及其他應收款項	804	719
受限制銀行結餘	118,538	122,219
現金及現金等價物	472,108	286,920
流動資產總值	592,289	410,896
<b>資產總值</b>	<b>4,004,296</b>	<b>3,671,631</b>

## 46 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

## (a) 本公司財務狀況表 (續)

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>		
應計負債及其他應付款項	9,438	7,745
計息銀行借款	-	75,000
承兌票據	-	200,000
<b>流動負債總值</b>	<b>9,438</b>	282,745
<b>非流動負債</b>		
可換股債券	-	542,083
承兌票據	-	153,714
計息銀行借款	1,982,540	822,625
<b>非流動負債總值</b>	<b>1,982,540</b>	1,518,422
<b>負債總值</b>	<b>1,991,978</b>	1,801,167
<b>權益</b>		
股本	142,780	142,780
儲備	1,869,538	1,727,684
<b>權益總值</b>	<b>2,012,318</b>	1,870,464
<b>權益及負債總值</b>	<b>4,004,296</b>	3,671,631

董事會於二零一七年三月二十八日核准財務狀況表，並由下列人士代表簽署。

黃鑫  
董事

周少強  
董事

46 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

(b) 本公司儲備變動

	實繳盈餘	股份溢價帳	認股權證儲備	可換股債券權益儲備	可供出售投資重估儲備	購股權儲備	保留盈利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零一六年</b>								
<b>十二月三十一日止年度</b>								
於二零一六年一月一日	628,440	911,207	690	66,026	12,800	3,847	104,674	1,727,684
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	178,210	178,210
贖回可換股債券	-	-	-	(66,026)	-	-	66,026	-
可供出售投資之公平價值虧損	-	-	-	-	(7,800)	-	-	(7,800)
註銷已授出購股權	-	-	-	-	-	(3,847)	3,847	-
已派付二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	(28,556)	(28,556)
於二零一六年十二月三十一日	628,440	911,207	690	-	5,000	-	324,201	1,869,538
<b>截至二零一五年</b>								
<b>十二月三十一日止年度</b>								
於二零一五年一月一日	628,440	888,209	690	68,777	6,800	-	80,012	1,672,928
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	38,940	38,940
因兌換可換股債券而發行股份	-	22,998	-	(2,751)	-	-	-	20,247
可供出售投資之公平價值收益	-	-	-	-	6,000	-	-	6,000
購股權計劃	-	-	-	-	-	3,847	-	3,847
已派付二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	(14,278)	(14,278)
於二零一五年十二月三十一日	628,440	911,207	690	66,026	12,800	3,847	104,674	1,727,684



## 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	工程已展開及 部分竣工	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				
	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	<b>4,923,667</b>	3,067,067	1,739,447	1,107,835	967,547
除稅前盈利	<b>535,174</b>	472,112	274,945	312,468	164,679
所得稅開支	<b>(276,116)</b>	(170,641)	(112,650)	(55,225)	(51,067)
本年度盈利	<b>259,058</b>	301,471	162,295	257,243	113,612
歸屬於以下人士的盈利：					
本公司擁有人	<b>84,680</b>	124,703	59,343	210,322	65,232
非控股權益	<b>174,378</b>	176,768	102,952	46,921	48,380
	<b>259,058</b>	301,471	162,295	257,243	113,612

## 資產、負債及非控股權益

	十二月三十一日				
	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	<b>12,678,811</b>	12,419,280	9,473,802	8,342,516	1,898,722
負債總值	<b>(9,274,121)</b>	(8,731,631)	(5,762,635)	(4,744,077)	(341,285)
非控股權益	<b>(1,356,098)</b>	(1,455,616)	(1,441,595)	(1,347,504)	(191,879)
	<b>2,048,592</b>	2,232,033	2,269,572	2,250,935	1,365,558

