

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

JIUZHOU DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

九洲發展有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：908)

截至二零一一年十二月三十一日 止年度全年業績公佈

全年業績

九洲發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	4	293,353	258,697
銷售成本		<u>(213,102)</u>	<u>(197,135)</u>
毛利		80,251	61,562
其他收入及收益，淨額	4	19,793	42,032
銷售及分銷成本		(5,158)	(5,137)
行政開支		(75,324)	(69,180)
其他經營開支，淨額		(7,482)	(2,303)
非流動按金減值		-	(30,000)
分佔共同控制實體損益		<u>21,371</u>	<u>26,830</u>
除稅前盈利	5	33,451	23,804
所得稅開支	6	<u>(13,812)</u>	<u>(8,476)</u>
本年度盈利		<u>19,639</u>	<u>15,328</u>

* 僅供識別

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
歸屬於：			
本公司擁有人		17,638	12,982
非控股權益		2,001	2,346
		<u>19,639</u>	<u>15,328</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>1.58 港仙</u>	<u>1.16 港仙</u>
攤薄		<u>1.58 港仙</u>	<u>1.16 港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		425,400	431,813
預付土地租金款項		169,143	174,217
使用港口設施之權利		19,984	19,726
無形資產		6,020	6,474
於共同控制實體之投資		141,454	141,588
於聯營公司之投資		-	-
可供出售投資		10,371	10,634
預付款項及按金		107,378	107,501
		<u>879,750</u>	<u>891,953</u>
非流動資產總值			
		<u>879,750</u>	<u>891,953</u>
流動資產			
按公平價值衡量及在損益表處理之證券		413,730	270,383
存貨		4,241	3,196
應收貿易帳款	9	39,324	37,986
預付款項、按金及其他應收款項		23,828	13,076
應收共同控制實體欠款		-	1,490
應收關連公司欠款		513	964
受限制銀行結餘		1,727	823
現金及現金等價物		249,470	314,228
		<u>732,833</u>	<u>642,146</u>
流動資產總值			
		<u>732,833</u>	<u>642,146</u>
流動負債			
應付貿易帳款	10	22,451	21,729
應計負債及其他應付款項		106,974	93,576
應付工程款項		8,588	14,334
應付稅項		10,198	10,325
應付共同控制實體款項		354	-
應付關連公司款項		3,704	5,908
		<u>152,269</u>	<u>145,872</u>
流動負債總額			
		<u>152,269</u>	<u>145,872</u>
流動資產淨值			
		<u>580,564</u>	<u>496,274</u>
資產總值減流動負債			
		1,460,314	1,388,227

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>23,195</u>	<u>22,215</u>
資產淨值	<u>1,437,119</u>	<u>1,366,012</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	111,860	111,860
儲備	<u>1,305,564</u>	<u>1,237,372</u>
	1,417,424	1,349,232
非控股權益	<u>19,695</u>	<u>16,780</u>
權益總額	<u>1,437,119</u>	<u>1,366,012</u>

附註

附註

1. 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績乃由收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合計算，並一直綜合計算，直至該控制權終止之日為止。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所引致之未變現盈虧及股息均於綜合帳目時全數抵銷。

調整已作出以使任何可能存在之不同會計政策一致。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(並未失去控制權)，則按權益交易入帳。

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

2. 會計政策及披露之變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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

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

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

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

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

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

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

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

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

3. 經營分類資料

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

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

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

分類資產不包括應收關連公司欠款，因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃按集團基準管理。

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

下表列示本集團各經營分類截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之收益、盈利／(虧損)及若干資產、負債及開支等資料。

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

4. 收益及其他收入及收益，淨額

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

本集團之收益及其他收入及收益，淨額之分析如下：

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

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

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

* 所提供服務成本包括有關僱員福利開支、物業、廠房及設備之折舊、攤銷預付土地租金款項、攤銷港口設施之使用權及土地及樓宇之經營租約最低租金款項共港幣106,246,000元(二零一零年：港幣102,287,000元)，其有關總額亦已分別於上文披露。

** 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支，淨額」及「銷售成本」內。

6. 所得稅

由於年內本集團概無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一零年：無)。本集團位於中國內地之附屬公司須按中國所得稅稅率24%(二零一零年：22%)繳稅。

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

7. 股息

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

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

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

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

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

9. 應收貿易帳款

本集團設有既定信貸政策。除若干擁有良好還款紀錄之長期客戶能享有信貸期延長至十八個月外，一般信貸期為一至三個月。每位客戶均有最高信貸額。本集團設法維持嚴格控制其被拖欠之應收款項，以減低信貸風險。本集團並無就應收貿易帳款持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。高級管理人員定期檢討過期結餘。應收貿易帳款乃不計息。

於報告期末之應收貿易帳款扣除減值撥備，以及根據發票日期之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期至3個月	23,554	23,521
4至6個月	2,738	1,749
7至12個月	9,391	5,523
12個月以上	3,641	7,193
	<u>39,324</u>	<u>37,986</u>

10. 應付貿易帳款

於報告期末，根據發票日期之應付貿易帳款之帳齡分析如下：

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

應付貿易帳款乃不計息及一般於60日之信貸期內支付。

管理層討論與分析

本年度本集團之綜合收益約為港幣293,400,000元，本公司擁有人應佔純利約港幣17,600,000元，與去年相比分別增加約13.4%及約35.9%。

業務回顧

1. 海上客運及港口業務

隨著中國旅遊業迅速發展，海上客運業務日趨繁忙，有利於香港航線客流量增長。於本年間，珠海高速客輪有限公司（「高速客輪公司」）經營之珠海與香港（包括香港機場航線）及珠海與蛇口之客運航線於本回顧期間的客流量分別約為1,832,400及580,800人次，與往年相比分別增加約7.5%及17.3%。高速客輪公司經營粵港水路客運流量仍保持約39.4%份額，另一方面，香港特區政府為促進海上客運多元化發展的政策及港珠澳大橋建造工程於未來落成通車，均對海上客運發展有一定影響，且近年海上客運業面對沉重的經營壓力，包括人力資源緊張，同時燃油價格持續攀升，令燃油的支出上升至營運成本的43.5%，其價格比對上年增幅逾39.8%，故高速客輪公司之本年經營溢利比去年減少約20.3%。港口業務方面，珠海九洲港客運服務有限公司（「九洲港客運公司」）之票務代理業務及碼頭設施使用之經營收益與去年相比增加約17.9%，主要因為珠海與香港及珠海與蛇口的兩條主要航線往返人數均比往年增加。

2. 酒店業務

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

3. 圓明新園及夢幻水城

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

4. 其他

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

展望

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

有關若干本集團所支付誠意金之爭議最新情況

本公司於二零零八年八月二十七日與一名個人(「可能賣方」)訂立意向書(「意向書」)，經於二零零八年九月十日訂立之補充意向書修訂及補充)，內容有關可能收購一間於香港註冊成立之公司(「目標公司」)全部已發行股本之80%。意向書於二零零八年九月十日生效。

目標公司當時擁有一間於中國成立之外商獨資企業(「中國企業」)。中國企業主要從事於珠海經營及管理一高爾夫球會、檣會、狩獵區、酒店及運動培訓中心。

根據意向書，本公司於二零零八年就本公司建議收購目標公司向可能賣方支付誠意金(「誠意金」)，金額為港幣30,000,000元(相當於人民幣26,000,000元)。可能賣方已同意向本公司授予獨家磋商權，為期自意向書日期直至其屆滿為止。此外，根據意向書，倘建議收購最終失敗，本集團有權要求悉數退回誠意金。有關誠意金付款以(其中包括)可能賣方就目標公司若干股份給予之若干質押作為抵押(「股份抵押」)，詳情請參閱本公司日期為二零零八年九月十日之公告)。

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

就此，本公司於二零零九年期間收到由可能賣方發出之傳訊令狀及有關訴訟文件。根據該等訴訟文件，可能賣方提出以下申索(其中包括)：(i)聲稱違反保密承諾(本公司與可能賣方於訂立意向書前簽訂)及/或意向書之損害賠償；(ii)有關不當執行股份抵押之損害賠償；(iii)頒令以可能賣方提出之損害賠償申索抵銷誠意金；及(iv)宣稱可能賣方有權沒收誠意金。直至本公告日期，本公司就退回誠意金的法律訴訟仍在進行。審訊定於二零一二年五月進行。作為法律訴訟其中部分，香港特別行政區高等法院(「高等法院」)於二零一一年一月就本公司之申請批准發出禁制令(「禁制令」)，頒令可能賣方提供目標公司及中國企業的財務資料、以及禁止向中國企業行使控制權包括其公司印鑑和圖章。經諮詢本集團處理該等紛爭及法律訴訟之法律顧問後，本公司董事認為可能賣方並無充分理據支持其拒絕向本公司退回誠意金。本公司董事亦認為，本公司具備有效理據抗辯，並可向可能賣方提出反申索。

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

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

根據就目標公司逾80%之權益而增設之股份抵押，本公司已委任接管人（「接管人」）。接管人於取得中國企業之資產、簿冊及賬目控制權時遇到困難，且有指稱可能賣方試圖耗取中國企業的資產，本公司及接管人採取法律行動，以使接管人可取得中國企業的控制權。隨着成功取得該控制權後，接管人跟獨立第三者訂立買賣協議。在協議中，接管人同意出售和獨立第三者同意購入中國企業，惟須經中國外資企業監管部門審批。於本公告日期，上述交易仍在審批中。可能賣方指稱，本公司錯誤執行上述股份抵押。

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

就收購珠海幾幅土地的土地使用權協議之最新情況

於二零零六年十二月二十九日，本集團與珠海市國源投資有限公司（「珠海國源」）就收購租賃予本集團之幾幅建有酒店業務若干樓宇結構之土地（「酒店土地」）訂立有條件買賣協議（「土地收購協議」）。現金代價合共為人民幣90,900,000元（相當於約港幣103,200,000元）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據土地收購協議悉數支付購買價。

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

有關若干本公司主要股東的清盤呈請之最新情況

誠如本公司二零零九年年報所披露，於二零零六年八月五日，(1) (其中包括) 珠光(集團)有限公司(「珠光澳門」)、珠光(香港)有限公司(「珠光香港」)、珠光澳門及珠光香港之清盤人(「清盤人」)與珠海國源訂立債務重組協議(「債務重組協議」)；及(2) (其中包括) 珠光澳門、Pioneer Investment Ventures Limited (「PIV」)、Longway Services Group Limited (「Longway」)與清盤人訂立和解協議(「和解協議」)。

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

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

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

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

本年內持續關連交易超過年度上限

本公司之附屬公司九洲港客運公司向乘客提供銷售客輪船票及向共同控制實體客輪公司提供珠海九洲港停泊設施之管理服務，由此收取代理佣金費用及服務費用。服務費乃按出售客輪船票收入總額扣除若干費用及開支後之23.5%收取。截至二零一一年十二月三十一日止年度之服務費為大約港幣42,907,000元，相比二零一一年五月特別股東大會批准的原有年度上限港幣39,000,000元多出港幣3,907,000元。本公司將採取措施修訂年度上限，於二零一二年的稍後時間，再尋求獨立股東於特別股東大會批准。

流動資金及財務資源

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

僱員數目及薪酬

於年終，本集團約有1,539名僱員。僱員薪酬乃參考市場標準、個別員工表現及工作經驗釐定及每年檢討一次，其中若干員工可獲備金及購股權。為保留高質素僱員，除底薪外，本集團亦會視乎本集團業績及個別員工之工作表現而提供酌情花紅、並給予公積金或強積金供款，及專業進修／培訓津貼等員工福利。

股息

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

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

重大投資或資本資產之未來計劃

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

外匯風險

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

由於本集團之資產及負債主要以人民幣計值，故管理層認為並不存在重大外匯風險。

資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團已發行普通股數目合共為1,118,600,000股，而股東權益則約為港幣1,417,400,000元。

所持有重大投資、重要收購及出售

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

本年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為董事進行證券交易之操守準則。本公司所有董事已於本公司作出個別查詢後確認，彼等已於截至二零一一年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之準則。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之會計期間內已一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)，惟：

根據企業管治守則守則條文A.1.1，董事會應定期舉行會議，而董事會會議應每年舉行至少四次，大約每季一次。由於本公司於二零一一年內並無公佈其季度業績及董事會亦已舉行七次董事會會議，故本公司於二零一一年第一及第三季度僅舉行兩次定期董事會會議。

根據企業管治守則守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司偏離此條文之處為，本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司公司細則每三年輪值告退，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。

除上文所披露者外，本公司已於截至二零一一年十二月三十一日內遵守企業管治守則所載之守則條文。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一二年五月二十五日星期五至二零一二年五月二十八日星期一(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不得登記任何股份過戶。為確定出席本公司將舉行之股東周年大會之權利，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格必須不遲於二零一二年五月二十四日星期四下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

本公司將由二零一二年六月一日星期五至二零一二年六月五日星期二(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不得登記任何股份過戶。為符合獲派截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議末期股息及特別股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格必須不遲於二零一二年五月三十一日星期四下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

審核委員會

本公司已按照企業管治守則之規定成立審核委員會，以審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期業績已由審核委員會審閱。

刊登財務資料

本公司二零一一年之年報將儘快於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.0908.hk刊登，並於二零一二年四月三十日或之前寄發予本公司股東。

承董事會命
主席
陳元和

香港，二零一二年三月三十日

於對本公告日期，本公司之董事會包括執行董事陳元和先生、顧增才先生、黃鑫先生、金濤先生、孟彬先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事梁漢先生及曾涓女士；以及獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生及何振林先生。