

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，概不對因本公告全部或任何部份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。

ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT GROUP LIMITED

珠海控股投資集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00908)

截至二零一三年十二月三十一日 止年度全年業績公佈

全年業績

珠海控股投資集團有限公司(「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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同上一年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
收益	4	1,107,835	967,547
銷售成本		(771,054)	(709,708)
毛利		336,781	257,839
其他收入及收益，淨額	4	170,582	109,838
議價購買收益		181,121	–
銷售及分銷開支		(68,362)	(57,489)
行政開支		(187,986)	(129,955)
其他經營開支，淨額		(11,030)	(8,924)
財務成本	6	(102,675)	–
分佔盈利及虧損：			
合營企業		2,536	19
聯營公司		(238)	–
除稅前盈利	5	320,729	171,328
所得稅開支	7	(69,916)	(52,729)
本年度盈利		250,813	118,599

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
歸屬於：			
本公司普通股權持有人		209,129	69,178
非控股權益		<u>41,684</u>	<u>49,421</u>
		<u>250,813</u>	<u>118,599</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>港幣17.23仙</u>	<u>港幣6.18仙</u>
攤薄		<u>港幣16.34仙</u>	<u>港幣6.18仙</u>

本年度股息詳情載於本公告附註8披露。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 十二月三十一日 附註 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	696,490	560,506	571,474
預付土地租金款項	419,781	161,737	169,143
使用港口設施之權利	19,143	19,271	19,984
在建物業	5,502,052	-	-
無形資產	5,322	5,160	6,020
於合營企業之權益	9,736	9,185	-
於聯營公司之權益	9,318	8,742	1,212
可供出售投資	11,190	9,742	11,253
預付款項及按金	24,496	128,312	113,439
非流動資產總值	<u>6,697,528</u>	<u>902,655</u>	<u>892,525</u>
流動資產			
在建物業	404,000	-	-
按公平價值衡量及 在損益表處理之證券	1,138	70,530	464,463
存貨	16,115	20,596	15,891
應收貿易帳款	58,074	65,504	59,673
預付款項、按金及其他應收款項	151,092	80,072	53,436
應收一名股東欠款	-	7,155	18,633
應收關連公司欠款	114,896	703	4,740
受限制銀行結餘	890	863	1,727
現金及現金等價物	911,124	783,318	457,896
流動資產總值	<u>1,657,329</u>	<u>1,028,741</u>	<u>1,076,459</u>

	二零一三年 十二月三十一日 附註 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
流動負債			
應付貿易帳款	11 39,541	36,940	32,783
遞延收益、應計負債及 其他應付款項	365,663	218,215	187,812
應付工程款項	9,066	17,496	8,588
計息銀行及其他借款	1,717,055	-	-
應付稅項	16,702	21,541	16,094
衍生金融工具	106,064	-	-
承兌票據	250,000	-	-
認股權證	12,606	-	-
應付一名股東款項	16,637	-	-
應付關連公司款項	3,832	3,475	4,754
流動負債總額	<u>2,537,166</u>	<u>297,667</u>	<u>250,031</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>(879,837)</u>	<u>731,074</u>	<u>826,428</u>
資產總值減流動負債	5,817,691	1,633,729	1,718,953
非流動負債			
可換股債券	387,121	-	-
承兌票據	461,312	-	-
來自一名股東的貸款	373,468	-	-
遞延收益	128,178	-	-
遞延稅項負債	895,367	28,399	23,195
非流動負債總值	<u>2,245,446</u>	<u>28,399</u>	<u>23,195</u>
資產淨值	<u>3,572,245</u>	<u>1,605,330</u>	<u>1,695,758</u>
權益			
本公司普通股權持有人 應佔權益			
已發行股本	141,416	111,860	111,860
儲備	2,100,082	1,313,187	1,359,417
非控股權益	2,241,498	1,425,047	1,471,277
	<u>1,330,747</u>	<u>180,283</u>	<u>224,481</u>
權益總額	<u>3,572,245</u>	<u>1,605,330</u>	<u>1,695,758</u>

附註

1.1 呈列基準

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為港幣879,837,000元，主要包括計息其他借貸人民幣1,300,000,000元(約港幣1,653,460,000元) (「過度性貸款」)。過度性貸款乃珠海國際賽車場綜合發展有限公司，本集團一間擁有60%權益的附屬公司(「項目附屬公司」或「珠海發展」)向一名獨立第三方借得，就土地出讓金部分付款撥支，以取得一塊位於中華人民共和國(「中國」)珠海的土地(「項目土地」)的土地使用權證，該土地的總面積為788,400平方米。

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

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

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

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

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

1.2 編製基準

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

於共同控制下之業務合併之合併會計處理法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產						
物業、廠房及設備	399,391	161,115	560,506	425,400	146,074	571,474
預付土地租金款項	161,690	47	161,737	169,143	-	169,143
使用港口設施之權利	19,271	-	19,271	19,984	-	19,984
無形資產	5,160	-	5,160	6,020	-	6,020
於合營企業之權益	174,181	(164,996)	9,185	141,454	(141,454)	-
於聯營公司之權益	-	8,742	8,742	-	1,212	1,212
可供出售投資	8,971	771	9,742	10,371	882	11,253
預付款項及按金	119,154	9,158	128,312	107,378	6,061	113,439
非流動資產總值	887,818	14,837	902,655	879,750	12,775	892,525
流動資產						
按公平價值衡量及 在損益表處理之證券	70,530	-	70,530	413,730	50,733	464,463
存貨	3,396	17,200	20,596	4,241	11,650	15,891
應收貿易賬款	43,021	22,483	65,504	39,324	20,349	59,673
預付款項、按金及其他應收款項	20,339	59,733	80,072	23,828	29,608	53,436
應收一名股東欠款	-	7,155	7,155	-	18,633	18,633
應收關連公司欠款	208	495	703	513	4,227	4,740
受限制銀行結餘	863	-	863	1,727	-	1,727
現金及現金等價物	656,558	126,760	783,318	249,470	208,426	457,896
流動資產總值	794,915	233,826	1,028,741	732,833	343,626	1,076,459
流動負債						
應付貿易賬款	29,065	7,875	36,940	22,451	10,332	32,783
應計負債及其他應付款項	125,980	92,235	218,215	106,974	80,838	187,812
應付工程款項	7,622	9,874	17,496	8,588	-	8,588
應付稅項	17,265	4,276	21,541	10,198	5,896	16,094
應付合營企業款項	2,039	(2,039)	-	354	(354)	-
應付關連公司款項	3,475	-	3,475	3,704	1,050	4,754
流動負債總額	185,446	112,221	297,667	152,269	97,762	250,031
流動資產淨值	609,469	121,605	731,074	580,564	245,864	826,428
資產總值減流動負債	1,497,287	136,442	1,633,729	1,460,314	258,639	1,718,953
非流動負債						
遞延稅項負債	28,399	-	28,399	23,195	-	23,195
資產淨值	1,468,888	136,442	1,605,330	1,437,119	258,639	1,695,758

	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 一月一日 港幣千元 (如過往呈報)	合併 會計重列 港幣千元	二零一二年 一月一日 港幣千元 (經重列)
權益						
本公司普通股權持有人 應佔權益						
已發行股本	111,860	-	111,860	111,860	-	111,860
儲備	1,336,804	(23,617)	1,313,187	1,305,564	53,853	1,359,417
	1,448,664	(23,617)	1,425,047	1,417,424	53,853	1,471,277
非控股權益	20,224	160,059	180,283	19,695	204,786	224,481
權益總額	1,468,888	136,442	1,605,330	1,437,119	258,639	1,695,758

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

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

2. 會計政策及披露變動

本集團首次於本年度財務報表採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號修訂本資產減值—非金融資產的可收回金額披露(已提早應用)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦於生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期年度改進	於二零一二年六月所頒佈多項香港財務報告準則之修訂

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

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第12號載列以往香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」所載附屬公司、共同安排、聯營公司及結構性實體的披露規定。該準則亦引入多項該等實體的新披露規定。
- (b) 香港財務報告準則第13號提供公平價值的精確定義及公平價值計量的單一來源，以及應用於各香港財務報告準則的披露規定。該準則並無變更本集團須使用公平價值的情況，且提供其他香港財務報告準則規定或容許使用公平價值的情況下應如何應用公平價值之指引。香港財務報告準則第13號按預期基準應用，且採納該準則對本集團的公平價值計量並無重大影響。香港財務報告準則第13號的指引導致計量公平價值的政策已經修訂。
- (c) 香港會計準則第1號修訂本變更於其他全面收益呈列項目的分類。於未來可重新分類至損益的項目(例如換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產的虧損或收益淨額)與將不會重新分類的項目(例如土地及樓宇重估)獨立呈列。修訂本僅對呈列造成影響，且並無對本集團財務狀況或表現造成影響。綜合全面收益表已經重列以反映有關變動。此外，本集團已選擇於該等財務報表使用修訂本引入的新名稱「損益表」。

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，並有六個可報告經營分類如下：

- (a) 提供港口設施及售票及客輪服務分類，於中國珠海提供港口設施、售票及客輪服務及銷售及分銷燃油(「海上客運交通及配套服務」)。視作收購完成後，於中國珠海提供客輪服務及燃油買賣及分銷列入截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之此分部中，於附註1.2詳述；
- (b) 酒店分類，包括管理中國珠海一度假村酒店(「酒店業務」)；
- (c) 旅遊景點分類，包括管理中國珠海一主題公園及一遊樂場；
- (d) 物業開發分類，包括於中國珠海的銷售物業開發；
- (e) 高爾夫球俱樂部營運分類，包括為本集團於中國珠海的高爾夫球俱樂部的個人或企業客戶提供綜合設施；及
- (f) 公司服務及其他分類，包括本集團之投資控股及證券買賣以及公司開支項目。

管理層獨立監察本集團之經營分類業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現根據可報告分類盈利／(虧損)評估，即其對除稅前盈利／(虧損)之計量。除稅前盈利／(虧損)按本集團之除稅前盈利／(虧損)一致之方式衡量，惟衡量時不包括利息收入，議價購買收益及財務成本。

分類資產不包括應收關連公司及一名股東欠款，因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括計息銀行及其他借款、應付稅項、衍生金融工具、承兌票據、認股權證、應付一名股東款項、可換股債券、應收一名股東貸款及遞延稅項負債，因為該等負債乃按集團基準管理。

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

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

	海上客運交通 及配套服務		酒店		旅遊景點		旅遊地產				對銷		綜合			
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	物業開發	高爾夫球俱樂部營運	公司服務及其他	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
	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	港幣千元	
分類收益：																
向外部客戶銷售	871,439	706,927	181,935	202,413	38,349	58,207	-	-	16,112	-	-	-	-	1,107,835	967,547	
分部間銷售	5,572	7,608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,572)	(7,608)	-	-	
總計	877,011	714,535	181,935	202,413	38,349	58,207	-	-	16,112	-	-	(5,572)	(7,608)	1,107,835	967,547	
分類業績	207,236	150,074	19,526	22,994	16,035	(633)	(3,919)	-	(18,897)	-	(4,071)	(11,201)	(5,572)	(7,608)	210,338	153,626
利息收入															29,647	17,683
議價購買收益															181,121	-
財務成本															(102,675)	-
分估盈利及虧損：																
合營企業	2,536	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,536	19
聯營公司	(238)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(238)	-
除稅前盈利															320,729	171,328
所得稅開支															(69,916)	(52,729)
本年度盈利															250,813	118,599
資產及負債：																
分類資產	649,403	567,175	503,638	504,451	460,259	503,645	6,062,713	-	240,104	-	304,790	330,340		8,220,907	1,905,611	
於合營企業的權益	9,736	9,185	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		9,736	9,185	
於聯營公司的權益	9,318	8,742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		9,318	8,742	
未分配資產														114,896	7,858	
資產總值														8,354,857	1,931,396	
分類負債	195,768	133,930	82,271	95,733	20,906	19,852	86,185	-	146,721	-	14,429	26,611		546,280	276,126	
未分配負債														4,236,332	49,940	
負債總額														4,782,612	326,066	
其他分類資料：																
折舊與攤銷	22,043	23,656	29,138	34,131	19,697	12,649	16	-	6,263	-	202	40		77,359	70,476	
有關物業、廠房及設備之 資本開支	6,107	38,366	25,563	8,228	22,586	9,439	4,407	-	2,654	-	804	90		62,121	56,123	
出售及撤銷物業、廠房及 設備項目虧損/(收益)， 淨額	58	(1,768)	1,211	962	(368)	1,008	-	-	-	-	-	-		901	202	
物業重估虧損	-	-	-	-	6,461	-	-	-	-	-	-	-		6,461	-	
按公平價值衡量及在 損益表處理之證券																
淨公平價值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,162)	(1,492)		(5,162)	(1,492)	
出售按公平價值衡量及 在損益表處理之證券收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,750)	(12,580)		(3,570)	(12,580)	
認股權證公平價值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,916	-		11,916	-	
衍生金融工具公平價值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,234)	-		(17,234)	-	
出售一間聯營公司的收益	-	(6,883)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	(6,883)	
過往年度建議收購 一間附屬公司的 按金減值撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,000)	-		(30,000)	-	
過往年度建議收購一間 附屬公司的賣方補償	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,851)	-		(10,851)	-	
無形資產減值	-	-	-	860	-	-	-	-	-	-	-	-		-	860	
應收貿易賬款減值/ (減值撥回)	372	34	-	(262)	5,232	-	-	-	-	-	-	-		5,604	(228)	

4. 收益以及其他收入及收益，淨額

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

本集團之收益以及其他收入及收益，淨額分析如下：

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

* 概無與政府補助金相關之條件未達成或或然事項。

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
已售存貨成本	314,865	211,204
所提供服務成本*	456,189	498,504
折舊	60,685	57,943
攤銷建議收購若干土地之預付款項(「預付土地款項」)	3,872	4,380
攤銷預付土地租金款項	12,093	7,444
攤銷港口設施之使用權	709	709
土地及樓宇之經營租約最低租金款項	14,256	12,402
核數師酬金	1,800	1,220
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	160,049	146,629
退休金計劃供款	17,871	10,173
	<u>177,920</u>	<u>156,802</u>
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	901	202
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之 淨公平價值收益	(5,162)	(1,492)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	(3,570)	(12,580)
應收貿易帳款減值／(減值撥回)	5,604	(228)
無形資產減值	-	860
物業重估虧損	6,461	-
匯兌差額，淨額	<u>298</u>	<u>(670)</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、攤銷土地預付款項、攤銷預付土地租金款項、攤銷港口設施之使用權以及土地及樓宇之經營租約最低租金款項港幣224,579,000元(二零一二年(經重列)：港幣195,821,000元)，其有關總額亦已分別於上文披露。

6. 財務成本

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

7. 所得稅

由於年內本集團概無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。本集團位於中國內地之附屬公司須按中國所得稅稅率25%(二零一二年：25%)繳稅。

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

8. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內已派股息		
截至二零一二年十二月三十一日止		
財政年度之末期股息	—	11,186
—每股普通股無(截至二零一一年 十二月三十一日止年度：港幣1仙)		
截至二零一二年十二月三十一日止		
財政年度之特別股息	—	11,186
—每股普通股無(截至二零一一年 十二月三十一日止年度：港幣1仙)		
	<hr/>	<hr/>
	—	22,372
	<hr/>	<hr/>
建議末期股息—每股普通股港幣2仙(二零一二年：無)	28,283	—
建議特別股息—每股普通股港幣1仙(二零一二年：無)	14,142	—
	<hr/>	<hr/>
	42,425	—

本年度之建議末期及特別股息須待本公司股東於應屆股東周年大會上批准後，方可作實。該等財務報表並未反映應付末期及特別股息。

9. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

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

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

年內溢利之每股攤薄盈利之計算如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司 普通股權持有人應佔盈利	209,129	69,178
可換股債券利息	27,468	—
減：可換股債券衍生部分之公平價值收益	(17,234)	—
扣除可換股債券利息前本公司普通股權持有人應佔盈利	<u>219,363</u>	<u>69,178</u>

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,213,449,521	1,118,600,000
攤薄影響—加權平均普通股股數：		
可換股債券	<u>129,326,047</u>	<u>—</u>
	<u>1,342,775,568</u>	<u>1,118,600,000</u>

本公司認股權證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。

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

於報告期末之應收貿易帳款扣除減值撥備，以及根據發票日期之帳齡分析如下：

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

11. 應付貿易帳款

於報告期末，根據發票日期之應付貿易帳款帳齡分析如下：

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

應付貿易帳款乃不計息及一般於60日之信貸期內支付。

12. 或然負債

於報告期末，本集團並無重大或然負債(二零一二年：無)。

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

13. 報告期後事件

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

摘錄自獨立核數師報告

以下為對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核年度財務報表之獨立核數師報告之摘錄，當中包括一項強調事項，但沒有保留意見：

意見

吾等認為，綜合財務報表已真實而公平反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，符合香港財務報告準則，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

強調事項

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

以上獨立核數師報告之摘錄所述「綜合財務報表附註2.2」，在本業績公告內作為附註1.1披露。

管理層討論與分析

本年度本集團之綜合收益約為港幣1,107,800,000元，與去年約港幣967,500,000元(經重列)相比增加約14.5%。本集團之毛利增加30.6%至港幣336,800,000元。年內綜合盈利為港幣250,800,000元，而去年為港幣118,600,000元(經重列)。此外，本公司普通股權持有人應佔純利約為港幣209,100,000元，較去年增加約202.3%。本年度之每股基本盈利為17.23港仙。

誠如上文全年業績公告附註1.2所闡釋，客輪公司及其附屬公司(統稱「客輪集團」)之業績已綜合計入本集團，原因為其被視作收購(誠如該附註所述)。為遵守適用會計指引，截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之比較數字亦已經重列。

業務回顧

1. 海上客運交通及配套業務

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

1.1 海上客運交通

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

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

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

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

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

1.2 客運碼頭服務

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

1.3 澳門環島遊航線

珠海市九洲郵輪有限公司(「九洲郵輪」)經營的「澳門環島遊」航線，通過積極調整市場策略和強化管理來增強產品競爭力，當中已於本年度取得成效。於本年內，九洲郵輪共接待遊客604,800人次，比去年增長約3.26%。此外，九洲郵輪順利完成橫琴水上應急接駁臨時碼頭建

設項目和國際馬戲節期間的水上應急接駁工作。以及於去年開始啟動在珠海灣仔碼頭14、15號碼頭的位置建設14個遊艇泊位的項目，已於本年內順利完工。

1.4 燃油銷售業務

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

2. 酒店、景點旅遊業務

2.1 酒店業務

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

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

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

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

2.2 圓明新園及夢幻水城

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

3. 旅遊地產業務

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

3.1 珠海翠湖地產項目

於二零一三年四月，本集團分別與馬來西亞LBS Bina Group Berhad(「LBS集團」)及機構投資者訂立有條件買賣協議及可換股債券認購協議。本集團以總代價港幣1,650,000,000元收購南迪發展及南迪高爾夫全部已發行股本，並通過向PA Bloom Opportunity III Limited及Prominent Investment Opportunity IV Limited(統稱為「可換股債券投資者」)發行本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(「可換股債券」)籌集資金，間接收購(其中包括)位於中國珠海市的珠海國際賽車場綜合發展項目地塊(「項目土

地」)，從而轉型進入高端旅遊地產領域，致力於打造結合度假、健身、置業於一體旅遊度假新城。董事相信，該項目完成後，將進一步提升本公司的融資能力，並為本集團實現戰略轉型提供了強勁動力。

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

3.2 珠海翠湖高爾夫球會

本集團完成收購南迪高爾夫後，南迪高爾夫經營的珠海翠湖高爾夫球會（「球會」）將會配合珠海翠湖地產項目的開發建設，進行部份球道搬遷與改造工作。在此期間，球會只能提供有限度的服務。在一邊施工改建，一邊經營的情況下，球會注重提升服務品質，並推出打球優惠等，力求維持市場份額。待珠海翠湖地產項目土地發展及球場改建工程全部竣工後，球會的硬件設備及服務品質都將大幅提升，亦將增加可銷售會籍數量及會員價值。自收購事項起直至二零一三年十二月三十一日止，球會因上述項目發展與球道改造原因，營運收入為港幣16,100,000元，分部業績錄得虧損港幣18,900,000元，

4. 收回誠意金

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

收購南迪發展及南迪高爾夫

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

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

南迪發展之主要附屬公司為珠海發展，其為一間於中國成立之中外合作合營企業（「合作合營企業」），由南迪發展擁有60%股權。誠如本公司於其日期為二零一三年九月二十三日之公告所公佈，珠海發展已於二零一三年九月十八日取得一幅位於中國珠海市下柵分區金鳳東路下柵段東之地塊之有關土地使用權許可證。珠海發展有意將項目土地發展為(i)建築面積合共約707,000平方米之高檔次低密度別墅及住宅物業；及(ii)約71,000平方米之配套商業物業。南迪高爾夫透過其附屬公司珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司（「珠海高爾夫」，為一間於中國成立之合作合營企業，由南迪高爾夫擁有60%股權）於中國珠海經營翠湖高爾夫俱樂部。於珠海發展及珠海高爾夫持有40%權益之中國合營夥伴為珠海經濟特區隆益實業有限公司（「隆益」），而其為珠海九洲控股之全資附屬公司。

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

認購可換股債券

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

可換股債券本金額合共為港幣500,000,000元(以港幣1,000,000元計值)，初步兌換價為每股兌換股份港幣1.50元(可予調整，如有)。可換股債券以年利率5厘計息、於每半年後支付，並將自發行日期起計滿五年當日到期。債券持有人兌換可換股債券時將受若干兌換限制，而本公司有權於若干情況下行使強制兌換權。受提早贖回所限，本公司將於到期日(或根據可換股債券條款可換股債券尚未償還本金額須予償還之較早日期)按就將予贖回之可換股債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13厘(包括已支付累計利息，但不包括拖欠利息(如有))之價值贖回可換股債券。可換股債券不可轉讓，惟向可換股債券投資者之聯屬人士或相關基金轉讓則除外。可換股債券為無抵押，而可換股股份於發行時將與於兌換日期已發行的所有現有股份在各方面享有同等地位。有關可換股債券條款之更多詳情，請參閱該通函。

根據可換股債券行使兌換權利

截至本公告日期，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。

項目土地餘下地價之融資

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

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

項目土地發展及管理協議

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

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

- 發展項目之整體規劃及定位；
- 取得建設工程所需的相關許可證；
- 委聘及管理發展的設計師；
- 制定成本控制政策及於發展過程中推行該成本控制政策；
- 挑選及管理分包商、原材料供應商及監督單位，以管理物業發展之品質、效率及安全；
- 銷售及市場推廣管理；
- 組織及進行中期及末期物業視察；
- 提供客戶及物業保養服務；
- 挑選物業管理單位並制定及監管物業管理指引；
- 備存及記錄管理；

- 人力資源管理；及
- 行政管理。

於二零一三年十一月及十二月，前期工作如規劃及建築設計及項目土地之物業發展已經展開。

合作框架協議

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

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

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

本公司目前仍對合作項目進行盡職審查，並正與上述可能夥伴磋商投資條款。

展望

1. 海上客運交通及配套業務

1.1 客輪公司

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

1.2 九洲港公司

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

1.3 九洲郵輪

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

1.4 九洲船舶燃料

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

2. 酒店、景點旅遊業務

2.1 度假村酒店

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

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

2.2 圓明新園及夢幻水城

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

3. 旅遊地產業務

3.1 珠海翠湖地產項目

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

3.2 珠海翠湖高爾夫俱樂部

按照計劃，翠湖高爾夫球場重建的各項工作已展開，預計二零一四年將會完成大部分球道的工程，

4. 努力拓展新的發展項目

本集團將繼續關注橫琴新區的發展進程，積極爭取推進橫琴相關項目。

有關本集團所支付若干誠意金之爭議最新情況

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

在對目標公司進行詳細盡職審查後，本公司無法與可能賣方就建議收購之條款達成協議，故本公司決定不再進行建議收購，而意向書亦因而終止。然而，可能賣方拒絕向本公司退回誠意金。因此，本公司就誠意金退款對可能賣方提出法律訴訟。就此，本公司亦已根據股份抵押委任接管人（「接管人」）。

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

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

原訟法庭之判決頒令外，上訴被駁回且本公司毋須支付法律費用，及原訟法庭之判決維持不變。

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

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

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

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

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

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

就收購珠海幾幅土地的土地使用權協議之最新情況

於二零零六年十二月二十九日，本集團與珠海市國源投資有限公司（「珠海國源」）就收購租賃予本集團之幾幅位於中國及其上建有本集團酒店業務若干樓宇結構之土地（「酒店土地」）的土地使用權訂立有條件買賣協議（「土地收購協議」）。總購買價為人民幣90,900,000元（相當於約港幣103,200,000元），以現金支付。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據土地收購協議悉數支付購買價。

根據土地收購協議，收購酒店土地完成須待債務重組協議完成(定義載於下文)後方可作實。債務重組協議已於二零零九年九月二十五日完成。於回顧年度，本集團已辦妥一切步驟完成收購酒店土地及建於酒店土地上之樓宇的土地使用權及樓宇證書之轉讓及登記手續。於二零一三年十二月三十一日，本集團已取得酒店土地及建於酒店土地上之樓宇所有土地使用權證以及樓宇證書。

有關若干本公司主要股東的清盤呈請之最新情況

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

本公司獲悉，債務重組協議所載列之所有先決條件已達成，珠光澳門及珠光香港之整個債務重組過程已於二零零九年年底完成。本公司亦獲悉，隨珠光澳門及珠光香港的地位已回復，而PIV在香港及英屬處女群島之臨時清盤程序已獲永久擱置或撤銷及擱置。然而，Longway欲完善其在PIV應佔的337,000,000股本公司之股份的股份抵押(「PIV抵押股份」)行動並未有撤銷。

於二零一零年四月十五日，珠光澳門、珠海九洲控股及Longway訂立一份框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，珠光澳門已記錄其意欲促成PIV出售PIV抵押股份予Longway，代價相當於根據訂約方過往貸款及相關抵押文件項下珠光澳門欠予珠海九洲控股之總債務金額。

本公司獲悉，經框架協議各方之努力下，大部分框架協議之先決條件已達成。

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

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

流動資金及財務資源

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

除上文「管理層討論與分析—業務回顧」所披露(1)因為收購事項而發行之承兌票據，(2)認購可換股債券及(3)項目土地餘下地價之融資外，本集團一般以內部產生現金流量及國內之往來銀行提供銀行貸款作為營運資金。本集團於二零一三年十二月三十一日之現金及現金等價物約為港幣911,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣783,300,000元(經重列))，當中約港幣860,400,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣750,500,000元(經重列))以人民幣計算，其餘皆為港幣。此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團持有之按公平價值衡量及在損益表處理之證券約為港幣1,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣70,500,000元)，全部約港幣1,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,000,000元)以港幣計算。按公平價值衡量及在損益表處理之證券包括某些香港上市證券。付息銀行及其他借貸、衍生金融工具、承兌票據、認股權證以及可換股債券及股東貸款總額於二零一三年十二月三十一日為港幣3,307,600,000元(二零一二年：零)。

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

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

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

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

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

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

僱員數目及薪酬

於年終，本集團約有2,525名僱員。僱員薪酬乃參考市場標準、個別員工表現及工作經驗釐定及每年檢討一次，其中若干員工可獲佣金及購股權。為保留高質素僱員，除底薪外，本集團亦會視乎本集團業績及個別員工之工作表現而提供酌情花紅、並給予公積金或強積金供款，及專業進修／培訓津貼等員工福利。

股息

董事會建議向於二零一四年六月六日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣2仙總額為港幣28,283,000元(二零一二年：無)及特別股息每股港幣1仙總額為港幣14,142,000元(二零一二年：無)。待股東於二零一四年五月二十九日(星期四)舉行之應屆股東周年大會上批准後，末期股息及特別股息將於二零一四年六月十六日派付。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司之或然負債之詳情載於本全年業績公告前述附註12。

重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「管理層討論與分析－展望」所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

資產之抵押

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

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

外匯風險

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

由於本集團之資產及負債主要以人民幣計值，故管理層認為並不存在重大外匯風險。

資本架構

於二零一三年八月十二日，根據買賣協議，本公司向龍峻以發行價每股港幣1.33元已發行225,563,909股代價股份，合共金額為港幣300,000,000元。收購事項已於二零一三年八月十二日完成。

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

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團已發行普通股數目合共為1,414,163,909股，而股東權益則約為港幣2,241,500,000元。本集團於本報告日期的每股綜合資產淨值為港幣2.53元。

所持有重大投資、重要收購及出售

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

本回顧年內，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，彼等已於截至二零一三年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之準則。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司應屆股東周年大會並於會上投票，本公司之股份過戶登記處將於二零一四年五月二十八日(星期三)至二零一四年五月二十九日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於二零一四年五月二十七日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(將搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓，自二零一四年三月三十一日生效)，以作登記。

為釐定有權收取截至二零一三年十二月三十一日止年度末期及特別股息，本公司之股份過戶登記處將於二零一四年六月五日(星期四)至二零一四年六月六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格收取上述建議末期及特別股息，所有過戶表格連同有關股票須於二零一四年六月四日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(將搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓，自二零一四年三月三十一日生效)，以作登記。

遵守企業管治守則

除下列偏離外，本公司在各其他方面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)內之守則條文：

- (i) 守則條文A.1.1—由於本公司並無宣佈其季度業績，故本公司僅於二零一三年第一季及第三季舉行兩次定期董事會會議；
- (ii) 守則條文A.4.1—本公司之董事(包括獨立非執行董事)並無固定任期，惟須根據本公司細則輪值告退及重選連任；及

- (iii) 守則條文A.6.7—本公司之一位獨立非執行董事由於其他無可避免之工作要約，未能出席於二零一三年六月二十六日舉行之股東周年大會及二零一三年七月十八日舉行之股東特別大會。

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全體三名獨立非執行董事組成。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱。

刊登二零一三年年報

本公司二零一三年之年報將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，並於適當時候寄發予本公司股東。

承董事會命
珠海控股投資集團有限公司
主席
陳元和

香港，二零一四年三月二十七日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事陳元和先生、黃鑫先生、金濤先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事拿督林福源；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。