

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之內容概不負責，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之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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度末期業績公告

末期業績

九洲發展有限公司(「本公司」)董事會欣然公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (附註2)
收益	4	236,829	262,611
銷售成本		<u>(182,271)</u>	<u>(195,461)</u>
毛利		54,558	67,150
其他收入及收益，淨額	4	26,010	37,691
銷售及分銷成本		(4,711)	(5,787)
行政開支		(66,017)	(69,613)
其他經營開支，淨額		(1,240)	(2,988)
可供出售投資減值		—	(23,906)
分佔共同控制實體損益		<u>25,272</u>	<u>23,975</u>
除稅前盈利	5	33,872	26,522
所得稅開支	6	<u>(9,790)</u>	<u>(11,740)</u>
本年度盈利		<u><u>24,082</u></u>	<u><u>14,782</u></u>

* 僅供識別

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (附註2)
歸屬於：			
本公司擁有人		22,169	12,374
少數股東權益		<u>1,913</u>	<u>2,408</u>
		<u>24,082</u>	<u>14,782</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>1.98 港仙</u>	<u>1.11 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		416,475	424,771
預付土地租金款項		179,850	187,161
使用港口設施之權利		19,696	20,379
無形資產		6,247	6,247
於共同控制實體之權益		109,587	110,393
於聯營公司之權益		—	—
可供出售投資		11,309	6,509
預付款項及按金		137,660	124,732
非流動資產總值		<u>880,824</u>	<u>880,192</u>
流動資產			
按公平價值衡量及在損益表處理之證券		186,347	3,677
存貨		2,920	3,206
應收貿易帳款	9	23,465	35,622
預付款項、按金及其他應收款項		66,436	15,177
應收共同控制實體欠款		3,245	2,929
應收關連公司欠款		14,377	—
現金及現金等價物		269,279	477,175
流動資產總值		<u>566,069</u>	<u>537,786</u>
流動負債			
應付貿易帳款	10	19,678	18,192
應計負債及其他應付款項		81,312	85,091
應付工程款項		4,593	5,449
應付稅項		11,488	11,788
應付關連公司款項		252	1,206
流動負債總額		<u>117,323</u>	<u>121,726</u>
流動資產淨值		<u>448,746</u>	<u>416,060</u>
資產總值減流動負債		1,329,570	1,296,252

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>17,388</u>	<u>15,069</u>
資產淨值		<u>1,312,182</u>	<u>1,281,183</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>1,184,534</u>	<u>1,155,448</u>
		1,296,394	1,267,308
少數股東權益		<u>15,788</u>	<u>13,875</u>
權益總額		<u>1,312,182</u>	<u>1,281,183</u>

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(「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截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。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。本集團內各公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及各公司間結餘已於編製綜合帳目時全數抵銷。

少數股東權益指非本集團持有之外界股東所佔本公司之附屬公司業績及資產淨值之權益。

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號及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號修訂本綜合及獨立財務報表 — 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本財務工具：披露 — 有關財務工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第18號修訂本*	香港會計準則第18號附錄修訂本收益 — 釐定實體擔任委託人或代理
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第32號修訂本財務工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列 — 可沽售財務工具及清盤時產生之責任
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號修訂本重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號財務工具：確認及衡量 — 嵌入式衍生工具

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 13 號	客戶忠誠獎勵計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 15 號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 16 號	海外業務投資淨額之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 18 號	自客戶轉移資產(由二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	多項香港財務報告準則之修訂本

* 包括於二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)。

** 本集團採納於二零零八年十月頒佈之所有香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第 5 號修訂本持作出售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益除外。

除下文進一步闡釋有關香港會計準則第 1 號(經修訂)、香港會計準則第 18 號修訂本、香港財務報告準則第 7 號修訂本及香港財務報告準則第 8 號之影響外，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，而此等財務報表應用之會計政策亦無重大變動。

香港會計準則第 1 號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第 1 號(經修訂)引入財務報表呈列及披露之變動。該經修訂準則將擁有人及非擁有人權益變動分開。權益變動表僅包括與擁有人進行交易之詳情，而所有非擁有人權益變動則以單項呈列。此外，該準則引入全面收益表，將所有於收益表確認之收支項目，連同所有直接於權益確認之其他已確認收支項目，呈列於單份報表或兩份相連報表。本集團已選擇呈列兩份報表。採納經修訂準則亦導致本集團主要財務報表出現若干呈列變動，包括就「資產負債表」採納經修訂標題「財務狀況表」及呈列「權益變動表」。

香港會計準則第 18 號附錄修訂本收益 — 釐定實體擔任委託人或代理

準則所附附錄已增列指引以釐定本集團擔任委託人或代理。須考慮之因素本集團是否 (i) 主要負責提供貨品及服務；(ii) 存有存貨風險；(iii) 擁有定價之酌情權；及 (iv) 承擔信貸風險。

由於該修訂，董事認為本集團於組織旅行團時擔任代理(而非委託人)。為此，本集團呈列組織旅行團收益時應按扣除相關成本淨額呈列。上述變動之影響概述如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
綜合收益表		
收益減少	(55,480)	(61,526)
所提供服務成本減少	<u>55,480</u>	<u>61,526</u>
本年度盈利變動	<u>—</u>	<u>—</u>

香港財務報告準則第7號修訂本財務工具：披露 — 有關財務工具披露之改進

香港財務報告準則第7號修訂本要求就公平價值衡量及流動資金風險作出額外披露。按公平價值記賬之項目有關之公平價值衡量乃透過為所有按公平價值確認之財務工具設置以三層公平價值等級架構按輸入數據來源等級進行披露。此外，現時亦須對第三級公平價值衡量之期初與期終結餘以及公平價值等級架構間之重大轉移進行對帳。該修訂本亦澄清有關用作流動資金管理之衍生工具交易及資產之流動資金風險披露規定。公平價值衡量披露於財務報表附註呈列。

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分類報告，列明實體應如何根據向主要經營決策人提供以分配分類資源及評估分類表現之有關實體部份資料，報告有關其經營分類之資料。該準則亦要求披露有關分類所提供產品及服務，本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶收益之資料。本集團決定根據香港財務報告準則第8號釐定之經營分類與以往根據香港會計準則第14號識別之業務分類相同。

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，其為對現有業務之除稅前盈利／(虧損)之計量。現有營運之除稅前盈利／(虧損)乃按本集團現有營運之除稅前盈利／(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二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (附註2)	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (附註2)
分類收益：										
向外部客戶銷售	<u>131,578</u>	<u>142,318</u>	<u>55,916</u>	<u>64,228</u>	<u>49,335</u>	<u>56,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>236,829</u>	<u>262,611</u>
分類業績	<u>(1,107)</u>	<u>(2,186)</u>	<u>(5,776)</u>	<u>559</u>	<u>22,183</u>	<u>27,955</u>	<u>(9,962)</u>	<u>(26,752)</u>	<u>5,338</u>	<u>(424)</u>
利息收入									<u>3,262</u>	<u>2,971</u>
分佔共同控制實體損益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,272</u>	<u>23,975</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,272</u>	<u>23,975</u>
除稅前盈利									<u>33,872</u>	<u>26,522</u>
所得稅開支									<u>(9,790)</u>	<u>(11,740)</u>
本年度盈利									<u>24,082</u>	<u>14,782</u>

	酒店		旅遊景點		提供港口設施及售票服務		公司及其他		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產及負債：										
分類資產	357,475	478,757	435,677	491,410	157,415	147,517	372,362	189,901	1,322,929	1,307,585
於共同控制實體之權益	—	—	—	—	109,587	110,393	—	—	109,587	110,393
未分配資產									14,377	—
資產總值									<u>1,446,893</u>	<u>1,417,978</u>
分類負債	43,811	61,984	14,744	16,346	24,907	29,083	22,373	2,525	105,835	109,938
未分配負債									28,876	26,857
負債總額									<u>134,711</u>	<u>136,795</u>
其他分類資料：										
折舊與攤銷	15,370	14,590	18,776	22,715	3,179	3,225	346	329	37,671	40,859
資本開支	12,872	32,148	3,958	7,939	12,786	14,110	16	136	29,632	54,333
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)	—	—	—	—	—	—	(6,330)	7,602	(6,330)	7,602
應收貿易賬款減值，淨額	476	27	—	—	—	(5)	—	—	476	22
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	—	23,906	—	23,906

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (附註2)
收益		
銷售貨品及提供服務	<u>236,829</u>	<u>262,611</u>
其他收入及收益，淨額		
利息收入	3,262	2,971
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)	6,330	(7,602)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	4,531	14,668
上市股權投資之股息收入	131	798
租金收入總額	10,038	10,985
匯兌差額，淨額	238	14,206
其他	<u>1,480</u>	<u>1,665</u>
	<u>26,010</u>	<u>37,691</u>
	<u><u>262,839</u></u>	<u><u>300,302</u></u>

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (附註2)
已售存貨成本	36,349	37,947
所提供服務成本*	145,922	157,514
折舊	29,677	32,770
攤銷預付土地租金款項	7,311	7,298
攤銷港口設施之使用權	683	791
土地及樓宇之經營租約最低租金款項	17,010	16,815
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	64,447	66,676
退休金計劃供款	5,282	5,270
	<u>69,729</u>	<u>71,946</u>
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損**	188	4,414
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)	(6,330)	7,602
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之收益	(4,531)	(14,668)
應收貿易帳款減值，淨額	476	22
匯兌差額，淨額	(238)	(14,206)
可供出售投資減值	—	23,906
	<u> </u>	<u> </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93,895,000元(二零零八年：港幣96,581,000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(二零零八年：無)。本集團位於中國內地之附屬公司須按中國所得稅稅率20%(二零零八年：18%)繳稅。

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團：		
即期		
— 香港	—	—
— 中國	5,570	6,640
遞延	4,220	5,100
	<u>9,790</u>	<u>11,740</u>
本年度總稅項支出	<u>9,790</u>	<u>11,740</u>

7. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本年度之本公司普通股權持有人應佔盈利約港幣22,169,000元(二零零八年：港幣12,374,000元)及年內已發行普通股股數1,118,600,000股(二零零八年：1,118,600,000股)計算。

由於本集團截至二零零九年及二零零八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。

8. 股息

董事議決不宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零八年：無)。

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限額。本集團設法維持嚴格控制其被拖欠之應收帳款，以減低信貸風險。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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期至3個月	14,621	13,342
4至6個月	3,494	3,451
7至12個月	2,320	13,958
12個月以上	3,030	4,871
	<u>23,465</u>	<u>35,622</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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期至3個月	16,034	14,103
4至6個月	424	688
7至12個月	226	1,014
12個月以上	2,994	2,387
	<u>19,678</u>	<u>18,192</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

業務回顧

管理層討論與分析及其他資料

1. 港航業務

海上客運業務方面，由於金融海嘯所帶來的負面影響仍然十分深遠，加上H1N1甲型流感的廣泛傳播，均對客流量產生負面影響。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的客流量分別約為1,630,000人次及459,000人次，與往年相比分別下跌約9%及19%。縱然客流量下跌，但高速客輪公司經營之粵港水路客運流量仍保持約41%份額。但另一方面，受惠於燃油價格下跌及有關政府機關以往所加諸的航道費於本年開始取銷，經營成本得以大幅減省，故高速客輪公司之本年的經營溢利反而比去年增加逾5%。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減少約12%，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均比往年分別下跌約18%及16%。

2. 酒店業務

於本年間，旗下酒店之平均入住率為約54%，與往年比較下跌約8%。於本年，度假村酒店之房務及餐飲收入相對去年分別下跌了約10%及6%。這主要由於受到金融危機擴散所致，商務接待減少，各類型之旅客，會議團、旅行團及散客均呈下跌，且旅客的消費意慾與能力均呈現下滑，導致相關收入疲弱。

3. 圓明新園及夢幻水城

於本年內，圓明新園的入場人數約為664,000人次，與往年相比減少約2%。夢幻水城之主要經營季節為每年的五月份至十月份共六個月經營期，其餘月份因氣溫關係只作部份

開放經營冬季項目 — 歡樂城堡。本年間夢幻水城之入園人數約266,000人次，與去年相比減少約16%。加上管理層將平均門票價格大幅削減(尤期夜場入園價格)促銷及增加推廣門票，故兩者總體經營收益比往年減少約13%。

4. 其他

於本年間，由於內地及香港之股票市場表現，相比去年底均呈反彈趨勢，故本年間產生按公平價值衡量及在損益表處理之證券出售收益及淨公平價值收益共約港幣10,861,000元。而去年卻錄得按公平價值衡量及在損益表處理之證券之出售收益扣除淨公平價值虧損共約港幣7,066,000元。而另一方面，由於人民幣兌港幣在本年內持續保持平穩，故本年間並沒有產生重大匯兌收益，但去年卻因人民幣兌港幣上升而產生匯兌收益約港幣14,206,000元。

此外，往年本公司要為一上市股權投資的可供出售投資計提減值準備約港幣23,906,000元，由於該可供出售投資的價格於本年間已逐漸上調，故本年沒有減值撥備產生。

展望

雖然全球經濟有復甦跡象，但基礎仍然不穩定，金融危機的陰影仍未完全走出。預料本集團之旅遊及海上客運交通業務仍將繼續面對挑戰。本集團將致力提升營運效率，加強成本監控，整合內部資源及積極開拓新業務或項目，以應對目前的經營環境的挑戰。

本公司於二零零八年八月二十七日與(「可能賣方」)訂立意向書(經於二零零八年九月十日發出之補充意向書修訂及補充)(「意向書」)，內容有關可能收購一間香港公司(「目標公司」)全部已發行股本之80%。意向書於二零零八年九月十日生效。

目標公司擁有一間於中華人民共和國成立之外商獨資企業，該企業主要從事於珠海經營及管理高爾夫球會、檜會、狩獵區、酒店及運動培訓中心。

根據意向書，本公司已向可能賣方就本公司建議收購目標公司支付一誠意金合共人民幣26,000,000元之港幣等值金額，而可能賣方已同意向本公司授出獨家磋商權，由意向書日期起至其屆滿為止。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若干質押作為抵押(「股份抵押」)，詳情請參閱本公司二零零八年九月十日之公告)。

由於本公司於對有關目標公司進行詳細盡職審查後，無法與可能賣方就建議收購之條款達成相互信納之協議，故本公司已決定不再進行建議收購，而意向書亦因而終止。然而，可能賣方已拒絕向本公司退回誠意金，並單方面宣稱撤回及註銷股份抵押。

於二零零九年七月二十日，本公司根據股份抵押委任保華顧問有限公司之Cosimo Borrelli先生及Michael Chan先生為共同及個別接管人(「接管人」)，根據其條款接管目標公司股本中之80%已抵押股份。

本公司於二零零九年七月二十三日、二零零九年九月三日及二零零九年十一月十一日分別收到可能賣方發出之普通加簽傳訊令狀(統稱「令狀」)及其送交存檔之全面申索聲明和經修訂之申索聲明(「申索」)。根據令狀／申索，可能賣方對本公司提出以下申索，其中包括：(i)有關違反保密承諾(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)申明可能賣方可沒收誠意金。

董事認為，根據從本公司法律顧問取得之法律意見，可能賣方並無充分理據支持其指稱申索，而任何所產生之責任(如有)將不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利影響。董事亦認為，本公司具有有效理據抗辯及向可能賣方提出有關(其中包括)退回誠意金之反申索。因此，於本年度並無就有關申索作出撥備。

本公司將就有關司法程序提出抗辯，並將於適當時候就本文預期進行之訴訟之重大進展另作公告及披露。

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(「土地協議」)，總現金代價為人民幣90,900,000元(相等於約港幣103,200,000元)。本集團已向珠海國源支付了人民幣78,000,000元(相等於約港幣88,400,000元)之可退還按金。

根據土地協議，該酒店土地之收購須待以下段落所詳述之債務重組協議完成後方可作實。以下段落所詳述之債務重組協議已於二零零九年九月二十五日完成。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，剩餘部份人民幣12,900,000元(相等於約港幣14,800,000元)已支付給珠海國源，而全部酒店土地代價已完全償付。本集團正在辦理該土地之轉讓及過戶登記之手續，於本財務報表刊發之日，有關手續仍在辦理中。

根據本公司二零零八年之年報所披露及於二零零八年四月三十日所發出之公告，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」)、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」)。債務重組協議按原規定須於協議簽訂日期起計十八個月內完成(即於二零零八年四月十六日或之前完成)，而和解協議須待債務重組協議完成後，方可作實。

從本公司之二零零八年及二零零九年中中期報告及二零零八年年報以及本公司於二零零八年四月三十日刊發之公告可見，債務重組協議之訂約方已因需要額外時間達成債務重組協議之先決條件而多次同意將債務重組協議之最後期限由二零零八年四月十六日延長至二零零九年九月二十五日。

根據本公司所得悉，債務重組協議陳列的所有先決條件已於二零零九年九月二十五日獲得滿足而有關珠光澳門及珠光香港的整個債務重組過程已獲完成。

縱然珠光澳門及珠光香港的地位已回復，PIV現仍處於臨時清盤中，而Longway欲完善其在PIV應佔的3.37億本公司之股份的股份抵押的行動並未有撤銷。然而，本公司董事相信，由於珠光香港及珠光澳門之清盤程序永久擱置，故臨時清盤人毋須在是項清盤呈請中履行其他職責，因此PIV獲解除臨時清盤將無重大限制。

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」，本公司之一主要股東）及Longway簽訂了一份框架協議（「框架協議」）。框架協議屬初步性質，而框架協議擬進行之交易須待正式協議簽訂後方可作實，而正式協議（如簽訂）將載列將對訂約方具有法律約束力之條款及條件。在此框架協議下，珠光澳門記載了其意欲促成PIV出售PIV抵押股份予Longway，其代價相等於根據合約方過往的借款及相關抵押文件下珠光澳門欠予珠海九洲旅游集團之總債務金額。框架協議的合約方將會盡最大努力進一步推進以獲取滿足框架協議所列的若干先決條件。在完成所有此等先決條件時，合約方將會就有關轉讓由PIV持有的3.37億本公司之股份予Longway而簽定一正式買賣及償付協議。

由於債務重組協議已完成，而完成和解協議之重要措施亦已採取，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均已解除，且按持續經營基準編製此等財務報表乃屬適當。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生現金流量及中國之主要銀行提供銀行貸款作為營運資金。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無未償銀行借貸（二零零八年十二月三十一日：無）。本集團於二零零九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269,300,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣477,200,000元），當中約港幣254,200,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣450,600,000元）以人民幣計算，其餘皆為港幣。此外，於二零零九年十二月三十一日，本集團持有之金融工具短期投資約為港幣186,300,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣3,700,000元），當中約港幣176,500,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣200,000元）以人民幣計算。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。由於本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日並無未償銀行借貸，故按總銀行借貸與股東資金計算，本集團分別於二零零九年十二月三十一日及二零零八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1,518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。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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「管理層討論與分析 — 展望」所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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，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

於二零零九年十二月三十一日，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1,296,000,000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、出售或贖回上市證券

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，彼等已於截至二零零九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

本公司於截至二零零九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所載企業管治常規守則之守則條文，惟以下偏離則除外：

根據守則條文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。由於本公司於二零零九年內並無公布其季度業績及董事會亦已舉行定期董事會會議，故本公司於二零零九年首三個季度僅舉行三次定期董事會會議。

根據守則條文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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年六月二日星期三至二零一零年六月八日星期二(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二零一零年六月一日星期二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非執行董事組成。本公司截至二零零九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

本公司二零零九年之年報將儘快於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站www.0908.hk刊登，並於二零一零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，二零一零年四月二十三日

於本公告日期，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、莫能林先生、藍忠黨先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事梁漢先生；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。