



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00908

中期報告

2019





## 目錄

公司資料	2
中期財務資料的審閱報告	4
未經審核簡明綜合中期財務資料	
中期簡明綜合：	
損益表	6
全面收益表	7
財務狀況表	8
權益變動表	11
現金流量表	12
簡明綜合中期財務資料附註	14
管理層討論與分析及其他資料	44

## 董事會

### 執行董事

黃鑫先生 (主席)  
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)  
郭海慶先生  
(竺敏明先生為其替任人)  
鄒超勇先生

### 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)  
竺敏明先生  
(郭海慶先生的替任人)

## 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

郭東輝先生

## 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

永隆銀行有限公司  
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

## 公司資料 (續)

### 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

### 股份代號

00908

### 投資者關係

電郵地址：  
ir0908hk@zhjzgroup.com

### 網址

www.0908.hk

### 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54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





羅兵咸永道

致珠海控股投資集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第6至43頁的中期財務資料，此中期財務資料包括珠海控股投資集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（合稱「貴集團」）於二零一九年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下（作為整體）報告我們的結論，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。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 中期財務資料的審閱報告 (續)

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

**羅兵咸永道會計師事務所**

*執業會計師*

香港，二零一九年八月二十九日

## 中期簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>	5	<b>4,545,326</b>	2,689,447
銷售成本		<b>(4,333,114)</b>	(2,281,673)
毛利		<b>212,212</b>	407,774
其他收入及收益，淨額		<b>31,670</b>	37,771
銷售及分銷開支		<b>(54,950)</b>	(61,693)
行政開支		<b>(94,758)</b>	(104,364)
其他經營開支		<b>(23)</b>	(5,213)
財務開支	7	<b>(13,248)</b>	(4,752)
分佔(虧損)/盈利：			
合營企業		<b>(3,639)</b>	291
聯營公司		<b>(6,173)</b>	3,130
<b>除稅前盈利</b>	6	<b>71,091</b>	272,944
所得稅開支	8	<b>(40,067)</b>	(121,567)
<b>本期間盈利</b>		<b>31,024</b>	151,377
<b>盈利歸屬於：</b>			
本公司擁有人		<b>6,088</b>	76,274
非控股權益		<b>24,936</b>	75,103
		<b>31,024</b>	151,377
<b>本期間本公司擁有人應佔每股盈利</b>			
每股基本盈利	10	<b>人民幣0.43分</b>	人民幣5.34分
每股攤薄盈利	10	<b>人民幣0.43分</b>	人民幣5.34分

第14至43頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 中期簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
本期間盈利	31,024	151,377
其他全面(虧損)/收益		
<i>可能會重新分類至損益之項目</i>		
換算海外業務之匯兌差額	(4,377)	13,061
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>		
按公平價值衡量及在其他全面收益處理之 金融資產公平價值收益	526	865
	(3,851)	13,926
本期間其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(3,851)	13,926
本期間全面收益總額	27,173	165,303
歸屬於：		
本公司擁有人	2,236	90,200
非控股權益	24,937	75,103
	27,173	165,303

第14至43頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。



## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	<b>1,184,704</b>	1,138,530
投資物業	12	<b>27,550</b>	26,770
使用權資產	4	<b>398,870</b>	-
預付土地租金款項	4	-	360,237
使用港口設施之權利	4	-	12,176
在建物業	13	<b>2,590,657</b>	2,813,285
無形資產		<b>3,865</b>	3,865
於合營企業之權益		<b>83,476</b>	92,612
於聯營公司之權益		<b>35,765</b>	34,938
向一間聯營公司授出貸款		<b>7,500</b>	-
按公平價值衡量及在其他全面收益處理之 金融資產		<b>8,973</b>	8,412
預付款項及按金		<b>26,012</b>	26,173
合約資產	18	<b>62,377</b>	-
受限制銀行結餘		<b>108,805</b>	108,762
遞延稅項資產		<b>89,218</b>	91,564
<b>非流動資產總值</b>		<b>4,627,772</b>	4,717,324
<b>流動資產</b>			
在建物業	13	<b>4,447,117</b>	3,543,586
持作出售已竣工物業		<b>55,930</b>	76,071
按公平價值衡量及在損益表處理之證券		<b>321</b>	529
存貨		<b>19,212</b>	38,173
應收貿易帳款	14	<b>795,472</b>	923,146
預付款項、按金及其他應收款項		<b>873,208</b>	346,366
應收保理帳款	15	<b>812,121</b>	910,704
預付稅項		<b>378,312</b>	279,694
應收關連公司欠款		<b>15,849</b>	14,930
受限制銀行結餘		<b>582,795</b>	486,756
定期存款		<b>4,260</b>	-
現金及現金等價物		<b>1,611,370</b>	982,527
<b>流動資產總值</b>		<b>9,595,967</b>	7,602,482
<b>資產總值</b>		<b>14,223,739</b>	12,319,806

## 中期簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易帳款及應付票據	16	924,855	997,859
遞延收益、應計負債及其他應付款項		416,497	255,919
合約負債		3,563,511	2,382,504
應付工程款項		774,806	870,057
計息銀行借款	17	1,244,039	701,654
租賃負債	4	18,359	-
應付稅項		542,685	656,513
應付一名主要股東款項		9,631	66
應付關連公司款項		24,626	13,266
<b>流動負債總值</b>		<b>7,519,009</b>	5,877,838
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	17	2,395,633	2,146,549
租賃負債	4	17,355	-
合約負債		196,487	197,622
遞延稅項負債		657,060	656,634
界定福利責任		124,361	122,828
<b>非流動負債總值</b>		<b>3,390,896</b>	3,123,633
<b>負債總值</b>		<b>10,909,905</b>	9,001,471

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	142,874	142,874
儲備		1,779,687	1,803,921
非控股權益		1,922,561	1,946,795
		1,391,273	1,371,540
權益總值		3,313,834	3,318,335
權益及負債總值		14,223,739	12,319,806

第14至43頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 中期簡明綜合權益變動表

	未經審核 本公司擁有人應佔股本及儲備														
	股份					資產重估			按公平價值 衡量及在其他 全面收益處理 之金融資產			匯兌波動		非控股	
	股本	溢價帳	實繳盈餘	合併儲備	其他儲備	儲備	重估儲備	法定儲備金	儲備	保留盈利	小計	權益	權益總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一八年十二月三十一日之結餘	142,874	851,806	477,600	(45,257)	(214,613)	78,774	1,661	327,149	(197,132)	523,933	1,946,795	1,371,540	3,318,335		
採納香港財務報告準則第16號之調整(附註4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,449)	(1,449)	(184)	(1,633)		
於二零一九年一月一日重列之結餘	142,874	851,806	477,600	(45,257)	(214,613)	78,774	1,661	327,149	(197,132)	522,484	1,945,346	1,371,356	3,316,702		
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,088	6,088	24,936	31,024		
其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	-	-	-	526	(4,378)	-	(3,852)	1	(3,851)		
本期間全面收益總額，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	526	(4,378)	6,088	2,236	24,937	27,173		
向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,020)	(5,020)		
宣派二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,021)	(25,021)	-	(25,021)		
轉撥至法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	550	-	(550)	-	-	-		
本公司擁有人間交易總額，直接於權益確認	-	-	-	-	-	-	-	550	-	(25,571)	(25,021)	(5,020)	(30,041)		
於二零一九年六月三十日	142,874	851,806	477,600	(45,257)	(214,613)	78,774	2,187	327,699	(201,510)	503,001	1,922,561	1,391,273	3,313,834		

	未經審核 本公司擁有人應佔股本及儲備														
	股份					認股權證			可供出售 之金融資產			匯兌波動		非控股	
	股本	溢價帳	實繳盈餘	合併儲備	其他儲備	儲備	投資重估 儲備	重估儲備	法定儲備金	儲備	保留盈利	小計	權益	權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日之結餘	142,874	851,806	477,600	(45,257)	559	(214,613)	84,245	796	-	251,842	(170,570)	467,357	1,846,639	1,164,490	3,011,129
採納香港財務報告準則第9號之調整	-	-	-	-	-	-	-	(796)	796	-	-	(832)	(832)	(322)	(1,154)
採納香港財務報告準則第15號之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	867	867	578	1,445
於二零一八年一月一日重列之結餘	142,874	851,806	477,600	(45,257)	559	(214,613)	84,245	-	796	251,842	(170,570)	467,392	1,846,674	1,164,764	3,011,420
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,274	76,274	75,103	151,377
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	865	-	13,061	-	13,926	-	13,926
本期間全面收益總額，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	865	-	13,061	76,274	90,200	75,103	165,303
已派付二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,701)	(24,701)	-	(24,701)
本公司擁有人間交易總額，直接於權益確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,701)	(24,701)	-	(24,701)
於二零一八年六月三十日	142,874	851,806	477,600	(45,257)	559	(214,613)	84,245	-	1,661	251,842	(157,509)	518,965	1,912,173	1,239,849	3,152,022

第14至43頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 中期簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營業務中現金流量</b>		
經營業務產生之現金	<b>266,015</b>	68,007
已付所得稅	<b>(249,948)</b>	(157,916)
經營業務產生／(使用)之現金淨額	<b>16,067</b>	(89,909)
<b>投資業務中現金流量</b>		
已收利息	<b>12,968</b>	11,055
購買物業、廠房及設備	<b>(91,589)</b>	(89,899)
出售物業、廠房及設備之所得款項	<b>412</b>	514
已收一間合營企業股息	<b>5,497</b>	-
預付土地租金款項增加	-	(680,774)
合營企業投資增加	-	(47,452)
一間聯營公司投資增加	<b>(7,000)</b>	-
受限制銀行結餘之(增加)／減少	<b>(59)</b>	23,571
定期存款(增加)／減少	<b>(4,260)</b>	136,322
向一間聯營公司收取之現金	-	65
向一間合營企業收取之現金	-	6
向一間聯營公司授出貸款	<b>(7,500)</b>	-
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券所得款項	<b>236</b>	-
投資業務使用之現金淨額	<b>(91,295)</b>	(646,592)



## 中期簡明綜合現金流量表（續）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資業務中現金流量</b>		
受限制銀行結餘之增加	(6,363)	(9,515)
新增銀行借款	1,292,343	259,599
償還銀行借款	(515,414)	-
向關連公司收取之現金	472	567
向關連公司償還之現金	(207)	(818)
向股東派付股息	-	(24,701)
向非控股股東派付股息	(5,020)	-
已支付利息	(76,080)	(72,552)
應付一名主要股東款項	9,565	-
償還租賃負債（包括利息）	(5,578)	-
<b>融資業務產生之現金淨額</b>	<b>693,718</b>	152,580
<b>現金及現金等價物之增加／（減少）淨額</b>	<b>618,490</b>	(583,921)
期初之現金及現金等價物	982,527	1,776,963
匯率變動之影響，淨額	10,353	(14,704)
<b>期末之現金及現金等價物</b>	<b>1,611,370</b>	1,178,338

第14至43頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

## 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」）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、保理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
- 建設河道整治設施及提供河道維護服務
- 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上市地位。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。本簡明綜合中期財務資料於二零一九年八月二十九日獲批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經由本公司審核委員會審閱惟未經審核。

## 2 編製基準

此等截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，而有關財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

### 3 會計政策

應用於本簡明綜合中期財務資料之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致，其詳情載於該等年度財務報表，惟採用適用於預期年度盈利總額的稅率估計所得稅及採用新訂準則、準則之修訂及詮釋除外，如下文所列。

(a) 下列新訂準則、準則之修訂及詮釋乃於二零一九年一月一日開始之財政年度在現時適用於本集團之情況下首次強制採用：

- 年度改進項目修訂本「二零一五年至二零一七年週期的年度改進」
- 香港會計準則第19號修訂本「計劃修訂、縮減或結算」
- 香港會計準則第28號修訂本「於聯營公司或合營企業的長期權益」
- 香港財務報告準則第9號修訂本「具有負補償之提前還款特性」
- 香港財務報告準則第16號「租賃」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」

採用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響已於下文附註4披露。

除前述香港財務報告準則第16號外，預期並無於本中期期間生效及首次採用而會對本集團造成重大影響之其他新訂準則、準則之修訂及詮釋。

### 3 會計政策（續）

(b) 本集團並無提早採納已公佈而並非於二零一九年一月一日開始之財政年度生效之下列新訂準則、準則之修訂及詮釋：

二零一八年財務報告概念框架「財務報告經修訂概念框架」	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號修訂本「業務的定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號和第8號修訂本「重大的定義」	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零二一年一月一日
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

### 4 會計政策變動

以下闡釋採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表之影響，亦披露自二零一九年一月一日起適用的新會計政策，該等政策與過往期間所適用者相異。

本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，經該準則的特定過渡條款的允許，未重述二零一八年報告期間的比較數字。因此，新租賃確認規則產生的重新分類及調整並未於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表中反映，但於二零一九年一月一日之期初綜合財務狀況表中確認。

#### 4 會計政策變動(續)

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團將先前根據香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」有關的租賃確認為租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款的現值計量，並使用承租人於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現。適用於該等租賃負債的加權平均承租人增量借款利率於二零一九年一月一日為4.86%。

重新分類對簡明綜合財務狀況表的影響如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	30,497
減：開始日期晚於二零一九年一月一日之租賃承擔	(5,892)
<b>將被確認為租賃負債的經營租賃承擔</b>	<b>24,605</b>
使用首次應用日期承租人之增量借款利率貼現	18,801
減：按直線法基準確認為開支之短期租約	(3,500)
<b>於二零一九年一月一日確認的租賃負債</b>	<b>15,301</b>
其中：	
流動租賃負債	3,806
非流動租賃負債	11,495
	<b>15,301</b>



#### 4 會計政策變動(續)

物業租賃的相關使用權資產按追溯基準計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產按照同等於租賃負債的金額進行計量，並按照二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
預付土地租金款項	<b>353,641</b>	360,237
物業	<b>6,496</b>	3,287
港口設施	<b>20,466</b>	22,019
船舶	<b>18,267</b>	-
<b>使用權資產總額</b>	<b>398,870</b>	385,543

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 4 會計政策變動(續)

下表顯示確認之各分項調整。並無納入未受變更影響之項目。

簡明綜合財務狀況表(摘錄)	於二零一八年 十二月三十一日 原列 人民幣千元	因採納香港 財務報告準則 第16號之影響 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 重列 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	385,543	385,543
遞延稅項資產	91,564	538	92,102
預付土地租金款項	360,237	(360,237)	-
使用港口設施之權利	12,176	(12,176)	-
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	3,806	3,806
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	11,495	11,495
<b>權益</b>			
儲備	1,803,921	(1,449)	1,802,472
<b>非控股權益</b>	<b>1,371,540</b>	<b>(184)</b>	<b>1,371,356</b>

截至二零一九年六月三十日止六個月，由於採納香港財務報告準則第16號，故對本集團除稅後淨利潤並無重大影響。

#### 4 會計政策變動(續)

##### (a) 對分類披露之影響

二零一九年六月的分類資產因會計政策變更而增加。會計政策變更影響以下分類：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元
九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊 旅遊景點	19,867
公用事業	2,079
金融投資事業	7,586
公司服務及其他	235
	3,574
	33,341

#### 4 會計政策變動(續)

##### (b) 所應用的可行權宜之計

在首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下可行的權宜之計：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃在會計上作為短期租賃處理
- 在首次應用日期，計量使用權資產時初始直接成本已被剔除；及
- 對於包含延長或終止租賃選項之合約，在租期的決定上可使用後見之明。

本集團亦已選擇於首次應用日期不重新評估是否合約為或其所包含租賃。相反，對於在過渡日期前訂立的合約，本集團依賴其採用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「確定安排是否包含租約」作出之評估。

##### (c) 本集團的租賃活動及如何列帳

本集團租賃各種辦公室、港口設施及船舶。租賃合同通常為2至40年的固定期限。租賃條款為單獨協商，包含各種不同的條款和條件。租賃協議不附加任何契約，但租賃資產不得用作借貸用途的擔保。

## 4 會計政策變動（續）

### (c) 本集團的租賃活動及如何列帳（續）

租賃產生的資產和負債初始按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保項下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理地確定行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使該選擇權）。

租賃付款使用租賃中隱含的利率貼現。倘無法確定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款和條件的類似經濟環境中要取得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下內容：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去收到的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 重置成本。

與短期租賃或低價值資產相關的租賃付款以直線法基準於損益中確認為開支。短期租賃指租期為十二個月或以下的租賃。

## 5 經營分類資料

執行董事已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。



## 5 經營分類資料(續)

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、財務開支以及分佔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華人民共和國(「中國」)，而中國被視為一個具有類似風險及回報的經濟環境之地區，故並無呈列地區分類分析。

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，包括開發作出售之物業；
- (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、買賣及分銷燃油、建設河道整治設施及提供河道維護服務；
- (g) 金融投資事業分類，包括提供金融信息服務、提供保理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。



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 5 經營分類資料(續)

收益分類：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入確認時間		
— 於某個時點	<b>4,137,004</b>	2,221,822
— 於一段時間內	<b>373,707</b>	447,211
香港財務報告準則第15號項下的收益	<b>4,510,711</b>	2,669,033
其他來源收益	<b>34,615</b>	20,414
	<b>4,545,326</b>	2,689,447

### 6 除稅前盈利

於財務資料中呈列為經營項目的金額分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之 公平價值(收益)/虧損淨額	<b>(27)</b>	114
物業、廠房及設備折舊	<b>27,958</b>	36,765
攤銷預付土地租金款項	—	7,875
攤銷使用港口設施之權利	—	288
使用權資產之折舊及攤銷	<b>12,951</b>	—
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損,淨額	<b>(117)</b>	92
投資物業之公平價值收益	<b>(780)</b>	—

## 7 財務開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款及銀團貸款之利息	81,358	62,211
租賃負債之利息	609	-
減：資本化利息	(68,719)	(57,459)
	13,248	4,752

## 8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 香港	-	6
— 中國企業所得稅及中國預扣稅	33,706	86,043
— 即期中國土地增值稅	3,796	53,190
遞延所得稅	2,565	(17,672)
	40,067	121,567

截至二零一九年六月三十日止六個月，由於香港無估計應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備（截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%）。

本集團位於中國內地之附屬公司須按中國所得稅稅率25%（截至二零一八年六月三十日止六個月：25%）繳稅。

## 8 所得稅開支(續)

中國土地增值稅按介乎土地增值額之30%至60%範圍的累進稅率徵收，倘出售普通住宅物業的增值額並未超過扣除項目總額的20%，則可豁免繳納土地增值稅。

根據中國稅法，對於中國成立的外商投資企業向外國投資者宣派之股息徵收10%的預扣稅。

## 9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本期間已派付／應派付股息 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之 應派付末期股息 — 每股普通股：港幣2仙 (二零一七年：港幣2仙)	25,021	24,701

董事會並不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派發中期股息。

## 10 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。

每股基本盈利按本期間本公司擁有人應佔盈利約人民幣6,088,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣76,274,000元)及本期間已發行加權平均普通股股數1,427,797,174股(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,427,797,174股)計算。

## 10 本公司擁有人應佔每股盈利（續）

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以調整已發行加權平均普通股股數計算，以假設兌換所有具攤薄潛力的普通股。截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司有一類具攤薄潛力的普通股，即認股權證。本公司認股權證對期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。截至二零一九年六月三十日止六個月內，由於認股權證到期及並無發行在外的其他具攤薄潛力的普通股，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 11 物業、廠房及設備

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團以成本人民幣74,198,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣101,273,000元）購買物業、廠房及設備。本期間已出售帳面淨值為人民幣295,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣606,000元）的物業、廠房及設備，產生出售收益人民幣117,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：出售虧損人民幣92,000元）。

## 12 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	26,770	-
投資物業公平價值變動	780	-
於六月三十日	27,550	-



## 12 投資物業(續)

### (a) 公平價值衡量

於二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日，投資物業的公平價值乃按使用重大不可觀察輸入值計算的公平價值層級第三級衡量。

期內第一、二及三級之間並無轉換。

### (b) 投資物業的估值程序

本集團已委聘外部、獨立及合資格估值師萊坊測計師行有限公司，以釐定投資物業於報告日期的公平價值。

於二零一九年六月三十日，管理層與估值師就估值進行估值程序及結果討論，並且未來將根據本集團的中期及年度報告日期至少每六個月舉行一次。

### 13 在建物業

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
預期將竣工之在建物業：		
— 於一個營運週期內(計入流動資產)	<b>4,447,117</b>	3,543,586
— 超過一個營運週期(計入非流動資產)	<b>2,590,657</b>	2,813,285
	<b>7,037,774</b>	6,356,871
在建物業包括：		
— 資本化利息	<b>829,684</b>	776,600
— 土地使用權	<b>3,784,715</b>	3,784,715
— 建築成本及資本化開支	<b>2,423,375</b>	1,795,556
	<b>7,037,774</b>	6,356,871

#### 14 應收貿易帳款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易帳款	<b>806,608</b>	935,124
減：應收貿易帳款的減值撥備	<b>(11,136)</b>	(11,978)
	<b>795,472</b>	923,146

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未收回之應收款項，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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之應收貿易帳款根據發票日期之帳齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
即期至三個月	<b>799,186</b>	927,349
四至六個月	<b>591</b>	18
七至十二個月	<b>486</b>	253
十二個月以上	<b>6,345</b>	7,504
	<b>806,608</b>	935,124

## 15 應收保理帳款

以攤銷成本計量的應收保理帳款的客戶一般信貸期為30至180日，利率為每年4.79% - 7.60% (二零一八年十二月三十一日：利率為每年3.03% - 8.00%)。結餘以人民幣計值，因此並無面臨外匯風險。於二零一九年六月三十日，並無結餘逾期。

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收保理帳款	<b>813,948</b>	912,529
減：應收保理帳款的減值撥備	<b>(1,827)</b>	(1,825)
	<b>812,121</b>	910,704

應收保理帳款的帳面值與其公平價值相若。

## 16 應付貿易帳款及應付票據

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之應付貿易帳款及應付票據根據發票日期之帳齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
即期至三個月	737,949	822,494
四至六個月	2,179	277
七至十二個月	669	747
十二個月以上	5,512	5,393
應付票據	746,309	828,911
	178,546	168,948
應付貿易帳款及應付票據	924,855	997,859

- (i) 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。
- (ii) 本集團的應付貿易帳款及應付票據以人民幣計值。
- (iii) 於二零一九年六月三十日，應付票據人民幣178,546,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣168,948,000元)乃以受限制銀行結餘人民幣53,110,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣61,759,000元)及本公司附屬公司提供的公司擔保作抵押。

## 17 計息銀行借款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行貸款及銀團貸款－有抵押(附註(a))	<b>2,395,633</b>	2,146,549
<b>流動</b>		
銀行貸款及銀團貸款－有抵押(附註(a))	<b>986,530</b>	621,654
銀行貸款－無抵押	<b>257,509</b>	80,000
	<b>1,244,039</b>	701,654
	<b>3,639,672</b>	2,848,203

借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期初	<b>2,848,203</b>	2,768,282
新增借款所得款項	<b>1,292,343</b>	259,599
償還借款	<b>(515,414)</b>	-
匯兌差額	<b>14,540</b>	(41,050)
期末	<b>3,639,672</b>	2,986,831



## 17 計息銀行借款(續)

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團須償還之借款如下：

	銀行貸款及銀團貸款	
	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,244,039	701,654
一年至兩年	657,204	860,480
兩年至五年	1,733,595	1,286,069
超過五年	4,834	-
	<b>3,639,672</b>	<b>2,848,203</b>

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團人民幣100,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)的銀行貸款由其銀行存款抵押。

於二零一九年六月三十日，本公司在銀團貸款融資項下的還款責任人民幣1,584,456,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,746,874,000元)以本公司之全資附屬公司，即九洲旅遊發展有限公司(「九洲旅遊發展」)及九洲旅遊地產有限公司(「九洲旅遊地產」)簽立的擔保，以及以貸款代理行(代表貸款人)為受益人抵押本公司的一個銀行帳戶作抵押。

於二零一九年六月三十日，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)及本公司已分別就珠海九洲房地產有限公司(「珠海九洲房地產」)(本集團之附屬公司)所借的貸款人民幣1,175,000,000元(「貸款」)(二零一八年十二月三十一日：人民幣650,000,000元)簽立最多為人民幣780,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣780,000,000元)及人民幣1,170,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣855,000,000元)的擔保。於二零一九年六月三十日，本集團貸款項下的還款責任亦以本集團若干在建物業人民幣1,214,460,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣993,793,000元)為抵押。

於二零一九年六月三十日，本公司在定期貸款融資項下的還款責任人民幣175,840,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣174,122,000元)以九洲旅遊發展及九洲旅遊地產簽立的擔保作為抵押。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣179,560,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,174,000元)以本公司之非全資附屬公司珠海高速客輪有限公司簽立的擔保作為抵押。

## 17 計息銀行借款（續）

附註：（續）

於二零一九年六月三十日，本公司已就本公司之全資附屬公司珠海九洲置業開發有限公司所借的銀行貸款人民幣137,307,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣86,033,000元）簽立擔保。於二零一九年六月三十日，還款責任亦以帳面值約人民幣49,916,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣52,000,000元）的租賃樓宇為抵押。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣30,000,000元（二零一八年十二月三十一日：無）由服務特許經營安排下的所有權利及收入作為抵押。

- (b) 借款的公平價值與其帳面值相若。
- (c) 借款的平均息面利率為每年0.5% – 6.65%（二零一八年：每年0.5% – 5.94%）。截至二零一九年六月三十日止六個月在建資產的借款資本化率為4.70%（截至二零一八年六月三十日止六個月：3.81%）。

## 18 合約資產

於二零一九年六月三十日，合約資產餘額與金融資產模式下的服務特許經營協議有關，該協議要求本集團於首兩年在珠海市建設河道整治設施，並於隨後的十三年提供河道維護服務。

當建設進度獲得認證且本集團擁有從當地政府收取現金或其他金融資產的無條件權利時，合約資產將相應地重新分類及計量為根據服務特許經營安排項下的應收款項。

## 19 股本

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
股份		
法定：		
4,000,000,000股每股面值港幣0.10元之 普通股	<b>376,170</b>	376,170
已發行及繳足：		
1,427,797,174股(二零一八年：1,427,797,174股) 每股面值港幣0.10元之普通股	<b>142,874</b>	142,874

## 20 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份非上市認股權證(「認股權證」)。

認股權證授予認股權證持有人認購30,000,000股本公司普通股新股的權利。於二零一三年十一月二十五日至二零一八年十一月二十四日期間任何時間，認股權證初步認購價為每股港幣1.80元(可予調整)。

於二零一三年確認的認股權證儲備港幣690,000元(約人民幣559,000元)於二零一八年十一月二十四日認股權證屆滿後轉撥為保留盈利。

## 21 關連人士交易

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。於二零一九年六月三十日，珠海九洲控股持有本公司42.20%股本權益（二零一八年十二月三十一日：41.70%）。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) 除於本簡明綜合中期財務資料其他章節所披露者外，本期間本集團有下列重大關連人士交易：

名稱	與本公司的關係	性質	截至六月三十日止六個月	
			二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
珠海市萬山區港務有限公司	一名主要股東的合營企業	佣金開支	5,696	4,497
珠海九洲物業管理有限公司	一名主要股東的附屬公司	清潔開支	1,718	-
三亞藍色幹線旅遊發展有限公司	聯營公司	租金收入	3,746	4,270
珠海市珠澳輪渡有限公司	合營企業	船舶採購	2,405	-
珠海市九洲旅遊運輸有限公司	一名主要股東的聯營公司	銷售柴油及汽油	1,817	2,092
珠海九洲控股	一名主要股東	利息開支及償還租賃負債	1,249	-
		租金開支	2,927	2,132
		管理費	861	-
珠海九洲船務有限公司	一名主要股東的附屬公司	利息開支及償還租賃負債	3,607	-
		租金開支	5,663	-
珠海九洲客運港發展有限公司	一名主要股東的附屬公司	港口服務開支	4,210	6,335
		利息開支及償還租賃負債	702	-
珠海九洲文化產業投資發展有限公司	一名主要股東的附屬公司	利息開支及償還租賃負債	546	-

## 21 關連人士交易(續)

### (b) 與關連人士之其他交易

此外，根據各項協議，珠海九洲控股授予本集團附屬公司九洲港公司使用九洲港港口設施之權利，為期至二零四零年三月二十七日，代價為一次性支付約人民幣33,000,000元。港口設施包括在九洲港興建之若干樓宇及結構。

於採納香港財務報告準則第16號後，使用港口設施權人民幣12,176,000元已於二零一九年一月一日重新分類為使用權資產(附註4)，攤銷開支人民幣288,000元已於截至二零一九年六月三十日止六個月確認。

### (c) 主要管理層之補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,281	1,022
退休金費用－界定供款計劃	100	62
	<b>1,381</b>	<b>1,084</b>

## 22 或然負債

本集團於下列日期有以下與按揭融資的財務擔保有關的或然負債：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
有關向若干本集團物業買家提供按揭融資的擔保	<b>3,194,768</b>	3,013,078

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並不重大。

除上文披露的財務擔保外，於二零一九年六月三十日，本集團概無重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。



## 23 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團之已訂約但未撥備承擔如下：

- (a) 就收購物業、廠房及設備的人民幣1,056,020,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,032,412,000元)。
- (b) 就與在建物業有關的建設工程的人民幣1,334,381,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,602,991,000元)。
- (c) 就與服務特許經營安排有關的建設工程的人民幣432,180,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。

本集團與一名獨立第三方訂立協議，以就管理本集團物業開發項目支付年度管理費人民幣24,000,000元，為期九十個月。於報告期末，到期的管理費承擔總額如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	24,000	24,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	24,000	36,000
	<b>48,000</b>	60,000

## 24 金融工具的公平價值計量

本附註列明本集團自上一年度財務報告以來釐定金融工具公平價值時所作判斷及估計之最新資料。

### 公平價值之層級架構

為說明釐定公平價值所用輸入參數之可靠性，本集團根據會計準則，將其金融工具分為三個層級。下表載列各層級之說明。

## 24 金融工具的公平價值計量(續)

## 公平價值之層級架構(續)

下表呈列於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日本集團按經常性基準並按公平價值計量及確認之金融資產：

於二零一九年六月三十日	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公平價值衡量及在其他 全面收益處理之金融資產				
－ 香港上市實體之股權投資	8,973	－	－	8,973
按公平價值衡量及在損益表 處理之證券				
－ 香港上市實體之買賣證券	321	－	－	321
	<b>9,294</b>	<b>－</b>	<b>－</b>	<b>9,294</b>

於二零一八年十二月三十一日	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公平價值衡量及在其他 全面收益處理之金融資產				
－ 香港上市實體之股權投資	8,412	－	－	8,412
按公平價值衡量及在損益表 處理之證券				
－ 香港上市實體之買賣證券	529	－	－	529
	<b>8,941</b>	<b>－</b>	<b>－</b>	<b>8,941</b>

## 24 金融工具的公平價值計量(續)

### 公平價值之層級架構(續)

不同層級之定義如下：

層級一：在活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣的衍生工具及買賣證券)的公平價值根據報告期末未經調整的市場報價列帳。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。該等工具包括在層級一。

層級二：並無在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)的公平價值乃運用估值方法釐定。此等估值方法盡量利用可得之可觀察市場數據，而盡量減少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入參數為可觀察數據，則該工具列入層級二。

層級三：倘一個或多個重大輸入參數並非基於可觀察市場數據，則該工具列入層級三。未上市股本證券屬於層級三。於期內並無公平價值層級分類的金融資產轉移。

### 管理層討論與分析

#### 業務回顧

二零一九年上半年，受國際單邊主義和保護主義抬頭的影響，全球經濟增長後勁明顯不足，加上中美貿易摩擦逐步升級，中國經濟下行壓力仍大。儘管整體經濟環境波動，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」）繼續以務實基礎，穩步推進，致力於完善業務架構和團隊建設，繼續深化業務整合的力度，保證適當多元化專業化的靈活業務模式，為下半年的開局奠定堅實的基礎。截至二零一九年六月三十日止六個月（「回顧期間」），本集團之未經審核綜合收益約為人民幣4,545,300,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,689,400,000元），增加69%。回顧期間，本集團之毛利約為人民幣212,200,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣407,800,000元），減少48%。回顧期間，本集團之未經審核綜合盈利約為人民幣31,000,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣151,400,000元），減少80%。此外，本公司擁有人應佔未經審核綜合盈利約為人民幣6,100,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣76,300,000元），減幅達92%。

於回顧期間，收益增加主要是由於買賣及分銷燃油交易量增加，而使公用事業及金融投資事業收益增加所致。本公司擁有人應佔盈利減少，主要是由於就銷售珠海翠湖香山高端旅遊地產項目（「翠湖香山項目」）已交付單位之數目顯著地減少導致本集團物業開發分類之確認收入顯著地減少，以及港珠澳大橋（「大橋」）的開通導致本集團經營港珠客輪航線之客輪業務毛利大幅下降。

本公司的主要業務包括九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊、綠色休閒旅遊及複合地產以及公用事業及金融投資。請參閱簡明綜合中期財務資料附註5。

## 管理層討論與分析及其他資料 (續)

### 1. 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

#### 1.1 九洲藍色幹線

於回顧期間，珠海高速客輪有限公司（「客輪公司」）（本公司之非全資附屬公司）及其附屬公司（統稱「客輪集團」）借力粵港澳大灣區融合發展、港珠澳大橋通車、珠海得天獨厚的濱海旅遊資源等，鞏固傳統業務，拓展水上旅遊，深化對外項目，由「傳統水上交通」向「水上交通+旅遊」轉型，傳統業務受大橋通車影響各有升降，新開闢的水上旅遊業務實現良好開局，對外項目穩步推進。

於回顧期間，受廣深港高鐵、港珠澳大橋開通及中美貿易戰的影響，粵港水路客量整體降幅約為51%，呈下滑勢態，海島航線也將面臨更加激烈的競爭，客輪公司航運業績喜憂參半。面對大橋通車後，香港市區線、機場線、屯門線之客流量下降呈擴大化，基本觸底的勢態，客輪集團通過藍卡常客計劃、階梯票價、特惠套票、車船聯運等方式帶動客量回流。同時，因大橋通車，珠海交通旅遊需求顯著增加，境內航線客量增長明顯，增幅均突破了兩位數。其中，蛇口線客運量同比增長約9%。由於珠海政府強力推行陸島交通「公交化」，海島線客量同比增長了約23%，成本也相應大幅增加。新開航線「海上看珠海」實現了良好開局，累計接待約10萬遊客。

於回顧期間，長沙水上項目、三亞藍色幹線、台州榮遠項目、珠海帆船驛站項目、桂山海島民宿等項目正不斷推出新產品，以打造品牌產品，吸引更多遊客及提升業績。

本集團參股的珠海粵拱信海運輸有限責任公司參加港珠澳大橋穿梭巴士營辦商項目（「穿梭巴士項目」）投標，並於二零一七年八月被確定為中標人而成為港珠澳大橋口岸穿梭巴士服務唯一營辦商。珠海粵拱信海運輸有限責任公司，嚴格檢查車輛安全，加強駕駛人員安全培訓，確保行車安全。於回顧期間，珠海粵拱信海運輸有限責任公司累計載客743萬人次。其中，春節期間，疏送旅客61萬人次，日客量最高達11.8萬人次。

## 1.2 藍色海洋旅遊

珠海市九洲郵輪有限公司（「九洲郵輪公司」）（客輪公司之全資附屬公司）所在區域受市政改造工程的持續影響，政府出資對停車場進行升級改造，解決部分問題，並提升了旅遊碼頭對外接待形象。同時，九洲郵輪公司在積極加強經營場所的優化管理及努力提升服務品質的前提下，積極拓展新旅遊產品，打造傳統節日特色旅遊氣氛，配合央視傳媒拍攝《挑戰不可能之加油中國》「港珠澳大橋•千里眼」節目，彰顯九洲郵輪公司品牌與旅遊特色，進一步借助港珠澳大橋開通的有利契機，努力拓寬大橋旅遊相關市場，並加大廣告投放力度、優化網絡購票系統、大力推行網絡分銷渠道。於回顧期間，九洲郵輪公司總接待量為50.80萬人次，較去年同期33.40萬人次同比增加17.40萬人次，增幅52.1%。



## 管理層討論與分析及其他資料 (續)

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」）。於回顧期間，客輪公司順利完成了新一期的民宿改造工程，同時增設了休閒吧等配套設施，經營規模進一步擴大。民宿業務針對傳統節日和海島季節特色，已舉辦八期主題特色活動，入住率節節提升。桂山島項目在做好高品質休閒海洋旅遊特色娛樂項目的同時，進一步全面加快市場推廣，期間跟隨政府組織的香港、澳門、北京、杭州、長沙、黑河等地旅遊產品宣傳推介會，初步搭建了推廣渠道。桂山島項目對集團向「藍色海洋旅遊」產業鏈的延伸具有重要意義。

於二零一五年，珠海海昌投資有限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」。該項目將包括水上運動（包括但不限於帆船、遊艇、皮划艇、摩托艇）及經營海洋餐廳、海洋文化紀念館等。未來項目區域將開展海上旅遊觀光、水上運動、陸域商業等。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

於回顧期間，面對中國酒店業日趨激烈的市場競爭，受珠海酒店數量不斷增加及酒店內部設施更新等不利因素影響，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）通過網絡營銷，推出文化主題餐廳佈置、招牌廚師、招牌菜宣傳推廣及文化主題客房、別墅，提升酒店品牌效益，通過延伸產業鏈，推動物業管理、婚慶、旅行社等業務，為公司增加收益。珠海度假村酒店被珠海市授予「改革開放四十週年珠海企業文化建設創新企業獎」榮譽獎牌，並連續十三年(2006-2018)榮膺「廣東省誠信示範企業」稱號；榮膺「珠海金牌酒店」稱號。珠海度假村酒店於回顧期間之平均入住率為約55.04%，與去年同期相比減少5.54%。平均房價為人民幣568元，與去年同期相比減少2.4%。

### 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」) 作為新酒店項目的投資、開發主體，正全力推進該項目的各項工程進度，第一期新建酒店土建工作進入收尾階段，配套運動館精裝進度已完成總量的九成，目前新酒店精裝修工程正全力以赴推進工程建設，力爭年內試業。新酒店配套商業體施工總包已進場，爭取年內完成樁基礎施工及土方開挖工程。第二期商業辦公綜合體項目 (「商業綜合體」) 規劃設計方案已審批通過並取得了《建設工程規劃許可證》，通過了施工圖審查並完成施工總承包招標工作，即將開工建設。在加快推進新酒店項目建設的同時對原有酒店及相關配套資源進行升級改造，同步提升度假村酒店的管理水準、服務品質、品牌價值以及度假村酒店作為主題酒店的全方位綜合品質打造。

### 2.3 圓明新園

於回顧期間，由珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司 (「圓明新園」) (本公司之全資附屬公司) 經營的圓明新園主題公園共接待遊客約198萬人次，較去年同期增長7.99%。於回顧期間，圓明新園引進了省總工會藝術團五一《勞動者最美》慰問演出、《浙江衢州商會「金梅鄧麗君演唱會」》及《中國好聲音珠海賽

區總決賽》等有影響的社會活動，取得良好的經濟效益和社會效益；通過招投標，成功承辦「情繫職工」五一慰問演出，受到廣大職工熱烈歡迎，受到總工會及市工人文化宮的好評。

## 2.4 夢幻水城

由珠海市水上娛樂有限公司(本公司之全資附屬公司)經營的夢幻水城之經營季節為每年五月份至十月份共六個月，其餘月份只作部分開放以經營冬季項目。由於今年雨水和雷暴天氣居多，導致遊客數量有所下降。於回顧期間，夢幻水城入園人數約35,000人次。上半年結合「六一兒童節」及端午假期，推出六一兒童專場演出以及端午優惠票務促銷，拉動了入園人氣，取得較好效果。

## 2.5 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。於回顧期間，繼續加快各期項目建設，加緊項目竣工驗收備案及交付工作，有序推進多批次開盤銷售，加快小鎮中心商業圈招商工作，穩步推進儲備地塊的設計及招標工作。其中，幼兒園項目主體及初裝已全部完成，小學項目處於竣工驗收階段，預計將於年內交付。

隨著各項目建設的逐步推進和產品逐步交付，社區商業中心的加快推進尤為重要，公司將嚴選進駐品牌，努力打造與整個翠湖香山項目相匹配的高端商業小鎮，主要商業元素包括超市、餐飲、社區醫院、圖書館、文體學院、影院、月子中心、五星洗衣中心等生活休閒元素，為翠湖香山項目品牌打造和後期產品營銷，奠定了良好基礎。

### 2.6 珠海翠湖高爾夫球會（「翠湖球會」）

珠海市九控體育管理有限公司（前稱為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）經營的翠湖球會，於回顧期間，全面開放了27洞的經營並提升了諾曼球場品質，打球人次為24,062人次，與去年同期對比增加3,929次；在公司引進「互聯網+服務」的投入使用之後，「在線球會」平臺預訂效果顯著，期末已關注人數達2,219人，與去年同期相比增長24%。公司推出「2019春夏季打球優惠政策」、「春夏團隊促銷優惠」、「翠湖在線平臺訂場優惠活動」、「香山嚐鮮卡推廣」等等多層次、多渠道的促銷方案，得到了市場的廣泛認可和追捧。

### 3. 公用事業及金融投資事業

#### 3.1 九洲港客運碼頭 (「九洲港」)

珠海九洲港客運服務有限公司 (「九洲港公司」) (本公司之非全資附屬公司) 經營的九洲港，於回顧期間，由於受到港珠澳大橋通車的影響，出港客流同比下降6.49%；為降低港珠澳大橋通車對港珠客輪航線業務帶來的衝擊，九洲港公司大力推動「海上看珠海」旅遊新航線，吸引了大量遊客；為助力粵港澳大灣區立體交通，九洲港公司探索開通更多深圳水上航線，為深珠兩地的旅客提供了另一條便捷的海上交通服務。儘管港珠澳大橋開通、宏觀經濟大環境低迷等對九洲港公司經營情況造成了巨大衝擊，九洲港公司重點通過網絡、微信等高科技新手段優化旅客出行體驗，強化營銷工作，完善客運系統功能，提升平臺粉絲粘性，大大降低了外部環境的不利影響。



### 3.2 城市能源供應

於回顧期間，國內成品油市場需求逐步萎縮，成品油競爭白熱化，加油站經營主體多元化以及電力等替代能源的加速發展導致加油站經營形勢日益嚴峻，降價促銷走量成為常態，加油站零售利潤不斷被壓縮，珠海九洲能源有限公司（「九洲能源公司」）各項業務面臨的經營壓力日趨加大。九洲能源公司不斷鞏固拓展在山東、江蘇、福建、湖南、江西、遼寧等地的成品油批發貿易業務，積極謀劃在成品油、煤及稀有金屬方面的大宗貿易上有所作為，為未來業務及可持續增長提供有益的補充。與中石油、中石化等開展合作，以提升品牌及業績。

本公司於二零一八年十二月七日發佈公告後，內部重組進展順利，據此，九洲能源公司及其附屬公司將不再由客輪公司持有，但將由客輪公司相同股權架構下的另一家公司持有，而本集團將繼續持有九洲能源公司及其附屬公司的49%股權，並將九洲能源公司及其附屬公司合併為非全資附屬公司。

### 3.3 金融投資事業

深圳市九控融資租賃有限公司（「九控融資租賃公司」）（本公司之全資附屬公司）於回顧期間，全方位推進業務增量，經營勢態持續向好，公司商業保理與商票保理業務再創新臺階，並積極拓展了大宗商品貿易業務，穩步推進金融投資事業板塊的業務發展。九控融資租賃公司遵循風險制度管控體系，在推動業務開展的同時，嚴控風險。未來九控融資租賃公司將進一步拓展大宗商品貿易業務，推動業務多元化發展，繼續擴大客戶群體，積極尋求新的融資渠道，努力與金融機構實現業務對接，力求實現資金成本最小化，提升企業效益。

### 簽訂港幣二十億元銀團貸款再融資貸款協議

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等各方訂立一份貸款協議（「二零一五年貸款協議」），據此，相關貸款人（「二零一五年貸款人」）按照二零一五年貸款協議所載條款及條件，向本公司提供最高達港幣二十億元之定期貸款融資，貸款期由訂立二零一五年貸款協議日期起計為期四年（「二零一五年貸款」）。

於二零一七年八月十五日，為悉數對二零一五年貸款再融資，本公司作為借款人與永隆銀行有限公司（「永隆」）作為原委託牽頭安排行及簿記行、永隆及十二間其他銀行作為貸款人（「二零一七年貸款人」）、永隆作為代理行及九洲旅遊發展有限公司（「九洲旅遊發展」）以及九洲旅遊地產有限公司（「九洲旅遊地產」）作為擔保人訂立一份再融資貸款協議（「二零一七年貸款協議」），據此，二零一七年貸款人同意按照二零一七年貸款協議之條款及條件，向本公司提供合共港幣二十億元之定期貸款（「二零一七年貸款」）融資，貸款期由訂立二零一七年貸款協議日期起計為期四十八個月。二零一七年貸款的利率相對低於二零一五年貸款利率。二零一七年貸款已經全數用於提前償還二零一五年貸款，預期將降低本集團的財務開支，提高本集團的經濟效益；由此，本集團相信其將增加使用境外金融工具的經驗，從而提升其企業形象，並為本集團核心業務的快速發展和項目推進提供保障。

有關二零一五年貸款協議及二零一七年貸款協議的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年七月二十八日及二零一七年八月十五日的公告。

### 有關控股股東的特定履約責任的貸款協議

誠如本公司日期為二零一五年七月二十八日的公告所披露，根據二零一五年貸款協議，本公司已向二零一五年貸款人作出契諾及承諾（其中包括其他條款及條件）如下：(1)全部已發行股本的最少30%繼續由本公司之控股股東珠海九洲控股集團有限公司（「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。於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度（「二零一七財政年度」）償還二零一五年貸款後，上述責任已告失效。

除上文所披露外，根據二零一七年貸款協議，本公司已向貸款人作出契諾及承諾（其中包括其他條款及條件）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。倘任何該等違約事件發生並持續，則貸款、根據二零一七年貸款協議須予償還款項連同任何應計利息或會即時到期及須按的要求償還。

於二零一八年三月二十八日，本公司作為借款人與銀行訂立一份定期貸款協議（「三月貸款協議」），據此，銀行同意向本公司提供最高達港幣200,000,000元之定期貸款融資，最後到期日由訂立三月貸款協議日期起計三十六個月。根據三月貸款協議，本公司已向貸款人作出契諾及承諾（其中包括）如下：(1)本公司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。

於二零一九年二月二十八日，本公司（作為借款人）與銀行訂立循環貸款協議（「二月貸款協議」），據此，銀行已同意向本公司授予最高達港幣250,000,000元的循環貸款，最後到期日為二月貸款協議日期起計三年。根據二月貸款協議，本公司已向銀行作出契諾及承諾（其中包括）如下：(1)本公司全部已發行股本的最少30%將繼續由珠海九洲控股直接或間接實益擁有；(2)珠海九洲控股繼續為本公司的單一最大實益股東；及(3)珠海九洲控股對本公司擁有管理控制權。

有關二零一七年貸款協議、三月貸款協議及二月貸款協議的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年八月十五日、二零一八年三月二十八日及二零一九年二月二十八日的公告。

### 未來展望

於回顧期內，本公司加強資本運作力度，加強財務管控，努力拓寬融資及市場的渠道，提高運營效益、項目品質及招商力度，做精產品，嚴控成本，效益優先，兼顧規模，推動集團公司的升級發展。在持續性業務方面，本集團將致力保持其增長動力，繼續拓展多元化且穩定的收入來源。

### 1. 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

為應對港珠澳大橋的通車影響，客輪公司將推出一系列「增收節支」措施。湖南九洲龍驤水上客運有限責任公司推動「互聯網+」銷售管控模式，打造「新產品」。做好產品開發和迭代升級，以多元化的經營模式維持顧客忠誠度。三亞藍色幹線旅遊發展有限公司推進新型旅遊高速客船建造工作，通過「航線運營+婚紗攝影基地」模式充分盤活該碼頭資源，增加公司營業收入。九洲藍色海岸旅遊開發有限公司開發完成了新一期的民宿改造，同時增設了配套設施，經營規模進一步擴大，借助舉辦或深度參與各項主題活動，加大營銷推廣力度。珠海帆船驛站項目完成合資公司成立，啟動項目運營。台州市榮遠客運有限公司推廣大陳島旅遊資源，優化運力佈局與航線設計。珠海粵拱信海運輸有限責任公司，為本公司之投資性企業，將陸續採購57輛新車，其中40輛為雙層觀光巴士，17輛為普通旅遊大巴，完善各項配套措施。九洲郵輪公司建造一艘內河客船和一艘沿海客船，補充觀光旅遊的運力，打造並提升海上觀光旅遊航線品牌。



## 2. 綠色休閒旅遊及複合地產

珠海度假村酒店麗居區域新酒店項目及配套康體中心即將完工，而舊主樓和別墅的翻新改造工程的啟動，進一步提升酒店的綜合競爭力。九洲置業強力推進新酒店裝修施工項目，確保安全、質量、進度目標的實現，充分完成新酒店前期開業籌備工作，努力抓住港珠澳大橋開通的機遇，開拓市場，為度假村酒店成立三十五週年增光添彩。九洲置業按照計劃推進新酒店項目建設的完工交付使用，同時加快推進商業綜合體。圓明新園進一步實施分階段對景區內集中開展專項整改，打造「乾淨、整潔、平安、優美」環境，切實改善景區內環境面貌，提升景區整體形象，建立健全景區管理長效機制。對夢幻水城整體環境推進升級，提升景區遊玩舒適度，進一步鞏固夢幻水城的品牌影響力。翠湖球會進一步全面開放，不斷提升諾曼球場的利用率，增加團隊賽事和商業活動，提升服務質量及豐富營銷策略。珠海九控房地產公司全面推進超奢華精品酒店品牌「安麓酒店」設計，完善承建小區的商業配套及教育配套設施施工，做好高欄港等代建項目，增加公司收入。



### 3. 公用事業及金融投資事業

九洲港公司積極採取多種措施提升九洲港物業收益，並繼續拓展公司微信公眾號的增值服務和增值收益，積極參與港珠澳大橋遊等新產品的開發，進一步加強員工培訓，強化服務意識，優化服務流程，提升服務品質，改善旅客候船環境，由增強軟實力著手，不斷提升九洲港服務競爭力，以應對港珠澳大橋通車給九洲港公司經營環境帶來的挑戰。

九洲能源公司將充分利用品牌優勢，在確保營運資金安全、經營風險可控的前提下積極尋找有實力的商業夥伴，穩步擴大業務覆蓋區域，繼續緊盯市場需求，增強業務嗅覺，將有步驟的繼續增加經營範圍，進一步規範業務運作，深挖更多前景可期的油品貿易種類，做大做強油品批發業務，提升公司競爭力。

九控融資租賃公司將繼續積極開展融資租賃業務，拓展客戶群體，推動業務多元化發展。拓寬融資渠道，降低融資成本，以提高公司收益，積極探索適合業務發展和競爭需要的客戶開發和管理手段，建立多層次的客戶維護模式，有計劃有針對性開發新客戶，提高客戶儲備量。

## 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（「二零零八年股份抵押」）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，本公司亦已根據二零零八年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。

## 管理層討論與分析及其他資料 (續)

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財政年度，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，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。根據向其法律顧問取得的法律意見，彼等將按需要與接管人聯絡，並會於適當時繼續確定損害賠償聆訊的評估結果。

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二零零八年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、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年的年報。

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

本集團一般以內部產生現金流量及主要往來銀行提供銀行借款作為營運資金。

誠如二零一八年年度報告內的「管理層討論與分析－簽訂港幣二十億元銀團貸款再融資貸款協議」一節所披露，本公司於二零一五年與二零一五年貸款人簽訂二零一五年貸款協議，據此，二零一五年貸款人同意按照二零一五年貸款協議所載條款及條件，向本公司提供二零一五年貸款，貸款期由訂立二零一五年貸款協議日期起計為期四年。

於二零一七年八月十五日，本公司作為借款人與二零一七年貸款人及九洲旅遊發展以及九洲旅遊地產作為擔保人訂立一份二零一七年貸款協議，據此，二零一七年貸款人同意按照二零一七年貸款協議之條款及條件，就二零一五年貸款再融資向本公司提供二零一七年貸款，貸款期由訂立二零一七年貸款協議日期起計為期四十八個月。二零一七年貸款為有抵押，並以浮動利率計算。於二零一七年年中期報告日期，本公司已自二零一七年貸款提取港幣2,000,000,000元，悉數提早償還二零一五年貸款。有關二零一五年貸款協議及二零一七年貸款協議的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年七月二十八日及二零一七年八月十五日的公告。

於二零一七年七月十八日，九洲置業已與中國一家銀行作為貸款人（「銀行貸款人」）簽訂項目融資貸款協議（「項目融資協議」），據此，銀行貸款人同意向九洲置業提供項目融資（「項目融資」）最高達人民幣300,000,000元，貸款期由訂立項目融資協議日期起計為期十二年。項目融資為有抵押，並以浮動利率計算。於二零一九年六月三十日，九洲置業已自項目融資提取人民幣137,300,000元。

本集團於二零一九年六月三十日之定期存款以及現金及現金等價物約為人民幣1,615,600,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣982,500,000元），當中約人民幣1,463,500,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣766,400,000元）以人民幣計值，及約人民幣152,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣216,100,000元）以港幣計值。

## 管理層討論與分析及其他資料 (續)

於二零一九年六月三十日，應收貿易帳款約為人民幣795,500,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣923,100,000元）。應收貿易帳款減少主要由於加強對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進行信貸控制所致。

此外，於二零一九年六月三十日，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人民幣300,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣500,000元），全部以港幣計值為人民幣300,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣500,000元）。按公平價值衡量及在損益表處理之證券包括部分香港上市證券。

於回顧期內，本集團認購總額人民幣250,000,000元的廈門國際銀行珠海分行理財產品（「廈門國際銀行理財產品」）、總額人民幣160,000,000元的中信銀行珠海分行理財產品（「中信銀行理財產品」）、總額人民幣50,000,000元的中國光大銀行珠海分行理財產品（「中國光大銀行理財產品」）及總額人民幣8,000,000元的中國銀行珠海分行理財產品（「中國銀行理財產品」）。於二零一九年六月三十日，人民幣50,000,000元的中國光大銀行理財產品及人民幣4,000,000元的中國銀行理財產品尚未到期，原因是該等理財產品的年期根據其各自協議於二零一九年六月三十日前尚未終止。來自廈門國際銀行理財產品、中信銀行理財產品、中國光大銀行理財產品及中國銀行理財產品的利息約為人民幣2,200,000元。有關廈門國際銀行理財產品及中信銀行理財產品的資料，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日的公告。

於二零一九年二月二十八日，本公司作為借款人於與銀行訂立循環貸款協議（「二月貸款協議」），據此，銀行同意向本公司提供最高達港幣250,000,000元之循環貸款融資，最後到期日由訂立二月貸款協議日期起計三年。有關二月貸款協議及本公司根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.18條所作出之披露的資料，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告。



計息銀行借款於二零一九年六月三十日合共約為人民幣3,639,700,000元(二零一八年十二月三十一日:人民幣2,848,200,000元)。

本集團之資產負債比率(即負債淨額除以股東權益及負債淨額之總額)於二零一九年六月三十日為0.64(二零一八年十二月三十一日:0.64)。負債淨額包括計息銀行借款、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、應付一名主要股東及關連公司款項減受限制銀行結餘、定期存款以及現金及現金等價物。

於二零一九年六月三十日,本集團之流動比率為1.28(二零一八年十二月三十一日:1.29)及流動資產淨值約為人民幣2,077,000,000元(二零一八年十二月三十一日:人民幣1,724,600,000元)。

於二零一九年六月三十日,計息銀行借款結欠為人民幣3,639,700,000元(二零一八年十二月三十一日:人民幣2,848,200,000元),其主要包括(1)於二零二零年六月最後到期之本金金額人民幣1,244,000,000元;(2)於二零二一年六月最後到期之本金金額人民幣657,200,000元;(3)於二零二二年六月最後到期之本金金額人民幣1,624,200,000元;(4)於二零二三年六月最後到期之本金金額人民幣32,700,000元;(5)於二零二四年六月最後到期之本金金額人民幣38,200,000元;(6)於二零二五年六月最後到期之本金金額人民幣38,500,000元;及(7)於二零二六年六月最後到期之本金金額人民幣4,900,000元。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日,本集團就本集團若干物業買家的按揭融資的財務擔保的或然負債約為人民幣3,194,800,000元(二零一八年十二月三十一日:人民幣3,013,100,000元)。除上文披露之該等財務擔保外,本集團於二零一九年六月三十日並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日:無)。



## 管理層討論與分析及其他資料 (續)

### 重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「管理層討論與分析及其他資料－未來展望」所披露者外，於二零一九年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

### 資產之抵押

於二零一九年六月三十日，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）總帳面值約為人民幣1,214,500,000元之翠湖香山項目地塊S4之若干在建物業（二零一八年十二月三十一日：約人民幣993,800,000元之翠湖香山項目地塊S4之若干在建物業），以根據（其中包括）珠海九控房地產公司與第三方訂立，日期為二零一七年十一月七日之貸款及抵押品協議，自該第三方取得最多約人民幣1,175,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣650,000,000元）之貸款。

於二零一九年六月三十日，本公司已就二零一七年貸款項下的還款責任以二零一七年貸款代理行永隆（代表二零一七年貸款人）為受益人抵押本公司一個銀行帳戶作擔保。

於二零一九年六月三十日及直至本中期報告日期，九洲置業已向銀行貸款人抵押（連同本公司就部分償還責任提供的擔保）包含於物業、廠房及設備之總帳面值約為人民幣49,900,000元之物業（包括珠海度假村酒店的76幢別墅、一個綜合康樂中心、一幢保健大樓、一座商場、一座地下停車場及多項附屬設施，總建築面積約為30,136.19平方米），以根據（其中包括）九洲置業與銀行貸款人訂立，日期為二零一七年七月十八日之項目融資協議及抵押品協議用作自銀行貸款人取得項目融資之貸款。

### 外匯風險

本集團大部分業務在中國內地進行，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

於二零一九年六月三十日，本集團已發行普通股數目合共為1,427,797,174股（二零一八年十二月三十一日：1,427,797,174股），而股東權益則約為人民幣1,922,600,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,946,800,000元）。於回顧期間，本集團股東權益減少乃主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派的末期股息超出本公司擁有人應佔盈利。

## 所持有重要投資、重大收購及出售

除上文「管理層討論與分析及其他資料」所披露者外，於回顧期間內，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。

### 僱員數目及薪酬

於二零一九年六月三十日，本集團約有2,330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且每年檢討一次，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。

### 董事收購股份或債券之權利

於回顧期間，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。

### 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。

於回顧期間，概無購股權已根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。此外，本公司於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日並無根據購股計劃尚未行使的購股權。

## 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

於二零一九年六月三十日，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	佔本公司已發行 普通股股本概約	
	直接及實益擁有之 普通股股份數目	百分比 (附註1)
黃鑫先生	720,000	0.05%
金濤先生	1,742,000	0.12%
葉玉宏先生	700,000	0.05%
郭海慶先生	203,170,000 (附註2)	14.23%
朱幼麟先生	2,700,000	0.19%
何振林先生	250,000	0.02%

附註1 有關百分比乃按於二零一九年六月三十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 郭海慶先生持有本公司之203,170,000股股份中，29,780,000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，於二零一九年六月三十日，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條記錄於登記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。

## 管理層討論與分析及其他資料 (續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一九年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之權益登記冊所記錄及據本公司所知，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：

於本公司普通股之好倉：

主要股東名稱	普通股		佔本公司已發行
	股份數目	權益性質	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」) <sup>(附註2)</sup>	602,598,000	實益擁有人及受控制 法人團體的權益	42.20%
Longway Services Group Limited (「Longway」) <sup>(附註2)</sup>	367,398,000	實益擁有人	25.73%
龍峻有限公司 (「龍峻」) <sup>(附註3)</sup>	142,603,909	實益擁有人	9.99%
Intellplace Holdings Limited (「IHL」) <sup>(附註3)</sup>	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%
LBS Bina Group Berhad (「LBS集團」) <sup>(附註3)</sup>	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%
Gaterich Sdn Bhd (「Gaterich」) <sup>(附註3)</sup>	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%
丹斯里林福山 <sup>(附註3)</sup>	142,603,909	受控制法人團體的權益	9.99%



- 附註1 有關百分比乃按於二零一九年六月三十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602,598,000股股份中，367,398,000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40.7%；及
  - Gaterich由丹斯里林福山擁有50%。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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 (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」一節載列其權益之本公司董事及行政總裁除外) 擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本回顧期間，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。

### 企業管治

除守則條文A.4.1項下所載者外，本公司已於整個回顧期間在各其他方面遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則 (「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，本公司已於截至二零一九年六月三十日止六個月內遵守企業管治守則所載之守則條文。



### 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」)，作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，彼等已於截至二零一九年六月三十日止六個月內遵守標準守則所規定之準則。

### 審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21及3.22條的規定成立審核委員會，以(其中包括其他職責及職能)審閱及監督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組成，分別為何振林先生(主席)、許照中先生及朱幼麟先生。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已由審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

### 中期股息

本公司董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司二零一八年年報刊發後董事資料之變動載列如下：

董事	變動詳情
----	------

金濤先生	於二零一九年七月一日辭任客輪公司董事會主席及法人代表
------	----------------------------

承董事會命  
主席  
黃鑫

香港，二零一九年八月二十九日