



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

2014
中期報告



目錄

公司資料	2
中期財務資料的審閱報告	3
未經審核簡明綜合中期財務資料	
中期綜合：	
損益表	5
全面收益表	7
財務狀況表	8
權益變動表	11
現金流量表	13
簡明綜合中期財務資料附註	15
管理層討論與分析及其他資料	50



公司資料

董事會

執行董事

陳元和先生(主席)
黃鑫先生(行政總裁)
金濤先生
葉玉宏先生
李文軍先生

非執行董事

拿督林福源

獨立非執行董事

許照中先生
朱幼麟先生
何振林先生

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

陳元和先生(主席)
葉玉宏先生
許照中先生
朱幼麟先生
何振林先生

薪酬委員會

許照中先生(主席)
朱幼麟先生
何振林先生

公司秘書

陳哲明先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
(自二零一四年六月十二日起生效)

主要往來銀行

中國工商銀行、珠海分行
中國銀行、珠海分行
中國光大銀行、珠海分行
廈門國際銀行、珠海分行
上海浦東發展銀行、珠海分行

法律顧問(香港法律)

趙不渝、馬國強律師事務所
亞司特律師事務所

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
(前稱Butterfield Fulcrum Group
(Bermuda) Limited)
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda
(自二零一四年七月三十日起生效)

股份過戶登記處分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

香港總辦事處及主要營業地點

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西座37樓
3709-10室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份代號

00908

投資者關係

電郵地址：
info@0908.hk

網址

www.0908.hk

中期財務資料的審閱報告



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5至49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」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一四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、全面收益表、權益變動表和現金流量表，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，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計準則第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」編製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，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，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。

中期財務資料的審閱報告(續)

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。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年八月二十八日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈二十二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未審核)	二零一三年 港幣千元 (未審核) (經重列)
收益	7	866,099	466,335
銷售成本		(653,423)	(326,560)
毛利		212,676	139,775
其他收入及收益，淨額		43,454	44,164
銷售及分銷成本		(40,474)	(26,833)
行政開支		(85,572)	(72,630)
其他經營開支，淨額		(830)	(1,757)
財務成本	9	(13,041)	-
分佔盈利及虧損：			
合營企業		1,742	1,506
聯營公司		(9)	(177)
除稅前盈利	8	117,946	84,048
所得稅開支	10	(41,092)	(30,033)
本期間盈利		76,854	54,015

中期綜合損益表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未審核)	二零一三年 港幣千元 (未審核) (經重列)
歸屬於：			
本公司普通股權持有人		33,319	28,437
非控股權益		43,535	25,578
		76,854	54,015
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	12		
基本		港幣2.36仙	港幣2.54仙
攤薄		港幣1.99仙	不適用

第15至49頁之附註組成本中期綜合財務資料的整體部分。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
股息	11	-	-

中期綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未審核)	二零一三年 港幣千元 (未審核) (經重列)
本期間盈利	76,854	54,015
其他全面(虧損)/收益		
<u>其後將不會重新分類至損益之項目</u>		
界定福利責任之重新計量	(6,578)	(558)
<u>其後可能會重新分類至損益之項目</u>		
可供出售投資之公平價值收益	1,200	7,600
換算海外業務之匯兌差額	(44,846)	-
其後可能會重新分類至損益之項目總額	(43,646)	7,600
本期間其他全面(虧損)/收益	(50,224)	7,042
本期間全面收益總額	26,630	61,057
歸屬於：		
本公司普通股權持有人	(1,802)	35,608
非控股權益	28,432	25,449
	26,630	61,057

第15至49頁之附註組成本中期綜合財務資料的整體部分。

中期綜合財務狀況表

		二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (已審核) (經重列)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	670,933	696,490
預付土地租金款項		412,805	419,781
使用港口設施之權利		18,600	19,143
在建物業	14	4,580,601	5,518,884
無形資產		5,271	5,322
於一間合營企業之權益		10,480	9,736
於聯營公司之權益		9,204	9,318
可供出售投資		12,375	11,190
預付款項及按金		38,608	24,496
遞延稅資產		18,437	16,805
非流動資產總值		5,777,314	6,731,165
流動資產			
在建物業	14	1,603,293	406,069
按公平價值衡量及在損益表處理之證券		1,367	1,138
可供出售投資		233,071	–
存貨		16,243	16,115
應收貿易帳款	15	143,981	58,074
預付款項、按金及其他應收款項		79,910	151,092
應收關連公司欠款		959	114,896
受限制銀行結餘		2,465	890
現金及現金等價物		592,393	911,124
流動資產總值		2,673,682	1,659,398
資產總值		8,450,996	8,390,563

中期綜合財務狀況表（續）

		二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
		港幣千元 (未審核)	港幣千元 (已審核) (經重列)
	附註		
流動負債			
應付貿易帳款	16	30,200	39,541
遞延收益、應計負債及其他應付款項		438,345	365,663
應付工程款項		33,795	9,066
計息銀行及其他借款	17	1,655,433	1,717,055
應付稅項		12,067	16,702
承兌票據	18	250,000	250,000
應付一名主要股東款項		2,877	16,637
應付關連公司款項		4,986	3,832
流動負債總額		2,427,703	2,418,496
流動資產／(負債)淨值		245,979	(759,098)
資產總值減流動負債		6,023,293	5,972,067
非流動負債			
可換股債券	19	482,608	459,974
承兌票據	18	488,739	461,312
來自一名主要股東的貸款	20	392,670	373,468
遞延收益、應計負債及其他應付款項		126,609	128,178
遞延稅項負債		873,767	881,554
界定福利責任		76,256	69,142
非流動負債總值		2,440,649	2,373,628
資產淨值		3,582,644	3,598,439

中期綜合財務狀況表（續）

		二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (已審核) (經重列)
權益			
本公司普通股權持有人應佔權益			
已發行股本	21	141,416	141,416
儲備		2,085,612	2,129,839
		2,227,028	2,271,255
非控股權益		1,355,616	1,327,184
		3,582,644	3,598,439
權益總額		3,582,644	3,598,439

第15至49頁之附註組成本中期綜合財務資料的整體部分。

中期綜合權益變動表

	未審核														
	本公司普通股權持有人應佔股本及儲備														
	已發行 股本	股份 溢價	實繳盈餘	合併儲備	認股權證 儲備	可換取債券 權益儲備	商譽儲備	資產 重估儲備	投資 重估儲備	可供出售 儲備	法定 儲備	匯兌 波動儲備	保留盈利	非控股 權益	權益總額
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	港幣千元
於二零一四年 一月一日，減如 過往呈報	141,416	888,209	446,355	(57,310)	-	-	(200,573)	82,434	3,800	148,808	335,755	452,604	2,241,498	1,330,747	3,572,245
過往期間就下列項目 經重列：															
確認及計量發行可換取 債券(附註4(a))	-	-	-	-	-	68,777	-	-	-	-	-	(35,566)	33,211	-	33,211
資本化額外借貸成本 (附註4(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,901	18,901	-	18,901
撥回遞延稅項負債 (附註4(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,288	8,288	5,525	13,813
確認及計量界定福利 責任(附註4(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,167)	(42,062)	(43,249)	(9,068)	(52,337)
確認及計量發行認股 權證(附註4(c))	-	-	-	-	690	-	-	-	-	-	-	11,916	12,606	-	12,606
於二零一四年 一月一日，經重列	141,416	888,209	446,355	(57,310)	690	68,777	(200,573)	82,434	3,800	148,808	334,588	414,061	2,271,255	1,327,184	3,598,439
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	-	(31,046)	28,044	(1,802)	28,432	26,630
普通股權持有人的 交易總額，直接於 權益確認															
已派付二零一二年末期 股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,283)	(28,283)	-	(28,283)
已派付二零一三年特別 股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,142)	(14,142)	-	(14,142)
普通股權持有人的 交易總額，直接於 權益確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,425)	(42,425)	-	(42,425)
於二零一四年 六月三十日	141,416	888,209	446,355	(57,310)	690	68,777	(200,573)	82,434	5,000	148,808	303,522	399,700	2,227,028	1,355,616	3,582,644

中期綜合權益變動表(續)

	未審核												
	本公司普通股權持有人應佔股本及儲備												
	已發行		股份		可供出售							非控股	
	股本	溢價	實收溢利	合併儲備	商譽儲備	重估儲備	投資	法定	匯兌	保留溢利	總額	權益	權益總額
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
於二零一三年一月一日，誠如過往呈報	111,880	459,870	446,355	(57,310)	(200,573)	36,248	2,400	133,536	233,914	258,747	1,425,047	180,283	1,605,330
過往期間就下列項目經重列：													
確認及計量界定福利責任(附註4(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,169)	(39,169)	(8,723)	(47,892)
於二零一三年一月一日，經重列	111,880	459,870	446,355	(57,310)	(200,573)	36,248	2,400	133,536	233,914	219,578	1,385,878	171,560	1,557,438
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	7,600	6,744	-	21,264	35,608	25,449	61,057
普通股權持有人的交易總額，直接於權益確認													
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,001)	(33,001)	-	(33,001)
普通股權持有人的交易總額，直接於權益確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,001)	(33,001)	-	(33,001)
於二零一三年六月三十日，經重列	111,880	459,870	446,355	(57,310)	(200,573)	36,248	10,000	140,280	233,914	207,841	1,388,485	197,009	1,585,494

第15至49頁之附註組成本中期綜合財務資料的整體部分。

中期綜合現金流量表

	未審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
經營業務中現金流量	43,945	102,716
已付所得稅	(46,959)	(30,002)
經營業務(所用)/產生之現金淨額	(3,014)	72,714
投資業務中現金流量		
已收利息	10,223	10,852
購買物業、廠房及設備項目	(26,238)	(42,005)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	990	624
關連公司的還款	113,620	–
購買可供出售投資	(233,071)	–
收回過往年度建議收購一間附屬公司 的按金	30,000	–
過往年度建議收購一間附屬公司 的賣方補償	12,402	–
原到期日為三個月以上的 定期存款減少/(增加)	8,491	(54,789)
投資業務所用之現金淨額	(83,583)	(85,318)

中期綜合現金流量表(續)

	附註	未審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資業務中現金流量			
新造銀行貸款		17,638	-
償還銀行貸款		(63,595)	-
派付股息		(42,425)	-
向非控股股東派付股息		-	(33,001)
已付利息		(126,920)	-
融資業務所用之現金淨額		(215,302)	(33,001)
現金及現金等價物之減少淨額		(301,899)	(45,605)
期初之現金及現金等價物	23	902,633	784,181
匯兌虧損		(8,341)	-
期末之現金及現金等價物	23	592,393	738,576

第15至49頁之附註組成本中期綜合財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

- 投資控股
- 提供港口設施及客輪服務
- 買賣及分銷燃油
- 管理一度假村
- 管理一主題公園
- 管理一遊樂場
- 物業開發
- 經營一高爾夫球會

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座37樓3709-10室。

本公司於香港聯合交易所有限公司擁有第一上市地位。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以港元(「港元」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於二零一四年八月二十八日獲批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經審閱惟未經審核。

2 編製基準

此等截至二零一四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二零一三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

除下述者外，所應用之會計政策與截至二零一三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。

中期收入的稅項使用將適用於預期總年度盈利的稅率累計。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂及經修訂準則及詮釋首次於二零一四年一月一日或之後開始之財政年度強制採納。

準則／詮釋	修訂標的
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號修訂本	投資實體之綜合入帳
香港會計準則第36號修訂本	可收回金額披露
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第21號	徵費

採納上述新訂及經修訂準則及詮釋並無對中期財務資料造成任何重大影響。

3 會計政策(續)

- (b) 已頒佈及於二零一四年七月一日後開始的期間生效而本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則

準則	修訂標的	於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃	二零一四年 七月一日
二零一二年年度改進	二零一零年至二零一二年 週期的年度改進	二零一四年 七月一日
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年 週期的年度改進	二零一四年 七月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳戶	二零一六年 一月一日
香港財務報告準則第11號 修訂本	收購於合營業務的權益的 會計	二零一六年 一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	可接受的折舊及攤銷方式的 澄清	二零一六年 一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入	二零一七年 一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年 一月一日

管理層正對其影響作出評估，惟未能聲明其會否將導致本集團之重大會計政策及財務資料之呈列有任何重大變動。

4 重列

編製本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料時，管理層重新檢視本集團於過往年度／期間就訂立若干交易之會計處理手法，並得出結論，需要對所呈列的比較資料作出調整，以確保所呈列的簡明綜合中期財務資料符合香港財務報告準則。各項過往年度／期間重列的性質詳述載於下文附註4(a)至4(c)。各財務報表受影響項目之過往年度／期間金額呈列於下文附註4(d)之表格內。

(a) 有關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」)的調整

於二零一三年八月十二日(「收購日」)，本集團收購南迪發展及南迪高爾夫的全部已發行股本及主要資產，即在建物業(「收購事項」)。

(i) 發行可換股債券(「可換股債券」)的確認及計量

於收購日，本公司發行可換股債券，並錄得負債部分及衍生部分。根據一項於本期內已進行的重估，本集團釐定可換股債券由三部分組成，包括負債部分、權益部分及發行時之公平價值虧損。負債部份乃經計及交易成本的按比例部分後估值。權益部分及發行時之公平價值虧損於可換股債券發行當日自可換股債券的換股特點的價內狀況產生，並應於發行日計入損益。發行可換股債券的確認及計量帶來下列影響：

- 於二零一三年十二月三十一日的衍生金融工具的帳面值減少港幣106,064,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的可換股債券的帳面值增加港幣72,853,000元。

4 重列(續)

(a) 有關收購南迪發展及南迪高爾夫的調整(續)

(i) 發行可換股債券(「可換股債券」)的確認及計量(續)

- 於二零一三年十二月三十一日的可換股債券權益儲備的帳面值增加港幣68,777,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的保留盈利的帳面值減少港幣35,566,000元。

(ii) 額外借貸成本的資本化

於收購日，本公司發行可換股債券及承兌票據以撥支收購事項。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，所有自可換股債券及承兌票據產生的借貸成本均確認為開支。根據香港會計準則第23號—借貸成本，若干借貸成本直接歸因於收購合資格資產，故此應被資本化。額外借貸成本的資本化帶來下列影響：

- 於二零一三年十二月三十一日的發展中物業即期部分的帳面值增加港幣2,069,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的發展中物業非即期部分的帳面值增加港幣16,832,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的保留盈利的帳面值增加港幣18,901,000元。

4 重列(續)

(a) 有關收購南迪發展及南迪高爾夫的調整(續)

(iii) 撥回遞延稅項負債

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，南迪發展的位於中華人民共和國(「中國」)的主要附屬公司所產生之若干借貸成本已根據香港會計準則第23號－借貸成本於產生時支銷。有關借貸成本於企業所得稅申報中作為發展中物業撥充資本交予地方稅局。本期間內，管理層得悉二零一三年十二月三十一日有關在建物業的遞延稅項負債超報，此乃由於管理層根據香港會計準則第12號－所得稅計算遞延稅項時少報在建物業的稅基所致。超報遞延稅項負債帶來下列影響：

- 於二零一三年十二月三十一日的遞延稅項負債的帳面值減少港幣13,813,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的非控股權益的帳面值增加港幣5,525,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的保留盈利的帳面值增加港幣8,288,000元。

4 重列(續)

(b) 界定福利負債的確認及計量

本集團若干附屬公司一貫參考退休僱員退休時的職位向彼等支付退休款，直至彼等離世為止。過往，退休款於產生時計入損益。根據香港會計準則第19號－僱員福利，本集團應參考合資格精算師評估的精算估值後確認界定福利責任。界定福利責任的確認及計量帶來下列影響：

- 於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的界定福利責任的帳面值分別增加港幣69,142,000元及港幣63,265,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的遞延稅項資產的帳面值分別增加港幣16,805,000元及港幣15,373,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的非控股權益的帳面值分別減少港幣9,088,000元及港幣8,723,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的匯兌波動儲備的帳面值減少港幣1,187,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的保留盈利的帳面值分別減少港幣42,062,000元及港幣39,169,000元。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月的行政開支增加港幣116,000元。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月的所得稅開支減少港幣29,000元。

4 重列(續)

(c) 於二零一三年十一月二十五日發行的認股權證(「認股權證」)的確認及計量

於二零一三年十一月二十五日，本公司發行30,000,000份非上市認股權證，並將其分類為按公平價值計入損益的金融衍生工具。衍生工具須於各其後報告日期重新計量公平價值。根據本期間內已進行的重估，本集團釐定認股權證應於初步確認後分類為權益，而無任何其後公平價值重估。由於重新分類，截至二零一三年十二月三十一日止年度的認股權證公平價值虧損應撥回。發行認股權證的確認及計量帶來下列影響：

- 於二零一三年十二月三十一日的認股權證的帳面值減少港幣12,606,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的認股權證儲備的帳面值增加港幣690,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日的保留盈利的帳面值增加港幣11,916,000元。

(d) 重列之影響概要

下列為重列之影響概要：

- (i) 本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期綜合損益表；
- (ii) 本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期綜合全面收益表；
- (iii) 本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表。

4 重列(續)

(d) 重列之影響概要(續)

(i) 重列對本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期綜合損益表之影響

	如過往呈報 港幣千元	附註4(a)(i) 港幣千元	附註4(a)(ii) 港幣千元	附註4(a)(iii) 港幣千元	附註4(b) 港幣千元	附註4(c) 港幣千元	經重列 港幣千元
收益	466,335	-	-	-	-	-	466,335
銷售成本	(326,560)	-	-	-	-	-	(326,560)
毛利	139,775	-	-	-	-	-	139,775
其他收入及收益，淨額	44,164	-	-	-	-	-	44,164
銷售及分銷開支	(26,833)	-	-	-	-	-	(26,833)
行政開支	(72,514)	-	-	-	(116)	-	(72,630)
其他經營開支，淨額	(1,757)	-	-	-	-	-	(1,757)
分佔盈利及虧損：							
一間合營企業	1,506	-	-	-	-	-	1,506
一間聯營公司	(177)	-	-	-	-	-	(177)
除稅前盈利	84,164	-	-	-	(116)	-	84,048
所得稅開支	(30,062)	-	-	-	29	-	(30,033)
本期間盈利	54,102	-	-	-	(87)	-	54,015
歸屬於：							
本公司普通股權持有人	28,457	-	-	-	(20)	-	28,437
非控股權益	25,645	-	-	-	(67)	-	25,578
	54,102	-	-	-	(87)	-	54,015
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利(以每股港仙呈列)							
基本	2.54	-	-	-	-	-	2.54
攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

4 重列(續)

(d) 重列之影響概要(續)

(ii) 重列對本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期綜合全面收益表之影響

	如過往呈報 港幣千元	附註4(a)(i) 港幣千元	附註4(a)(ii) 港幣千元	附註4(a)(iii) 港幣千元	附註4(b) 港幣千元	附註4(c) 港幣千元	經重列 港幣千元
本期間盈利	54,102	-	-	-	(87)	-	54,015
其他全面(虧損)/收益：							
<u>其後將不會重新</u>							
<u>分類至損益之項目</u>							
界定福利責任之重新計量	-	-	-	-	(558)	-	(558)
<u>其後可能重新分類</u>							
<u>至損益之項目</u>							
可供出售投資之公平價值收益	7,600	-	-	-	-	-	7,600
本期間其他全面收益	7,600	-	-	-	(558)	-	7,042
本期間全面收益總額	61,702	-	-	-	(645)	-	61,057
歸屬於：							
本公司普通股權持有人	36,057	-	-	-	(449)	-	35,608
非控股權益	25,645	-	-	-	(196)	-	25,449
	61,702	-	-	-	(645)	-	61,057

4 重列(續)

(d) 重列之影響概要(續)

(iii) 重列對本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響

	如過往呈報	附註4(a)(i)	附註4(a)(ii)	附註4(a)(iii)	附註4(b)	附註4(c)	經重列
	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
非流動資產							
物業、廠房及設備	696,490	-	-	-	-	-	696,490
預付土地租金款項	419,781	-	-	-	-	-	419,781
使用港口設施之權利	19,143	-	-	-	-	-	19,143
在建物業	5,502,052	-	16,832	-	-	-	5,518,884
無形資產	5,322	-	-	-	-	-	5,322
於一間合營企業之投資	9,736	-	-	-	-	-	9,736
於聯營公司之投資	9,318	-	-	-	-	-	9,318
可供出售投資	11,190	-	-	-	-	-	11,190
預付款項及按金	24,496	-	-	-	-	-	24,496
遞延稅項資產	-	-	-	-	16,805	-	16,805
非流動資產總值	6,697,528	-	16,832	-	16,805	-	6,731,165
流動資產							
在建物業	404,000	-	2,069	-	-	-	406,069
按公平價值衡量及在損益表							
處理之證券	1,138	-	-	-	-	-	1,138
存貨	16,115	-	-	-	-	-	16,115
應收貿易帳款	58,074	-	-	-	-	-	58,074
預付款項、按金及其他應收款項	151,092	-	-	-	-	-	151,092
應收關連公司欠款	114,896	-	-	-	-	-	114,896
受限制銀行結餘	890	-	-	-	-	-	890
現金及現金等價物	911,124	-	-	-	-	-	911,124
流動資產總值	1,657,329	-	2,069	-	-	-	1,659,398

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 重列(續)

(d) 重列之影響概要(續)

(iii) 重列對本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響(續)

	如過往呈報 港幣千元	附註4(a)(i) 港幣千元	附註4(a)(ii) 港幣千元	附註4(a)(iii) 港幣千元	附註4(b) 港幣千元	附註4(c) 港幣千元	經重列 港幣千元
流動負債							
應付貿易帳款	39,541	-	-	-	-	-	39,541
遞延收益、應計負債及其他							
應付款項	365,663	-	-	-	-	-	365,663
應付工程款項	9,066	-	-	-	-	-	9,066
計息銀行及其他借款	1,717,055	-	-	-	-	-	1,717,055
應付稅項	16,702	-	-	-	-	-	16,702
衍生金融工具	106,064	(106,064)	-	-	-	-	-
承兌票據	250,000	-	-	-	-	-	250,000
認股權證	12,606	-	-	-	-	(12,606)	-
應付一名主要股東款項	16,637	-	-	-	-	-	16,637
應付關連公司款項	3,832	-	-	-	-	-	3,832
流動負債總額	2,537,166	(106,064)	-	-	-	(12,606)	2,418,496
流動負債淨值	(879,837)	106,064	2,069	-	-	12,606	(759,098)
資產總值減流動負債	5,817,691	106,064	18,901	-	16,805	12,606	5,972,067

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 重列(續)

(d) 重列之影響概要(續)

(iii) 重列對本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響(續)

	如過往呈報 港幣千元	附註4(a)(i) 港幣千元	附註4(a)(ii) 港幣千元	附註4(a)(iii) 港幣千元	附註4(b) 港幣千元	附註4(c) 港幣千元	經重列 港幣千元
非流動負債							
可換股債券	387,121	72,853	-	-	-	-	459,974
承兌票據	461,312	-	-	-	-	-	461,312
來自一名主要股東的貸款	373,468	-	-	-	-	-	373,468
遞延收益、應計負債及其他應付款項	128,178	-	-	-	-	-	128,178
遞延稅項負債	895,367	-	-	(13,813)	-	-	881,554
界定福利責任	-	-	-	-	69,142	-	69,142
非流動負債總值	2,245,446	72,853	-	(13,813)	69,142	-	2,373,628
資產淨值	3,572,245	33,211	18,901	13,813	(52,337)	12,606	3,598,439
權益							
本公司普通股權持有人應佔權益							
已發行股本	141,416	-	-	-	-	-	141,416
儲備	2,100,082	33,211	18,901	8,288	(43,249)	12,606	2,129,839
	2,241,498	33,211	18,901	8,288	(43,249)	12,606	2,271,255
非控股權益	1,330,747	-	-	5,525	(9,088)	-	1,327,184
權益總額	3,572,245	33,211	18,901	13,813	(52,337)	12,606	3,598,439

5 估計

管理層須於編製中期財務資料時作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製本簡明綜合中期財務資料時就應用本集團之會計政策所作出重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與應用於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所作出者相同。

6 財務風險管理及金融工具

6.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並無包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於二零一三年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理政策概無任何變動。

6.2 流動資金風險

與年末相比，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。於二零一四年六月三十日後訂立的再融資安排於附註28中披露。

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.3 公平價值估計

按估值方法以公平價值計量的不同層級金融工具界定如下：

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

按公平價值計量的資產：

於二零一四年六月三十日，本集團分類為非流動資產的港幣12,375,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣11,190,000元)的可供出售投資及港幣1,367,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,138,000元)的按公平價值衡量及在損益表處理之證券乃使用活躍市場的報價(即層級一)計量。

於二零一四年六月三十日，分類為流動資產的港幣233,071,000元(二零一三年十二月三十一日：零)的可供出售投資乃根據層級三之公平價值計量。

按公平價值計量的負債：

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值衡量之金融負債。

層級一、層級二及層級三之間並無轉撥。

7 經營分類資料

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

執行董事獨立監察本集團之經營分類業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現根據可報告分類盈利／(虧損)評估，即其對除稅前盈利／(虧損)之計量。除稅前盈利／(虧損)按本集團之除稅前盈利／(虧損)一致之方式衡量，惟有關衡量不包括利息收入、財務成本以及分佔一間合營企業及聯營公司之盈利及虧損。

由於本集團大部分資產及營運均位於中國，而中國被視為一個於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，並有六個可報告經營分類如下：

- (a) 提供港口設施及客輪服務分類，提供港口設施及客輪服務以及銷售及分銷燃油（「海上客運交通及配套服務」）；
- (b) 酒店分類，包括管理一度假村酒店（「酒店業務」）；
- (c) 旅遊景點分類，包括管理一主題公園及一遊樂場；
- (d) 物業開發分類，包括銷售物業開發；
- (e) 高爾夫球俱樂部營運分類，包括提供綜合高爾夫球俱樂部設施；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。

7 經營分類資料(續)

下表列示本集團各經營分類之收益及業績。

	地理地區												合計					
	海上特種交通 及配餐服務			酒店			旅遊景點			飛機渡				其他			合計	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元		
分派收益：																		
向外客戶銷售	760,487	372,975	83,946	80,443	9,745	12,917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	866,089	
分部間銷售	2,761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,761)	-	-	-	
總計	763,248	372,975	83,946	80,443	9,745	12,917	-	-	-	-	-	-	-	(2,761)	-	-	866,089	
分派業績	149,098	77,880	10,226	7,023	(520)	2,062	(3,772)	-	-	-	-	(13,669)	-	(19,571)	(15,098)	-	-	119,031
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,223
財務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,041)
分佔溢利及虧損：	1,742	1,506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,742
一聯合營企業	(9)	(177)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,506
除稅前溢利	117,946	84,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117,946
所得稅開支	(41,022)	(30,033)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,022)
本期溢利	76,864	54,105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,864

* 董事認為，概無呈列分類資產及負債資料，乃由於該等資料並非提供予本集團主要營運決策者之主要指標。

8 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之 公平價值收益淨額	229	2,869
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	481	257

9 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內全部償還之銀行貸款之利息	1,330	-
過渡性貸款之利息	109,203	-
一名主要股東貸款之利息	22,958	-
承兌票據之利息	27,427	-
可換股債券之利息	38,361	-
減：資本化利息	(186,238)	-
	13,041	-

10 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
即期：		
香港	-	-
中國	39,149	27,279
遞延所得稅	1,943	2,754
本期間總稅項支出	41,092	30,033

由於本期間本集團概無任何於香港產生應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。於其他地區就應課稅盈利所繳納之稅項乃根據本集團經營所在稅務司法權區之現行法例及詮釋以及慣例按當地現行稅率計算。

11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期間已派股息		
截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之末期股息		
— 每股普通股：港幣2仙(二零一二年：無)	28,283	—
截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之特別股息		
— 每股普通股：港幣1仙(二零一二年：無)	14,142	—
	42,425	—

董事會並不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派發中期股息。

12 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司普通股權持有人應佔期內盈利約港幣33,319,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣28,437,000元)及期內已發行加權平均普通股股數1,414,163,909股(截至二零一三年六月三十日止六個月：1,118,600,000股)計算。

12 本公司普通股權持有人應佔每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以調整已發行加權平均普通股數目計算，以假設兌換所有具攤薄潛力的普通股。本公司有兩類具攤薄潛力的普通股：可換股債券及認股權證。可換股債券乃假設已轉換為普通股，淨盈利已經調整，以消除利息開支及扣減稅務影響(如有)。

每股攤薄盈利之計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
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	33,319	28,437
可換股債券利息	1,577	-
扣除可換股債券利息前本公司 普通股權持有人應佔盈利	34,896	28,437

12 本公司普通股權持有人應佔每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
股份		
用於計算每股基本盈利之期內 已發行普通股加權平均數	1,414,163,909	1,118,600,000
攤薄影響－加權平均普通股股數： 可換股債券	340,831,629	—
	1,754,995,538	1,118,600,000

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。

13 物業、廠房及設備

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團以港幣26,238,000元購買物業、廠房及設備(二零一三年六月三十日：港幣42,005,000元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，出售帳面值為港幣1,471,000元(二零一三年六月三十日：港幣881,000元)的物業、廠房及設備，產生出售虧損港幣481,000元(二零一三年六月三十日：港幣257,000元)。

14 在建物業

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
預期將竣工之在建物業：		
— 於一個營運週期內(計入流動資產)	1,603,293	406,069
— 超過一個營運週期(計入非流動資產)	4,580,601	5,518,884
總計	6,183,894	5,924,953
在建物業包括：		
— 資本化利息	243,797	62,937
— 土地使用權	5,795,583	5,850,910
— 建築成本及資本化開支	144,514	11,106
總計	6,183,894	5,924,953

15 應收貿易帳款

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易帳款	153,308	67,213
減值	(9,327)	(9,139)
	143,981	58,074

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。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
即期至3個月	138,949	53,132
3個月以上	5,032	4,942
	143,981	58,074

16 應付貿易帳款

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，根據發票日期之應付貿易帳款之帳齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
即期至3個月	24,403	39,541
3個月以上	5,797	—
	30,200	39,541

應付貿易帳款乃不計息及一般於60日之信貸期內支付。

17 計息銀行及其他借款

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
即期		
銀行貸款—有抵押(附註b)	17,638	63,595
過渡性貸款—有抵押(附註a)	1,637,795	1,653,460
	1,655,433	1,717,055

17 計息銀行及其他借款(續)

借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期初	1,717,055	—
新造借款所得款項	17,638	—
償還借款	(63,595)	—
匯兌差額	(15,665)	—
期末	1,655,433	—

附註：

- (a) 本集團過渡性貸款以質押若干本集團納入發展中物業的土地使用權為抵押。於二零一四年六月三十日，有關土地使用權的總面值約為港幣4,639,112,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣4,621,318,000元)。

此外，本公司主要股東珠海九洲控股集團有限公司(「珠海九洲控股」)及本公司已就過渡性貸款簽立最多為港幣982,667,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣992,076,000元)的擔保。

- (b) 於二零一四年六月三十日，本公司主要股東珠海九洲控股已就本集團港幣17,638,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣63,595,000元)的銀行貸款簽立擔保。
- (c) 所有借款均以人民幣計值，附帶固定利率。

18 承兌票據

承兌票據於二零一三年八月十二日發行，為免息，本金額港幣250,000,000元須於二零一四年十二月三十一日或之前償還，而於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日或之前各年須償還本金額港幣200,000,000元。承兌票據由本集團附屬公司南迪高爾夫的100%股份作抵押。

承兌票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期初	711,312	—
利息開支	27,427	—
期末	738,739	—
減：即期部分	(250,000)	—
非即期部分	488,739	—

19 可換股債券

於二零一三年八月十二日，本公司發行面值港幣500,000,000元可換股債券。自認購起，該等可換股債券數目並無變動。

根據認購協議，可換股債券可：

- (a) 由債券持有人依其選擇權於二零一三年八月十二日或之後及二零一八年八月十二日前，按每股面值港幣0.10元普通股基準以初步換股價港幣1.50元(可於若干情況下調整)兌換為普通股；
- (b) 由債券持有人依其選擇權於二零一三年八月十二日起計滿三年當日起計一個月內任何時間按就將予贖回之可換股債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13%(包括已支付的5%累計利息)之價值贖回；
- (c) 由本公司依其選擇權於二零一三年八月十二日第二週年當日或之後直至二零一八年八月十二日前第三個營業日期間任何時間按就將予贖回之可換股債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13%(包括已支付的5%累計利息)之價值贖回；及
- (d) 倘(i)本公司股份於緊接30個連續交易日前成交量加權平均收市價相等於當時兌換價120%或以上；及(ii)本公司股份於緊接30個連續交易日之平均每日成交量不少於5,000,000股(可予調整)以及本公司股份於該兩段30個連續交易日期間之每日成交量均不少於3,000,000股(可予調整)，則由本公司依其選擇權於任何時間全數或部分強制兌換當時尚未兌換的可換股債券。

19 可換股債券(續)

除非先前已贖回、兌換或購買或註銷，任何未兌換的可換股債券將按於二零一八年八月十二日予以贖回之可換股債券本金額將向債券持有人帶來內部回報率為每年13% (包括已支付的5%累計利息)之價值贖回。可換股債券以每年5%計息，於六月三十日及十二月三十一日每半年支付一次。

可換股債券於發行日的分析如下：

	港幣千元
可換股債券於發行當日的面值	500,000
加：發行後的公平價值虧損	23,333
減：權益部分	(68,777)
交易成本	(7,391)
	<u>447,165</u>
初步確認時的負債部分	<u>447,165</u>

可換股債券的負債部分的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期初	459,974	-
利息開支	38,361	-
已支付利息	(15,727)	-
期末	482,608	-

20 來自一名主要股東的貸款

來自一名主要股東的貸款變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期初	373,468	—
利息開支	22,958	—
匯兌調整	(3,756)	—
期末	392,670	—

於二零一四年六月三十日，來自一名主要股東—珠海九洲控股的貸款為本金額為人民幣280,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣280,000,000元)的無抵押貸款，年利率為13%。該貸款須於二零一五年八月償還。

21 已發行股本

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
股份		
法定：		
4,000,000,000股每股面值港幣0.10元之股份	400,000	400,000
已發行及繳足：		
1,414,163,909股每股面值港幣0.10元之普通股	141,416	141,416

22 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)。

自發行日起至二零一四年六月三十日並無認股權證獲行使。於認股權證獲全數行使後，根據本公司現有股本架構合共將發行30,000,000股新股份，而全數行使所得款項淨額約為港幣54,000,000元。已發行認股權證符合權益工具的定義，因此，所得款項總額港幣690,000元已分類為權益中的認股權證儲備。

23 中期綜合現金流量表之現金及現金等價物

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
中期綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物	592,393	911,124
減：原到期日為三個月以上的定期存款	-	(8,491)
中期綜合現金流量表所列之現金及現金等價物	592,393	902,633

24 關連人士交易

- (a) 除於本簡明綜合中期財務資料其他章節所披露者外，期內本集團有下列重大關連人士交易：

名稱	附註	性質	截至	
			二零一四年 六月三十日止六個月 港幣千元	二零一三年 六月三十日止六個月 港幣千元
珠海九洲港客運站有限公司 (「九洲港客運站公司」)	(i)	港口服務費	1,081	-
珠海九洲控股	(ii)	租金開支	2,614	3,442
珠海九洲控股	20	利息開支	22,958	-

附註：

- (i) 珠海九洲控股的附屬公司九洲港客運站公司就於珠海九洲港銷售船票予乘客擔當代理人而向本集團收取港口服務費。
- (ii) 珠海九洲控股之租金開支乃參考各自之租賃協議計算。

24 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士之其他交易

此外，於一九九四年，珠海九洲控股授予本集團附屬公司珠海九洲港客運服務有限公司(「九洲港公司」)使用九洲港港口設施之權利，為期二十年，代價為一次性支付約人民幣33,000,000元(約港幣31,000,000元)。付款分類為「使用港口設施之權利」。根據日期為二零零零年三月一日之補充租賃協議，該租約之條款已重新協商，且雙方同意延長九洲港公司使用港口設施(包括在九洲港興建之若干樓宇及結構)之租期，由當日起至二零四零年三月二十七日為期四十年，而毋須支付額外成本。

截至二零一四年六月三十日止六個月，港幣366,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣355,000元)的「使用港口設施之權利」攤銷已計入銷售成本。

(c) 主要管理層之補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	1,070	1,069
僱用後福利	117	94
	1,187	1,163

25 或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債(二零一三年十二月三十一日：無)。

26 經營租約承擔

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約到期應付之最少未來租金款額如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	6,017	10,263
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,650	11,059
五年後	15,769	17,284
	29,436	38,606

27 承擔

於二零一四年六月三十日，本集團之已訂約但未撥備承擔如下：

- (a) 就收購物業、廠房及設備項目的港幣140,205,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣26,882,000元)；及
- (b) 就與在建物業有關的建設工程的港幣498,687,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,018,000元)。

於二零一四年六月三十日就一間於中國的附屬公司之投資之已訂約承擔為港幣22,614,000元(二零一三年十二月三十一日：無)。

28 財務狀況表日期後發生的事項

根據珠海國際賽車場綜合發展有限公司(「珠海發展」)與中航信託股份有限公司(「中航信託」)所簽訂日期為二零一四年七月十五日的貸款協議及日期為二零一四年八月二日的補充貸款協議，中航信託於二零一四年八月向珠海發展發放貸款人民幣1,500,000,000元(「信託貸款」)。直至二零一四年八月十八日為止，珠海發展已應用信託貸款的若干所得款項償還全部金額為人民幣1,300,000,000元(約港幣1,637,795,000元)之過渡性貸款。

管理層討論與分析及其他資料

管理層討論與分析

業務回顧

中國的經濟持續增長，帶動中國內地及香港之海上客運服務及旅遊款待需求不斷上升。為切合有關需求，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」）成功優化及改善內部管理機制，截至二零一四年六月三十日止六個月（「回顧期間」）錄得之收益及盈利令人鼓舞。本集團之未審核綜合收益約為港幣866,100,000元，與去年同期約港幣466,300,000元相比顯著增加約85.7%。本集團之毛利增加52.2%至港幣212,700,000元。期內未審核綜合盈利為港幣76,900,000元，而去年同期則錄得港幣54,000,000元（經重列）。而且，本公司普通股權益持有人應佔未審核綜合淨盈利約為港幣33,300,000元，與去年同期港幣28,400,000元（經重列）相比增加約17.2%。

1. 海上客運交通及配套業務

1.1 海上客運交通

二零一四年是珠海高速客輪有限公司（「客輪公司」）及其附屬公司（統稱「客輪集團」）進行轉型的重要一年，本集團抓緊港珠澳大橋快將落成的機遇，對客輪集團進行轉型及擴大，實行雙線發展策略，一方面經營兩條主要航線，另一方面繼續發展其海上交通網絡。回顧期間，本集團之主題發展策略逐步轉型至「海洋旅遊投資」，在經營及發展都取得一定成績。客輪集團亦進行了集中多方面的多項計劃，其中包括：（一）完善前期可行性報告，籌劃開通新航線；及（二）研究收購船舶有關企業股權的可行性。

管理層討論與分析及其他資料(續)

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

1. 海上客運交通及配套業務(續)

1.1 海上客運交通(續)

於回顧期間，客輪公司經營之珠海往來香港(包括香港機場航線)及珠海與蛇口之客運航線之客流量分別約為1,073,000及442,000人次，較去年同期增加約5.2%及19.5%。珠海多條海島線之客流量約為406,000人次，增加約38.6%。客輪公司經營來往廣東與香港之間之航線客流量市場佔有率約42.8%，與去年同期持平。

於擴充客運航線方面，客輪公司之附屬公司珠海經濟特區海通船務有限公司於二零一四年六月成功取得深圳蛇口至珠海東澳島之客運航線經營權，為期三年。東澳島之玲瓏海岸酒店及南沙灣酒店為珠海市重點海島旅遊項目。開通新航線為該兩間酒店的營業提供便利，必將擴大珠海海島旅遊在國際上的知名度和影響力，進一步推動海島旅遊業的發展。

客輪集團於去年開始啟動全面品牌戰略發展，旨在配合「海洋旅遊投資」的發展，有效地提升及拓展業務，未來將繼續支援粵港澳的發展，為三地提供完善的海上交通服務。

管理層討論與分析及其他資料(續)

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

1. 海上客運交通及配套業務(續)

1.2 客運碼頭服務

客運碼頭方面，珠海九洲港客運服務有限公司(「九洲港公司」)之碼頭設施使用業務產生之經營收益與去年同期相比增加約15.1%，主要因為珠海往來香港及珠海往來蛇口的兩條主要航線的出港人數比去年同期分別增加約1.7%及15.9%。

此外，多個廣告承包租約於回顧期間到期，本集團根據市場需求，通過公開投標甄選新承包商，大大提高了廣告資源的價值，為本集團帶來更高收益。

本集團亦於客運大樓開闢新展位及增加一個物業租賃單位，優化租戶組合，其中包括將南碼頭的場地和三個碼頭泊位，以及西停車場的十個停車位放租，增加租金收入。

管理層討論與分析及其他資料(續)

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

1. 海上客運交通及配套業務(續)

1.3 澳門環島遊航線

於二零一四年五月，珠海市九洲郵輪有限公司(「九洲郵輪」，本公司之間接非全資附屬公司)與珠海市濠江旅行社有限公司(「濠江旅行社」)訂立合作協議。根據合作協議，濠江旅行社可以固定價格向九洲郵輪購買九洲郵輪經營的兩條指定澳門環島遊及往來珠澳夜遊航線的船票及於上述客輪航線上享用餐飲的餐券。本公司董事會相信，根據合作協議，拓展綁定長隆度假區旅行團的指定客輪航線船票的分銷渠道，本集團可以把握市況優勢，擴大本集團的收益來源。另外，九洲郵輪擁有的新造郵輪進入最後階段，完成船內裝飾及機器設備測試後將投入服務，並將繼續做好水上碼頭應急接駁工作。

有關上述合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月二十九日之公告。

管理層討論與分析及其他資料(續)

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

1. 海上客運交通及配套業務(續)

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」)抓住利好機遇，於回顧期間對流動資金管理採取策略計劃，籌集資金於合適時間進行採購，賺取價差利潤。於回顧期間，本集團積極拓展船舶燃油供應服務，就中標、油品質量及服務獲得燃油供應業務客戶好評。此外，九洲船舶燃料的整改率達100%，符合安全生產標準，維持市場及客戶對燃油產品的信心。

九洲船舶燃料於二零一四年上半年之銷售量與去年同期相比錄得365.8%之升幅。毛利率3.7%，比去年同期下降2.2%，主要原因為批發業務量有所增長及毛利率較低，九洲船舶燃料採用薄利多銷，以刺激銷售及增加利潤。同時將繼續拓展業務，擴大客源，並利用現持有品牌和自身優勢，尋求其他合作機會。九洲船舶燃料有計劃地進行油站站場的改造維修，改善硬件設施，確保為客戶提供優質服務。

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

2. 酒店、景點旅遊業務

2.1 酒店業務

二零一四年上半年，酒店行業的經營形勢較為嚴峻，受大環境影響，高端宴會數量減少，酒店同業的經營壓力有所增加。然而珠海度假村酒店有限公司(「度假村酒店」)秉持提高效益的宗旨，改善經營管理及服務質素，並且有效地利用資源去推行改造及優化項目。

於回顧期間，度假村酒店總收入為港幣83,900,000元，較去年同期上升4.4%。期內之平均入住率為約60.2%，與去年同期比較減少約3.2%，平均房價相比去年同期上升約4.1%。而期內來自度假村酒店之房務及餐飲服務收入則分別錄得約2.8%的下降及約8.2%的升幅。酒店業務於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得分部溢利港幣10,200,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣7,000,000元(經重列))。

面對市場不斷變化，度假村酒店採取更加務實及有效的營銷策略，強化銷售網絡，擴大網絡預訂的市場份額。度假村酒店與多個網絡銷售平台維持良好的關係，有效增加相關銷售渠道帶來的收入。於餐飲經營方面，度假村酒店將調整市場定位，大力拓展婚宴市場，並積極與各大婚慶公司維持長期合作關係。

管理層討論與分析及其他資料(續)

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

2. 酒店、景點旅遊業務(續)

2.1 酒店業務(續)

改造提升度假村酒店方面，有關項目的前期工作正如火如荼地進行。其中「星光廳」於二零一三年九月全面翻新後，受到客戶的廣泛支持及好評。本集團未來會全力優化度假村酒店，包括進行新酒店項目建設、入口改造、村內景觀道路改造等，而會議中心、別墅及客房的翻新工程亦進入完工階段。度假村酒店下半年會重點拓展大型活動，包括中國國際航空航天博覽會接待工作，提升銷售額。

2.2 圓明新園及夢幻水城

於回顧期間，圓明新園的入場人數約為1,790,000人次。圓明新園舉行各類文化藝術活動，於區內提供大型綜合文化藝術活動平台，進一步提升了圓明新園的知名度。此外，經過不斷改進，圓明新園提供的社區文化服務更為完善，其中「珠海市文化館」已經投入服務。下半年將重點推廣於國慶期間推出的新劇目，為大眾提供高質素的藝術及娛樂節目。

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

2. 酒店、景點旅遊業務(續)

2.2 圓明新園及夢幻水城(續)

夢幻水城之主要經營季節為每年五月份至十月份共6個月，其餘月份因氣溫下降關係只作部分開放經營冬季項目。於回顧期間之經營業績只計及五月份和六月份之經營。夢幻水城的入場人數約92,000人次，與去年同期相比增幅為64.3%。期內，夢幻水城業績令人鼓舞，其中一天以超過16,000人次的遊客接待量創下了夢幻水城自開園以來單日入園人次的新高。業績造好主要由於完善的硬件設施投入服務及新增的「水城眼鏡王蛇」主題樂園，加上針對性的宣傳營銷策略。本集團將不繼改善夢幻水城的設施及配套，吸引更多遊客入場及保持利潤增長。

管理層討論與分析及其他資料(續)

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

3. 旅遊地產業務

3.1 珠海翠湖地產項目

珠海國際賽車場綜合發展有限公司(「珠海發展」)二零一四年上半年主要跟隨早前訂立的工作目標，繼續發展一塊位於中華人民共和國(「中國」)廣東省珠海市下柵分區金鳳東路下柵段東之地塊，其面積約788,400平方米(「項目土地」)及相關營銷。於回顧期間，珠海發展目前正為地塊S3樣辦房區封頂。珠海發展與綠城房產建設管理有限公司就地產項目不斷進行工作巡檢，加強了工作指導，有效解決項目工作銜接及工作人員協調問題。珠海發展與不同商家展開合作細節的談判，為該高端地產項目引入完善的設備及基建，包括醫療、教育及超市等。

推銷珠海翠湖地產項目的廣告已於二零一四年六月展開，於九洲港、拱北口岸、珠海機場等地區設立了多個樓盤廣告，並於九洲港客運大樓設置了樓盤項目模型，為公開銷售做好前期工作。

管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

3. 旅遊地產業務(續)

3.2 珠海翠湖高爾夫球會

珠海翠湖高爾夫球會(「球會」)位於中國廣東省珠海市下柵分區金鳳東路下柵段東之地塊，其面積約1,367,727平方米，鄰近項目土地。在全體員工的努力下，球會成功推行球場改造項目和配合地產開發。球會於上半年完成球場設計工作，包括練習場打位樓、球車庫及停車場，同時完成9條球道的施工。於回顧期間，打球人數達19,000人。球會亦舉辦不同的大型高爾夫球賽事，包括「鐵漢杯」翠湖會員春季邀請賽及「郎酒•紅花郎杯」翠湖會員夏季邀請賽。

球會將於下半年完成新的18洞球場建設，並開始練習場及配套設施的建築工程，亦會進一步訂立將球會會籍與珠海翠湖地產項目聯合銷售之細節。

4. 收回法律費用

於回顧期間內，本集團收回部分法律費用及利息合計約為港幣1,600,000元，達成部分上訴法庭之判決(定義見下文)，其於下文「有關本集團所支付誠意金之爭議最新情況」一節作出更多披露。

透過信託計劃之財務安排

誠如本公司日期為二零一四年七月十五日之公告所披露，中航信託股份有限公司(「中航信託」，作為受託人)擬設立「中航信託•天啟467號珠海翠湖香山項目集合資金信託計劃」(「信託計劃」)，自第三方投資者籌集最多人民幣1,500,000,000元之資金，提供總本金額最多為人民幣1,500,000,000元的有抵押貸款(「貸款」)。根據日期為二零一四年七月十五日的貸款協議(「貸款協議」，經日期為二零一四年八月二日的補充貸款協議(「補充貸款協議」)修訂及補充)，該貸款將由信託計劃項下發行的優先信託單位所籌集的資金分為三份由中航信託(作為信託計劃受託人)提供予珠海發展：(i)第一份的總本金額最多為人民幣500,000,000元；(ii)第二份的總本金額最多為人民幣250,000,000元；及(iii)第三份的總本金額最多為人民幣750,000,000元(將根據集資進度進一步分為子部份)。

珠海發展擬應用貸款以償還誠如本公司日期為二零一三年七月二十五日之公告及本公司二零一三年年報「管理層討論與分析」一節所披露，關於由(其中包括)珠海發展及一名資金方就本金額為人民幣1,300,000,000元之融資訂立之融資協議(「融資協議」)項下的未償還金額及供項目土地開發之用。

除從作為優先信託單位持有人之第三方集資最多總本金額人民幣1,500,000,000元外，設立信託計劃亦將有待珠海九洲企業管理有限公司(「珠海九洲企業管理」)(作為本公司之全資附屬公司)及珠海九洲控股集團有限公司(作為本公司的控股股東)認購總本金額人民幣510,000,000元的劣後信託單位後方可作實。

透過信託計劃之財務安排(續)

於二零一四年八月七日及二零一四年八月十八日，中航信託分別告知，上述第一份總本金額為人民幣500,000,000元的集資和剩餘所有集資單位總本金額為人民幣1,000,000,000元經已完成，據此，設立信託計劃及提取全部貸款成為無條件。誠如本公司日期為二零一四年八月十八日之公告所披露，根據貸款協議(經補充貸款協議補充及修訂)，中航信託已將總本金額為人民幣1,500,000,000元的全部貸款發放予珠海發展。珠海九洲企業管理根據信託計劃認購劣後信託單位及一份由南迪綜合發展有限公司(「南迪發展」)與中航信託(作為信託計劃受託人)所訂立日期為二零一四年七月十五日的股權轉讓協議項下擬進行的交易亦因而完成。珠海發展已將貸款用於償還融資協議項下的未償還金額，並將保留貸款項下的剩餘金額，作開發項目土地之用。

有關透過信託計劃之財務安排之詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月十五日、二零一四年八月二日、二零一四年八月七日及二零一四年八月十八日之公告。

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)。

管理層討論與分析及其他資料(續)

合作框架協議(續)

有關合作框架協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十三日之公告。

展望

在中國中央政府的支持下，橫琴及鄰近地區的發展創造了龐大經濟效益，本集團未來會繼續發展珠海的海上客運交通、地產及旅遊業務，並致力秉承其使命，向客戶提供完善及多元化服務。隨著港珠澳大橋落成，將推動珠海的旅遊發展，對本集團於珠海的三大業務有利好作用。本集團之管理團隊具備豐富的經驗及專業知識，會不斷發展相關客運及旅遊配套項目，提升及鞏固品牌形象。

於海上客運交通業務方面，客輪公司將力爭開通新水上客運航線，借橫琴大開發之勢，擇機開通橫琴至其他港口水上客運航線。本集團將抓住周邊地區發展的利好機遇，繼續進行「海洋旅遊投資」工作，協調開通九洲港至橫琴的水、陸客運專線，進一步拓展粵港澳客源。

售票系統方面，九洲港公司將投入更多資源著手進行二次開發，包括手機購票、自助購票、以及網上售票等，可為旅客提供更方便快捷的購票過程及查詢服務。同時九洲港公司將繼續推廣各航線，其中重點推銷蛇口航線的「60分鐘直達深圳蛇口，安全、快捷、無塞車煩惱」，以及發展香港機場航線行李托運服務。

酒店及旅遊方面，度假村酒店將按計劃推行新酒店項目建設、會議中心改造、客房裝修、全村景觀改造及路面翻新等工程。同時度假村酒店將靈活改變營銷模式，注重網絡銷售，抓好會議團、商務客、旅行團、長租客等業務拓展。

展望(續)

珠海翠湖地產項目及珠海翠湖高爾夫球會將會成為未來本集團重點高端旅遊及地產項目。本集團運作酒店、景點旅遊業務之經驗豐富，且珠海為珠三角以及鄰近港澳地區旅遊勝地，具備地區性及自然競爭優勢，本集團有信心該高端地產項目及高爾夫球會將成為該區域的又一亮點。同時，本集團會繼續關注橫琴的發展進程，積極爭取於橫琴有發展潛力的項目，興建客運碼頭、購物中心的綜合體。

本集團將抓緊中央政府支持珠海及橫琴地區發展，以及港珠澳大橋即將落成的機遇，以經營及拓展於珠海的三大業務。本集團有信心繼續為客戶提供優質的交通、地產及旅遊體驗，為股東帶來最佳的回報。

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」)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」)。

管理層討論與分析及其他資料(續)

展望(續)

有關本集團所支付誠意金之爭議最新情況(續)

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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已收取合共約港幣40,800,000元，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。於回顧期間，本公司進一步收取為數合共約港幣1,600,000元，作為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展開法律訴訟。該訴訟之判決乃於首次判決時以接管人獲得勝訴，而可能賣方的上訴亦被駁回。

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的資產之損失。

管理層討論與分析及其他資料(續)

展望(續)

有關本集團所支付誠意金之爭議最新情況(續)

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。本公司收到因接管人就根據股份抵押有關未能行使其權力的若干負債(包括法律費用)而採取行動對本公司尋求賠償之要求。誠如本公司法律顧問告知，接管人尚未證實其向本公司索償有關彌償的要求有效，因此，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，以及本公司二零一一年、二零一二年及二零一三年的年報。

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

除本公司於二零一三年發行(1)因為收購南迪發展及南迪高爾夫俱樂部有限公司(「南迪高爾夫」)之承兌票據(「承兌票據」)，(2)根據日期為二零一三年四月十日的認購協議，向PA Bloom Opportunity III Limited及Prominent Investment Opportunity IV Limited發行總價值為港幣500,000,000元之可換股債券(「可換股債券」)及獲得為支付項目土地餘下地價之融資外，截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團一般以內部產生現金流量及國內之主要往來銀行提供銀行借貸作為營運資金。

管理層討論與分析及其他資料(續)

流動資金及財務資源(續)

誠如本公司日期為二零一四年七月十五日之公告所披露，中航信託(作為受託人)擬設立信託計劃，自第三方投資者籌集最多人民幣1,500,000,000元之資金，以根據貸款協議(經補充貸款協議補充及修訂)向珠海發展提供總本金額最多為人民幣1,500,000,000元的貸款，以償還融資協議項下本金額為人民幣1,300,000,000元之未償還金額及供項目土地開發之用。有關更多詳情請參閱本中期報告內的「管理層討論與分析—透過信託計劃之財務安排」一節。

本集團於二零一四年六月三十日之現金及現金等價物約為港幣592,400,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣911,100,000元)，當中約港幣453,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣860,400,000元)以人民幣計值，其餘皆為港幣。

於二零一四年六月三十日，應收貿易帳款結餘為港幣144,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣58,100,000元)。應收貿易帳款結餘大幅增加主要由於海上客運交通及配套業務分部的燃油批發業務有所增長所致。

此外，於二零一四年六月三十日，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港幣1,400,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,100,000元)，全部約港幣1,400,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,100,000元)以港幣計值。按公平價值衡量及在損益表處理之證券包括某些香港上市證券。

本集團於二零一四年六月三十日之短期可供出售投資約為港幣233,100,000元(二零一三年十二月三十一日：無)，全部約港幣233,100,000元(二零一三年十二月三十一日：無)以人民幣計值。可供出售投資包括某些中國非上市投資基金。

計息銀行及其他借款、承兌票據、可換股債券以及來自一名主要股東的貸款於二零一四年六月三十日為港幣3,269,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,261,800,000元(經重列))。

管理層討論與分析及其他資料(續)

流動資金及財務資源(續)

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)由於二零一三年十二月三十一日之0.55(經重列)增加至於二零一四年六月三十日之0.59。負債淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易帳款、應計負債及其他應付款項、應付工程款項、承兌票據、可換股債券、應付一名主要股東及關連公司款項以及來自一名主要股東的貸款減受限制現金結餘及現金及現金等價物。

於二零一四年六月三十日，本集團之流動比率為1.10(二零一三年十二月三十一日：0.69(經重列))及流動資產淨值為港幣246,000,000元(二零一三年十二月三十一日：流動負債淨值為港幣759,100,000元(經重列))。

於二零一四年六月三十日，計息銀行及其他借款結欠為港幣1,655,400,000元(二零一三年十二月三十一日：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人民幣1,300,000,000元；及(2)於二零一五年六月到期之本金額人民幣14,000,000元。

於二零一四年六月三十日，本公司以承兌票據形式結欠之尚未償還款項合計為港幣738,700,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣711,300,000元)。承兌票據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。

於二零一四年六月三十日，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。於回顧期間內，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。

於二零一四年六月三十日及直至本中期報告日期為止，並無認股權證持有人根據日期為二零一三年十一月十八日之認購協議行使認股權證。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債(二零一三年十二月三十一日：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」一節所披露者外，於二零一四年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

資產之抵押

於二零一四年六月三十日，計入於在建物業總帳面值約港幣4,639,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣4,621,300,000元)之項目土地地塊S1、S2及S4之土地使用權已用作(其中包括)珠海發展及一名資金方就本金額為人民幣1,300,000,000元之融資訂立之融資協議項下之附息貸款抵押。

於二零一四年六月三十日，本公司於承兌票據項下的還款責任已向龍峻有限公司以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。

包含於在建物業總帳面值約港幣4,639,100,000元之項目土地地塊S1、S2及S4之土地使用權原用作融資協議項下本金額為人民幣1,300,000,000元之貸款之抵押，該抵押於回顧期間末後已獲解除並由項目土地地塊S3及S5之土地使用權(包含於在建物業及總帳面值約為港幣1,156,500,000元)之抵押取代。於本中期報告日期，本金額為人民幣1,300,000,000元之融資已全數償還，而項目土地地塊S3及S5之土地使用權之抵押已解除。

於本中期報告日期，已向中航信託抵押包含於在建物業總帳面值約港幣4,639,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣4,621,300,000元)之項目土地地塊S1、S2及S4之土地使用權，以根據日期為二零一四年七月十五日之貸款協議(經與中航信託訂立之日期為二零一四年八月二日之補充貸款協議修訂及補充)用作貸款之抵押。

管理層討論與分析及其他資料(續)

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

於二零一四年六月三十日，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2,227,000,000元。

本公司發行(1)根據日期為二零一三年四月十日之認購協議之價值合共為港幣500,000,000元之可換股債券；(2)根據日期為二零一三年四月十日之有條件買賣協議，按發行價每股1.33港元之225,563,909股代價股份，總額為港幣300,000,000元；(3)根據日期為二零一三年十一月十八日之認購協議，以每股認購價港幣1.52元之70,000,000股認購股份；及(4)根據日期為二零一三年十一月十八日之認購協議，以每份認股權證港幣0.023元發行價之30,000,000份認股權證。

直至本中期報告日期，概無接獲就有關行使可換股債券所附兌換權利之任何兌換通知，亦無接獲就有關行使認股權證所附認購權利之任何認購通知。

所持有重大投資、重要收購及出售

除上文「管理層討論與分析及其他資料」一節所述者外，於回顧期間內，並無投資、附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

僱員數目及薪酬

本集團於二零一四年六月三十日有2,404名僱員。僱員薪酬乃參考市場標準、個人表現及工作經驗釐定並每年檢討，而若干員工有權收取佣金及購股權。

董事收購股份或債券之權利

本期內，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女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

於二零一二年五月二十八日，本公司採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)以取代日期為二零零二年九月二十六日之現有購股權計劃，旨在鼓勵及獎勵對本集團作出貢獻之合資格參加者及／或讓本集團招攬及留聘高質僱員並吸引對本集團及本集團於其持有任何股本權益之任何實體(「被投資實體」)有價值之人才。新購股權計劃之主要條款概述如下：

- (i) 新購股權計劃旨在鼓勵或獎勵對本集團作出貢獻之合資格參與者及／或讓本集團招攬及留聘高質僱員並吸引對本集團及任何投資實體有價值之人才。
- (ii) 新購股權計劃參與者包括：(a)任何合資格僱員；(b)本公司、其任何其附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事；(c)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供貨物或服務之任何供應商；(d)本集團或任何投資實體之任何客戶；(e)向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；及(f)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行證券之任何持有人。
- (iii) 根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權獲全數行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過不時已發行股本總數之30%。

購股權計劃(續)

- (iv) 根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲全數行使時可予發行之股份總數，合共不得超過111,860,000股，即佔經於二零一二年五月二十八日舉行之股東週年大會更新之已發行股份總數之10%。就釐定該10%限額而言，根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃之條款失效之購股權將不予計算。

- (v) 本公司可於股東大會上尋求股東批准以更新新購股權計劃項下之10%限額，惟根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲全數行使時可予發行之股份總數，根據更新限額，不得超過本公司於批准該更新限額當日已發行股份總數之10%。就釐定更新限額而言，過往根據新購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已根據新購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款行使之購股權)將不予計算。

- (vi) 授予每名合資格參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)於任何十二個月期間獲行使之已發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份總數之1%。

- (vii) 根據新購股權計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授予任何購股權，必須獲取本公司獨立非執行董事之批准。

購股權計劃(續)

- (viii) 倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，將導致直至該授出日期十二個月期間(包括該授出日期)因全數行使已經及將授出予該人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而發行及將予發行之股份超過本公司已發行股份之0.1%，而按各授出日期本公司股份之收市價計算，總值超過港幣5,000,000元，則須事先獲股東於股東大會上批准。
- (ix) 提呈授出之購股權可於提呈日期起28日內接納，承授人須於接納購股權時合共繳付港幣1元之象徵性代價款項。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，不得超過新購股權計劃所載提早終止條文提呈購股權之日起計10年。除非本公司董事會另有規定，否則於行使購股權所附認購權前，並無購股權之最短必須持有限期。
- (x) 購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於(a)授出購股權當日本公司股份在聯交所所報之收市價；(b)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所所報之平均收市價；及(c)本公司股份面值(以最高者為準)。
- (xi) 購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會上投票之權利。

截至二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，概無購股權已根據新購股權計劃失效、授出、行使或註銷。此外，本公司於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日並無根據新購股計劃尚未行使的購股權。

董事及行政總裁於本公司或其相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，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	直接及實益擁有 之股份數目	佔本公司已 發行普通股股本 概約百分比
陳元和先生	900,000	0.06%
金濤先生	1,742,000	0.12%
葉玉宏先生	700,000	0.05%
朱幼麟先生	2,700,000	0.19%
何振林先生	250,000	0.02%

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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條記錄於名冊中，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

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之權益名冊所記錄，佔本公司股份5%或以上權益之人士／各方(惟於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉」一節已披露其權益之本公司董事及行政總裁除外)如下：

A. 本公司普通股及認股權證之好倉：

股東名稱	實益持有及 擁有權益之 普通股數目	直接及 實益持有之 認股權證數目	佔本公司 已發行普通股股本 概約百分比 ^(附註1)
珠海九洲控股集團有限公司 (「珠海九洲控股」) ^(附註2)	572,200,000	–	40.46%
Longway Services Group Limited ^(附註2)	337,000,000	–	23.83%
Kwok Hoi Hing先生 ^(附註3)	86,798,000	–	6.14%
龍峻有限公司(「龍峻」) ^(附註4)	225,563,909	–	15.95%
LIM Asia Special Situations Master Fund Limited(「LIM Asia」) ^(附註5)	70,000,000	30,000,000	7.07%

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益(續)

A. 本公司普通股及認股權證之好倉：(續)

附註1 有關百分比乃按於二零一四年六月三十日本公司已發行股份總數(即1,414,163,909股股份)計算。

附註2 於珠海九洲控股持有本公司之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 Services Group Limited擁有。餘下235,200,000股股份由珠海九洲控股擁有。

附註3 Kwok Hoi Hing先生持有之86,798,000股本公司股份中，22,896,000股股份乃透過彼之全資附屬公司Surpassing Investment Limited持有。

附註4 龍峻於225,563,909股股份中持有權益，Intelplace Holdings Limited(「IHL」)、LBS Bina Group Berhad(「LBS集團」)、Gaterich Sdn Bhd(「Gaterich」)及拿督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 100%擁有，而IHL則由LBS集團擁有；
- LBS集團由Gaterich擁有54.37%；及
- 拿督斯里林福山則擁有Gaterich 50%。

附註5 LIM Asia於100,000,000股股份(即70,000,000股股份及30,000,000份認股權證)中持有權益，LIM Asia Special Situations Fund Limited(「LIMASSFL」)、LIM Advisors Limited(「LIMAL」)、Long Investment Management International Limited(「LIMIL」)及Long George Williamson先生根據證券及期貨條例被視為於其中擁有權益，原因如下：

- LIM Asia由LIMASSFL擁有99%，而LIMASSFL則由LIMAL(作為投資經辦人)100%控制；及
- LIMAL由LIMIL(作為經辦人)100%控制，而LIMIL則由Long George Williamson先生擁有98%。

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(續)

B. 於本公司可換股債券之相關股份之好倉：

可換股債券持有人名稱	可換股債券之 本金額概約 港幣	相關 股份總數	佔本公司 已發行普通股 股本概約 百分比 ^(附註1)
PA Bloom Opportunity III Limited ^(附註2)	250,000,000	166,666,666	11.79%
Prominent Investment Opportunity IV Limited ^(附註2)	250,000,000	166,666,667	11.79%

附註1 有關百分比乃按於二零一四年六月三十日本公司已發行股份總數(即1,414,163,909股股份)計算。

附註2 PA Bloom Opportunity III Limited (「PABOL」)及Prominent Investment Opportunity IV Limited (「PIOL」)分別於166,666,666股及166,666,667股本公司之股份中擁有權益，相當於發行予PABOL及PIOL之本公司可換股債券(假設兌換價為每股兌換股份港幣1.50元)之兌換權獲行使時可能配發及發行合共333,333,333股股份。Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P. (「PAAOFLP」)、Pacific Alliance Group Asset Management Limited (「PAGAML」)、Pacific Alliance Investment Management Limited (「PAIML」)、Pacific Alliance Group Limited (「PAGL」)及PAG Holdings Limited (「PAGHL」)根據證券及期貨條例被視為於其中擁有權益，原因如下：

- PABOL及PIOL由PAAOFLP 100%擁有；
- PAGAML是PAAOFLP的普通合伙人；
- PAGAML由PAIML 100%擁有，而PAGL則擁有PAIML 90%；及
- PAGL由PAGHL擁有99.17%。

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(續)

B. 於本公司可換股債券之相關股份之好倉：(續)

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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(除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉」一節載列其權益之本公司董事及行政總裁外)擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期間內，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

本公司於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期間內遵守載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14的企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟下列偏離者除外：

- (i) 守則條文A.1.1—由於本公司並無宣佈其季度業績，故本公司僅於二零一四年第一季舉行一次定期董事會會議；然而，本公司董事會自二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期間已舉行十一次董事會會議；及
- (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，惟須根據本公司公司細則輪值退任及重選連任。

除上文所披露者外，本公司已於截至二零一四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。

管理層討論與分析及其他資料(續)

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，彼等已於截至二零一四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

本公司已成立審核委員會，以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。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未審核簡明綜合中期財務報表已由本公司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二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

根據上市規則第13.51B (1)條董事之最新資料披露

根據上市規則第13.51B (1)條，本公司董事之資料變動如下：

- 獨立非執行董事許照中先生由二零一四年六月二十七日起獲委任為雅居樂地產控股有限公司(其股份以股份代號3383於聯交所上市)之獨立非執行董事。

承董事會命
主席
陳元和

香港，二零一四年八月二十八日