

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

ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT GROUP LIMITED

珠海控股投資集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00908)

截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公佈

全年業績

珠海控股投資集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「二零一九財政年度」)之綜合全年業績，連同上一財政年度(「二零一八財政年度」)的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3	11,812,280	9,248,350
銷售成本	5	(10,568,230)	(7,919,357)
毛利		1,244,050	1,328,993
其他收入及收益，淨額	4	88,060	71,263
銷售及分銷開支	5	(135,813)	(149,118)
行政開支	5	(235,304)	(237,308)
其他開支	5	(2,107)	(5,858)
財務開支	6	(23,763)	(9,346)
分佔(虧損)/盈利：			
合營企業		(2,105)	469
聯營公司		3,449	4,464
除稅前盈利		936,467	1,003,559
所得稅開支	7	(656,139)	(606,715)
本年度盈利		280,328	396,844

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
歸屬於以下人士的盈利：			
本公司擁有人		81,069	177,028
非控股權益		199,259	219,816
		<u>280,328</u>	<u>396,844</u>
本公司擁有人應佔本年度每股盈利	8		
每股基本盈利		<u>人民幣 5.68 仙</u>	<u>人民幣 12.40 仙</u>
每股攤薄盈利		<u>人民幣 5.68 仙</u>	<u>人民幣 12.40 仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本年度盈利	280,328	396,844
其他全面(虧損)/收益		
可能會重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額	(22,601)	(26,559)
	<u>(22,601)</u>	<u>(26,559)</u>
將不會重新分類至損益之項目		
界定福利責任之重新計量	(9,356)	(24,093)
物業重估收益/(虧損)	4,906	(5,471)
按公平價值衡量及在其他全面收益處理之 金融資產之公平價值(虧損)/收益	(440)	865
	<u>(4,890)</u>	<u>(28,699)</u>
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(27,491)	(55,258)
本年度全面收益總額	<u>252,837</u>	<u>341,586</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	54,288	124,822
非控股權益	198,549	216,764
	<u>252,837</u>	<u>341,586</u>

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	於二零一九年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,463,042	1,138,530
使用權資產	385,888	–
投資物業	32,360	26,770
預付土地租金款項	–	360,237
使用港口設施之權利	–	12,176
在建物業	2,087,070	2,813,285
無形資產	3,865	3,865
於合營企業之權益	85,010	92,612
於聯營公司之權益	45,387	34,938
向一間聯營公司授出貸款	15,000	–
按公平價值衡量及在其他全面收益 處理之金融資產	8,152	8,412
預付款項及按金	25,251	26,173
合約資產	182,056	–
受限制銀行結餘	8,971	108,762
遞延稅項資產	78,166	91,564
非流動資產總值	4,420,218	4,717,324
流動資產		
在建物業	3,367,630	3,543,586
持作出售已竣工物業	786,643	76,071
按公平價值衡量及在損益表處理之證券 存貨	287	529
存貨	19,950	38,173
應收貿易帳款	510,272	923,146
預付款項、按金及其他應收款項	902,064	346,366
應收保理帳款	581,780	910,704
預付稅項	417,227	279,694
應收關連公司欠款	19,519	14,930
受限制銀行結餘	923,718	486,756
定期存款	5,000	–
現金及現金等價物	1,452,837	982,527
流動資產總值	8,986,927	7,602,482
資產總值	13,407,145	12,319,806

		於二零一九年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動負債			
應付貿易帳款及應付票據	11	597,515	997,859
遞延收益、應計負債及其他應付款項		373,642	255,919
合約負債		2,365,642	2,382,504
應付工程款項		1,014,192	870,057
計息銀行借款		1,257,290	701,654
租賃負債		14,015	–
應付稅項		1,063,618	656,513
應付一名主要股東款項		8,598	66
應付關連公司款項		34,899	13,266
流動負債總值		<u>6,729,411</u>	<u>5,877,838</u>
非流動負債			
計息銀行借款		2,168,931	2,146,549
租賃負債		14,009	–
合約負債		203,342	197,622
遞延稅項負債		617,767	656,634
界定福利責任		135,726	122,828
非流動負債總值		<u>3,139,775</u>	<u>3,123,633</u>
負債總值		<u>9,869,186</u>	<u>9,001,471</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		142,874	142,874
儲備		1,831,630	1,803,921
非控股權益		<u>1,974,504</u>	<u>1,946,795</u>
權益總值		<u>3,537,959</u>	<u>3,318,335</u>
權益及負債總值		<u><u>13,407,145</u></u>	<u><u>12,319,806</u></u>

附註

1 重大會計政策概要

本附註列明編製該等綜合財務報表時所採用之主要會計政策。該等政策貫徹應用於所有呈報年度。本集團的財務報表包括本公司及其附屬公司。

1.1 編製基準

(a) 遵循香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港《公司條例》（「香港公司條例」）（第622章）的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，並就分類為物業、廠房及設備之樓宇重估、投資物業重估、按公平價值衡量及在其他全面收益處理之金融資產及按公平價值衡量及在損益表處理之證券修訂（按公平價值列帳）。

(c) 本集團採納之新訂準則、現有準則及詮釋之修訂

本集團已自二零一九年一月一日起於報告中首次應用以下新訂準則以及現有準則及詮釋之修訂：

準則	修訂標的
年度改進項目	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2披露。

除前述香港財務報告準則第16號外，預期並無於本報告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、現有準則及詮釋之修訂。

(d) 尚未採納之新訂準則以及現有準則及詮釋之修訂

本集團並無提早採納已公佈而並非於二零一九年十二月三十一日報告期間強制採納之若干新訂會計準則以及現有準則及詮釋之修訂：

準則	修訂標的	於以下日期或之後 開始之年度期間生效
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39號、 香港財務報告準則 第7號及香港財務 報告準則第9號 修訂本	對沖會計法	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 合營企業之間的資產 出售或注資	待定

2 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」對本集團綜合財務報表之影響，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。

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)
	<u>24,605</u>
將被確認為租賃負債的經營租賃承擔	24,605
使用首次應用日期承租人之增量借款利率貼現	18,801
減：尚未確認為負債之短期租約	(3,500)
	<u>15,301</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	15,301
其中：	
流動租賃負債	3,806
非流動租賃負債	11,495
	<u>15,301</u>

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 十二月三十一日 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	347,999	360,237
物業	8,115	3,287
港口設施	18,764	22,019
船舶	11,010	-
	<u>385,888</u>	<u>385,543</u>
使用權資產總額	<u>385,888</u>	<u>385,543</u>

下表顯示於採納香港財務報告準則第16號後確認之各分項調整。並無納入未受變更影響之項目。

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
非流動資產			
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)	—
流動負債			
租賃負債	—	3,806	3,806
非流動負債			
租賃負債	—	11,495	11,495
權益			
儲備	1,803,921	(1,449)	1,802,472
非控股權益	1,371,540	(184)	1,371,356

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。

(a) 對分類資產之影響

二零一九年十二月三十一日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 十二月三十一日 人民幣千元
九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊	12,705
酒店	3,191
旅遊景點	1,523
公用事業	6,073
金融投資事業	129
公司服務及其他	2,668
	<hr/>
	26,289
	<hr/> <hr/>

(b) 對本集團之分類業績及現金流量之影響

於二零一九年一月一日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債之未償還結餘累積之利息開支，以及使用權資產折舊，而非過往以直線法於租期內確認根據經營租賃產生之租賃開支之政策。與倘於年內應用香港會計準則第17號所得業績相比，此對本集團之綜合損益表中錄得之來自營運之分類業績產生正面影響。

於綜合現金流量表中，根據香港財務報告準則第16號，租賃付款於融資現金流出項下呈列，而非根據香港會計準則第17號作為經營租賃之經營現金流出呈列。儘管現金流量總額不受影響，但採納香港財務報告準則第16號因而導致綜合現金流量表內現金流量之呈現發生重大變動。

下表顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之分類業績及現金流量之估計影響，方法為調整綜合財務報表中根據香港財務報告準則第16號所呈報之金額以計算根據香港會計準則第17號應確認之估計假設金額（倘該被取代準則而非香港財務報告準則第16號於二零一九年繼續適用），以及將二零一九年之該等假設金額與二零一八年根據香港會計準則第17號編製之實際相應金額進行比較。

分類業績	截至二零一九年十二月三十一日止年度			截至二零一八年十二月三十一日止年度	
	根據香港財務報告準則第16號呈報之金額 人民幣千元	香港財務報告準則第16號下之折舊、利息及所得稅開支 人民幣千元	有關經營租賃之估計金額（猶如根據香港會計準則第17號） 人民幣千元	二零一九年之假設金額（猶如根據香港會計準則第17號） 人民幣千元	與二零一八年根據香港會計準則第17號呈報之金額比較 人民幣千元
受採納香港財務報告準則第16號影響：					
分類業績	930,993	14,151	(15,262)	929,882	982,993
財務開支	(23,763)	1,298	-	(22,465)	(9,346)
除稅前盈利	936,467	15,449	(15,262)	936,654	1,003,559
所得稅開支	(656,139)	(45)	-	(656,184)	(606,715)
本年度盈利	280,328	15,404	(15,262)	280,470	396,844
受採納香港財務報告準則第16號影響截至二零一九年十二月三十一日止年度之分類業績：					
九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊	218,064	9,744	(10,235)	217,573	290,047
酒店	(12,435)	188	(198)	(12,445)	11,593
旅遊景點	(13,574)	914	(981)	(13,641)	(6,791)
物業開發	795,469	-	-	795,469	745,464
高爾夫球會經營	(21,339)	-	-	(21,339)	(26,785)
公用事業	64,904	1,939	(2,414)	64,429	71,342
金融投資事業	40,108	171	(178)	40,101	30,416
公司服務及其他	(53,223)	1,195	(1,256)	(53,284)	(47,374)

綜合現金流量表項目(摘錄)	截至二零一九年 十二月三十一日止年度			截至二零一八年 十二月三十一日 止年度
	根據香港財務 報告準則第16號 呈報之金額 人民幣千元	與經營租賃 有關之估計金額 (猶如根據香港 會計準則第17號) 人民幣千元	二零一九年之 假設金額(猶如 根據香港會計 準則第17號) 人民幣千元	與二零一八年 根據香港會計準 則第17號呈報 之金額比較 人民幣千元
受採納香港財務報告準則 第16號影響：				
經營產生/(使用)之現金	812,546	(15,262)	797,284	(340,064)
經營業務產生/(使用)之現金流量淨額	399,299	(15,262)	384,037	(597,659)
融資業務產生/(使用)之現金 流量淨額	371,212	15,262	386,474	(137,200)

(c) 投資物業

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將為賺取租金收入及/或資本增值而持有之物業入帳為投資物業。由於本集團先前選擇將其全部於二零一八年十二月三十一日因投資目的而持有之投資物業採用香港會計準則第40號「投資物業」入帳，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團之財務報表並無重大影響。故此，該等投資物業繼續按公平價值入帳。

(d) 出租人會計處理方法

除上文第(c)段所述出租投資物業外，本集團根據經營租賃安排出租其若干租賃樓宇及分租其若干租賃物業。適用於本集團作為出租人之會計政策香港會計準則第17號之會計政策大致維持不變。根據香港財務報告準則第16號，與當本集團為分租安排之中間出租人時，本集團須參照主租賃產生之使用權資產將分租分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產。根據分租協議，本集團參照主租賃將所有分租分類為經營租賃，因此，採納香港財務報告準則第16號對本集團之財務報表並無重大影響。

(e) 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。

本集團亦已選擇不重新評估在初次應用日期是否屬於或包含租賃。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。

(f) 本集團的租賃活動及如何列帳

本集團租賃各種物業、租賃土地、港口設施及船舶。租賃合同通常為1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。

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。

3 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。管理層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、財務開支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」)，而中國被視為一個經濟環境之地區，並有類似風險及回報，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。

分類資產不包括遞延稅項資產、預付稅項及應收關連公司欠款，因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括計息銀行借款、應付稅項、應付一名主要股東及關連公司款項及遞延稅項負債，因為該等負債乃按集團基準管理。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，三名本集團個別客戶佔本集團總收益10%或以上(二零一八年：一名本集團個別客戶佔本集團總收益10%或以上)。

收益分類：

	截至十二月三十一日止年度	
	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	10,968,238	8,272,636
– 於一段時間內	775,825	927,488
香港財務報告準則第15號項下的收益	11,744,063	9,200,124
其他來源收益	68,217	48,226
	11,812,280	9,248,350

4 其他收入及收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息收入	27,893	24,979
政府補助金	20,635	14,813
租金收入	24,726	28,102
投資物業之公平價值變動	890	–
按公平價值衡量及在損益表處理之證券淨 公平價值虧損	(12)	(121)
出售及撤銷物業、廠房及設備之虧損	(2,284)	(117)
匯兌收益／(虧損)	572	(5,871)
其他	15,640	9,478
	88,060	71,263

5 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
宣傳及推廣開支	49,503	50,855
攤銷預付土地租金款項	–	14,765
攤銷使用港口設施之權利	–	575
核數師酬金		
– 審計服務	2,029	1,933
– 非審計服務	1,240	1,218
銷售物業的營業稅	–	24,760
佣金	50,395	71,798
已售存貨成本	8,465,795	5,201,576
已售物業成本	1,627,236	2,219,910
物業、廠房及設備折舊	70,335	98,430
使用權資產折舊	28,555	–
僱員福利開支(包括董事薪酬)	302,484	281,415
燃油及公用開支	66,788	80,953
應收貿易帳款及應收保理帳款減值	5,005	560
土地使用稅	13,406	13,741
經營租賃款項	–	38,664
與短期租賃付款有關之開支	11,806	–
與可變租賃付款有關之開支	21,697	–
維修及維護	42,668	40,075
中國雜項稅項	22,066	25,981
其他	160,446	144,432
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支及 其他開支總額	10,941,454	8,311,641
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 財務開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款之利息	161,700	111,812
租賃負債之利息	1,298	–
其他	644	–
減：資本化利息	(139,879)	(102,466)
	<u>23,763</u>	<u>9,346</u>

7 所得稅開支

年內在香港產生的估計應課稅盈利按16.5%（二零一八年：16.5%）的稅率計提香港利得稅。

在中國成立的本集團附屬公司須繳納稅率為25%（二零一八年：25%）之企業所得稅。

土地增值須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納中國土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

根據中國稅法，向在中國成立的外商投資企業的外國投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	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	(1)	(1)
– 中國企業所得稅及中國預扣稅	279,252	322,746
– 即期中國土地增值稅	403,568	261,875
遞延所得稅	(26,680)	22,095
	<u>656,139</u>	<u>606,715</u>

8 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。

每股基本盈利按本公司擁有人應佔本年度盈利約人民幣81,069,000元(二零一八年：本公司擁有人應佔本年度盈利約人民幣177,028,000元)以及年內已發行加權平均普通股股數1,427,797,174股(二零一八年：1,427,797,174股)計算。

(b) 攤薄

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於並無發行在外的具攤薄潛力的普通股，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度分別派付股息人民幣25,130,000元(每股港幣兩仙)及人民幣24,701,000元(每股港幣兩仙)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息 – 每股普通股港幣零仙 (二零一八年：港幣兩仙)	—	25,021

10 應收貿易帳款

	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易帳款	523,200	935,124
減：應收貿易帳款的減值撥備	(12,928)	(11,978)
	<u>510,272</u>	<u>923,146</u>

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尚未收回之應收款項，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逾期結餘。應收貿易帳款乃不計息。

於報告期末，根據發票日期之應收貿易帳款帳齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 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	515,309	927,349
四至六個月	122	18
七至十二個月	1	253
十二個月以上	7,768	7,504
	<u>523,200</u>	<u>935,124</u>

11 應付貿易帳款及應付票據

於二零一九年十二月三十一日，根據發票日期之應付貿易帳款及應付票據帳齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 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	515,289	822,494
四至六個月	3,025	277
七至十二個月	354	747
十二個月以上	4,679	5,393
	<u>523,347</u>	<u>828,911</u>
應付票據	<u>74,168</u>	<u>168,948</u>
應付貿易帳款及應付票據	<u>597,515</u>	<u>997,859</u>

- (i) 應付貿易帳款乃不計息及一般於六十日之信貸期內償付及與其公平價值相若。
- (ii) 本集團應付貿易帳款及應付票據以人民幣列值。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，應付票據人民幣74,168,000元(二零一八年：人民幣168,948,000元)乃由受限制銀行結餘人民幣21,151,000元(二零一八年：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。

12 財務擔保

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。於二零一九年十二月三十一日，有關按揭融資的財務擔保的或然負債約為人民幣1,791,563,000元。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。

13 財務狀況表日期後發生的事項

- (a) 於二零一九年十二月三十日，本公司與一間銀行訂立一份最高達港幣200,000,000元（約人民幣179,156,000元）為期三年的循環貸款安排，及其後於二零二零年一月三十一日提取港幣200,000,000元（約人民幣179,156,000元）。
- (b) 於二零二零年一月二十日，本公司與一間銀行就最高達港幣200,000,000元（約人民幣179,156,000元）的三年期貸款融資簽訂協議，並隨後於二零二零年二月十四日提取港幣20,000,000元（約人民幣17,916,000元）。
- (c) 在2019年新型冠狀病毒（「COVID-19」）於二零二零年初爆發後，全國／地區均一直在不斷實施一系列預防及控制措施。根據香港特別行政區政府宣佈的跨境安排，中國客運碼頭及港澳碼頭已分別於二零二零年一月三十日及二零二零年二月四日關閉。由本集團提供的中國客運碼頭與珠海九洲港之間的客輪服務以及港澳碼頭與珠海九洲港之間的客輪服務已分別自二零二零年一月三十日及二零二零年二月四日起暫停，直至有關COVID-19爆發所實施的預防及控制措施結束為止。

截至本報告日期，本集團仍在評估COVID-19對相關業務分部表現所造成的影響，且現時無法估計對本集團的量化影響。本集團將密切留意COVID-19爆發的發展，並將繼續對其影響進行評估及採取相關措施。

管理層討論與分析

業務回顧

二零一九年，全球經濟增長顯著放緩，復甦不穩。中美貿易爭端持續，對全球經濟的增長帶來巨大的不確定性。中國經濟總體保持平穩、穩中有進的發展態勢，但外部不穩定、不確定因素在增加，宏觀經濟面臨著一定的下行壓力。

本集團持續優化各業務。於二零一九財政年度，本集團之經審核綜合收益約為人民幣11,812,280,000元，與去年同期約人民幣9,248,350,000元相比上升27.72%。本集團之毛利為人民幣1,244,050,000元，與去年同期約人民幣1,328,993,000元相比下降約6.39%。二零一九財政年度綜合盈利為人民幣280,328,000元，與去年同期約人民幣396,844,000元相比下降約29.36%。此外，本公司擁有人應佔綜合盈利為人民幣81,069,000元，與去年同期約人民幣177,028,000元相比下降約54.21%。

於二零一九財政年度，本公司收益增加，主要原因是買賣及分銷燃油之交易量顯著增加，使本集團公用事業及金融投資業務之收益有所增加。然而，儘管本集團物業發展業務因珠海翠湖香山高端旅遊地產項目之銷售組合變動而確認重大收益及分類業績，二零一九財政年度之本公司擁有人應佔盈利減少，主要由於：(i) 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊業務分類之業績受港珠澳大橋於二零一八年十月前後開通所引致港珠客輪航線之客流分散之全年影響而顯著下跌；及(ii) 本集團酒店業務分類之業績因珠海新增酒店數目增加及區內競爭加劇而顯著下跌。

本公司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事業。

1. 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

1.1 九洲藍色幹線

於二零一九財政年度，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」）以「藍色海洋旅遊」戰略為導向，主動謀求業務轉型升級以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，堅定不移、全力以赴由「傳統水上交通」向「水上交通+旅遊」轉型，進一步鞏固傳統業務，拓展水上旅遊，深化對外項目，積極探索於大灣區的未來發展機遇。

於二零一九財政年度，客輪公司客運形勢喜憂參半，境外、境內業務兩極分化明顯。傳統業務受大橋開通及階段內香港不穩定因素影響各有升降，新開闢的海洋旅遊觀光業務實現良好的開局，對外項目穩步推進；隨著港珠澳大橋、橫琴新區的開發和粵港澳大灣區戰略的實施，吸引大量人士到珠海旅遊、投資和中轉，為水路客運市場帶來增量空間，粵港澳環線交通旅遊需求增多，蛇口航線及海島航線客流量顯著增長，香港市區及香港機場航線的客流量大幅下滑。於二零一九財政年度，客輪公司進行了傳統業務升級轉型，運力更新基本完成，船舶速度更快，裝修更豪華舒適，在做大、做強傳統水上客運業務的同時，深入挖掘大灣區旅遊資源，積極探索與大膽嘗試佈局海洋旅遊觀光航線，於首個完整運營年度，發展速度超出預期。

於二零一九財政年度，客輪公司經營之珠海九洲港往來香港(包括香港機場航線)之客流量約為95萬人次，較去年客流量減幅約為55%。全年客輪公司佔粵港航線總量36.61%，粵港水路航線總量繼續保持龍頭地位。蛇口航線全年完成客運量113萬人次，較去年同期增加3%。珠海多條海島線於二零一九財政年度客運量較去年增幅約為6%。除境外航線受港珠澳大橋通車及階段內香港不穩定因素影響導致客流量大幅下滑之外，客輪公司各條航線客流量都有不同程度的增幅，受大灣區旅遊概念日益火熱及市政府關於大力推進海島旅遊及「陸島交通公文化」發展戰略所致海島航線增幅最大。作為新探索和培育的新海洋旅遊觀光航線發展速度超出預期，首個完整運營年度，接待遊客24萬人次。

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。於二零一九財政年度，嚴格檢查車輛安全，加強駕駛人員安全培訓，確保行車安全，累計載客1,464萬人次，日均載客4萬人次。該穿梭巴士項目可有效應對港珠澳大橋通車後對九洲藍色幹線的衝擊，為本集團交通業務板塊帶來新的經濟增長點。

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，受市政道路施工影響，其停車場地被大面積佔用，後由政府出資對停車場進行升級改造，解決部分問題，並提升了碼頭接待形象。九洲郵輪公司借助港珠澳大橋開通的有力契機，進一步拓展珠澳海灣游航線，通過提升服務品質，開展豐富的節慶活動和品牌推廣，公司遊客接待量增長明顯；同時，通過建造兩艘新船、租賃、裝修改造等方式，緩解了公司船舶運力緊張等問題。九洲郵輪公司積極參與由中央廣播電視總台等策劃實施的「一路歡歌 揚帆起航」大型綜合性媒體直播拍攝活動，以高標準服務態度為珠澳兩地搭建起交流平台。於二零一九財政年度，九洲郵輪公司總接待量108.92萬人次，較去年同期83.63萬人次同比增加25.29萬人次，增幅30.24%。

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」)，內容有關於中華人民共和國(「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」)。當前已形成規模，並獲得廣東最美民宿榮譽。於二零一九財政年度，客輪公司進一步提升營銷策略，推出專項市場活動，不斷豐富民宿「海島漁村」內涵，完善篝火晚會，推出旅拍、「藍岸音樂派對」等特色產品，進一步拓展市場。桂山島項目是本公司緊跟海島建設、推行轉型升級的開篇之作，對本集團向「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（「海昌投資公司」）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」。該項目將包括海上運動（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。於二零一九財政年度，合作雙方繼續推進合資公司籌建，啓動了前期項目基建工作，未來項目區域將開展海上旅遊觀光、海上運動、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

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）於祖國成立70週年之際，也迎來了珠海度假村酒店的第35個生日，連續十三年榮獲「廣東省誠信示範企業」；獲授予「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；以及榮膺「MICE STAR 會獎之星 — 2019 中國最具競爭力會獎度假酒店」稱號，為酒店品牌營銷奠定了良好基礎。

於二零一九財政年度，受期內香港不穩定因素影響，加上區域酒店行業競爭激烈，珠海地區新投入的酒店數量不斷增加，珠海度假村酒店平均入住率下跌。

為了增強競爭優勢，珠海度假村酒店通過加大互聯網營銷，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，通過對標品牌酒店服務標準、流程、規範，結合酒店實際，提高整體服務質量，加強精細化管理，推出貼身管家服務。通過延伸產業鏈、推動物業管理、婚慶、旅行社等業務，為本公司增加收益。

2.2 新珠海度假村酒店改造提升項目(「新酒店項目」)

於二零一九財政年度，珠海九洲置業開發有限公司(「九洲置業」，本公司之全資附屬公司)緊緊圍繞年度工作部署，狠抓項目建設進度，完善管理機制，拓寬融資渠道，嚴控成本支出，呈現良好的發展態勢。新酒店項目，酒店裝修工程進入尾聲，公區裝修完成，客房剩餘固裝收尾，各項建安工程檢測及驗收正在有序開展。

二期商業辦公綜合體項目，於十一月中旬取得施工許可證，目前已完成「地塊內地面三通一平」(即能夠連接水、電力供應及道路網絡，並且已整平地面)，按計劃進行基坑施工；同時，九洲置業積極與有關行政單位溝通，通過調整建築方案，縮短了施工工期，並且節約了造價成本；為提升項目融資能力，九洲置業積極開展引入戰略投資者事宜。九洲置業通過新酒店主樓、園林景觀的打造，進一步提升了度假村酒店整體環境。同時，運營團隊積極開展新酒店人員招聘、管理體系搭建、服務品質及品牌運營等前期籌備工作。九洲置業致力於提升酒店的整體功能，將度假村酒店提升至全方位綜合性酒店。

2.3 圓明新園

於二零一九財政年度，珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司(「圓明新園」)接待遊客356.06萬人次，同比減少41.26萬人次，減幅10.38%。圓明新園分步推進、落實圓明新園環境整治、景區修整工程，積極探討土地功能轉變等工作，為下一步推進園區升級改造規劃奠定堅實基礎。圓明新園在園區場地租賃市場的推廣上及早部署、按片區、行業進行分類拓展，有針對性為學校畢業典禮、社會團體提供租賃服務，提升服務質量，場

地租賃服務全年增幅44%。努力完善研學課程，學生團市場增勢迅猛，新課程受到合作商、學校等各界好評，為圓明新園帶來收入。圓明新園積極探索和拓展演藝市場渠道，大力推動本公司的演藝領域「走出去」戰略，把「等市場」變為「找市場」。本公司期望通過簽訂市場拓展協議定額分銷演藝門票達致高盈利。

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。於二零一九財政年度，夢幻水城接待遊客20.92萬人次，與上一年度同比持平。夢幻水城通過提升硬件設施升級，保障水質(夢幻水城水質連續第9年被評為A級)，強化內部管理，完善細節、美化環境，抓好現場操作、保潔和服務禮儀培訓等措施，來應對競爭激烈的水上樂園市場。同時通過節能降耗，提高工作效率等方式，控制費用，節約成本。圓明新園搶抓節假日促銷、旺季營銷，推出淡季套票，加強定額分銷，在各節假日推出多種優惠促銷，多渠道增加營收，同時，線上通過「兩園三號」自有微信渠道，緊抓產品亮點及營銷重點，不定期推出的「留言、轉發互動送門票」等活動，持續吸引粉絲的關注度與參與度，線下也增加廣告投放預算及頻次。

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」，前稱為珠海國際賽車場綜合發展有限公司）（本公司之非全資附屬公司）繼續加快珠海翠湖香山高端旅遊地產項目（「翠湖香山項目」）各項建設進度，完成了部分高層住宅、別苑、法式別墅交付，幼兒園項目已完成裝修，在開展消防及規劃驗收，小學項目已交付使用。銷售方面，以翠湖香山大城生活方式的營造為著力點，強化品牌的差異化與影響力，通過各類高品質文化活動的舉辦，新品推售和去庫存同步推進，取得了良好的業績。同時，小鎮中心於下半年積極開展品牌招商工作，成功簽約四個品牌。

2.6 珠海翠湖高爾夫球會（「翠湖球會」）

於二零一九財政年度，由珠海市九控體育管理有限公司（「九控體育」）（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，通過全面放開客人打球訂場時間，加大團體賽事接待力度，加強與打球預定代理商合作，春夏季優惠促銷，秋冬季在線平台優惠等一系列舉措，打球場次同比去年同期增加7,829場至50,879，同期對比增長18.2%。同時，餐飲與管家服務收入同比去年同期也相應增加。九控體育獲「2019非凡高爾夫社區球場」。同時，九控體育參加中華人民共和國第二屆青年運動會高爾夫球項目決賽及代表珠海市參加廣東省青少年錦標賽，均獲得較好成績。

2.7 平沙項目

珠海九控房地產公司以人民幣7.06億元在平沙拍得一塊土地用於住宅開發（「平沙項目」），佔地面積7.26萬平方米，建築總面積約14.50萬平方米（含配套設施及人才住房和公共租賃住房1.43萬平方米），規劃容積率1.99，預計總投資超過人民幣10億元，並在平沙設立項目公司——珠海平沙九洲開發有限公司，將以該公司為開發主體，進行融資、開發、建設及運營工作。

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)經營九洲港。面對香港航線和香港機場線受港珠澳大橋衝擊和香港不穩定等因素的影響，為了穩定航線的客源市場，九洲港公司協同客輪公司積極拓展大型網絡銷售渠道，與攜程網玩樂板塊合作，主推「海上看珠海、九洲島等旅遊航線」，通過與大型在線旅遊代理(「OTA」)平台合作，擴大航線的知名度和銷售量。通過同程網、粵港澳跨境通(港珠澳大橋巴士售票系統)兩個大型的網絡進行平台銷售船票代售業務。通過增設「九洲港客運站」專屬二維碼船票銷售點，通過一對一的推銷方式，代售點工作人員向旅客推銷微信公眾號或小程序，即可完成船票銷售工作。九洲港公司將與旅行社合作，發展香港市區航線一級代理業務，拓寬香港市區航線的客源市場。九洲港公司將繼續深入挖掘站場租賃資源。碼頭商鋪租金、港珠澳大橋營地租金及廣告位收入大幅增加，但停車場租金收入因車次大幅降低而減少。

九洲港公司在加強專業服務培訓，提高員工服務質量的同時，通過增設電子屏顯，升級母嬰室，安裝更多的標識指引，更換安全設施等措施，提升服務質量和旅客的候船體驗。運營「九洲客運母港」微信售票程序，拓寬了票務銷售渠道，增加了香港市區航線新的藍卡常客及蛇口線、香港線貴賓卡系統線上的購票及查詢功能，更新了檢票系統，實現了不同船東船票的混檢功能，增加了使用二代身份證、電子二維碼的入閘登船方式，推出了出行提醒服務，推動了碼頭管理向數字化港口、智能化港口邁進，為旅客提供更優更便捷服務。

3.2 城市能源供應

隨著我國成品油行業的逐步放開，珠海九洲能源有限公司（「九洲能源公司」）（客輪公司之全資附屬公司）面對當前成品油批發貿易和加油站經營主體多元化以及資源渠道的開放性多樣性發展背景下，批發貿易和加油站零售業競爭形勢日益嚴峻，九洲能源公司始終堅持以匠心精神深耕成品油批發業務，圍繞不斷升級變化的成品油貿易新業態、新模式，銳意創新探索，不斷開拓上下遊客戶、油品種類，在高質量發展的道路上穩步前行，由單一成品油供應商向綜合服務供應商逐步轉型。憑借誠信經營理念以及專業的業務水平，贏得了良好的行業口碑和客戶的持續信賴，行業地位不斷提高。為了進一步激發公司經營活力，拓展供銷貿易渠道，增強企業盈利能力，經過前期多方面的調研及市場分析，計劃在原有以成品油貿易為主的基礎上開拓新的業務領域，尋找有實力、守信用的企業強強合作，從而豐富公司的經營項目，提升競爭實力，為九洲能源公司創收做出更大貢獻。

於二零一九財政年度，各類油品銷售量同比增加，主要是油品批發業務和油品貿易的收入增加。九洲能源公司為中國石化珠海地區的最重要夥伴之一，隨著與中國石化的合作不斷加深，逐步達成了「央地聯合、優勢互補」的合作共識。雙方擬通過籌劃建立合資公司共同租賃、收購運營加油站，以充分發揮央企和地方國企的品牌、資源優勢，探索一條發展、做大做強國資企業的新路子。

九洲能源公司作為珠海市屬國有企業中經營資質較完備、加油站營運管理實力較強的地方國企，經過多年的不懈努力，已在油站經營和管理方面積累了較為豐富的經驗。為了進一步推動本集團公用事業產業戰略發展，擴大九洲能源公司的資產規模、增加穩定的利潤來源，九洲能源公司積極向外開拓加油站點，主動覆蓋更多元化的業務領域，為本公司未來的高質量發展打下堅實基礎。

茲提述本公司日期為二零一八年十二月七日的內幕消息公告，內容有關（其中包括）將本集團於客輪公司及其附屬公司（九洲能源集團（定義下見文）除外）的49%股權潛在出售予珠海九洲控股集團有限公司（「珠海九洲控股」）（「該公告」）。「九洲能源集團」指珠海九洲能源有限公司及其附屬公司珠海九洲港加油站有限公司及珠海市石花東度假村加油站有限公司。九洲能源集團現時為客輪公司（本公司的非全資附屬公司）的全資附屬公司。

客輪公司將分拆為兩間公司（「分立」），即客輪公司及新成立之九洲公用有限公司（「九洲公用」（定義下見文）），而本集團將透過此而繼續持有九洲能源集團的49%股權，並將合併九洲能源集團為非全資附屬公司。根據分立，組成九洲能源集團的公司將分配至九洲公用，而客輪公司其餘的附屬公司將維持作客輪公司的附屬公司。待分立完成後，九洲公用透過九洲能源集團將經營九洲能源集團的業務，而客輪公司將經營客輪公司的其餘業務。現時，客輪公司即將進入分立的最後階段。

於二零一五年，九洲能源公司為實現「走出去」戰略，與合作方簽訂一份戰略合作框架協議（「韶關框架協議」），在中國韶關合作開發、營運能源供應項目（「能源供應項目」）。於二零一九財政年度，九洲能源公司正在進一步推進能源供應項目相關工作。有關韶關框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年九月十日的公告。

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)於二零一九財政年度進入全面快速發展階段。九控融資租賃公司的兩大主營業務商業保理與商票保理業務均取得優異成績。九控融資租賃公司積極開展大宗商品貿易業務，為整體營收的增長做出較大貢獻；同時，有效利用本集團內部資源融資，進一步在本集團的強化與油品貿易和煤炭貿易業務戰略合作關係，實現金融與能源板塊的互利共贏。在開展多元化業務的同時，九控融資租賃公司通過建立完善的風險控制體系及定期開展風險監測等，以嚴控資金風險。未來，九控融資租賃公司將進一步拓寬融資渠道，加強與金融機構對接，實現本公司整體效益最大化。

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比二零一五年貸款低，二零一七年貸款已經全數用於提前償還二零一五年貸款，預期大幅降低本集團的財務開支，提高本集團的經濟效

益，增加本集團使用境外金融工具的經驗、信心和提升企業形象，為本集團核心產業的快速發展和項目的推進提供了強而有力的保障。

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。

控股股東的特定履約責任

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(其中包括其他條款及條件)已向二零一五年貸款人作出契諾及承諾如下：(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。

於二零一七年八月十五日，本公司(作為借款人)與永隆銀行有限公司及其他貸款人簽訂二零一七年貸款協議，以此提供最多為港幣二十億元的四年期二零一七年貸款。根據二零一七年貸款協議，本公司(其中包括其他條款及條件)已向貸款人作出契諾及承諾如下：(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。倘任何有關違約事件發生及持續，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要求償還。有關二零一七年貸款協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月十五日的公告。

於二零一八年三月二十八日，本公司(作為借款人)與銀行訂立定期貸款協議(「二零一八年三月貸款協議」)，據此，銀行同意向本公司授予最高達港幣200,000,000元之定期貸款，最後到期日為二零一八年三月貸款協議日期起計三十六個月。根據二零一八年三月貸款協議，本公司已向銀行作出契諾及承諾(其中包括)如下：

- (i) 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；
- (ii) 珠海九洲控股繼續為本公司的單一最大實益股東；及
- (iii) 珠海九洲控股對本公司擁有管理控制權。

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(「二零一九年二月貸款協議」)，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，最後到期日為二零一九年二月貸款協議日期起計三年。根據二零一九年二月貸款協議，本公司已向銀行作出契諾及承諾(其中包括)如下：

- (i) 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；
- (ii) 珠海九洲控股繼續為本公司的單一最大實益股東；及
- (iii) 珠海九洲控股對本公司擁有管理控制權。

於二零一九年十二月三十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份循環貸款函件(「二零一九年十二月貸款函件」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達港幣200,000,000元的非承諾循環貸款，最後到期日為該銀行接獲本公司接納二零一九年十二月貸款函件(「貸款」)日期起計三年。根據二零一九年十二月貸款函件，本公司已向該銀行作出契諾及承諾(其中包括)如下：

- (i) 珠海市人民政府國有資產監督管理委員會繼續擁有珠海九洲控股股本的100%實益權益；
- (ii) 珠海九洲控股繼續擁有本公司股本不少於30%實益權益；及
- (iii) 珠海九洲控股在整個貸款年期內繼續直接或間接為本公司最大單一實益股東，並對本公司擁有管理控制權。

於二零二零年一月二十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份定期貸款函件(「二零二零年一月貸款函件」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達港幣200,000,000元的承諾定期貸款，年期為自可提取期間(其為本公司接納二零二零年一月貸款函件日期起計6個月)內每次提取起計36個月。根據二零二零年一月貸款函件，本公司已向該銀行作出契諾及承諾(其中包括)如下：

- (i) 珠海市人民政府國有資產監督管理委員會仍為珠海九洲控股的唯一實益股東；及
- (ii) 珠海九洲控股仍為最大單一實益股東，直接或間接持有本公司全部已發行股本最少30%，並對本公司擁有管理控制權。

未來展望

二零二零年，全球貿易和經濟形勢依然嚴峻，國內、外資本市場依然波動，經營環境仍然充滿不確定因素，令本集團的業務發展面臨著挑戰。本集團將圍繞企業戰略目標，繼續加強資本運作的力度和深度，拓寬融資的渠道，針對外部經濟波動和環境因素的不確定帶來的流動性風險，本集團將繼續加快銷售和資金回籠。此外，本集團將通過綜合利用境內外的融資渠道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構；落實優質管理，進一步加強風險管控；優化企業內控制度，全面統籌資源配置，提升經營效益。同時，本集團將擇機進一步完善業務和資產結構，把握市場機遇，伺機盤活存量資產，聚焦核心業務，優化債務和資本結構，並擇機尋找合適的投資機遇。近期冠狀病毒（稱為COVID-19）的爆發進一步於短期內在程度上令本集團各主要業務板塊的前景蒙上陰影。本集團正積極探索對三大板塊的各種補救措施。來年，本集團將加強以下三大板塊的投入與管控：

1. 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

作為珠海陸島交通主體企業，客輪公司制定以穩中求進、積極佈局為經營發展方向，部署運力，靈活調配。為降低外部環境變化帶來的不利影響，客輪公司積極應對，優化調整部分香港市區線、機場線航班，有望在增加航班載客量的同時，降低客輪公司的運力調配和船舶營運成本；通過加密海島航線航班，客輪公司進一步優化及拓展海上旅遊觀光航線業務，力爭打開本公司海上游業務發展的新局面。九洲郵輪公司將積極發揮自身的優勢，立足與抓住港珠澳大橋及粵港澳大灣區旅遊發展契機。本集團將在沙灘水上項目、三亞藍色幹線、台州榮遠項目、桂山民宿項目等項目繼續探索與推出新產品，通過打造自有的品牌產品吸引更多遊客並提升業績。

隨著香港及珠海政府為應對新型冠狀病毒感染採取各項措施，本集團已暫停或削減其來往香港與中國之客輪航線班次。本集團亦注意到現時旅客數目顯著下跌。同時，本集團現正考慮各項補救措施。

2. 綠色休閒旅遊及複合地產

珠海度假村酒店有序推動舊主樓裝修改造項目，完善、深化設計方案，充分做好各項準備工作，使項目將在二零二零年國際航展接待工作結束後順利啓動。九洲置業強力推進新酒店裝修項目，力爭加快開業。圓明新園將積極探索二次規劃方案的研究，加快實現景區升級改造，並對夢幻水城整體環境進行升級，提升景區的競爭力，進一步鞏固水城的品牌影響力，提高其營收能力。翠湖球會進一步加強線上與線下的組合營銷方式，提升諾曼球場的利用率，增加團隊賽事和商業活動，提升營收和人次。珠海九控房地產公司積極推進新項目開工節點按計劃開展，加快推進新項目的動工與銷售。

受疫情影響，國內旅遊及酒店業(此分類屬其中一部分)面對種種困難。就此，本公司現擬採取一系列措施以維持分類表現。

3. 公用事業及金融投資事業

九洲港公司正面對港珠澳大橋通車給九洲港公司經營環境帶來的挑戰，將進一步加強員工培訓，強化服務意識，優化服務流程，提升員工隊伍建設；改善旅客候船環境，從增強軟實力著手，加大軟件建設投入力度，重點通過網絡、微信等新科技新手段提升旅客出行體驗，努力為旅客提供更優質的服務，不斷提升九洲港客運站服務競爭力。

能源板塊作為本公司的重要組成部分，九洲能源公司在鞏固發展傳統油品業務的同時，將積極探索和思考多元化的合作發展模式，多措並舉，力求銷量穩中求進。堅持以匠心精神深耕成品油批發業務，圍繞不斷升級變化的成品油貿易新業態、新模式，銳意創新探索，不斷開拓上下遊客戶、油品種類，在高質量發展的道路上穩步前行。

九控融資租賃公司將密切關注行業監管動態，做好研究分析，繼續拓寬融資渠道，擴大業務規模，加強客戶儲備工作，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，推進業務的開展，實現本集團整體效益最大化。

本集團於暫停或削減客輪航線之際，注意到其港口設施之客量正在下跌。此外，由於疫情降低人們出行意欲，珠海之海陸交通縮減，拖累本集團於市內所設油站之成品油需求下跌。本公司現正積極探索擴展服務及產品種類之可能性。

除了加強三大業務板塊的投入與管控，我們訂立了四大重點工作：

1. 投資工作

本公司加強完善項目數據庫及投資後管理工作，建立多部門聯動的投資後管理體系，持續性瞭解狀況、重大進展等，針對項目的具體情況提出針對性的建議。

2. 財務工作

本公司積極加強融資管理，包括但不限於翠湖香山項目、新酒店項目及一般營運資金。本公司會積極聯繫金融機構，拓寬融資渠道，提供最優融資方案，保障本公司項目順利進行，降低財務開支。

3. 風險管理及內部監控工作

完善對本集團成員公司績效考核管理制度，組織定期的經營分析會議。以推廣實施內部監控制度彙編為基礎，加強對本集團風險管理及內控體系建設。

4. 人力資源工作

推動本集團之間的人力資源共享，積極探索、完善外派人員管理模式，在集團範圍內實施全面定期的績效考核機制。

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。

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（「二零一四財政年度」），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及二零一九年中期報告。

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

流動資金及財務資源

除本公司(1)就收購南廸綜合發展有限公司及南廸高爾夫俱樂部有限公司發行之承兌票據(「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(3)獲得為支付翠湖香山項目餘下地價之融資外，於二零一三年，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。

誠如二零一五年年報內的「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，向本公司提供二零一七年貸款並對二零一五年貸款再融資，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。二零一七年貸款為有抵押，並以浮動利率計算。於二零一七年年報日期，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」)簽訂項目融資借款協議(「項目融資協議」)，據此，銀行貸款人同意向九洲置業開發公司提供項目融資(「項目融資」)最多人民幣300,000,000元之貸款，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。上述責任已在於截至二零一九年十二月三十一日止年度內償還項目融資後失效。

於二零一九年九月二十日，九洲置業已與中國一家銀行(作為貸款人)(「銀行貸款人」)簽訂項目融資借款協議(「二零一九年九月項目融資協議」)，據此，銀行貸款人同意向九洲置業提供項目融資最多人民幣550,000,000元之貸款，貸款期由訂立二零一九年九月項目融資協議日期起計為期十五年。項目融資為有抵押，並以浮動利率計算。於本公告日期，九洲置業已自該項融資提取人民幣149,000,000元。

本集團於二零一九年十二月三十一日之定期存款及現金及現金等價物約為人民幣1,457,800,000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1,347,700,000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，約人民幣110,100,000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。

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易帳款為人民幣510,300,000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的信貸控制所致。

此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之按公平價值衡量及在損益表處理之證券約為人民幣300,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣500,000元)，全部人民幣300,000元皆以港幣計值(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某些香港上市證券。

於二零一九財政年度，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、總額人民幣47,000,000元的興業銀行股份有限公司珠海分行理財產品、總額人民幣47,000,000元的華潤銀行珠海分行理財產品及總額人民幣13,100,000元的中國銀行珠海分行理財產品。有關廈門國際銀行理財產品及中信銀行理財產品的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日的公告。

計息銀行借款於二零一九年十二月三十一日合共約為人民幣3,426,200,000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總額加負債淨額)於二零一九年十二月三十一日為0.61(二零一八年十二月三十一日：0.64)。負債淨額包括計息銀行及其他借款、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、租賃負債、應付一名主要股東及關連公司款項減受限制銀行結餘、定期存款及現金及現金等價物。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動比率為1.34(二零一八年十二月三十一日：1.29)及流動資產淨值為人民幣2,257,500,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,724,600,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，計息銀行借款結欠為人民幣3,426,200,000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)於二零二零年最後到期之本金金額人民幣1,257,300,000元；(2)於二零二一年最後到期之本金金額人民幣1,301,600,000元；(3)於二零二二年最後到期之本金金額人民幣728,000,000元；(4)於二零二三年最後到期之本金金額人民幣10,700,000元；及(5)於二零二四年及直至二零三四年最後到期之本金金額人民幣128,600,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無任何根據承兌票據及可換股債券之未償還金額(二零一八年十二月三十一日：無)。承兌票據及可換股債券已經由本公司於二零一六年完全贖回。

於發行日期至二零一八年十一月二十四日(認股權證的屆滿日期)期間，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(「認股權證」)。

於二零一九年二月二十八日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立循環貸款協議(「二零一九年二月貸款協議」)，據此，銀行已同意向本公司提供最高達港幣250,000,000元的循環貸款，最後到期日由訂立貸款協議日期起計三年。有關資料請參閱本公司日期為二零一九年二月二十八日有關二零一九年二月貸款協議之公告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。

於二零一九年十二月三十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份循環貸款函件(「二零一九年十二月貸款函件」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達港幣200,000,000元的非承諾循環貸款，最後到期日為該銀行接獲本公司接納二零一九年十二月貸款函件日期起計三年。有關資料請參閱本公司日期為二零一九年十二月三十日有關二零一九年十二月貸款函件之公告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。

於二零二零年一月二十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份定期貸款函件(「二零二零年一月貸款函件」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達港幣200,000,000元的承諾定期貸款，年期為自可提取期間(其為本公司接納二零二零年一月貸款函件日期起計6個月)內每次提取起計36個月。有關資料請參閱本公司日期為二零二零年一月二十日有關二零二零年一月貸款函件之公告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。

僱員數目及薪酬

於年末，本集團約有2,258名僱員。於二零一九財政年度內，我們的整體員工成本約為人民幣302,500,000元(二零一八年：人民幣281,400,000元)。

本集團實施及維持界定福利退休金計劃。根據計劃，本集團參考退休僱員退休時的職位向彼等支付退休金，直至彼等離世為止。提供該等退休後福利的預期成本按單位貸記法釐定及確認，涉及多項假設及估計，包括貼現率、僱員流失率及死亡率等。界定福利退休金計劃的最近一次精算估值是在二零一九年十二月三十一日由Milliman Private Limited的精算師Mark Whatley(英國精算師(FIA)及新加坡精算學會資深會員(FSAS))進行。於二零一九年十二月三十一日，本集團界定福利責任總額約為人民幣135,700,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣122,800,000元)。

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

股息

董事會並不建議向股東派付二零一九財政年度的末期股息(二零一八年：港幣28,556,000元，約人民幣25,130,000元)。

股東周年大會

應屆股東周年大會將於二零二零年六月二十九日(星期一)舉行。應屆股東周年大會通告將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.0908.hk刊登，並將於適當時候寄發予本公司股東。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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1,791,600,000元。除上文披露之該等財務擔保外，本集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債。

重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「管理層討論與分析 – 未來展望」一節所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

資產之抵押

於二零一九年十二月三十一日，已不再向獨立第三方（「第三方」）抵押（但本公司就部分償還責任提供的擔保仍然生效）翠湖香山項目地塊S4之土地使用權及在建物業（二零一八年十二月三十一日：總帳面值約人民幣993,800,000元之翠湖香山項目地塊S4之土地使用權及在建物業），以根據（其中包括）珠海九控房地產公司與第三方訂立，日期為二零一六年八月十日之貸款及抵押品協議，自該第三方取得貸款人民幣899,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣650,000,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，本公司已就二零一五年貸款項下的還款責任向貸款代理行（「二零一五年代理行」）（代表二零一五年貸款人）以15,600股九洲旅遊發展普通股（「九洲旅遊發展股份」）及100股九洲旅遊地產普通股（「九洲旅遊地產股份」）（為九洲旅遊發展及九洲旅遊地產全部已發行股本）（「二零一五年股份抵押」），以及本公司一個銀行帳戶作為抵押（「銀行帳戶抵押」）。於二零一七年八月二十八日，本公司（作為抵押人）與二零一五年代理行（代表二零一五年貸款人）（作為承押人）訂立解除抵押契約，解除九洲旅遊發展股份、九洲旅遊地產股份二零一五年股份抵押及銀行帳戶抵押以及解除二零一五年股份抵押及銀行帳戶抵押項下之抵押權益。

於二零一七年十二月三十一日，本公司已就二零一七年貸款項下的還款責任向永隆作為二零一七年貸款代理行（代表二零一七年貸款人）以本公司一個銀行帳戶作為抵押。

於二零一九年十二月三十一日及直至全年業績公告日期，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50,000,000元之物業（包括珠海度假村酒店的75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22,367.86平方米），以根據（其中包括）九洲置業與銀行貸款人訂立，日期為二零一九年九月二十日之項目融資協議及抵押品協議，自銀行貸款人取得項目融資之貸款。

外匯風險

本集團之業務大部分集中在中國內地，主要收益及成本均以人民幣或港幣計值。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

於二零一九年十二月三十一日，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1,974,500,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,946,800,000元)。於二零一九財政年度，本集團股東權益上升乃主要由於本年度盈利所致。

於二零一八年十一月二十四日，根據日期為二零一三年十一月十八日之認購協議，每份認股權證發行價為港幣0.023元之認股權證已屆滿。

於二零一八年三月二十八日，董事會建議支付二零一七財政年度的本公司末期股息每股普通股港幣兩仙(「二零一七年股息」)。本公司股東於本公司在二零一八年五月二十五日舉行之股東周年大會上批准支付二零一七年股息。鑒於宣派二零一七年股息，根據認股權證之條款及條件，認股權證之認購價由每股港幣1.64元調整至港幣1.61元。有關調整認股權證之認購價之詳情載於本公司日期為二零一八年六月十九日之公告。

直至屆滿日期，概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。

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。

於二零一九財政年度內，概無購股權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十二月三十一日並無尚未行使購股權。

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」一節所披露者外，於二零一九財政年度內，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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一九財政年度內，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。

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（「聯交所」）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，彼等已於二零一九財政年度內遵守標準守則所規定之準則。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司應屆股東周年大會並於會上投票，本公司之股份過戶登記處將於二零二零年六月二十四日（星期三）至二零二零年六月二十九日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於二零二零年六月二十三日（星期二）下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以作登記。

企業管治

除守則條文 A.4.1 項下所載者外，本公司已於二零一九財政年度內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，本公司已於二零一九財政年度內遵守企業管治守則所載之守則條文。

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。本集團二零一九財政年度內之全年業績已由審核委員會審閱。

核數師工作範圍

本集團二零一九財政年度內的初步業績公告所包含的數字已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團該年度已審核的合併財務報表所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發表任何核證聲明。

刊登二零一九年年報

本公司二零一九年之年報(包含上市規則附錄16所規定的相關資料信息)將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.0908.hk 刊登，並將於適當時候寄發予本公司股東。

承董事會命
珠海控股投資集團有限公司
主席
黃鑫

香港，二零二零年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃鑫先生、金濤先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事拿督威拉林福源（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）及鄒超勇先生；以及獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生。

各董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告內表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述產生誤導。