

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

(Incorporated in Bermuda with limited liability) (於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 00908



2020 年報  
ANNUAL REPORT

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





# 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告書
- 7 財務摘要
- 8 管理層討論與分析
- 36 二零二零年環境、社會及管治報告
- 46 董事及高級管理人員
- 58 董事會報告書
- 113 企業管治報告書
- 137 獨立核數師報告書
- 145 綜合損益表
- 146 綜合全面收益表
- 147 綜合財務狀況表
- 149 綜合權益變動表
- 151 綜合現金流量表
- 152 綜合財務報表附註
- 263 物業詳情
- 264 財務概要



## 董事會

### 執行董事

曾建平先生  
(於二零二零年六月二十九日獲委任為主席)  
黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日退任)  
金濤先生(行政總裁)  
葉玉宏先生  
李文軍先生

### 非執行董事

拿督威拉林福源  
(於二零二零年五月二十九日辭任)  
(林承利先生為其替任人  
於二零二零年五月二十九日辭任)  
郭海慶先生(於二零二零年五月二十九日辭任)  
(竺敏明先生為其替任人  
於二零二零年五月二十九日辭任)  
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  
(於二零二零年五月二十九日不再擔任  
拿督威拉林福源的替任人)  
竺敏明先生  
(於二零二零年五月二十九日不再擔任  
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

曾建平先生  
(於二零二零年六月二十九日獲委任為主席)  
黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日退任)  
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

陳哲明先生(於二零二一年三月一日獲委任)  
郭東輝先生(於二零二一年三月一日辭任)

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 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



## 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 HM11  
Bermuda

## 股份代號

00908

## 投資者關係

電郵地址：  
ir0908hk@zhjzgroup.com

## 網址

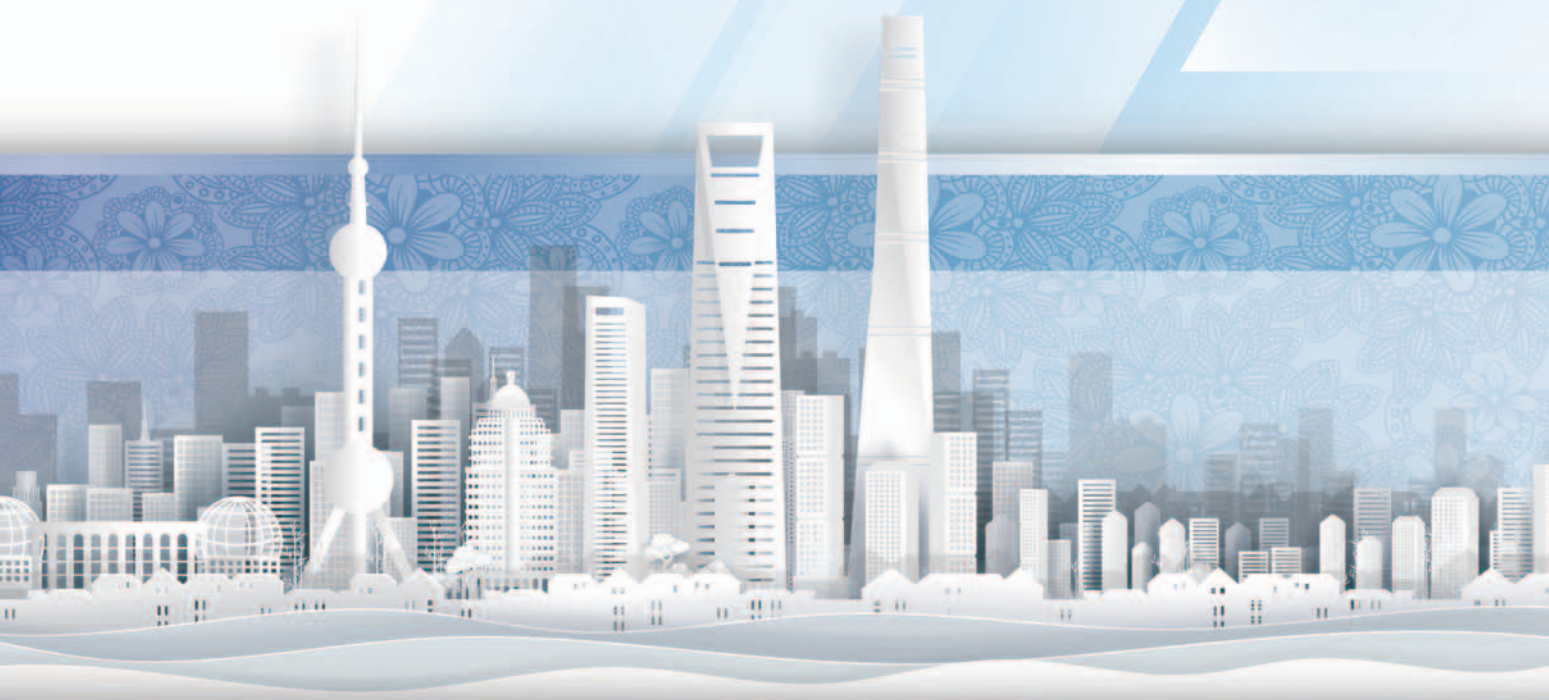
www.0908.hk

# 主席 報告書

各位股東：

回顧截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財政年度」），對於中華人民共和國（「中國」）及全球市場整體而言，是充滿挑戰的一年。新冠肺炎疫情的影響廣泛，消費者需求疲軟，導致投資者情緒低迷。於二零二零財政年度，本集團精準把握多方面、深層次的聯動關係，認真貫徹以疫情防控和經濟效益為中心的思想，堅持保存量、創增量的工作總基調，以(1)九洲藍色幹線（海上交通）及藍色海洋旅遊；(2)複合地產及綠色休閒旅





遊；(3)公用事業及金融投資事業三大業務板塊為核心，進一步發揮資本槓桿作用，力抓重大項目落實，充分運用互聯網新思維，借助新媒體和網絡平台，著力創新經營模式，積極轉變傳統業務營銷模式，推動主業投資和品牌輸出，在積極應對挑戰中把握機遇、奮勇前進，努力打造完美旅居產業鏈，為所有股東創造最大化收益。

於二零二零財政年度，在本公司董事會（「董事會」）的領導下及所有員工的共同努力下，率先謀劃，走出去兼併收購優質資源，為未來保持快速發展，奠定堅實的投資基礎。本集團作為以打造完美旅居產業鏈的多元化公司，將旅遊資源，尤其是稀缺的自然資源，視為旅遊休閒業的第一要素及價值核心。

二零二零財政年度之本公司擁有人應佔純利約為人民幣44,353,000元(二零一九財政年度：人民幣81,069,000元)。另外，本公司每股基本盈利為人民幣3.11仙(二零一九財政年度：人民幣5.68仙)。本公司董事會不建議向股東派付截至二零二零財政年度的末期股息(二零一九財政年度：港幣0仙)。

二零二一年，全球貿易和經濟形勢依然嚴峻。隨著本次疫情形勢在國內逐步得到控制，本集團防控工作將持續保持常態化，全力杜絕疫情新燃點，珍惜當前防控成效，決不能前功盡棄。同時，本集團將繼續加強資本運作力度，加強財務管控，努力拓寬融資及市場的管道，提高運營、項目品質、招商力度，做精產品，嚴控成本，效益優先，兼顧規模，推動本集團在非常時期的升級發展。本集團將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，並尋找合適的投資機遇。

二零二零年，感謝有你，與我們一起走過。展望二零二一年，本公司將繼續堅持「務實、創新、共享」的精神，爭取更佳的業績。除了憑藉董事會正確的領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，藉此亦向各位表示衷心感謝。

最後，本人僅此對董事會同仁、全體員工及各位股東在過去的一年的辛勤付出和鼎力支持，致以衷心的感謝，祝各位新年進步，身體健康。

承董事會命

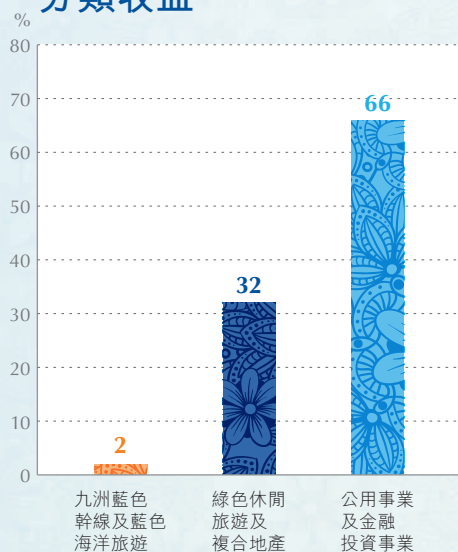
主席

**曾建平**

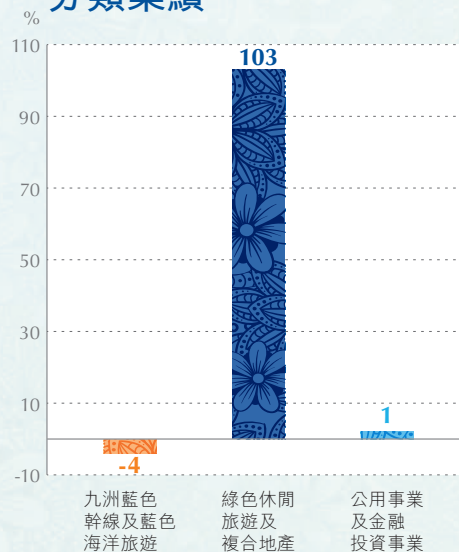
香港，二零二一年三月二十九日



### 分類收益



### 分類業績\*



	二零二零年	二零一九年
收益(人民幣千元)	<b>9,862,623</b>	11,812,280
毛利(人民幣千元)	<b>1,309,151</b>	1,244,050
息稅折舊前溢利#(人民幣千元)	<b>1,100,369</b>	1,061,404
本年度盈利(人民幣千元)	<b>238,762</b>	280,328
歸屬本公司擁有人的盈利(人民幣千元)	<b>44,353</b>	81,069
毛利率(%)	<b>13.3%</b>	10.5%
息稅折舊前溢利比率(%)	<b>11.2%</b>	9.0%
盈利率(%)	<b>2.4%</b>	2.4%
每股盈利(人民幣) — 基本	<b>人民幣3.11仙</b>	人民幣5.68仙
每股股息(港幣) — 末期股息(建議分派)(港幣)	<b>無</b>	無
派息比率(%)	<b>無</b>	無
流動比率(倍)	<b>1.13</b>	1.34
負債比率(%)	<b>58%</b>	61%

\* 不包括公司服務及其他以及分類間對銷

# 息稅折舊前溢利指除稅前溢利，不包括出售及撇銷物業、廠房及設備的收益/(虧損)、財務開支以及物業、廠房及設備和使用權資產折舊。

# 管理層 討論與分析









## 業務回顧

於二零二零財政年度，受新冠肺炎疫情（「本次疫情」）影響，全球經濟及衛生安全面臨嚴重危機。為了有效遏制疫情的蔓延，一些企業階段性停工或降低工效，打亂了全球供應鏈，對世界經濟產生了重大影響。本集團所經營之業務於本次疫情期間亦受到巨大沖擊。儘管面對低迷時期，董事會及管理層迅速組織全員抗疫、復工復產，調整部分板塊業務經營策略及方式，致力提高產品及服務質量而最大程度地減少影響。

二零二零財政年度，本集團之經審核綜合收益約為人民幣9,862,623,000元，與二零一九財政年度約人民幣11,812,280,000元相比下降17%。本集團之二零二零財政年度毛利約為人民幣1,309,151,000元，與二零一九財政年度約人民幣1,244,050,000元相比上升約5%。二零二零財政年度綜合盈利為人民幣238,762,000元，與二零一九財政年度約人民幣280,328,000元相比下降15%。此外，本公司擁有人應佔綜合盈利約為人民幣44,353,000元，與二零一九財政年度約人民幣81,069,000元相比下降45%。

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物業單位之銷售組合變動而導致其收益及分類業績大幅增加，惟上述盈利減少乃主要歸因於下列綜合影響，(i)為應對本次疫情而採取若干措施以減少港珠客輪航線服務班次甚至停航，導致九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊業務收益減少或虧損增加（視情況而定）；(ii)本次疫情影響外地及本地消費者出行及消費意欲，導致本集團酒店業務及旅遊景點業務收益減少或虧損增加（視情況而定）；及(iii)本次疫情期間，由於金融資產減值虧損淨額、交通量減少及燃油市場需求減少，導致本集團公用事業及金融投資業務收益減少或虧損增加（視情況而定）。

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

於二零二零財政年度，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」）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，加快由「傳統水上交通」向「水上交通+旅遊」轉型，探索開辟新航線業務及對外項目穩步推進。

於二零二零財政年度，受本次疫情持續影響，粵港航線處於關停狀態，其餘各航線雖有序復航，但處於相對低位運行。於二零二零財政年度，客輪公司積極協助籌備各航線有序復航，制定復航前期營銷方案，優化管道鋪設，加強宣傳推廣，穩定交通航線客量，促進境內航線及旅遊航線的影響力，積極尋找宣傳管道，積極推介，促進航線發展，提升旅

遊航線品牌影響力。於二零二零財政年度，全航線共運送旅客696,500人次，同比下降70.8%。其中，境內航線客量在經歷了上半年的低谷期後，因下半年全國疫情防控取得階段性勝利，於八月暑期及十月中秋、國慶假期迎來疫情之後的客運量高峰。旅遊航線在下半年逐步復蘇。粵港航線目前仍受海外疫情影響尚未復航。本公司持續關注香港政府動態，並聯繫協調口岸聯檢單位、交通局等相關部門，為香港市區航線復航做足相關準備工作。

為建設粵港澳大灣區海岸休閒觀光地帶，帶動珠海全域旅遊發展，客輪集團以「藍色海洋旅遊」為戰略導向，深入挖掘大灣區旅遊資源，積極推動向「水上交通+旅遊」轉型。為把握歷史機遇，助力粵港澳大灣區發展，促進珠澳城市間的互聯互通，依託澳門國際機場、拱北口岸客流資源，借助九洲港口岸區位處優勢，擴大航線佈局範圍，客輪集團著手謀劃開通澳門氹仔水上客運航線。

此外，客輪公司安全管理體系順利通過交通部海事局符合證明換證審核。於二零二零財政年度，客輪公司再度獲交通部海事局評為「安全誠信公司」稱號。至今已連續十三年保持該項殊榮，亦是國內唯一一家連續十三屆獲此殊榮的高速客輪企業。

為了緊抓外部發展機遇，實現「九洲藍色幹線」品牌「走出去」的戰略目標，珠海海昌投資有限公司（「海昌投資公司」）（客輪公司之全資附屬公司）與湖南龍驤橘子洲旅遊服務開發有限責任公司及其他方共同出資成立的湖南九洲龍驤水上客運有限責任公司（「長沙合營公司」）調整合作管道。於二零二零財政年度，完成「九洲龍驤」號遊船廣告冠名，承接湖南衛視《中餐廳4》媒體發布活動，進一步提升長沙合營公司「湘江遊輪·橘洲之星」品牌。「橘洲之星湘江夜遊」成功入選長沙市二零二零年文化旅遊消費示範項目。

於二零一五年，本公司與中交海南建設投資有限公司（「中交建公司」）訂立一份海南戰略合作框架協議（「海南框架協議」），內容有關在中國海南和廣東地區的海上旅遊和交通的合作項目（「海南項目」）。海南項目已逐步構建起了東西濱海灣區互聯互通的水上交通網絡，推出特色主題遊系列品牌。於二零二零財政年度，增加運力拓展近岸遊市場，已在三亞海上旅遊市場佔據一席之地，積極推動海上巴士補貼審批落地，落實安全管理，提升服務質量，榮獲「三亞市青年文明號」和「中交集團青年安全生產示範崗」，提高了客輪公司品牌市場影響力和品牌核心競爭力。海南項目立足三亞海上交通，聯動三亞軌道交通，開通「海陸聯運」，豐富三亞旅遊交通網。

## 1.2 藍色海洋旅遊

珠海市九洲郵輪有限公司(「九洲郵輪有限公司」)(客輪公司之全資附屬公司)借助港珠澳大橋開通的有力契機，進一步拓展珠澳海灣遊航線，並開通了珠海灣仔口岸至澳門渡輪航線。九洲郵輪公司在加強優化管理經營場所及努力提升服務品質的前提下，積極拓展新旅遊產品項目，打造傳統節日特色旅遊氣氛。於二零二零財政年度，九洲郵輪公司獲得廣東省交通運輸協會授予的「2019年度

廣東省交通運輸誠信示範企業」稱號及「2019年度廣東省交通運輸行業優秀企業」稱號榮譽。

受本次疫情影響，九洲郵輪公司於二零二零財政年度總接待量為318,900人次，較二零一九財政年度1,089,200人次同比减少770,300人次，減幅70.7%。九洲郵輪公司積極應對本次疫情造成的影響，採取適當措施，控制成本，創新營銷策略，爭取政府專項扶持政策，加大投放戶外廣告的力度，全面更新宣傳畫面，為旅遊業復甦營造氛圍。根據旅遊市場逐漸回暖的節奏，有針對性地推出各項促銷活動，積極準備粵澳恢復通關的工作。





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，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（「桂山民宿項目」）。於二零二零財政年度，客輪公司借助本集團文旅體系優勢資源，加強橫向產品整合，制定旅遊產品套票，不斷優化特色產品，跳出了單一民宿產品，向綜合旅遊業邁進；加強宣傳推廣力度，增強市場對桂山島藍色海岸的認知度和美譽度；堅持「一站式」服務，珍惜品牌塑造成效，全方位提升藍色海岸品牌，為民宿輸出管理打下基礎，對本集團向「藍色海洋旅遊」產業鏈的延伸具有重要意義。

於二零二零財政年度，長沙水上項目、三亞藍色幹線、臺州榮遠項目、帆船驛站項目、穿梭巴士項目均不同程度受當前疫情影響，在堅決執行內防反彈和外防輸入的前提下，進一步調整經營策略，

以靈活穩健的措施應對困境，並積極推進整合優質資源，突破傳統常規性復制模式，尋求旅遊產品的迭代創新，不斷推出新產品，打造優質品牌產品，吸引更多遊客，提升業績。

## 2. 綠色休閒旅遊及複合地產

### 2.1 珠海度假村酒店

於二零二零財政年度，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）在本次疫情影響嚴重及酒店行業景氣指數嚴重下挫的危難格局中，堅持以打造民族品牌酒店為願景，以經濟效益為目標，在疫情防控、政務接待、

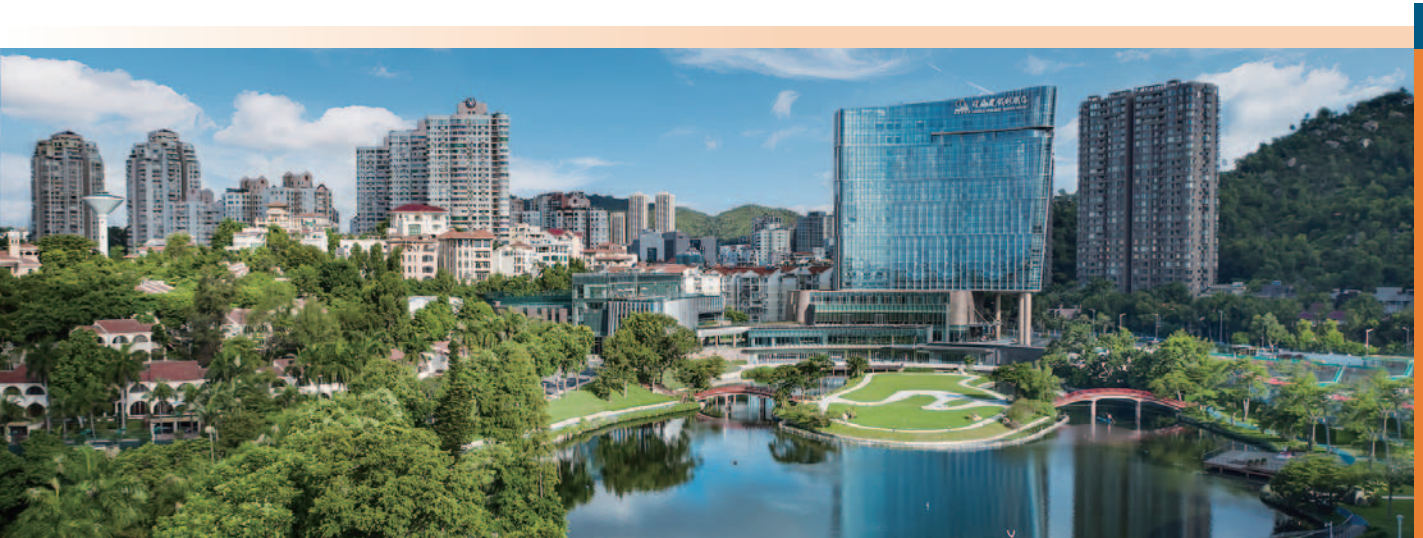


經營管理、工程項目等工作中凝心聚力、共克時艱，在險象環生的經濟寒冬裡砥礪奮進。珠海度假村酒店榮獲二零一九年「一帶一路」粵菜產業發展論壇暨珠港澳美食旅遊文化節組委會授予「珠海市「粵菜師傅工程」十大名店」稱號，獲得「2020 會獎之星 — 中國最受青睞會獎綜合體」的殊榮，被珠海市人力資源和社會保障局授予珠海市市級「粵菜師傅」培養基地，出色完成了政府的重要接待工作，承辦了全球博覽品牌發布簽約會，該簽約會是珠海度假村酒店近期以來承辦的規模最大的一次會議，酒店品牌美譽度再次得到顯著提升。憑藉熱情的接待來賓、

專業的防疫措施、細緻的住宿安排、精心的會議用餐、周到的車輛接駁等服務，珠海度假村酒店多次受到不同主辦方的書面表揚和贊賞，為酒店品牌營銷奠定了良好基礎。

## 2.2 新珠海度假村酒店改造提升項目 （「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（「九洲置業開發公司」）作為新酒店項目的投資、開發主體，全力推進該項目主體完工、設施及設備的調試工作，逐步取得了竣工驗收備案及政府各項驗收合格證明，新酒店於二零二零年八月正式營業。



二期商業辦公綜合體項目進入工程樁、支護樁、水泥攪拌樁等基坑支護與工程樁的施工階段；在加快推進新酒店項目建設的同時，九洲置業開發公司對原有酒店的相關配套設施進行升級改造，同步提升酒店的管理水準、服務品質、品牌價值，將度假村酒店提升至全方位綜合性酒店。

### 2.3 圓明新園

於二零二零財政年度，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1,062,000人次。圓明新園榮獲「2020廣東最受期待旅遊目的地」稱號，「2019年度珠海市文明旅遊志願服務優秀組織金獎」，2020年度珠海市旅遊企業消防技能競賽活動「優秀組織獎」稱號，並成為廣東省研學旅行協會會員單位。於二零二零財政年度，圓明新園積極參與政府統籌實施的市民消費券計劃，在旅遊消費最低迷時期，起到積極促進旅遊業復甦的作用；建立語音導覽合作，合理調配園區資源，科學控制人力成本，提高工作效率，在完善服務與口碑的同時，為公司增加收益；在



園區升級改造方面，圓明新園積極配合政府分步推行的改造方案，落實園區環境整治、景區修整工程及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。

### 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。受本次疫情影響，入園遊客有所下降。於二零二零財政年度，夢幻水城入園人數約116,700人次，同比減少92,500人次，減幅約44.2%。夢幻水城在嚴控水質的前提下，進一步增強經營策略，加強淡





旺季營銷手段，增加企業活動次數，拉動人氣，努力創造二次營收增收機會，利用各節日熱點推出門票及年卡優惠促銷活動，有力拉動了人氣。根據本次疫情狀況，靈活調整園區復工時間，逐步完成項目設施的維修翻新和保養維護，確保新貌面客，提升了遊客舒適度、參與感和安全度，取得較好促銷效果。

## 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）繼續開發翠湖香山地產項目。於二零二

零財政年度，珠海九控房地產公司因交付予買家之珠海翠湖香山高端旅遊地產項目物業單位銷售組合變動而導致其收益及分類業績大幅增加。銷售方面，珠海九控房地產公司以翠湖香山大城生活方式的營造為著力點，持續滲透人文果嶺大盤形象。在疫情減緩後期，珠海九控房地產公司復工復產，舉辦各類線上、線下文化活動，推售新品和去庫存，取得了較好的成績。同時，小鎮商業中心招商工作進展順利，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產品營銷奠定良好基礎。



## 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(「珠海九控體育」,本公司之非全資附屬公司)經營的翠湖球會,通過推出打球套餐、夏季優惠促銷、早茶餐飲業務、聯盟蒼年卡、香山練習卡等措施,追回一部分因本次疫情導致階段性停場所造成的損失。於二零二零財政年度,翠湖球會打球場次增加至52,679場,同期對比增長3.5%。翠湖球會與其他球會合力打造推廣的新產品「高球聯盟蒼」,為普及高爾夫運動、打造教練員發展平台、進一步推動文旅體育產業的深度融合奠定基礎。

翠湖球會橫向聯合本集團文旅資源,與深圳鐵馬高爾夫聯袂推出「高爾夫套餐產品」,在經營淡季提升了打球場次及收入,得到良好的市場反響。翠湖球會憑借卓越的球場質量和貼心的服務榮獲「中國十佳非凡高爾夫球場」大獎。

## 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72,600平方米,總建築面積(「總建築面積」)約145,000平方米(含配套設施及人才住房和公共租賃住房14,300平方米)。珠海九控房地產公司在平沙設立一家項目公司—珠海平沙九



洲開發有限公司(「平沙九洲公司」)。平沙九洲公司作為平沙項目的開發主體，進行融資、開發、建設及運營等工作。於二零二零財政年度，平沙九洲公司已完成用地合同簽訂和相關款項繳納、項目前期策劃定位、公司註冊、資質辦理、建設用地規劃許可、規劃方案內部審定、監理單位定標和地勘等工作。

### 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)經營的九洲港，受本次疫情影響，經營情況受到了巨大沖擊，各航線航班、陸路客運線陸續停航停運。於二零二零財政年度，九洲港公司通過改善九洲港站場軟硬件配套、強化員工服務意識、優化對客服務流程、美化站場及投入智能化設備等措施，提升旅客出行體驗，盡全力減少和對沖不利因素的影響。

九洲港公司在加強物業管理、安保和員工專業服務的同時，通過安裝更多導流標識、重新佈置場內背景牆、增設戶外廣告，提升服務質量和旅客候乘的體驗感。微信公眾號增添的客戶服務，拓寬了票務銷售渠道，滿足了旅客線上購票及諮詢的需求。九洲港公司在安檢檢驗通道新增了自助實名制查驗設備，旅客持相應證件或二維碼可直接驗票登船；增加了自助驗票閘機及自助售票機，推動了港口服務的智能化、數字化發展，為旅客提供更優質便捷的服務。

於二零二零年十二月十日，珠海九洲控股與九洲港公司訂立補償協議(「補償協議」)，據此，九洲港租賃應終止，而作為補償，珠海九洲控股應(其中包括)向九洲港公司支付人民幣19,000,000元之補償金及提供臨時樓宇設施。有關補償協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月十日之公告。

### 3.2 城市能源供應

於二零二零財政年度，世界經濟增長和石油需求呈現震蕩下行態勢。受本次疫情影響，水陸空交通限行，企業復工延遲，批發業務的貨品生產、流通、銷售等環節均受到巨大沖擊，珠海九洲能源有限公司（「九洲能源公司」）的成品油批發貿易和加油站零售行業皆受到嚴峻的考驗。九洲能源公司面對挑戰，始終堅持以匠心精神深耕成品油批發業務，不斷開拓上下游客戶及油品種類，繼續拓寬營銷渠道，加強多元化經營，提升了市場競爭力，贏得了良好的行業口碑和客戶資源。於二零二零財政年度，九洲能源公司在眾多成品油供應商的激烈競爭中脫穎而出，成功入圍「中國海油成品油供應商名單」，成為中國海油廣東銷售有限公司的指定油品供應商。此外，九洲能源公司順利開拓了橫琴港客運站船舶供油業務，使九洲能源公司港口供油業務向外拓展邁出了堅實的一步，推動了公司效益的穩步提升。



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。於二零二零財政年度，客輪公司完成了以存續分立的方式不再持有九洲能源公司及其附屬公司，惟由客輪公司相同股權架構下的珠海九洲公用有限公司（「九洲公用」）持有。本集團繼續持有九洲能源公司及其附屬公司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

於二零二零財政年度，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）積極響應聯防联控



疫情的同時，推進各項工作，加強與客戶的聯動。九控融資租賃公司積極開展大宗商品貿易業務，為本集團做出重大貢獻；憑藉過往成熟的油品貿易+保理業務模式，通過購銷渠道，開展以核心企業作為終端客戶的貿易業務，提升上述業務模式，推動業務多元化發展。

於二零二零財政年度，其中一名客戶存在已知財務困難，且應收帳款收款存在重大疑慮，因此本集團已就應收帳款計提全數虧損撥備。本集團現正檢視保理業務及可能考慮多項風險管理措施，包括但不限於減少保理業務交易量。

## 可能面對的風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、經營業績及業務前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的許多風險及不明朗因素的影響。於二零二零財政年度，本集團進一步完善風險管理體系，該體系涵蓋公司戰略、營運、財務等各個環節。在未來發展中，本集團將高度關注以下風險事項及不明朗因素並積極採取有效應對措施。除下文所列者外，或會存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。

## 1. 市場競爭風險

### 風險分析：

隨著本集團的業務發展漸趨多樣化，集團需面對各個市場的激烈競爭。新營運商加入市場、現有競爭對手之價格競爭加劇、產品創新或技術演進，均可能對集團之財務狀況與營運業績造成不利影響。客輪服務方面，廣深港高鐵、港珠澳大橋於近年開通，深中通道亦預計於2024年通車，傳統水上交通面臨更加激烈的競爭，粵港水路客量整體呈下滑勢態。旅遊方面，近年大量國際酒店品牌進駐珠海，中國著名旅遊度假區運營公司華僑城等亦將陸續加入興建度假村，以致競爭加劇。買賣及分銷燃油方面，由於燃油供應市場變化萬千加上電動化汽車日趨普及、市場競爭激烈，燃油需求有可能受到負面影響。若未能適時作出有效的策略調整，使得競爭優勢提升，可能對集團的業務及財務表現造成重大負面影響。

**應對措施：**

本集團整合業務資源，提高資源利用率，避免內部競爭。進一步確立未來主營業務發展方向，加強研究與產品研發，並引導集團向與主營業務相關的領域裏多元化發展，以減少對香港航線的依賴。本集團航運業務積極向水上「交通+旅遊」轉型。目前已佈局三亞、長沙、台州水上交通旅遊項目，積極開拓增量業務。「大橋+海島」航線和串島航線已經順利開通，明年計劃開通九洲港至澳門氹仔碼頭航線、廣州南沙港至萬山群島、橫琴至蛇口等航線。本集團投資發展部積極尋找投資項目，並為管理層提供決策依據，供總裁辦公會議討論決議。本集團投資發展部或其他集團子公司定期收集及整理市場數據，作全面分析，並報告董事會，提前採取措施應對市場競爭為集團帶來的挑戰。本集團加強內部聯合營銷，推出套票產品，提高市場競爭力。本集團開闢電商單元，結合線上線下渠道推廣營銷。本集團時刻留意市場需要及監察競爭對手的行動，保持警覺以

維持競爭力。本集團根據市場數據，分析集團的優勢所在，加以強化市場定位，制定業務策略(包括市場推廣及定價)。本集團將新建及合作加油站，增加充電樁設備及豐富加油站商店商品種類，以增加客戶消費金額。

## 2. 新冠肺炎疫情風險

本集團因應二零二零年初爆發的新冠肺炎疫情，實施了一系列措施以配合各地政府的防控政策，其中包括暫停開放若干客輪服務和關閉部分經營場所，以防止疫情惡化。直至二零二一年年初，香港本地疫情反覆，來往香港和珠海的航班尚未恢復。若未來中國疫情狀況嚴重惡化，本集團部分業務或需再次暫停營運，因而增加營運風險。

**應對措施：**

本集團監督重點場所，落實防疫措施。要求下屬客運站、碼頭、酒店、景區等人員密集場所必須採取強而有力的常態化防疫措施；採取實名制管理制度，對旅客聯繫電話等相關信息進行登記；以及在各場所設置隔離室。本集團吸

取教訓，內防反彈。加強對員工外出及外來人員到訪的監管，對離珠人員實行報備制度；提醒內部人員儘量在珠海及廣東省內活動，對出省人員進行信息採集，造冊登記，返回時做好隔離觀察及核酸檢測工作。

本集團加強境內外員工防疫培訓。為確保香港總部員工的健康安全，本公司多次組織參加在線防疫健康知識講座，提升境外員工個人防疫能力和認知水平。本集團建議珠海員工減少聚餐聚會。本集團建議以工會名義發放防疫用品，提高員工安全保障。

### 3. 投資決策風險

本集團及其下屬公司在投資項目（如度假村、房地產開發或收購）時，若對相關項目缺乏全面評估，或對項目的可行性評估和市場預測不準確，或項目的投入未能與未來市場的需求互相匹配，將大大增加項目運作的不確定性，對本集團及下屬公司的經濟利益造成重大不利影響的風險。投資決策風險亦會因為現行的風險管理措施未能有效執行而增加。

#### 應對措施：

本集團投資事項分為立項、投資審核兩個階段，按照投資金額進行分級審批。本集團利用制定的五年發展計劃，落實本集團的未來發展計劃。本集團批准投資前需進行詳細及全面的分析，可研報告除了基本的元素如項目成本預算、預期收益、回收週期、內部回報率等，還包括情況分析（敏感性分析）、應急方案、退出方案等以應付在投資項目期間突如其來的變化。本集團組織專業團隊參與盡職調查或對可研報告評估。投資發展部定期收集及整理市場數據，作全面分析，並應定期更新投資項目進度及因應市場環境變化對投資項目適時修改，報告董事會。本集團訂立清晰的項目考慮因素和考慮準則，在盡職調查階段儘量披露項目風險及做好風險應對措施，遵循謹慎性原則，通過市場比較，對項目在極端情況下對公司可能的影響進行分析。本集團確立項目時，訂立清晰可行的時間線和設定具體的階段性的目標，以便使用績效和進度指針來評估項目整體執行的狀況。



#### 4. 政府政策風險

本集團及下屬公司大部分的收益來自中國內地，中央政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色，對中國內地經濟增長行使重大控制權。本集團業務涉及不同行業，包括旅遊及相關服務、物業開發、港口設施等，其業績受其所從事行業之趨勢影響，尤其是佔本集團利潤百分比大的行業。燃油銷售方面，由於政府致力推動新能源和電動化汽車，預計未來本集團燃油的銷售業績將受到影響。物業開發方面，珠海市過去多次推出樓市限購令，令樓市陷入低潮，近年珠海市限購政策開始逐步放寬，因而推高樓價和成交量。景區發展方面，中國政府近年嚴格規管高爾夫球場，禁止地方政府批准新建高爾夫球場。因此，如本集團的戰略規劃和發展導向與中央或地方政府頒佈的政策制度文件所倡導的發展方向未能保持協調一致，使得中央或地方政策可能對本集團當前經營造成阻礙；或者遇到國家政策制度和行業環境突變，導致本集團經營所處的政治和經濟環境發生嚴重變化，以致政策對企業生存和發展產生重大不利影響。

應對措施：

本集團將密切關注政府政策及規定的變動，做好規劃和評估政策對集團的影響，儘量減低其對本集團營運和盈利的影響。本集團與地方政府部門保持良好工作關係。本集團定期通過各渠道收集客戶反饋信息並進行分析，了解客戶喜好及需要，密切留意客戶偏好轉變。本集團全面考慮本集團業務對社會、經濟及環境等方面的影響，讓本集團業務得以可持續發展。本集團與政府協商，爭取優質項目。本集團審視各業務板塊的經濟效益，制定收益組合成分目標，避免過分依賴單一業務或業務過於分散，以利有效利用資源。

#### 5. 整體環境風險

去年因受到新冠肺炎的衝擊，中國和環球經濟顯著放緩，本集團的整體經營環境困難。長遠而言，若環境經濟狀況持續轉差，本集團的業務、財務狀況、經營業績可能會受到重大不利影響。倘資金從集團所營運所在之市場流出，或會使市場融資成本上漲，增加本集團的資金成本。

### 應對措施：

本集團將學習粵港澳大灣區發展規劃綱要，強化主動作為的意識。搶抓粵港澳大灣區發展機遇，深化珠澳合作。本集團考慮開拓和發展更多新產品以迎合市場需要。本集團可以為已推出的產品增加產量（如可將「海上看珠海」開設更多班次，或為客輪服務增設更多航線），並提高服務質量和產品質量，以穩固客戶忠誠度及保持利潤率。本集團考慮從已有項目增加現金流，逐步收回物業管理業務，亦考慮將商業用途的樓宇改造，以出租或買賣形式增加現金流。本集團內部商討調整投資計劃，審視投資額度，考慮投資承受力。

## 港幣二十億元銀團貸款協議

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。

根據二零一七年貸款協議，倘珠海九洲控股發生以下情況，則構成二零一七年貸款協議的違約事件：(1)並無或不再直接或間接實益擁有本公司全部已發行股本的最少30%；(2)並非或不再為本公司的單一最大實益股東；及(3)並無或不再擁有對本公司的管理控制權。請參閱董事會報告書「有關控股股東的特定履約責任的貸款協議」一節。

## 未來展望

二零二一年，全球貿易和經濟形勢依然嚴峻。隨著本次疫情形勢在國內逐步得到控制，本集團防控工作將持續保持常態化，全力杜絕疫情重新燃點，珍惜當前防控成效，決不能前功盡棄。同時，本集團將繼續加強資本運作力度，加強財務管控，努力拓寬融資及市場的管道，提高運營、項目品質、招商力度，做精產品，嚴控成本，效益優先，兼顧規模，推動本集團在非常時期的升級發展。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。

### 1. 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

客輪公司將依託粵港澳大灣區發展規劃，擴大航線佈局範圍，繼續完善水上交通航線網絡。在進一步做好各項經營管控工作的基礎上，紮實推進開通九洲港至澳門航線工作，謀劃開通新航線以獲取發展新機遇，推進重點項目以尋求發展新動力，整合優質資源，突破傳統常規性復制模式，尋求旅遊產品的更代創新，助力

藍色海洋經濟實現快速發展。根據市場狀況適時調整銷售方案，優化管道鋪設，提升宣傳推廣，穩定交通航線客量，促進旅遊航線的影響力。積極協助籌備各航線有序復航，持續關注香港政府動態，並聯系協調口岸聯檢單位、交通局等相關部門，為香港市區航線復航做足、做細相關準備工作。

九洲郵輪公司將繼續加強成本控制，利用假日打造主題活動，提升碼頭人氣，加大市場營銷，創新營銷策略，應對本次疫情常態化經營困境。珍惜當前國家對抗本次疫情成果，築牢防疫防線絲毫不能鬆懈，確保粵澳輪渡跨境航線安全通暢。本集團沙灘水上項目、三亞藍色幹線、臺州榮遠項目、桂山民宿項目、珠海帆船驛站等項目相繼探索與推出新產品，通過打造內容豐富新穎的品牌產品吸引更多遊客並提升業績。

客輪集團於二零二一年之財務表現將受能有效遏制疫情蔓延之所需時間、香港及珠海客輪航線服務恢復時間等多項因素影響。



## 2. 綠色休閒旅遊及複合地產

珠海度假村酒店以新酒店開業為契機，進一步提升酒店業務的整體品味及服務質量，充分利用媒體資源，做好酒店的文化、產品宣傳活動，掀起一個推廣宣傳的高潮，提升企業社會知名度與美譽度。珠海度假村酒店將聯合九洲置業開發公司有序推動舊主樓裝修改造項目，以推動酒店高質量發展為主題，以創新驅動為核心戰略，積極利用有利的政策和環境契機，乘勢而上。

圓明新園將進一步探索與落實二次規劃方案，全力提升景區升級改造，並對夢幻水城整體環境進行升級，提升景區的客人舒適度，進一步鞏固夢幻水城的品牌影響力，提高其營收能力。

翠湖球會繼續加強線上與線下的組合營銷方式，進一步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繼續做好「翠湖香山項目」系列產品的銷售、交付和存量土地產品設計開發，並積極推進「平沙項目」開工節點按計劃

開展，全面落實品質管控工作要求，切實抓好工程品質。

酒店業務於二零二一年之財務表現將受制於有效遏制本次疫情蔓延之所需時間、海外及本地消費者於疫情過後對旅行及消費習慣能否恢復信心等多項因素影響。物業發展業務於二零二一年之財務表現將受於交付予買家之珠海翠湖香山高端旅遊地產項目之時間及物業單位數目等多項因素影響。

## 3. 公用事業及金融投資事業

九洲客運港作為國家一類口岸，是聯通珠江東西兩岸及港澳地區的重要交通樞紐。九洲港公司在全力做好疫情防控，緊緊抓住經營管理和提升服務兩大主題的同時，將同步主抓九洲港口岸臨時旅檢大廳和客運站場搬遷後的運營工作，配合新客運站場設計、施工等工作，開啟了九洲港迭代升級、港城聯動重生的新篇章。九洲港公司將進一步優化新站場的各項硬件設施，做好新口岸投入使用後的相關服務工作，積極推進客運綜合系統軟件升級等工作，完善新站場的智慧化建設，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。

九洲能源公司深耕油品業務多年，牢牢紮根於粵港澳大灣區。未來將以新的舉措提升經營，以新的思路謀求發展，繼續探索多方面、深層次開展不同產品的貿易，擴大業務範圍，擺脫成品油貿易單一收入來源的困局，降低經營單一產品業務帶來的風險，維護現有客戶關係，深挖潛在客戶資源，不斷開拓新市場，提升市場競爭力，增創盈利空間，提升收入及利潤。

九控融資租賃有限公司將密切關注行業監管動態，依托本集團資源優勢，不斷拓展優質資產融資租賃業務，為本集團業務發展再添利器。繼續朝著拓寬營銷渠道，多元化經營方向開展業務，進一步加大市場信息的收集、分析和整理工作的力度，維護好已有客戶資源，深挖潛在客戶資源，不斷開拓新市場，提升公司市場競爭力，增創盈利空間，做大做強公司業務，實現本集團整體效益最大化。

九洲公用於二零二一年之財務表現將受能有效遏制疫情蔓延之所需時間、疫情對燃油運輸及市場需求產生之後續影響等多項因素影響。

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

本公司將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

本公司將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

本公司將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、二零一八年及二零一九年的年報及二零二零年中期報告。

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)就收購南迪綜合發展有限公司及南迪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，九洲置業開發公司已與中國一家銀行(作為貸款人)(「二零一七年銀行貸款人」)簽訂項目融資借款協議(「項目融資協議」)，據此，二零一七年銀行貸款人同意向九洲置業開發公司提供項目融資(「二零一七年項目融資」)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。二零一七年項目融資為有抵押，並以浮動利率計算。上述責任已於截至二零一九年十二月三十一日止年度償還二零一七年項目融資後失效。

於二零一九年九月二十日，九洲置業開發公司已與中國一家銀行(作為貸款人)(「二零一九年銀行貸款人」)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開發公司提供二零一九年項目融資(「二零一九年項目融資」)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。於本年報日期，九洲置業開發公司已自該項融資提取人民幣225,900,000元。

本集團於二零二零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1,705,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,457,800,000元)，當中約人民幣1,562,100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,347,700,000元)以人民幣計值，約人民幣143,800,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣110,100,000元)以港幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，應收貿易帳款為人民幣528,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣510,300,000元)。應收貿易帳款增加主要由於公用事業分部內的燃油批發業務相關的應收貿易帳款增加所致。

此外，於二零二零年十二月三十一日，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200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000元)，全部人民幣200,000元皆以港幣計值(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000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。

於二零二零財政年度，本集團認購總額人民幣70,000,000元的上海浦東發展銀行珠海分行理財產品及總額人民幣8,340,000元的中國銀行珠海分行理財產品。

計息銀行借款於二零二零年十二月三十一日合共約為人民幣2,803,300,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,426,200,000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)於二零二零年十二月三十一日為0.58(二零一九年十二月三十一日：0.61)。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、租賃負債、應付一名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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動比率為1.13(二零一九年十二月三十一日：1.34)及流動資產淨值為人民幣1,016,600,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,257,500,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，計息銀行借款結欠為人民幣2,803,300,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,426,200,000元)，其主要包括(1)於二零二一年最後到期之本金金額人民幣1,910,500,000元；(2)於二零二二年最後到期之本金金額人民幣444,400,000元；(3)於二零二三年最後到期之本金金額人民幣254,900,000元；(4)於二零二四年最後到期之本金金額人民幣34,500,000元；及(5)於二零二五年及直至二零三四年最後到期之本金金額人民幣159,000,000元。

於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年十二月三十一日：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。

於二零二零年七月二十三日，本公司作為借款人與一間銀行訂立一份定期貸款函件(「二零二零年七月貸款函件」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達港幣300,000,000元的定期貸款，到期日為自本公司接納二零二零年七月貸款函件日期起三年。有關資料請參閱本公司日期為二零二零年七月二十三日有關二零二零年七月貸款函件之公告及本公司根據上市規則第13.18條所作出之披露。

於二零二一年三月十二日，本公司作為借款人與一間銀行訂立一份貸款協議(「二零二一年三月十二日貸款協議」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達300,000,000港元的貸款，到期日為根據二零二一年三月十二日貸款協議提取日期起12個月(「二零二一年三月十二日貸款」)。有關資料請參閱本公司日期為二零二一年三月十二日有關二零二一年三月十二日貸款協議之公告及本公司根據上市規則第13.18條所作出之披露。

於二零二一年三月二十六日，本公司作為借款人與一間銀行訂立一份貸款函件(「二零二一年三月二十六日貸款函件」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達500,000,000港元的定期貸款，到期日為本公司每次根據二零二一年三月二十六日貸款函件提取日期起滿兩年之日子(「二零二一年三月二十六日貸款」)。有關資料請參閱本公司日期為二零二一年三月二十六日有關二零二一年三月二十六日貸款函件之公告及本公司根據上市規則第13.18條所作出之披露。



## 僱員數目及薪酬

於年末，本集團約有2,284名僱員。於二零二零財政年度，我們的整體員工成本約為人民幣282,000,000元(二零一九年：人民幣302,500,000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二零二零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。於二零二零年十二月三十一日，本集團界定福利責任總額約為人民幣131,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣135,700,000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二零二零財政年度的末期股息(二零一九財政年度：無)。

## 股東周年大會

應屆股東周年大會將於二零二一年六月二十九日(星期二)舉行。應屆股東周年大會通告將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.0908.hk](http://www.0908.hk))刊登，並將於適當時候寄發予股東。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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1,478.6百萬元。除上文披露之該等財務擔保外，本集團於二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，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。

於二零二零年十二月三十一日及直至本年報日期，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。

於二零二零年十二月三十一日及直至本年報日期，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42,000,000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）九洲置業開發公司與銀行貸款人訂立，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，自銀行貸款人取得二零一九年項目融資之貸款。

於二零二一年三月二十六日，根據貸款的條款，珠海九洲企業管理有限公司（本公司之全資附屬公司）和珠海九控房地產公司（本公司之非全資附屬公司）並且根據上市規則第14A章為本公司之關連人士）各自須質押若干定期銀行存款作為二零二一年三月二十六日貸款之抵押（「質押」）。

## 外匯風險

本集團之業務大部分集中在中國內地，主要收益及成本均以人民幣或港幣計值。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團已發行普通股（「股份」）數目合共為1,427,797,174股（二零一九年十二月三十一日：1,427,797,174股），而股東權益則約為人民幣2,084,500,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,974,500,000元）。於二零二零財政年度，本集團股東權益上升乃主要由於本年度盈利所致。

## 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。

於二零二零財政年度內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。此外，本公司於二零二零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，於二零二零財政年度內，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。



# 二零二零年環境、社會及管治報告

## 關於本報告

珠海控股投資集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)欣然提呈本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。

本報告按照由香港聯合交易所有限公司發出主板上市規則附錄27項下的環境、社會及管治報告指引編撰。本報告的範圍涵蓋我們於中國內地及香港的主要營運業務，包括客輪服務、公用事業、酒店服務及物業開發。因此，本報告概述我們於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間內的環境、社會及管治管理方針、相關措施及環境表現指標。

於二零二零年，本公司繼續致力業務的可持續發展及為持份者(包括我們的僱員、客戶、股東、業務夥伴及社區)創造持續價值。我們透過不同渠道持續與持份者進行溝通，務求明白他們對可持續發展的期望及回饋意見。本報告已列出及回應持份者在環境、社會及管治方面的主要利益及關注事項。

有關本集團遵守相關法律與法規的詳情，請參閱「環境政策、表現及遵守法律與法規」一段所載資料，其中「董事會報告」一節為本環境、社會及管治報告一部分。

## 持份者的參與

持份者的參與有助於確保我們在尋求滿足客戶的需要、為股東增值、為僱員帶來成就感，同時為發展充滿活力的當地經濟及樹立公民自豪感作出貢獻時考慮各種觀點。

我們認可讓持份者公開、積極參與所帶來的益處，持份者包括客戶、股東、僱員、業務夥伴、監管機構、供應商、媒體及社區。管理層已檢討我們的業務營運及行業發展。因此，我們已確定持份者更加關注的若干環境、社會及管治主題為客戶滿意度、供應商及客戶管理、員工福利，以及扶貧。

## 主要持份者

## 參與渠道

客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 日常經營及互動</li> <li>• 客戶滿意度調查</li> <li>• 公司網站</li> </ul>
股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東周年大會及其他會議</li> <li>• 公司通訊，包括通函、通知、業績公告、年度及中期報告</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期僱員會議及聚會</li> <li>• 培訓、研討會及工作坊</li> <li>• 表現及發展討論</li> <li>• 義工活動</li> </ul>
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會議及研討會</li> <li>• 實地考察</li> </ul>
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 通知或指引</li> <li>• 特別查詢</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供應商評估與績效檢討</li> <li>• 實地考察與會議</li> </ul>
媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理層採訪及會面</li> <li>• 業績公告</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 義工活動</li> <li>• 贊助及捐贈</li> <li>• 社區外展</li> </ul>

## 環保

### 排放

本集團一直致力於尋找方法提升能源效益，減低溫室氣體排放及控制排污，減低對環境的影響。本集團各業務板塊均於營運過程中廣泛開展減少溫室氣體排放的活動。

公用事業業務方面，燃油運輸及存儲是加油站能夠每日為客戶提供服務的重要業務。為了減少汽油及柴油洩漏可能造成的污染，我們在二零二零年繼續採用雙倉油缸及強化油氣回收系統。我們在油缸車上安裝GPS系統，監測行車路線及距離。透過選擇最合適的路線，有效減少燃油消耗及碳排放。此外，我們所有加油站均已取得污水排放許可證。

我們的物業開發附屬公司致力於透過控制有害氣體的排放量保護客戶的健康。於報告期內，物業建設中採用石膏、滑石粉、沙、木、玻璃、天然石材等環保建材代替傳統建材。為了控制有毒氣體的排放，在進行翻新工作之前，安裝空氣監測系統及淨化機。因此，空氣中的有害氣體(例如甲醛)的含量維持在可接受的低水平，以利於客戶的健康。此外，我們鼓勵僱員減少使用車輛，以降低溫室氣體排放。

日常航班營運可能涉及疏忽排放碳氫化合物。為抑制逸散排放，珠海高速客輪努力減輕對環境造成的影響，並嚴格遵守地方政府及國際海事組織所列一切規定，而且定期維護及測試海上交通服務，以保持經營效率及減少大氣和溫室氣體排放。我們已為客輪更換新發電機，以確保充分符合國際排放標準。

珠海度假村酒店於報告期內在節能方面取得顯著成效。除了持續以LED燈泡取代客房及餐廳的傳統燈泡外，同時於採購新設備時優先考慮可節能的先進技術型號。客房部亦鼓勵長住酒店客人減少更換床單及毛巾的次數，從而減少水和清潔劑的消耗。此外，工程部將部分酒店廚房設備、員工食堂及酒店鍋爐房的燃料類型由柴油轉變為天然氣，以降低溫室氣體排放。隨著新節能技術和實踐的引入，於二零二零年，減排方面的進展進一步提升，酒店的標準煤消耗量減少2,000公斤。



宴會仍然是經營酒店時產生廢料的一個主要因素。為促進可持續廚餘管理及推廣廚餘回收，我們繼續與多家豬農合作，收集及收回產生的廚餘，以生產豬糧。在這項可持續計劃中，共收回逾20,000公斤廚餘，以生產每月的豬糧。此舉大大減少經營酒店時棄置於堆填區及環境的廢料。

我們已採用多項措施，務求減少本集團及其附屬公司內部產生的廢料。我們已收回舊辦公室及保安監控設備，並捐贈予貧困階層。除捐贈外，我們亦遵循內部的廢物循環再用政策，按此，我們會維修酒店的舊傢俱，送交後勤部門再用。於二零二零年，已修復逾100件物品，與去年相同，直接降低我們的採購成本。

## 資源運用

本集團於二零二零年繼續實施善用資源的計劃。在節能方面，我們已採購及使用節能設備，我們物業開發業務的辦公燈具均為節能型號。在鼓勵員工調低電腦屏幕亮度的同時，亦要求員工在離開辦公室前關閉電器。於報告期內，照明用耗電量已成功減少25%。在我們的酒店，餐廳的所有冰箱均於二零二零年全面升級為節能模式。此外，我們已安裝由珠海市科技和工業信息化局推出的能源管理系統，以監控日常用電。

除了節能措施外，本集團已開發各種創新方法，以充分利用其資源。公用事業業務方面，裝卸汽油以及為車輛加油的過程中會收集揮發的汽油及氣體。所收集的燃料會根據需要轉化為液體及再生為汽油。我們的客輪業務實施獎金計劃，以鼓勵船長減少柴油消耗。透過根據客流情況調整船型及採用經濟航速段，更有效地利用資源。此外，本集團亦提倡善用紙張資源及其他印刷材料，鼓勵員工雙面印刷，使用網絡印表機，並在部門之間共享印表機及裝訂機。

本集團將水視為重要的自然資源。我們的酒店嚴格遵守珠海市海洋農業和水務局制定的指引及目標，透過人工湖收集雨水，並將雨水用於灌溉植物及沖廁等不同水務活動，以減低耗水量。為了盡量減少對自然環境的污染，我們的公共事業部門已為所有加油站取得廢水排放許可證，嚴格監控排放，以免違反相關法律法規。

## 環境及天然資源

本集團透過有力的措施，致力減低經營時對環境造成的影響。酒店經營方面，我們以人工除草取代採購及使用殺蟲劑，最大程度地減少對生物多樣性的影響。我們的酒店為中國第一批綠色酒店之一。我們已成立工作小組，以制定節能減排計劃。此外，我們亦已制訂計劃，半數紙張將採購自可持續來源。

我們的物業發展業務亦已成立專責工作小組，並編製「建設工地空氣污染管制措施通知」，以免產生塵埃等污染環境的排放物。項目經理擔任專責工作小組主席，推行不同計劃，減少向周邊環境釋出的大氣排放物。此外，我們致力監督及管理所有承包商及業務單位，確保彼等完全遵守已公佈的建築塵埃引致大氣污染防治通知。相關各方將須確保

- 建築工地已經完全圍封
- 已覆蓋所有未用沙粒
- 建築工地已經完全加固
- 拆卸工程四周已經灑水，以減少建築塵埃
- 車輛經徹底清洗後才離開建築工地
- 以植物完全遮蓋建築工地上的裸土

展望未來，本集團將繼續採用不同的節能、節油及節水措施，如以新款節水設備取代舊供水設施，並於日常營運中使用節能電器，以減低對環境的影響。

環境關鍵績效指標	單位	二零一九年	二零二零年
氮氧化物排放量	噸	3.25	<b>0.90</b>
硫氧化物排放量	噸	0.28	<b>0.14</b>
顆粒物排放量	噸	0.25	<b>0.08</b>
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	70,978.28	<b>44,288.26</b>
範圍1—直接排放及減除	噸二氧化碳當量	58,204.29	<b>30,343.57</b>
範圍2—能源間接排放	噸二氧化碳當量	12,773.99	<b>13,944.69</b>
所產生無害廢棄物總量	噸	763.54	<b>690.00</b>
能源總耗量	兆瓦時	206,433.86	<b>116,476.45</b>
直接能源總耗量	兆瓦時	191,166.75	<b>99,136.62</b>
汽油	兆瓦時	255.95	<b>384.13</b>
柴油	兆瓦時	187,220.68	<b>94,633.15</b>
天然氣	兆瓦時	3,690.12	<b>4,119.33</b>
直接能源總耗量密度	千瓦時／收益人民幣千元	16.18	<b>12.55</b>
間接能源總耗量	兆瓦時	15,267.11	<b>17,339.83</b>
外購電力	兆瓦時	15,267.11	<b>17,339.83</b>
間接能源總耗量密度	千瓦時／收益人民幣千元	1.29	<b>2.20</b>
耗水量	立方米	347,941.20	<b>335,045.46</b>
耗水量密度	立方米／收益人民幣千元	0.03	<b>0.04</b>

## 僱傭及勞工常規

### 僱傭

我們視員工為最寶貴的資產，因此我們已制訂全面的人力資源政策，內容涵蓋招聘、晉升、工作時數及平等機會等範圍，保障員工權利及利益。本集團嚴格遵守中華人民共和國勞動法的規定，同時嚴格遵守經營業務所在地區相關當地法律及法規的規定。本集團努力確保每位僱員的薪酬高於珠海市地方政府規定的最低工資，並適當補償加班費。我們堅持公平及平等的招聘及晉升原則。應聘者的年齡及性別不會影響其被錄用的機會。此外，我們根據員工的年終表現評估進行獎勵。這不僅鼓勵員工精益求精，更可確保其辛勤工作和努力得到認可。

為保持競爭力及挽留人才，本集團定期按市場標準調整薪酬待遇。此外，我們亦進行持續評估，優化僱員薪酬制度，確保向員工提供相關晉升機會及理想福利。其中已制訂不同範圍薪酬的架構。職位分為八個職級，各職級員工均享有平等晉升機會。

本集團致力透過籌辦不同的康樂及戶外活動，如體育比賽及定期行山活動，供員工參與，在業務中提倡工作與生活平衡及營造友好的工作氛圍。本年度我們為全體僱員籌辦團隊建設活動，以加強僱員對本集團的歸屬感及合作精神。本集團及其附屬公司內部亦籌辦不同公司活動，如生日會、聖誕聯歡會及公司團年飯，以增進團隊凝聚力、士氣及相互了解。

### 健康與安全

保障僱員的健康與安全，一直是其中一項集團使命。我們關心僱員的職業健康、安全及福祉，視之為機構內的首要事項。除了為新僱員提供安全培訓外，我們亦邀請專業人士及不同政府部門舉辦年度安全工作坊，推動僱員注意職業健康及安全。我們的酒店業務每年邀請交警及消防員為僱員提供安全意識培訓。本集團亦一直努力遵守不同勞工法律及法規。如發生意外或工傷事故，僱員必須即時向上級報告，確保立即回應，採取適當行動。公共事業業務方面，我們定期進行安全檢查及巡查，確保我們的經營場所符合健康及安全的要求和標準。我們亦為僱員籌辦年度體檢，確保僱員身體健康，能夠執行日常工作。於本年度，本集團內所有級別的僱員均已接受身體檢查，而女性僱員亦接受年度女性體檢。



我們亦已實施完備政策及程序，以指引僱員妥善識別、管理及減低職業健康與安全風險。此外，我們的客輪服務亦完全遵守國際健康及安全標準，包括《國際海上避碰規則公約》(1972年)及《國際安全管理規則》，確保安全生產。我們為確保安全生產所實施的安全管理制度已通過中國海事局認證。為了消除營運風險及提高僱員安全生產意識，我們的酒店業務已成立巡查隊，定期巡查工作場所。此外，我們亦為僱員舉行關於營運安全技能的年度火警演習及比賽，推動僱員注意安全。

## 培訓與發展

人才發展是本集團維持市場競爭優勢的一項主要因素，故提供多種工作相關的培訓計劃，以配合僱員的需要、職級及職責。我們不但為新入職僱員提供規定的培訓，亦定期為僱員提供營運培訓，以更新日常營業所需技術知識及軟技能。我們於夏季舉辦「基本酒店知識計分賽」，鼓勵推動提升僱員服務水平。

我們的海運業務亦提供各種培訓，例如為僱員提供關於新員工入職、安全管理制度、海運操作、航運及其他專業進修各種培訓，以確保僱員能夠達到專業要求。為了提倡環保，我們於年內組織員工到訪珠海垃圾分類體驗館。通過該活動，我們希望鼓勵員工在工作場所應用及推廣廢物分類。

為了推廣學習文化及吸引僱員自我提升，我們的物業開發業務於年內舉辦各種類型的活動及培訓班。我們舉辦書籍捐贈活動，讓僱員與有興趣人士交換書籍或將書籍轉交有興趣人士，從而提升書籍的價值及鼓勵僱員養成閱讀習慣。此外，舉辦了30多場技術及管理培訓，涵蓋採購與招標、成本管理、安全管理、施工管理、內部框架管理、法律法規等眾多主題。

本集團始終注重人才培養。為了讓未來棟樑對本集團的業務及所在行業有更深入的了解，我們一直在努力為大專院校學生提供更多實習機會。例如，我們的公用事業業務推行轉調計劃，挑選出色僱員轉調至本公司不同部門。此舉確保優秀僱員能夠全盤了解公司的職能。

## 勞工準則

本集團各業務遵守高水平勞工準則。我們嚴禁於業務營運中聘用童工或強制勞工，亦要求供應商於業務營運中遵循及應用該準則。我們公開分發僱員操守守則及僱員手冊，為不同僱員管理程序訂立標準。為確保僱員已達法定工作年齡，本集團嚴格規定申請人提供戶籍本及身份證明。本集團亦確保其營運符合最新的勞工法例。國務院已於二零二零年五月更新《保障農民工工資支付條例》。為了確保及時向農民工支付工資，會計部會每月審查實際工資記錄。

我們不強迫或鼓勵僱員超時工作，但若有此需要，則會提供符合法例規定的適當津貼。我們的海運業務已成立工會及職工代表大會，以便準確了解及回應僱員的利益及權益問題。

## 供應鏈管理

本集團與供應商及服務供應商網絡合作，採購貨物及服務。我們致力為供應鏈帶來正面影響。因此，我們訂立採購管理指引等多項公司政策，以規管採購實務，從而確保我們完全遵守所有層面的監管規定，包括規管買賣及風險相關管理程序的《成品油市場管理辦法》。我們亦就挑選供應商制訂明確指示及指引。

本集團僅與符合我們的可持續發展以及環境、社會及管治準則及願景的供應商合作。

我們已向所有廠商及服務供應商發出供應商操守守則。為維持供應商優質服務，我們進行定期評核及評估，保證彼等完全遵從相關指引的規定。我們的酒店業務每兩年進行評核及評估，從而找尋重視環保的供應商。

## 產品責任

客戶的安全被視為本集團首要任務之一。過去一年，我們致力為所有客戶提供優質而安全的服務。我們設有政策及制度，維持服務的高度可靠水平。客輪服務業務方面，我們遵守安全管理系統及標準化的生產與營運程序，從而管理風險及盡量減少與客戶安全及服務可靠性有關的事故。管理層定期組織內部會議，檢討當前生產安全措施的功效，並定期對僱員進行培訓，加深彼等對僱員手冊及現行產品責任政策的理解。為了保障健康及降低新型冠狀病毒(「COVID-19」)傳播風險，我們要求所有船員在執勤前進行病毒測試並取得政府發出的旅行健康證明。

酒店業務方面，我們定期組織學習課程，幫助員工了解僱員手冊及更新對酒店產品的認識。我們的目標是讓員工具備回答顧客提問及維持酒店標準的能力。我們的物業業務亦非常重視產品責任。我們已聘請內部及外部專家在施工期間進行日常檢查及突擊檢查。我們亦於正式交付前進行最終質量檢查，以確保符合我們物業運營規格。

客戶的回饋意見是我們評估產品質量及力爭卓越服務的必要一環，因此我們透過不同渠道，積極與客戶及持份者聯繫及溝通，收集彼等的回饋意見，了解彼等不斷變化的需要及期望。我們已建立及實施全面的處理投訴機制，確保相關部門及時處理客戶投訴。我們的客輪營運業務通過電話熱線及網站收集客戶的回饋意見。回饋意見及投訴由指定團隊及時跟進。此外，我們亦會審慎處理客戶資料及個人資料。獲授權人士方可查閱有關資料，且僅會在有必要知情時予以披露。

## 廉潔從業

本集團以高水平之誠信、透明度及問責標準經營業務。我們對任何形式的行賄、貪污及失德行為採取零容忍態度。為履行我們的責任，我們亦定期向供應商表明我們就廉潔從業、反行賄及打擊洗錢方面的態度。我們設立舉報機制，讓僱員及其他人士匿名舉報可疑事件。



我們的物業發展業務已訂立嚴格的營業指引，其中包括業務付款、採購辦公用品、接待客戶及使用公司車輛。我們已在酒店實施建設項目管理指引等程序指引，以防止可能出現的失當或不當行為。我們亦已成立由專業人士及核數師組成的監督小組，管理及定期巡查不同大型項目。為免利益衝突，我們定期舉行工作坊，確保向所有僱員傳達廉潔從業原則及措施。亦會於辦公室區域各處張貼海報及標語，以宣傳反貪污。此外，我們的公用事業業務已採用分級管理制度，按此，各類交易須經多重核查，防止任何形式的行賄行為。採購程序中已設立職責分離，並需經過不同部門多層審批，以避免可能發生的利益衝突。

## 社區投資

本集團致力回饋經營業務所在社區。我們已成立義工隊，探訪安老院及參與不同慈善活動。我們亦定期捐贈衣物及現金，援助貧困階層。我們於二零二零年內發起多項籌款活動，以贊助多項計劃，其中包括但不限於裝修公眾設施及設立山區兒童就學教育基金。我們亦積極捐出不用或過時的防盜設備及辦公用品，支援貧困社區。我們的物業開發業務組織員工開展「廣東省扶貧日」，為農村貧困戶籌款並讓員工向他們表示支持。我們的客輪業務亦向低收入家庭購買核桃、鴨、鵝、蘋果及茶等產品，約人民幣132,000元，支持其生活。

在COVID-19爆發期間，本集團全力支持地方政府抗擊病毒。我們從公用事業業務派出一名代表協助社區工作。該代表在住宅區擔任巡查員，協助測量訪客的溫度並進行上門調查登記。我們鼓勵員工仿效，進行同類活動，為社會作出貢獻。

## 合規

本集團致力確保其業務營運遵守有關法律、規則及規例。我們委託律師事務所對業務及合同的合規性進行審閱。此外，審計監察部亦會對股權投資企業的內部控制進行審計。本集團經營所在的監管架構接受分析及監督；同時亦制訂內部政策並進行相應更新。此外，本集團於須要時舉辦工作坊或培訓，以加強員工對本集團內部監控及合規程序的認知與了解。

於報告期間，就我們所見，本集團並無以任何形式違反對本集團環保及保育、僱傭、勞工常規、營運及機構活動等經營範圍可能造成影響的法律及法規。

# 董事及 高級管理人員







### 執行董事

曾建平先生，現年52歲，於二零二零年四月二十日獲委任為執行董事。彼擔任本公司董事會主席及提名委員會主席，自二零二零年六月二十九日起生效。曾先生獲中華人民共和國中南大學(前稱中南工業大學)社會科學系頒授思想政治教育專業本科文憑。彼其後獲中華人民共和國吉林大學頒授區域經濟學碩士學位。彼現為本公司控股股東珠海九洲控股集團有限公司(「珠海九洲控股」)之董事長及法定代表人。加入珠海九洲控股及本公司之前，曾先生過往曾於一九九零年七月至二零零七年六月任職於珠海市紀律檢查委員會(「紀委」)、珠海市監察局，彼於二零零六年四月至二零零七年六月擔任紀委辦公室主任兼珠海市監察局辦公室主任。彼曾於二零零七年六月至二零零九年六月擔任珠海市人民政府國有資產監督管理委員會(「國資委」)黨委副書記、國資委紀律檢查委員會書記及行政監察專員。彼於二零零九年七月至二零一五年一月擔任市國有資產監督管理委員會副主任。於二零一五年一月至二零一八年三月，曾先生曾擔任珠海水務集團有限公司之董事長及法定代表人。於二零一五年七月至二零一六年十月，曾先生曾兼任廣東海源環保科技有限公司之董事長。彼亦曾於二零一八年三月至二零二零年一月擔任珠海水務環境控股集團有限公司之董事長及法定代表人。彼於二零二零年一月起擔任珠海九洲控股之董事長，並於二零二零年二月十九日起擔任珠海九洲控股之法定代表人。彼於二零二零年七月獲廣東省旅遊協會委任為副會長。曾先生積逾三十年管理經驗。



**金濤先生**，現年57歲，於二零一二年一月獲委任為執行董事，並於二零二零年四月八日獲委任為本公司行政總裁。金先生自二零一七年十二月十二日起擔任珠海九洲控股之董事及總經理。金先生曾於二零零二年九月至二零零九年七月出任本公司之執行董事。他曾出任本公司非全資附屬公司珠海高速客輪有限公司之董事長及法人代表至二零一九年七月一日，曾兼任珠海市九洲郵輪有限公司董事長及法定代表人至二零一五年七月一日，他曾兼任珠海九洲旅遊開發有限公司之董事長及法定代表人至二零一二年十月，兼任珠海天志發展置業有限公司(「珠海天志公司」)之董事長及法定代表人至二零一九年六月二十八日，該公司為珠海九洲控股之聯營公司及從事銷售及開發物業、高爾夫球場、旅遊及休閒娛樂項目。彼歷任珠海九洲控股董事會秘書、經營發展部經理、總工程師及副總經理，並為珠海大橫琴投資有限公司(「珠海大橫琴」)董事、總經理及法定代表人。過往，金先生還在中華人民共和國航空部轄下黎陽機械有限公司、珠海市機電總廠、珠海經濟特區拱北工業總公司以及珠海大橫琴工作。於二零二零年七月，金先生獲委任為珠海市旅遊總會會長。彼為珠海市城市規劃委員會非公務員委員。金先生持有西北工業大學頒發之航空發動機專業碩士學位，並為合資格高級工程師。彼在企業管理、船舶管理及維護、旅遊管理及項目投資、技術開發、貸款、資本運作及收購方面積累逾三十四年之經驗。

**葉玉宏先生**，現年55歲，於二零零九年七月獲委任為執行董事，並於二零一二年三月獲委任為本公司提名委員會成員。彼現同時為珠海九洲控股之董事。於二零二零年七月，葉先生獲委任為珠海華發集團有限公司董事、黨委副書記。葉先生曾在華中科技大學鐳射技術國家重點實驗室、珠海市委組織部，珠海市港澳企業管理處、珠海天志置業發有限公司等單位工作，歷任秘書、副科長及駐澳門工作組組長、助理總經理、董事、紀委書記、黨委副書記等職務，葉先生擁有華中科技大學碩士研究生學歷，彼在港澳事務、行政管理及人力資源管理等方面積累逾三十一年經驗。

**李文軍先生**，現年55歲，於二零零九年七月獲委任為執行董事。彼現同時為珠海九洲控股之副總經理，並曾擔任珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司及珠海市水上娛樂有限公司(均為本公司之附屬公司)之董事長至二零一五年十月；擔任珠海九洲建設投資控股有限公司之董事長及法定代表人至二零一九年十一月二十一日，該公司為珠海九洲控股之子公司及從事旅遊文化項目開發、經營；房地產項目開發、銷售、租賃、停車服務、物業管理；項目投資開發、建築材料、機械電氣設備安裝、貨物進出口；組織文化、展覽交流活動、工程管理服務；擔任珠海市九洲旅遊運輸有限公司副董事長、海威旅遊有限公司副董事長、澳門珠海旅遊發展有限公司副董事長、廣東海威直通客運有限公司副董事長至二零一九年。李先生曾在中國船舶工業物資華南公司、珠海市體改委、珠海市經貿局、珠海市國有資產經營管理局、珠海市國有資產監督管理委員會及珠海信禾運輸集團有限公司等單位工作，歷任總經理秘書、副科長、科長、副總經濟師、董事及副總經理等職務。彼擁有華中理工大學物資管理專業碩士研究生學歷，並在行政管理、經濟管理及金融證券等方面積累逾三十一年經驗。

## 非執行董事

**鄒超勇先生**，現年43歲，於二零一八年五月二十八日獲委任為本公司非執行董事。鄒先生獲中華人民共和國中央財經大學會計學學士學位，並取得高級會計師資格。彼現時為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」）之董事兼財務總監。於加入珠海九洲控股及本公司前，鄒先生曾於二零零一年七月至二零一零年六月擔任Cooper Industries Group 旗下公司Cooper Edison Power Systems Co., Ltd. 財務經理。於二零一零年六月至二零一三年十二月期間，鄒先生為河南省晟原安裝防腐工程公司副總經理，及於二零一三年十二月至二零一八年三月期間，鄒先生擔任珠海市人民政府國有資產監督管理委員會財務總監，同時獲委任為珠海水務環境控股集團有限公司、珠海城市建設集團有限公司及珠海投資控股有限公司之董事兼財務總監、珠海城發投資控股有限公司董事及珠海創業投資引導基金有限公司監事。於二零一七年十二月及二零一八年三月，鄒先生分別擔任珠海華金資本股份有限公司（股票代碼：000532）（一家於深圳證券交易所上市的公司）董事及珠海格力集團有限公司董事兼財務總監。於二零一九年二月，鄒先生擔任珠海市安居集團董事及財務總監。彼於金融及會計方面擁有逾二十年經驗。

## 獨立非執行董事

許照中先生，太平紳士，現年73歲，於一九九八年四月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。許先生現時為六福金融服務有限公司主席及行政總裁，在證券及投資業積累逾五十年經驗。許先生多年來曾出任香港聯合交易所有限公司理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有有限公司上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會認可的房地產投資信託基金委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員及香港旅遊業議會上訴委員會獨立委員等。許先生於二零零四年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士榮銜，並於二零零六年獲委任為中國人民政治協商會議珠海市委員會委員。許先生亦為股份於香港聯合交易所有限公司上市之六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)之非執行董事及利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、華南城控股有限公司(股份代號：1668)、中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)、雅居樂集團控股有限公司(前稱「雅居樂地產控股有限公司」)(股份代號：3383)及豐盛服務集團有限公司(前稱「豐盛機電控股有限公司」)(股份代號：331)之獨立非執行董事。許先生曾分別於二零零六年一月一日至二零一五年二月一日及於二零零九年四月二十三日至二零一五年四月二十九日出任股份於香港聯合交易所有限公司上市之俊和發展集團有限公司(現稱「亞洲聯合基建控股有限公司」)(股份代號：0711)及香港交易及結算所有有限公司(股份代號：388)之獨立非執行董事。

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，現年77歲，於一九九八年四月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。朱先生持有美國東北大學電機工程及管理學學位，後獲哈佛大學頒授工商管理碩士學位及獲美國東北大學頒發名譽博士學位(公共服務)。在加入本集團之前，彼曾於多間頗具規模之國際機構如美國銀行、通用電氣公司及怡和洋行有限公司工作。朱先生現為香港特別行政區太平紳士。彼亦為中國航空工業國際控股(香港)有限公司(股份代號：232)及莊士機構國際有限公司(股份代號：367)之獨立非執行董事，該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。朱先生曾於一九九七年十月二十七日至二零二零年六月八日為莊士中國投資有限公司(股份代號：298)之獨立非執行董事，該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。



**何振林先生**，現年63歲，於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。何先生於一九八五年畢業於澳洲悉尼麥克里大學，持有經濟學學士學位，並於一九九一年獲香港大學工商管理學碩士學位。彼為註冊會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。彼擁有豐富之財務及企業管理經驗。何先生亦為香港上市公司新工投資有限公司(股份代號：666)之獨立非執行董事。

**王一江先生**，現年67歲，於二零一五年八月獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司提名委員會成員。王先生持有哈佛大學頒發之經濟學博士學位。彼現為北京長江商學院經濟學及人力資源管理學教授及學術副院長。彼亦現為《中國經濟評論》編輯委員會成員、孫冶方經濟科學獎評獎委員會委員、湖南省政協海外特邀顧問、北京清華大學中國財政稅收研究所學術顧問、北京大學公共財政研究中心高級研究員、清華大學中國與世界經濟研究中心成員、清華大學經濟管理學院中國經濟研究所高級研究員、中國留美經濟學會北美永久會員、明尼蘇達大學榮休教授。王先生在經濟學和人力資源管理方面積累逾三十八年之學術經驗。王先生亦為(i)中青寶(亦稱為深圳中青寶互動網絡股份有限公司(股票代碼：300052)，一家於深圳證券交易所上市的公司)獨立董事；及(ii)浙江紅蜻蜓鞋業股份有限公司(股票代碼：603116，一家於上海證券交易所上市的公司)非執行董事。王先生亦為(i)TCL電子控股有限公司(前稱TCL多媒體科技控股有限公司)(股份代號：1070，一家於香港上市的公司)獨立非執行董事；及(ii)中國宏泰產業市鎮發展有限公司(股份代號：6166，一家於香港上市的公司)獨立非執行董事。於二零零七年七月至二零一三年十一月期間，王先生亦為北京清新環境技術股份有限公司(前稱北京國電清新環保技術股份有限公司)(股票代碼：002573，一家於二零一一年四月於深圳證券交易所上市的公司)獨立董事。於二零一二年十一月至二零一七年六月期間，王先生亦為華圖教育(亦稱北京華圖宏陽教育文化發展股份有限公司)(股票代碼：830858，一家於中華人民共和國全國中小企業股份轉讓系統(「NEEQ」，通稱新三板)上市的公司)獨立董事。於二零一零年七月至二零一七年七月期間，彼亦為徐州工程機械集團(亦稱徐工集團工程機械股份有限公司(股票代碼：000425，一家於深圳證券交易所上市的公司))董事。

## 高級管理人員

**盧彤先生**，現年52歲，碩士學歷，為本公司副總裁，並擔任珠海九洲置業開發有限公司董事、珠海九洲企業管理有限公司董事長及總經理、九洲旅遊地產有限公司、九洲旅遊發展有限公司、九洲交通投資有限公司、珠海高速客輪有限公司、珠海九洲房地產有限公司、珠海九洲公用有限公司之董事，擔任南迪綜合發展有限公司、珠海國際賽車場綜合發展(香港)有限公司之董事會主席等職務。盧先生現同時擔任珠海九洲控股集團有限公司職工監事。由二零二零年三月起，盧先生擔任珠海九洲投資控股有限公司董事。盧先生曾在珠光集團的多家企業工作，從事過公司法律事務、行政事務、項目融資、投資管理、財務管理、項目開發等方面工作。彼於一九九八年五月加入本公司，歷任部門副經理、經理、公司助理總裁等職務。盧先生於深圳大學取得法律學士學位，擁有中華人民共和國律師資格；亦是對外經濟貿易大學金融學專業研究生，並於加拿大皇家大學取得工商管理碩士學位。彼於公司法律、金融投資、項目融資、財務管理及企業管理方面積累逾三十年經驗。

**唐勁先生**，現年47歲，碩士學歷，為本公司副總裁，並擔任珠海九洲企業管理有限公司副董事長及工會主席，珠海九洲港客運服務有限公司之董事，翠湖高爾夫鄉村俱樂部(香港)有限公司、南迪高爾夫俱樂部有限公司之董事會主席，珠海高速客輪有限公司、珠海九洲公用有限公司之監事等職務。唐先生曾在珠光集團屬下多家企業工作。唐先生歷任部門助理經理、副經理、經理、公司助理總裁等職務，從事過國際貿易、金融投資、行政管理、資產管理、人力資源管理等方面工作。彼於一九九八年五月加入本公司。唐先生於加拿大皇家大學取得工商管理碩士學位。彼於行政管理、金融投資、項目管理、資產管理及人力資源管理方面積累近二十五年經驗。

**李翔先生**，現年52歲，本科學歷，為本公司副總裁，並擔任九洲旅遊發展有限公司、九洲交通投資有限公司、九洲旅遊地產有限公司、深圳市九控融資租賃有限公司、珠海九洲企業管理有限公司之董事等職務，珠海九洲龍驤股權投資基金企業(有限合夥)執行事務合夥人委派代表。李先生擔任珠海九洲控股集團有限公司資本運作中心總經理、珠海九洲文旅投資控股有限公司董事、珠海九洲商貿投資控股有限公司董事、日海智能科技股份有限公司董事、珠海九洲平安產業投資基金管理有限公司董事、董事長、法定代表人。李先生曾在廣東金曼集團股份有限公司、珠海中富實業股份有限公司、本公司及珠海國際高爾夫遊樂有限公司工作，歷任董事會秘書、副總經理、董事長等職務。彼於二零一七年五月加入本公司，擔任副總裁。李先生於北京大學取得學士學位，擁有獨立董事、證券分析師資格。彼於資本市場、收購兼併、項目投資和企業管理等方面積累逾二十八年經驗。

**史奕女士**，現年52歲，本科學歷，為本公司副總裁，現同時擔任九洲交通投資有限公司，珠海九洲能源有限公司之董事，珠海度假村酒店有限公司、珠海市九洲郵輪有限公司、深圳市九控融資租賃有限公司之監事等職務。史女士現同時擔任珠海九洲控股集團有限公司職工監事，珠海市濠江旅行社有限公司監事，珠海市燃氣工程技術開發有限公司監事會主席。由二零二零年三月起，史女士擔任珠海九控投資有限公司監事及珠海九洲建設投資控股有限公司監事。史女士曾在廣州鐵路職業技術學院、廣州金城房地產股份有限公司、廣州金城計算機有限公司、珠海九洲控股集團有限公司等單位工作，歷任銷售部經理、財務部經理、審計法務部總經理等職務，彼於二零一二年加入本公司，擔任審計監察部總經理。史女士於華東交通大學獲得會計學學士學位，擁有中級會計師資格。彼於企業的風險管控、財務管理、公司管治方面積累逾二十一年的工作經驗。

**桂克先生**，現年48歲，本科學歷，為本公司助理總裁，並擔任本公司下屬企業珠海高速客輪有限公司、珠海度假村酒店有限公司、珠海市九洲郵輪有限公司、珠海市九控體育管理有限公司、珠海九洲公用有限公司、深圳市九控融資租賃有限公司之董事、珠海九控房地產有限公司(前稱為珠海國際賽車場綜合發展有限公司)監事等職務。桂先生現同時擔任珠海市三角島開發有限公司副總經理、珠海經濟特區裕信能源有限公司董事、珠海市九洲旅遊運輸有限公司、廣東海威直通車客運有限公司、珠海九洲城市中央公園發展有限公司董事及珠海九控鄉村旅遊發展有限公司董事長及法定代表人。珠海九控鄉村旅遊發展有限公司及珠海九洲綠色生態旅遊發展有限公司、珠海九洲文旅投資控股有限公司副總經理、珠海九洲物業管理有限公司董事、董事長、法定代表人。桂先生曾在珠海賓館、珠海圓明新園、珠海海天旅行社、珠海國際度假旅行社、珠澳旅遊集散中心、珠海九洲控股工作，歷任客房部主管、市場部經理、珠海國際度假旅行社助理總經理、珠奧旅遊集散中心副總經理、珠海九洲控股發展管理部副總經理等職務。彼於二零一五年加入本公司，擔任企業管理部總經理。桂先生於中國人民大學取得工商管理學士學位。彼於企業營運、管理、市場營銷、旅遊管理、項目策劃與投資發展方面積累逾二十五年經驗。

**陳哲明先生**，現年48歲，碩士學歷，並於二零二一年三月一日獲委任為本公司財務總監及公司秘書。陳先生曾於多家在聯交所上市的公司出任財務經理、內部審計經理、公司秘書及財務總監。陳先生過往於二零一二年二月直至二零一八年六月期間於本集團任職，當時擔任財務總監、公司秘書、授權代表及接收法律程序文件之授權代表。陳先生於二零二零年九月重新加入本集團。彼畢業於英國亨伯賽德郡大學(現稱英國林肯大學)，獲得會計及財務文學士學位，並取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師學會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師。陳先生在多個行業之財務、會計及審計方面累積逾二十五年經驗，並在公司秘書及企業管治方面具備豐富經驗和知識。



**郭東輝先生**，現年48歲，碩士學歷，於二零二一年三月一日辭任本公司財務總監及公司秘書。郭先生於二零一八年七月二十四日加入本公司為財務總監，主要負責本公司所有會計及財務運作，並於二零一八年十二月三十一日獲委任為公司秘書。郭先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於二零一零年取得香港科技大學金融碩士學位，並於一九九七年取得香港中文大學工商管理學士學位。在加入本公司之前，郭先生於多家企業擁有逾21年工作經驗，其中包括跨國會計師行、跨國金融機構、香港上市公司及新加坡上市公司。彼曾在香港上市公司及新加坡上市公司擔任首席財務官／財務總監及公司秘書職位逾七年，並累積多年的收購香港及新加坡之上市公司、首次公開招股、分拆業務上市、股票市場融資、銀行融資及公司秘書經驗。

除上述所披露者外，本公司董事或高級管理人員與任何其他董事或高級管理人員概無任何關係。

# 董事會報告書

本公司董事謹此提呈本公司及本集團截至二零二零財政年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務包括投資控股、在中國(不包括香港及澳門)珠海提供港口設施、提供珠海與香港及蛇口之客輪服務、提供金融信息服務及互聯網金融信息中介服務、管理度假村、主題公園及遊樂場、物業發展、經營高爾夫俱樂部及買賣及分銷燃油。其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註19。

## 業務回顧

本集團截至二零二零財政年度之業務回顧可見於本年報「管理層討論與分析」一節，其討論為本「董事會報告書」一部分。

## 環境政策、表現及遵守法律與法規

本集團致力提高能源使用效率，降低能源耗用，減少污染物排放。汽油、柴油燃料、水及電是本集團經營業務時所用之主要能源。本集團致力透過各項技術改造及廠房和設備升級，減少廢氣排放。

本集團堅守循環再用及減廢的原則，實施各項綠色辦公室措施，例如雙面打印及複印、設置回收箱、提倡使用環保紙及透過關掉閒置的電燈及電器以減少耗能。

安全生產是本集團最基本的社會責任。本公司堅持安全發展，以人為本，立足於建設安全生產企業。自本公司成立以來，本公司的業務均有良好的安全記錄。於二零二零財政年度內，本公司業務未發生一般及以上嚴重責任事故。

更多詳情，請參閱本年報第36至45頁「二零二零年環境、社會及管治報告」一節。

於二零二零財政年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

## 與僱員、客戶及供應商之重要關係

本集團以人為本，給予僱員合理待遇，同時為挽留人才不斷完善薪酬福利、培訓、職業健康與安全等制度，並定期檢討更新。

本集團與客戶關係良好。為完善服務，本集團定下客戶投訴處理機制，包括投訴收集、分析研究及提出改善意見。

本集團與供應商關係良好，每年對供應商進行公平及嚴格審核。

## 業績及股息

本集團截至二零二零財政年度之盈利，以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第 145 至 262 頁的綜合財務報表。

董事會不建議就二零二零財政年度向股東派付末期股息。

## 財務資料概要

本集團於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之業績及資產與負債及非控股權益概要已載於本年報第 264 頁。概要並不構成經審核綜合財務報表之其中一部分。

## 物業、廠房及設備

於二零二零財政年度，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註 14(a)。

## 在建物業

本集團之在建物業之詳情載於綜合財務報表附註 16 及本年報第 263 頁。

## 持作出售已竣工物業

本集團之持作出售已竣工物業詳情載於綜合財務報表附註 17。

## 股本

於二零二零財政年度，本公司之股本之變動詳情載於綜合財務報表附註 36。

## 購股權計劃

根據於二零一二年五月二十八日舉行之本公司股東周年大會獲通過之普通決議案，一項購股權計劃（「購股權計劃」）已獲採納。購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零一二年四月二十六日之通函。

購股權計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之合資格參與者及／或令本集團可聘請及留任高質素僱員以及吸納對本集團及任何本集團擁有其任何權益的實體（「投資實體」）有重大價值之人力資源。

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。

於行使所有購股權時可發行的股份總數合共不得超過二零一二年五月二十八日本公司已發行股本面值之 10%（即 111,860,000 股股份）。

於任何十二個月期間，已發行及根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（包括已行使及未行使的購股權）獲行使而發行予購股權計劃每名參與者的股份的最高數目不得超過本公司當時已發行股本的 1%（「個人限額」）。倘於截至進一步授出購股權日期（包括該日）止任何十二個月期間，向購股權計劃參與者進一步授出超過個人限額之購股權（包括已行使、已註銷及未行使的購股權），則須於本公司股東大會上取得股東批准（該名參與者及其聯繫人士須放棄投票）後，方可作實。



提呈授出之購股權可於提呈日期起二十八日內接納，承授人須於接納購股權時繳付合共港幣一元之象徵性代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，不得超過提呈購股權之日起計十年，惟受計劃所載提早終止條文規限。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，並無購股權之最短持有限期。

行使價由董事會於授出購股權之時按其全權酌情釐定，且不得低於下列最高者：(i) 股份於授出日期(須為營業日)在聯交所每日報價表的收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表的平均收市價；及(iii) 股份面值。

購股權計劃將於其採納日期起計十年期間有效。於本年報日期，購股權計劃的剩餘期限約為一年。

於二零一五年七月十三日，本公司按行使價每股港幣2.01元向合資格承授人授出合共79,600,000份購股權，包括若干董事、高級管理層及本公司之關連人士(「承授人」)，主要目的為向承授人提供鼓勵或獎賞。該次授出購股權令承授人可認購本公司之股本內合共79,600,000股每股面值港幣0.1元之新普通股。於二零一五年內授出購股權的公平價值乃使用二項期權定價模型釐定，金額約為港幣3,800,000元，並已於二零一五年內本集團損益帳支銷。有關資料，請參閱本公司二零一五年的年報。

於二零一六年六月二十九日，董事會根據購股權計劃規則通過一項決議案，受制於及待相關承授人或根據購股權計劃規則有權利代表相關承授人行使合共79,600,000份購股權(「未行使購股權」)的人士(「有權利人士」)同意及接納註銷所有或有關指明數目的未行使購股權，所有未行使購股權已自二零一六年七月二十一日起無償註銷。於二零一六年七月二十一日，根據相關承授人及有權利人士同意及接納建議註銷所有未行使購股權的函件後，承授人可認購本公司股本中合共79,600,000股新普通股的所有未行使購股權已無償註銷。

除以上披露者外，於二零二零財政年度內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。此外，本公司於二零二零年十二月三十一日並無尚未行使購股權。

## 稅項減免

本公司並不知悉有任何因股東持有本公司股份而使其獲得之任何稅項減免。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無載有優先購買權之條文，規定本公司須按比例向本公司現有股東提呈發售新股。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零財政年度，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。

## 儲備

於二零二零財政年度，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註37及綜合權益變動表內。

## 可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司的累計虧損為人民幣64,106,000元。此外，本公司於二零二零年十二月三十一日之實繳盈餘為人民幣672,431,000元，乃可供分派。然而，倘(i)本公司無法(或於作出派付股息後無法)償還其到期負債；或(ii)其資產之可變現淨值低於其負債、其股本及股份溢價帳之總和，則本公司不可宣派或派付股息，或自實繳盈餘作出分派。本公司於二零二零年十二月三十一日之股份溢價帳結餘人民幣851,806,000元可以繳足股款之紅股方式分派。

## 慈善捐款

於二零二零財政年度，本集團捐出慈善捐款合共人民幣2,727,000元。

## 主要客戶及供應商

截至二零二零財政年度內，本集團五大客戶應佔本集團收益不足43%。截至二零二零財政年度內，向本集團的最大及五大供應商作出的採購分別約佔本集團總採購的15%及37%。

於二零二零財政年度，概無本公司董事或彼等之任何密切聯繫人士或就董事所知擁有本公司逾5%已發行股本之任何股東，於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何實益權益。

## 獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則，在法規之規限下及在其允許之情況下，本公司董事、董事長、替任董事、核數師、秘書或其他當時之高級人員將有權獲以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因於執行其各自之職位之職務期間或關於執行職務或其他有關方面而可能招致或蒙受之任何訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支而蒙受損害。

本公司於年內已購買及維持董事及高級人員責任保險，為董事及高級人員就若干法律行動提供適當的保障。

## 權益掛鈎協議

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於截至二零二零財政年度內，本公司並無訂立任何權益掛鈎協議。

## 董事

於二零二零財政年度及截至本報告發佈日期本公司之董事如下：

### 執行董事：

曾建平先生(於二零二零年六月二十九日獲委任為主席)

黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日退任)

金濤先生(行政總裁)

葉玉宏先生

李文軍先生

### 非執行董事：

拿督威拉林福源(於二零二零年五月二十九日辭任)

郭海慶先生(於二零二零年五月二十九日辭任)

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(於二零二零年五月二十九日不再擔任拿督威拉林福源的替任人)

竺敏明先生(於二零二零年五月二十九日不再擔任郭海慶先生的替任人)

根據本公司公司細則之條文，本公司各董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)均須於本公司之股東周年大會上輪值告退及膺選連任。

根據本公司之公司細則第111(A)條，本公司董事李文軍先生、金濤先生及鄒超勇先生將於應屆股東周年大會上輪值告退，根據本公司之公司細則第111(A)條，所有上述退任董事均合乎資格，並願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就有關彼等之獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。



## 董事資料變動

本公司二零二零年中期報告發佈後，根據上市規則第 13.51 條B(1)規定，董事履歷資料並無發生變化。

## 董事之服務合約

各擬於應屆股東周年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立本公司於一年內不可免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 管理合約

除董事服務合約及委任函外，於年終時或二零二零財政年度內任何時間，本公司並無就本集團全部或任何重大部份業務簽訂或存有任何管理及行政合約。

## 董事之薪酬

董事袍金須於股東大會上取得股東批准。其他酬金乃由本公司之董事會參照董事職務、職責以及本集團之表現及業績而釐定。

## 董事於重大交易、安排或合約之重大權益

除本報告「關連及持續關連交易」一段及綜合財務報表(附註 43)所披露者外，概無對本集團業務而言屬重大，而本公司、其附屬公司、其主要股東或其任何附屬公司為訂約方及董事或與董事關連的實體於其中擁有直接或間接重大權益，並於年末或二零二零財政年度任何時間存續的交易、安排或合約。

## 董事於競爭業務之權益

除下文所披露者外，於本報告日期，董事相信概無董事於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

儘管上文所述董事因彼等各自於其他公司擔任董事職位而擁有競爭權益，惟彼等將履行彼等的受信責任，以確保彼等將一直以本公司股東及本公司整體最佳利益行事。

## 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

於二零二零年十二月三十一日，概無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。

## 董事收購股份或債券之權利

於二零二零財政年度，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獲得任何其他法人團體之該等權利。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零二零年十二月三十一日，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：

本公司普通股之好倉：

主要股東名稱	普通股數目	權益性質	佔本公司 已發行普通股股本 概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
珠海九洲控股集團有限公司 (「珠海九洲控股」)(附註2)	878,155,109	實益擁有人及受控制 法人團體的權益	61.50%
Longway Services Group Limited (「Longway」)(附註2)	642,955,109	實益擁有人	45.03%

附註1：有關百分比乃按於二零二零年十二月三十一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878,155,109股股份中，642,955,109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。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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外)擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 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(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：

- (i) 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；
- (ii) 珠海九洲控股繼續是本公司的單一最大實益股東；及
- (iii) 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)與永隆及二零一七年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)已向二零一七年貸款人作出契諾及承諾如下：

- (i) 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；
- (ii) 珠海九洲控股繼續是本公司的單一最大實益股東；及
- (iii) 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)與一家銀行訂立定期貸款協議(「二零一八年三月貸款協議」)，據此，該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，本公司已向該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。

有關二零一八年三月貸款協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十八日的公告。

於二零一九年二月二十八日，本公司(作為借款人)與一家銀行訂立二零一九年二月貸款協議，據此，該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，本公司已向該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。

有關二零一九年二月貸款協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十八日的公告。

於二零一九年十二月三十日，本公司(作為借款人)與一家銀行訂立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。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。

有關二零一九年十二月貸款函件的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告。

於二零二零年一月二十日，本公司(作為借款人)與一家銀行訂立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。

有關二零二零年一月貸款函件的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月二十日的公告。

於二零二零年七月二十三日，本公司(作為借款人)與一家銀行訂立二零二零年七月貸款函件，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達港幣300,000,000元的定期貸款，到期日為自本公司接納二零二零年七月貸款函件日期起三年。根據二零二零年七月貸款函件，本公司已向該銀行作出契諾及承諾(其中包括)，於整段貸款年期內，本公司將促使：

- (i) 珠海市人民政府國有資產監督管理委員會實益擁有珠海九洲控股的全部擁有權權益；及
- (ii) 珠海九洲控股直接或間接實益擁有本公司全部已發行股本最少30%，並為本公司最大單一實益股東，且對本公司擁有管理控制權。

有關二零二零年七月貸款函件的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月二十三日的公告。

於二零二一年三月十二日，本公司作為借款人與一間銀行訂立一份二零二一年三月十二日貸款協議，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達300,000,000港元的貸款，到期日為根據二零二一年三月十二日貸款協議提取日期起12個月。此外，本公司控股股東珠海九洲控股於同日訂立一份以該銀行為受益人的具有法律約束力的安慰函（「安慰函」），據此，珠海九洲控股已向該銀行承諾，在本公司悉數償還二零二一年三月十二日貸款前：

- (i) 珠海九洲控股應保持其作為本公司控股股東的地位，並有責任在轉讓本公司任何股份時，事先取得該銀行的書面批准；
- (ii) 珠海九洲控股應繼續支持本公司的經營並維持本公司的財務狀況，以便及時償還二零二一年三月十二日貸款項下的任何未償還款項，且珠海九洲控股應向本公司提供流動資金支持，包括但不限於注資及提供股東貸款等，以滿足本公司在二零二一年三月十二日貸款項下的還款責任；及
- (iii) 珠海九洲控股應避免採取任何可能影響本公司經營及其償還二零二一年三月十二日貸款項下任何未償還款項的能力的行動，並承諾將任何可能影響本公司業務持續經營的情況及時通知該銀行。

有關二零二一年三月十二日貸款協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十二日的公告。

於二零二一年三月二十六日，本公司作為借款人與一家銀行訂立二零二一年三月二十六日貸款函件，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達500,000,000港元的定期貸款，到期日為根據二零二一年三月二十六日貸款函件內每次提取日期起2年。

根據二零二一年三月二十六日貸款函件，本公司已向該銀行作出契諾及承諾（其中包括）在二零一零年三月二十六日貸款之整段年期內：

- (1) 珠海市人民政府國有資產監督管理委員會須直接或間接保持其作為本公司單一最大股東的地位，或保持對本公司之管理之控制權；及
- (2) 本公司根據其於二零二一年一月二十二日所宣佈以協議安排方式將本公司私有化之建議撤回股份在聯交所上市地位後，珠海九洲控股須出具一份格式獲該銀行信納之安慰函，藉以保證二零二一年三月二十六日貸款將會妥為償還。

有關二零二一年三月二十六日貸款函件的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十六日的公告。

## 關連及持續關連交易

除於綜合財務報表附註43披露的關連人士交易外，上市規則所定義本集團關連交易或持續關連交易（「持續關連交易」）的詳情（其詳情須根據上市規則第14A章的規定披露）概述如下：

### A. 關連交易

#### (1) 客輪租賃協議

於二零一九財政年度，客輪公司訂立以下客輪租賃協議向珠海九洲藍色幹線投資控股有限公司（前稱珠海九洲船務有限公司）（「九洲藍色幹線投資」）租賃客輪：

協議	日期	出租人	承租人
1. 客輪租賃協議 （「二零一九年二月 客輪租賃協議」）	二零一九年 二月二十七日	九洲藍色幹線 投資	客輪公司
2. 客輪租賃協議 （「二零一九年四月 客輪公司客輪租賃協議」）	二零一九年 四月十二日	九洲藍色幹線 投資	客輪公司

於二零二零財政年度，二零一九年二月客輪租賃協議於二零二零年五月三十一日屆滿。於二零二零年五月二十八日，客輪公司與九洲藍色幹線投資訂立以下協議，將二零一九年二月客輪租賃協議之期限延長七個月，由二零二零年六月一日起至二零二零年十二月三十一日止（包括首尾兩日）：

協議	日期	出租人	承租人
3. 客輪租賃協議 （「二零二零年五月 補充協議（尋仙6）」）	二零二零年 五月二十八日	九洲藍色幹線 投資	客輪公司

於二零二零年五月二十八日，客輪公司亦與九洲藍色幹線投資訂立以下協議，向九洲藍色幹線投資租賃客輪，為期一年，自二零二零年六月一日起至二零二一年五月三十一日止(包括首尾兩日)：

協議	日期	出租人	承租人
4. 客輪租賃協議 (「二零二零年五月 客輪租賃協議 (九洲港—蛇口航線)」)	二零二零年 五月二十八日	九洲藍色幹線 投資	客輪公司

根據上述客輪租賃協議，客輪公司須於各別期限就經營指定客輪營運使用有關標的客輪：

協議	年期	標的客輪	指定客輪營運
1. 二零一九年二月 客輪租賃協議	二零一九年二月二十七日 至二零二零年 五月三十一日 (包括首尾兩日)	「尋仙6」輪	於珠江口與萬山群島之水域 將由客輪公司營運供遊客 來往陸地至島嶼及島嶼之 間的載客海上旅遊及海上 交通(包括日間及夜間服 務)
2. 二零一九年四月客輪公司 客輪租賃協議	二零一九年四月十二日 至二零二零年 十月三十一日 (包括首尾兩日)	「尋仙5」輪	於珠江口與萬山群島之水域 將由客輪公司營運供遊客 來往陸地至島嶼及島嶼之 間的載客海上旅遊及海上 交通(包括日間及夜間服 務)
3. 二零二零年五月補充協議 (尋仙6)	二零二零年六月一日 至二零二零年 十二月三十一日 (包括首尾兩日)	「尋仙6」輪	於珠江口與萬山群島之水域 將由客輪公司營運供遊客 來往陸地至島嶼及島嶼之 間的載客海上旅遊及海上 交通(包括日間及夜間服 務)



協議	年期	標的客輪	指定客輪營運
4. 二零二零年五月客輪租賃協議(九洲港—蛇口航線)	二零二零年六月一日 至二零二一年 五月三十一日 (包括首尾兩日)	「新海濱」輪、「新海亮」輪、「新海天」輪、「新海珠」輪、「新海洋」輪及九洲藍色幹線投資調配可能用以營運九洲港—蛇口航線之其他客輪	經營九洲港及蛇口之間的客輪航線(「九洲港—蛇口航線」)

根據上市規則第14A.16條，客輪公司為本公司之關連附屬公司。由於九洲藍色幹線投資由珠海九洲控股(本公司之控股股東)全資擁有，九洲藍色幹線投資為珠海九洲控股之聯繫人士，故根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述客輪租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於本集團自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號「租賃」，根據上市規則，根據上文客輪租賃協議租賃標的客輪被視為收購資產(即收購資本資產)。由於客輪租賃協議項下的標的客輪期限各自均為固定期限，故據此擬進行的交易被視為本集團之一次性關連交易。

根據客輪租賃協議，客輪公司應付予九洲藍色幹線投資之租金為：

協議	二零二零財政年度 應付租金(人民幣)	二零一九財政年度 應付租金(人民幣)
1. 二零一九年二月客輪租賃協議	3,025,000	6,093,214
2. 二零一九年四月客輪公司客輪租賃協議	4,700,000	4,057,667
3. 二零二零年五月補充協議(尋仙6)	4,235,000	不適用
4. 二零二零年五月客輪租賃協議(九洲港—蛇口航線)	2,199,600	不適用

有關上述客輪租賃協議之詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十七日、二零一九年四月十二日及二零二零年五月二十八日之公告內。

## (2) 業務合作協議

作為本公司非全資附屬公司珠海九控房地產公司之物業開發項目——翠湖香山項目之推廣活動，珠海九控房地產公司建議該項目下由珠海九控房地產公司指定之經選定物業買家將會獲得由本公司非全資附屬公司珠海九控體育經營之翠湖球會之十年期平日會籍作為禮品。

於二零二零年九月十八日，珠海九控體育與珠海九控房地產公司訂立業務合作協議（「業務合作協議」），據此，珠海九控房地產公司同意以價格人民幣5,000,000元（「會籍代價」）向珠海九控體育一次性購買50套十年期翠湖球會平日會籍，以推廣翠湖香山項目。

珠海九控房地產公司由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有60%權益及40%權益。珠海九控體育由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有60%權益及40%權益。由於珠海九洲控股為控股股東並擁有珠海九控房地產公司及珠海九控體育各自10%或以上股權，根據上市規則第14A.16條，珠海九控房地產公司及珠海九控體育各自為本公司關連附屬公司。因此，業務合作協議項下擬進行之買賣構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於業務合作協議項下之應付會籍代價所涉及最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，訂立業務合作協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。有關業務合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月十八日之公告。

## (3) 疏浚服務協議

於二零二零年十一月十七日，珠海市九洲航海文化有限公司（「珠海九洲航海」，為珠海九洲控股之全資附屬公司）及珠海九洲港客運發展有限公司（「九洲客運發展公司」，為珠海九洲控股之全資附屬公司）與九洲港公司（為本公司之非全資附屬公司）、客輪公司（為本公司之非全資附屬公司）及珠海市環珠澳海上觀光有限公司（「海上觀光公司」，為本公司之非全資附屬公司）訂立疏浚服務協議（「疏浚服務協議」），據此，(i) 珠海九洲航海同意於九洲航道進行疏浚維護工程；及(ii) 九洲客運發展公司同意於進行疏浚維護工程前後指導第三方進行水深測量，暫定總代價為人民幣9,500,000元（疏浚維護費：人民幣8,855,700元；及測量費：人民幣644,300元）。

為了使途經九洲航道之九洲客運發展公司、九洲港公司、客輪公司及海上觀光公司經營之客輪及郵輪航線運作更加暢順及減少安全隱患之機會，因此需要疏浚服務。

根據疏浚服務協議，珠海九洲航海將於九洲航道進行疏浚維護工程，有關費用（「疏浚維護費」）將由九洲客運發展公司、九洲港公司、客輪公司及海上觀光公司根據彼等於二零一九年一月至二零一九年十二月之船票所得款項之分攤率予以承擔。九洲客運發展公司、九洲港公司、客輪公司及海上觀光公司之分攤率應為4.99%：18.93%：74.69%：1.39%。

根據疏浚服務協議，九洲客運發展公司將於進行疏浚維護工程前後指導第三方進行水深測量。九洲客運發展公司將初步承擔有關費用（「測量費」），測量費將由九洲客運發展公司、九洲港公司、客輪公司及海上觀光公司根據彼等於二零一九年一月至二零一九年十二月之船票所得款項之分攤率予以承擔。九洲客運發展公司、九洲港公司、客輪公司及海上觀光公司之分攤率應為4.99%：18.93%：74.69%：1.39%。

珠海九洲航海主要從事各類海洋／水上相關業務活動。珠海九洲航海主要涉獵（其中包括）籌辦團體水上運動比賽及展覽、提供廣告宣傳及市場營銷服務、租賃及維護水上運輸機器及設備、遊艇及帆船操作訓練以及船舶檢驗代理。具體而言，珠海九洲航海亦具備有關九洲航道之知識及經驗。除了根據疏浚服務協議進行的作業外，珠海九洲航海亦具有進行疏浚維護的相關經驗。

由於本公司控股股東珠海九洲控股擁有珠海九洲航海及九洲客運發展公司各自30%以上的權益，故珠海九洲航海及九洲客運發展公司各自為珠海九洲控股之聯繫人，因此為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

由於本公司控股股東珠海九洲控股分別持有九洲港公司及客輪公司10%或以上股權，故九洲港公司及客輪公司均為上市規則第14A.16條項下本公司之關連附屬公司。由於海上觀光公司為客輪公司之附屬公司，而客輪公司本身為本公司之關連附屬公司，故海上觀光公司亦為上市規則第14A.16條項下本公司之關連附屬公司。

由於疏浚服務協議項下之應付代價所涉及最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。有關疏浚服務協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月十七日及二零二零年十一月二十七日之公告。

#### (4) 補償協議

自一九九四年起，根據本公司之控股股東珠海九洲控股(作為出租人)與本公司之附屬公司九洲港公司(作為承租人)日期為一九九四年三月一日之租賃協議(其後於二零一四年二月二十八日屆滿)及日期為二零零零年三月一日之補充租賃協議(統稱「九洲港房屋租賃」)，珠海九洲控股授予九洲港公司使用中國珠海九洲港之港口設施(「九洲港設施」)(作為九洲港房屋租賃所涉及之中國珠海九洲港客運站(「九洲港客運站」)一部分，包括在九洲港興建之若干樓宇及構築物)之權利，為期四十年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。

此外，根據珠海九洲控股(作為出租人)與九洲港公司(作為承租人)日期為二零零零年三月二十八日之土地使用權協議，珠海九洲控股授予九洲港公司使用一個其上建有九洲港設施且面積約9,335平方米之場地之權利，為期四十年至二零四零年三月二十七日，年租約為人民幣520,000元(「九洲港土地租賃」)，連同九洲港房屋租賃，統稱「九洲港租賃」。

九洲港租賃之詳情於本公司日期為二零零零年四月十日之公告披露。

九洲港客運站已經營逾30年，見證了珠海經濟特區發展帶來的時代變遷。該雙層客運站已經老化，需要重建，尤其是受二零一八年颱風天鴿及二零一九年超強颱風山竹吹襲，對樓宇結構造成嚴重破壞。

珠海九洲控股現時正進行九洲港區域重建的城市更新項目，其中九洲港設施將被拆除及重建。重建後的九洲港客運站將更能滿足客運站作為現代交通樞紐的要求及功能。

於二零二零年十二月十日，珠海九洲控股與九洲港公司訂立補償協議(「補償協議」)，據此，九洲港租賃應終止，而作為補償，珠海九洲控股應(其中包括)向九洲港公司支付人民幣19,000,000元之補償金及提供臨時樓宇設施。

珠海九洲控股為本公司之控股股東，並為上市規則第 14A 章項下本公司之關連人士。九洲港公司為本公司之附屬公司，由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有 90% 權益及 10% 權益。因此，補償協議構成本公司之關連交易。

由於補償協議項下之應付補償費所涉及最高適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，訂立補償協議及其項下擬進行之交易僅須根據上市規則第 14A 章遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。有關補償協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月十日之公告。

## B. 持續關連交易

### (1) 九洲代理、運輸兼管理費用協議

於二零一一年三月十八日，九洲港公司(本公司之非全資附屬公司)與客輪公司(本公司之非全資附屬公司，過往以本集團之合營企業入帳)按類似條款訂立若干份協議(統稱「二零一一代理兼管理費用協議」)，以便由二零一一年一月一日開始到截至二零一三年十二月三十一日期間由九洲港公司擔任客輪公司之代理向乘客出售客輪船票，以及九洲港公司向客輪公司提供珠海九洲港停泊設施之管理服務。根據二零一一代理兼管理費用協議，九洲港公司有權向客輪公司收取按已售客輪船票所得款項總額 23.5% 計算經扣除若干費用及開支後之代理兼管理費用(「九洲代理兼管理費用」)。根據二零一一代理兼管理費用協議，客輪公司須每月於期末支付代理兼管理費用。本公司於二零一一年五月二十七日已舉行的股東特別大會會議上，已由本公司的獨立股東批准該二零一一代理兼管理費用協議、據此擬進行交易和相關的年度上限。



於二零一二年九月二十八日，九洲港公司與客輪公司訂立若干份終止協議，以終止該二零一一代理兼管理費用協議。九洲港公司、客輪公司及九洲客運發展公司(為珠海九洲控股之全資附屬公司)按類似條款訂立三份有效期由二零一二年九月二十八日起至二零一四年十二月三十一日止的新代理、運輸兼管理費用協議(統稱「二零一二代理兼管理費用協議」)。根據二零一二代理兼管理費用協議，九洲港公司主要負責提供乘客候船室、向客輪公司之客輪供應電力及淡水、展開客輪航線之推廣活動並在九洲港向客輪公司之客輪提供停泊設施及服務；而九洲客運發展公司主要負責在中國向乘客出售客輪船票、行李運輸、協助管理候船室服務及展開業務推廣活動。九洲客運發展公司及客輪公司根據上市規則均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零一二代理兼管理費用協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。根據二零一二代理兼管理費用協議，(i)九洲港公司有權向客輪公司收取按已售客輪船票所得款項總額17.5%或20.5%計算，扣除就若干客輪航線應付若干獨立第三方的若干開支及費用之代理、運輸兼管理費用(「代理兼管理費用」)；及(ii)九洲客運發展公司有權(1)自客輪公司收取按已售客輪船票所得款項總額3%計算，扣除就若干客輪航線應付若干獨立第三方之若干開支及費用之代理、運輸兼管理費用；以及(2)就若干客輪航線收取代理費用每張已售船票人民幣3元。根據二零一二代理兼管理費用協議，客輪公司須每月於期末支付代理兼管理費用。本公司於二零一二年十二月十八日已舉行的股東特別大會會議上，已由本公司的獨立股東批准二零一二代理兼管理費用協議、據此擬進行交易及相關的年度上限。

於二零一三年九月三十日，客輪公司、九洲港公司與九洲客運發展公司訂立二零一二代理兼管理費用協議之補充協議（「補充協議」）。補充協議之主要條款（「修訂條款」）包括：(1)九洲港公司有權向客輪公司收取按已售客輪船票所得款項總額19.5%或22.5%計算，扣除就若干客輪航線應付若干獨立第三方之若干開支及費用（「所得款項淨額」）之代理兼管理費用（修訂條款前根據二零一二代理兼管理費用協議收取之原本比率介乎17.5%或20.5%）；(2)九洲客運發展公司有權自客輪公司收取按已售客輪船票所得款項淨額1%計算之代理、運輸兼管理費用（修訂條款前根據二零一二代理兼管理費用協議收取之原本比率為3%）；及(3)客輪公司、九洲港公司與九洲客運發展公司於有關業務推廣之若干開支之分攤比率為76.5%：22.5%：1%（修訂條款前根據二零一二代理兼管理費用協議之原本分攤比率為76.5%：20.5%：3%）。修訂條款並無導致截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之相關年度上限分別出現超額情況。經考慮上述因素後，董事會認為修訂條款不會對二零一二代理兼管理費用協議條款構成重大變動。因此，本公司毋須根據上市規則第14A章就修訂條款重新遵守獨立股東批准規定。

於二零一四年十二月三十一日，客輪公司、九洲港公司與九洲客運發展公司按有條件基準及按類似條款訂立若干份協議（統稱「二零一五代理兼管理費用協議」），內容有關經營二零一二代理兼管理費用協議（經補充協議更改）下的相同客輪航線，有效期為三年直至二零一七年十二月三十一日。

於二零一七年十二月四日，客輪公司、九洲港公司與九洲客運發展公司按有條件基準訂立若干協議（統稱「二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議」），內容有關經營與二零一二代理兼管理費用協議（經補充協議修訂）下的相同客輪航線，有效期為三年直至二零二零年十二月三十一日。二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議之主要條款包括：(1)九洲港公司有權向客輪公司收取按已售客輪船票所得款項淨額18.8%計算之代理兼管理費用（根據二零一五代理兼管理費用協議收取之比率介乎19.5%或22.5%）；(2)九洲客運發展公司有權自客輪公司收取按已售客輪船票<sup>1</sup>所得款項淨額1.7%或4.7%計算之代理、運輸兼管理費用（根據二零一五代理兼管理費用協議收取之原本比率介乎1.7%或4.7%）；及(3)客輪公司、九洲港公司與九洲客運發展公司於有關業務推廣之若干開支之分攤比率為76.5%：18.8%：1.7%或76.5%：18.8%：4.7%（視情況而定）（根據二零一五代理兼管理費用協議之分攤比率為76.5%：22.5%：1%）。

<sup>1</sup> 售票代理有權收取相等於每條客輪航線所得款項淨額3%的手續費。

由於二零一八財政年度客輪航線的外遊乘客流量及平均客輪船票價格以較原先預期更大的比率上升，訂約方將二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議下二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度的年度上限由人民幣52,420,000元、人民幣51,420,000元及人民幣50,420,000元分別提高至人民幣71,030,000元、人民幣78,930,000元及人民幣87,330,000元。

由於(a)九洲港公司由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有90%及10%；(b)客輪公司由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有49%及43%；及(c)珠海九洲控股為本公司的控股股東，因此客輪公司及九洲港公司均為上市規則項下本公司之關連附屬公司。由於九洲客運發展公司為珠海九洲控股的全資附屬公司，因此九洲客運發展公司為上市規則項下本公司的關連人士。因此，二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易，及修訂其項下的年度上限須本公司重新遵守上市規則第14A章項下有關相關關連交易的規定。

本公司於二零一八年一月十八日已舉行的股東特別大會會議上，已由本公司的獨立股東批准二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議、據此擬進行交易及相關的年度上限。

本公司於二零一八年十月三十日已舉行的股東特別大會會議上，已由本公司的獨立股東批准二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限修訂。

預期二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議項下之持續關連交易(有關香港機場航線者除外)將在其協議於二零二零年十二月三十一日屆滿後繼續進行。於二零二零年十二月二十一日，客輪公司(作為服務接受者)、九洲港公司(作為港口設施供應商)及九洲客運發展公司(作為客運站營運商以及運輸代理服務及行李運輸服務供應商)訂立三份代理、運輸兼管理費用協議(「二零二一年至二零二三年九洲代理兼管理費用協議」)，內容有關經營中國珠海九洲港與下列碼頭之客輪航線：(i)中港客運碼頭或港澳客輪碼頭(「港澳碼頭航線」)；(ii)澳門氹仔客運碼頭(「澳門氹仔航線」)；及(iii)中國深圳蛇口(「蛇口航線」，連同港澳碼頭航線及澳門氹仔航線統稱(「相關九洲港客輪航線」)，期限為直至二零二三年十二月三十一日止三年。

作為上述服務之回報，訂約方協定按下列方式分攤若干收入及開支：

(a) 九洲代理兼管理費用

九洲港公司及九洲客運發展公司有權向客輪公司收取按所得款項淨額(「所得款項淨額」)(即扣除就九洲港往相關碼頭(九洲港航線)之相關九洲港客輪航線應付予若干獨立第三方之若干開支及售票手續費後之客輪船票所得款項總額，包括(i)九洲港往相關碼頭(九洲港航線)之單程票及(ii)九洲港往相關碼頭(九洲港航線)之往返套票中回程票之航線部分)固定百分比計算之九洲代理兼管理費用。九洲代理兼管理費用乃根據以九洲港作為出發港之相關九洲港客輪航線所得款項淨額計算，並無考慮客輪船票之售票地點。九洲代理兼管理費用之計算詳情載於下表：

	佔所得款項淨額百分比				總計
	客輪公司	九洲港公司	九洲客運發展公司	售票代理	
<b>港澳碼頭航線：</b>					
香港售票代理所售之客輪船票， 佔每航班座位首30%	76.5%	18.8%	1.7%	3% (附註1)	100%
除香港售票代理以外所售之客輪 船票及香港售票代理所售之 餘下客輪船票	76.5%	18.8%	4.7%	不適用	100%

	佔所得款項淨額百分比				總計
	客輪公司	九洲港公司	九洲客運 發展公司	售票代理	
<b>澳門氹仔航線：</b>					
(A) 自澳門氹仔航線開通之日起計一年內					
澳門售票代理所售之客輪船票， 佔每航班座位首30%	88%	9.6%	2.4%	不適用 (附註2)	100%
除澳門售票代理以外所售之客輪 船票及澳門售票代理所售之 餘下客輪船票	85%	12%	3%	不適用 (附註2)	100%
(B) 直至二零二三年十二月三十一日之 餘下期限					
澳門售票代理所售之客輪船票， 佔每航班座位首30%	79.5%	18.8%	1.7%	不適用 (附註2)	100%
除澳門售票代理以外所售之客輪 船票及澳門售票代理所售之 餘下客輪船票	76.5%	18.8%	4.7%	不適用 (附註2)	100%
<b>蛇口航線：</b>	76.5%	18.8%	4.7%	不適用	100%



附註：

1. 香港售票代理有權就在香港售出之每航班座位最多首30%收取相等於每張九洲港往香港單程票及往返套票中回程票(關於由九洲港往香港之航線)所得款項淨額3%之手續費。
2. 澳門售票代理有權收取相等於澳門氹仔航線(i)由九洲港往澳門；及(ii)由澳門往九洲港)所得款項總額8.5%之手續費。

(b) 行李運輸費

此外，根據二零二一年至二零二三年九洲代理兼管理費用協議，九洲客運發展公司將為相關九洲港客輪航線之乘客接收行李，以提供行李運輸服務，乘客在九洲港上船前，須根據須予運輸之行李的重量(而非於購買客輪船票時同時計量之行李重量)，就九洲客運發展公司提供的該等行李運輸服務支付費用(「行李運輸費」)。九洲港公司將就該等行李提供搬運和裝卸服務。從而客輪公司、九洲港公司及九洲客運發展公司將就所有航線(來往九洲港)按50%：25%：25%之基準分攤行李運輸費。

(c) 業務推廣開支

客輪公司、九洲港公司及九洲客運發展公司將透過報章、雜誌、電台及電視等多種媒體廣告共同承擔相關九洲港客輪航線之推廣活動。

訂約方將分攤有關業務推廣之若干開支。就各相關九洲港客輪航線(來往九洲港)而言，客輪公司、九洲港公司及九洲客運發展公司間之分攤率為76.5%：18.8%：4.7%。

(d) 供應電力及淡水附加費

九洲港公司將向客輪公司供應電力及淡水，附加費乃按電力及淡水的實際用量的溢價15%計算。

於二零二零財政年度，九洲港公司向客輪公司收取代理、運輸兼管理費用人民幣7,041,000元(二零一九財政年度：人民幣26,576,000元)，且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

於二零二零財政年度，九洲客運發展公司向客輪公司收取代理、運輸兼管理費用人民幣2,174,000元(二零一九財政年度：人民幣7,209,000元)。

由於二零二一年至二零二三年九洲代理兼管理費協議於二零二一年一月一日才開始，故九洲港公司於二零二零財政年度根據二零二一年至二零二三年九洲代理兼管理費用協議向客輪公司收取之代理、運輸兼管理費用為零。

由於二零二一年至二零二三年九洲代理兼管理費協議於二零二一年一月一日才開始，故九洲客運發展公司於二零二零財政年度根據二零二一年至二零二三年九洲代理兼管理費用協議向客輪公司收取之代理、運輸兼管理費用為零。

二零一一代理兼管理費用協議、二零一二代理兼管理費用協議、補充協議、二零一五代理兼管理費用協議、二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議及二零一八年至二零二零年九洲代理兼管理費用協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限修訂及二零二一年至二零二三年九洲代理兼管理費用協議之詳情載於本公司日期為二零一一年十一月十七日、二零一二年九月二十八日、二零一三年九月三十日、二零一四年十二月三十一日、二零一七年十二月四日、二零一八年九月二十四日及二零二零年十二月二十一日的公告以及日期為二零一二年十一月二十三日、二零一五年四月三十日、二零一七年十二月二十八日及二零一八年十月十日的通函內。

## (2) 柴油供應協議

根據日期為二零一七年十二月四日之續訂供應協議，珠海九洲能源有限公司(「九洲能源公司」，當時為客輪公司全資擁有及現在為九洲公用有限公司(「九洲公用」)(與客輪公司之股權架構相同之本公司關連附屬公司)全資擁有之公司，故根據上市規則曾為及現為本公司之關連人士)已同意持續向珠海度假村酒店供應柴油燃料，由二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期三年。珠海度假村酒店應付之購買價將較中國政府頒佈之每日柴油價格折讓每公升人民幣0.05元，珠海度假村酒店須每月於期末向九洲能源公司支付購買價。

於二零二零財政年度，珠海度假村酒店向九洲能源公司購買柴油燃料人民幣399,000元(二零一九財政年度：人民幣726,000元)。

上述協議詳情載於本公司日期為二零一七年十二月四日之公告內。

### (3) 萬山代理、運輸兼管理費用協議

珠海經濟特區海通船務有限公司(「海通船務」)與珠海市萬山區港務有限公司(「萬山港務公司」)訂立日期均為二零一四年一月一日之代理、運輸兼管理費用協議(「二零一四年萬山代理兼管理費用協議」)連同其補充協議(「二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議」)，內容有關萬山港務公司於下列碼頭(統稱「指定碼頭(萬山航線)」)向海通船務提供若干港口及運輸代理服務，年期為二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止一年：

- (i) 珠海香洲港北堤碼頭(「北堤碼頭」)；及
- (ii) 位於珠海萬山群島之若干碼頭，包括桂山碼頭、外伶仃碼頭、東澳碼頭、萬山碼頭及擔桿碼頭(統稱「萬山群島碼頭」)。

自二零一零年一月起，海通船務(當時(而現時仍然)為客輪公司全資附屬公司，而其於主要期間為本公司之合營企業)委聘萬山港務公司(當時為一名獨立第三方之全資附屬公司)根據包括二零一四年萬山代理兼管理費用協議(經二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議補充)之多份書面協議，在指定碼頭(萬山航線)向海通船務客輪提供港口及運輸代理服務。

於二零一零年一月起及緊接二零一三年五月二十三日前期間，上述海通船務與萬山港務公司之交易為本集團於一般及日常業務過程中進行並屬收益性質之交易，由本公司之合營企業(非本集團成員公司)及一名獨立第三方進行，該等交易並不構成上市規則第14章項下之交易或上市規則第14A章項下之關連交易。

於二零一三年五月二十三日，於客輪公司之股權結構變動完成後，其自此被視為由本公司擁有49%權益之附屬公司，因此，海通船務(客輪公司全資附屬公司)亦成為本公司附屬公司。

於二零一三年五月二十三日起及緊接二零一四年一月二十九日期間，上述海通船務與萬山港務公司之交易為本集團於一般及日常業務過程中進行並屬收益性質之交易，由一間本集團成員公司及一名獨立第三方進行，該等交易並不構成上市規則第14章項下之交易或上市規則第14A章項下之關連交易。

於二零一四年一月二十九日，珠海九洲控股完成向萬山港務公司當時之唯一股權持有人(一名獨立第三方)收購萬山港務公司之50%股權。自此，萬山港務公司成為珠海九洲控股之聯繫人士及本公司之關連人士。因此，自二零一四年一月二十九日起，海通船務(本集團成員公司)及萬山港務公司(本公司之關連人士)之間擬進行之交易構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。

自二零一零年一月起，海通船務與萬山港務公司之交易受各份年期為一年或三年之書面協議規管。訂約方於二零一四年及二零一五年之持續關連交易分別受二零一四年萬山代理兼管理費用協議(經二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議補充)及日期為二零一五年三月二十日之續訂代理、運輸兼管理費用協議(「二零一五年萬山代理兼管理費用協議」)規管。

於二零一五年十二月三十一日，海通船務與萬山港務公司按類似條款訂立續訂代理、運輸兼管理費用協議(「二零一六年萬山代理兼管理費用協議」)，內容有關萬山港務公司於指定碼頭(萬山航線)向海通船務提供若干港口及運輸代理服務，年期自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止一年。

於二零一六年十二月二十九日，海通船務與萬山港務公司訂立續訂代理、運輸兼管理費用協議(「二零一七年萬山代理兼管理費用協議」)，內容有關萬山港務公司於指定碼頭(萬山航線)向海通船務提供若干港口及運輸代理服務，年期自二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止一年。

於二零一七年十二月四日，海通船務與萬山港務公司訂立續訂代理、運輸兼管理費用協議(「二零一八年萬山代理兼管理費用協議」)，內容有關萬山港務公司於指定碼頭(萬山航線)向海通船務提供若干港口及運輸代理服務，年期自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止一年。

於二零一八年十二月二十四日，海通船務與萬山港務公司訂立以下三份代理、運輸兼管理費用協議（統稱「二零一九年萬山代理兼管理費用協議」），內容有關由萬山港務公司向海通船務於指定碼頭提供若干港口及運輸代理服務，自二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期一年：

協議	日期	服務接受者	服務提供者	指定碼頭
1. 代理、運輸兼管理費用協議（「二零一九年萬山代理兼管理費用協議（萬山航線）」）	二零一八年十二月二十四日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭（萬山航線）
2. 代理、運輸兼管理費用協議（「二零一九年萬山代理兼管理費用協議（橫琴航線）」）	二零一八年十二月二十四日	海通船務	萬山港務公司	(i) 九洲港碼頭或珠海橫琴碼頭；及 (ii) 外伶仃碼頭及珠海東澳南沙灣碼頭（連同上述(i)，「指定碼頭（橫琴航線）」）
3. 代理、運輸兼管理費用協議（「二零一九年萬山代理兼管理費用協議（深圳蛇口航線）」）	二零一八年十二月二十四日	海通船務	萬山港務公司	(i) 深圳蛇口港；及 (ii) 外伶仃碼頭、東澳灣碼頭及珠海桂山碼頭（連同上述(i)，「指定碼頭（深圳蛇口航線）」）



於二零一九年十二月二十七日，海通船務或珠海市環珠澳海上觀光有限公司(「海上觀光公司」)與萬山港務公司訂立下列四份代理、運輸兼管理費用協議(統稱「二零二零年萬山代理兼管理費用協議」)，內容有關萬山港務公司於下列碼頭向海通船務或海上觀光公司提供若干港口及運輸代理服務，年期自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止一年：

協議	日期	服務接受者	服務提供者	指定碼頭
1. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二零年海通一 萬山代理兼管理費用協議 (萬山航線)」)	二零一九年 十二月二十七日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭(萬山航線)
2. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二零年海通一 萬山代理兼管理費用協議 (橫琴航線)」)	二零一九年 十二月二十七日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭(橫琴航線)
3. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二零年海通一 萬山代理兼管理費用協議 (深圳蛇口航線)」)	二零一九年 十二月二十七日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭 (深圳蛇口航線)
4. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二零年海上 旅遊一萬山代理兼 管理費用協議」)	二零一九年 十二月二十七日	海上旅遊公司	萬山港務公司	珠海香洲港碼頭 (「指定碼頭 (香洲港航線)」)

作為上述服務之回報，萬山港務公司有權向海通船務或海上旅遊公司收取下列費用（倘適用）：

協議	海通船務或海上旅遊公司應付之費用（倘適用）
1. 二零二零年海通—萬山代理兼管理費用協議（萬山航線）	<p>(i) 按以下基準計算之代理兼管理費用：</p> <p>(A) 就由北堤碼頭往萬山群島碼頭之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之12%；</p> <p>(B) 就由萬山群島碼頭往北堤碼頭之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之15%；</p> <p>(ii) 按每月行李運輸服務總收入40%計算之行李運輸費；</p> <p>(iii) 就海通船務每艘在指定碼頭（萬山航線）停泊之非營運客輪收取停泊費每日人民幣200元；</p> <p>(iv) 就海通船務每艘進入指定碼頭（萬山航線）之客輪收取清潔費每次人民幣10元；</p> <p>(v) 辦公室租賃費每月人民幣1,000元（不包括電費及水費）；及</p> <p>(vi) 在指定碼頭（萬山航線）向海通船務客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費（費用乃經參考實際用量按固定價格徵收）。</p>

協議	海通船務或海上旅遊公司應付之費用(倘適用)
2. 二零二零年海通一萬山代理兼管理費用協議(橫琴航線)	<p>(i) 按以下基準計算之代理兼管理費用：</p> <p>在每次航程最低費用人民幣500元之規限下：</p> <p>(A) 按由外伶仃碼頭及東澳南沙灣碼頭往九州港碼頭之客輪服務所得經營收入之20%；</p> <p>(B) 就由外伶仃碼頭及東澳南沙灣碼頭往橫琴碼頭之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之20%；</p> <p>(ii) 就海通船務每艘進入指定碼頭(橫琴航線)之客輪收取清潔費每次人民幣10元；及</p> <p>(iii) 在指定碼頭(橫琴航線)向海通船務客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之10%溢價計算之維護費。</p>

協議	海通船務或海上旅遊公司應付之費用(倘適用)
3. 二零二零年海通一萬山代理兼管理費用協議(深圳蛇口航線)	<p>(i) 按由外伶仃碼頭、東澳南沙灣碼頭及桂山碼頭往深圳蛇口港之客輪服務所得經營收入之25%；或就由外伶仃碼頭、東澳南沙灣碼頭及桂山碼頭往深圳蛇口港之客輪服務向每名客戶收取人民幣30元之基準(以較高者為準)計算之代理兼管理費用；</p> <p>(ii) 就海通船務每艘進入指定碼頭(深圳蛇口航線)之客輪收取清潔費每次人民幣10元；</p> <p>(iii) 海通船務客輪在萬山港務公司碼頭之靠泊費每靠泊一次按人民幣300元之標準費用計收；串島航線航班在中途掛靠之碼頭每靠泊一次按人民幣250元之標準費用計收；含有吉船之往返航班每靠泊一次按人民幣250元之標準費用計收；及</p> <p>(iv) 在指定碼頭(深圳蛇口航線)向海通船務客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之10%溢價計算之維護費。</p>

協議	海通船務或海上旅遊公司應付之費用(倘適用)
4. 二零二零年海上旅遊一萬山代理兼管理費用協議	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="829 485 1436 646">(i) 在每次航程最低費用人民幣500元之規限下，按由往返指定碼頭(香洲航線)之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之12%計算之代理兼管理費用；</li> <li data-bbox="829 700 1436 819">(ii) 就海上旅遊公司每艘在指定碼頭(香洲航線)停泊之非營運客輪收取停泊費每日人民幣200元；</li> <li data-bbox="829 873 1436 948">(iii) 就海上旅遊公司每艘進入指定碼頭(香洲航線)之客輪收取清潔費每次人民幣10元；及</li> <li data-bbox="829 1002 1436 1157">(iv) 在指定碼頭(香洲航線)向海上旅遊公司客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之10%溢價計算之維護費。</li> </ul>



預期二零二零年萬山代理兼管理費用協議項下的持續關連交易將於二零二零年十二月三十一日屆滿後繼續進行。為確保萬山港務公司於二零二零年萬山代理兼管理費用協議屆滿後持續向海通船務及海上旅遊公司提供港口及運輸代理服務，及持續拓展本集團於萬山區域／港珠澳大橋開通後業務營運的市場份額，於二零二零年十二月二十三日，海通船務或海上旅遊公司與萬山港務公司訂立以下五份代理、運輸兼管理費用協議(統稱「二零二一年萬山代理兼管理費用協議」)，內容有關萬山港務公司於指定碼頭向海通船務或海上旅遊公司(如適用)提供若干港口及運輸代理服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止一年：

協議	日期	服務接受者	服務提供者	指定碼頭
1. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二一年海通一 萬山代理兼管理費用協議 (萬山航線)」)	二零二零年 十二月二十三日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭 (萬山航線)
2. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二一年海通一 萬山代理兼管理費用協議 (橫琴航線)」)	二零二零年 十二月二十三日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭 (橫琴航線)
3. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二一年海通一 萬山代理兼管理費用協議 (深圳蛇口航線)」)	二零二零年 十二月二十三日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭 (深圳蛇口航線)
4. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二一年海通一 萬山代理兼管理費用協議 (廣州南沙航線)」)	二零二零年 十二月二十三日	海通船務	萬山港務公司	指定碼頭 (廣州南沙航線)
5. 代理、運輸兼管理費用協議 (「二零二一年海上 旅遊一萬山代理兼 管理費用協議」)	二零二零年 十二月二十三日	海上旅遊公司	萬山港務公司	指定碼頭 (香洲港航線)

作為上述服務之回報，萬山港務公司有權向海通船務或海上旅遊公司收取下列費用(倘適用)：

協議	海通船務或海上旅遊公司應付之費用(倘適用)
1. 二零二一年海通 — 萬山 代理兼管理費用協議 (萬山航線)	<p>(i) 按以下基準計算之港口經營費用：</p> <p>(A) 就由香洲港碼頭往萬山群島碼頭之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之12%；</p> <p>(B) 就由萬山群島碼頭往香洲港碼頭之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之15%；</p> <p>(ii) 就海通船務每艘進入指定碼頭(萬山航線)之客輪收取垃圾接收及處理費用每次人民幣10元；</p> <p>(iii) 辦公室租賃費每月人民幣1,000元(不包括電費及水費)；及</p> <p>(iv) 在指定碼頭(萬山航線)向海通船務客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之15%溢價計算之維護費。</p>
2. 二零二一年海通 — 萬山 代理兼管理費用協議 (橫琴航線)	<p>(i) 在每次航程最低費用人民幣500元之規限下，按就外伶仃碼頭及東澳南沙灣碼頭之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之20%為基礎計算之港口經營費用；</p> <p>(ii) 就海通船務每艘進入指定碼頭(橫琴航線)之客輪收取垃圾接收及處理費用每次人民幣10元；及</p>

協議	海通船務或海上旅遊公司應付之費用(倘適用)
	<p>(iii) 在指定碼頭(橫琴航線)向海通船務客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之15%溢價計算之維護費。</p>
3. 二零二一年海通一萬山代理兼管理費用協議(深圳蛇口航線)	<p>(i) 按由外伶仃碼頭、東澳灣碼頭及桂山碼頭往深圳蛇口港之客輪服務所得經營收入之25%；或就由外伶仃碼頭、東澳灣碼頭及桂山碼頭往深圳蛇口港之客輪服務向每名客戶收取人民幣30元之基準(以較高者為準)計算之港口經營費用；</p> <p>(ii) 就海通船務每艘進入指定碼頭(深圳蛇口航線)之客輪收取垃圾接收及處理費用每次人民幣100元；及</p> <p>(iii) 在指定碼頭(深圳蛇口航線)向海通船務客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之15%溢價計算之維護費。</p>
4. 二零二一年海通一萬山代理兼管理費用協議(廣州南沙航線)	<p>(i) 按由外伶仃碼頭、東澳灣碼頭及桂山碼頭往廣州南沙港之客輪服務所得經營收入之25%；或就由外伶仃碼頭、東澳灣碼頭及桂山碼頭往廣州南沙港之客輪服務向每名客戶收取人民幣30元之基準(以較高者為準)計算之港口經營費用；</p> <p>(ii) 就海通船務每艘進入指定碼頭(廣州南沙航線)之客輪收取垃圾接收及處理費用每次人民幣100元；及</p>

## 協議

## 海通船務或海上旅遊公司應付之費用(倘適用)

- (iii) 在指定碼頭(廣州南沙航線)向海通船務客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之15%溢價計算之維護費。
5. 二零二一年海上旅遊一萬山代理兼管理費用協議
- (i) 在每次航程最低費用人民幣500元之規限下,按往返指定碼頭(香洲航線)之客輪服務之已售客輪船票所得款項總額之12%為基礎計算之港口經營費用;
- (ii) 就海上旅遊公司每艘進入指定碼頭(香洲航線)之客輪收取垃圾接收及處理費用每次人民幣10元;及
- (iii) 在指定碼頭(香洲航線)向海上旅遊公司客輪提供電力、淡水及污水處理之附加費(費用乃經參考實際用量按固定價格徵收)及按電力及淡水實際用量之15%溢價計算之維護費。

誠如上文所闡述,海通船務為客輪公司之全資附屬公司,而客輪公司則為本公司之附屬公司。海通船務為本公司之附屬公司。

海上旅遊公司亦為客輪公司之全資附屬公司(海上旅遊公司之100%股權由客輪公司之直接全資附屬公司珠海九洲郵輪有限公司(「九洲郵輪公司」)直接持有)。因此,海上旅遊公司亦為本公司之附屬公司。

萬山港務公司為珠海九洲控股之非全資附屬公司,故此根據上市規則第14A章,萬山港務公司為珠海九洲控股之聯繫人士及本公司之關連人士。因此,根據上市規則第14A章,二零二零年萬山代理兼管理費用協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於二零二零財政年度，萬山港務公司根據二零二零年萬山代理兼管理費用協議向海通船務收取代理、運輸兼管理費用及相關費用人民幣2,239,000元(二零一九財政年度，根據二零一九年萬山代理兼管理費用協議：人民幣12,381,000元)。

於二零二零財政年度，萬山港務公司根據二零二零年萬山代理兼管理費用協議向海上旅遊公司收取代理、運輸兼管理費用及相關費用人民幣零元。

由於二零二一年萬山代理兼管理費協議於二零二一年一月一日才開始，故萬山港務公司於二零二零財政年度根據二零二一年萬山代理兼管理費用協議向海通船務及海上旅遊公司收取的港口經營費用及相關費用為零。

二零一四年萬山代理兼管理費用協議、二零一四年萬山代理兼管理費用補充協議、二零一五年萬山代理兼管理費用協議、二零一六年萬山代理兼管理費用協議、二零一七年萬山代理兼管理費用協議、二零一八年萬山代理兼管理費用協議、二零一九年萬山代理兼管理費用協議、二零二零年萬山代理兼管理費用協議及二零二一年萬山代理兼管理費用協議之詳情分別載於本公司日期為二零一五年三月二十日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月二十九日、二零一七年十二月四日、二零一八年十二月二十四日、二零一九年十二月二十七日及二零二零年十二月二十三日之公告內。

#### (4) 汽油供應協議

自二零一二年一月起，珠海九洲港加油站有限公司(「九洲港加油站」)(本公司之非全資附屬公司)一直向珠海市九洲旅遊運輸有限公司(「九洲旅遊運輸」)(珠海九洲控股於當中擁有49%股權之公司)供應汽油及柴油。

於二零一三年五月二十三日之前，客輪公司為本公司之合營企業，因而當時為本公司之關連人士。九洲港加油站當時(及現時仍然)由客輪公司全資擁有(當中九洲港加油站的90%股權由客輪公司直接持有，而餘下10%股權則由客輪公司之直接全資附屬公司九洲能源公司直接持有)，故此九洲港加油站當時亦為本公司的關連人士。於主要期間，九洲旅遊運輸當時(及現時仍然)由珠海九洲控股擁有49%權益，因而為珠海九洲控股之聯繫人士及本公司之關連人士。由於九洲港加油站及九洲旅遊運輸當時均為本公司之關連人士，且並非本集團之成員公司，於二零一三年五月二十三日之前，彼等之間擬進行之交易根據上市規則第14A章並無構成關連交易。



於二零一三年五月二十三日，客輪公司之股權結構變動完成，而客輪公司自此一直被視為由本公司擁有49%權益的附屬公司。自客輪公司之狀況變動生效起，作為客輪公司之附屬公司的九洲港加油站亦已成為本集團之成員公司。因此，自二零一三年五月二十三日起，九洲港加油站（本集團之成員公司）與九洲旅遊運輸（本公司之關連人士）之間擬進行之交易根據上市規則第14A章構成關連交易<sup>2</sup>。

於二零一三年九月一日之前，九洲港加油站與九洲旅遊運輸概無就供應燃料訂立任何書面協議。於二零一三年九月一日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸訂立日期為二零一三年九月一日之汽油及柴油供應協議（「二零一三年至二零一四年汽油供應協議」），據此，前者已同意向後者持續供應汽油及柴油，年期直至二零一四年八月三十一日止為期一年。於二零一四年九月一日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸訂立汽油及柴油供應協議（「二零一四年至二零一五年汽油供應協議」）（經日期為二零一四年十二月三十一日之補充協議（「補充汽油供應協議」）補充），據此，前者已同意向後者持續供應汽油及柴油，年期由二零一四年九月一日起至二零一五年十二月三十一日止。

於二零一五年十二月三十一日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸按類似條款訂立續訂汽油及柴油供應協議（「二零一六年至二零一七年汽油供應協議」），內容有關九洲港加油站向九洲旅遊運輸供應汽油及柴油，年期自二零一六年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期兩年。

於二零一七年十二月四日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸按類似條款訂立續訂汽油及柴油供應協議（「二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議」），內容有關九洲港加油站向九洲旅遊運輸供應汽油及柴油，年期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期三年。

鑒於九洲旅遊運輸停車場搬遷，九洲旅遊運輸對其車用汽油及柴油的需求增加。二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議項下的現有年度上限將不足以滿足二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議項下的預計交易金額。於二零一八年九月，二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議項下二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度的年度上限由人民幣3,100,000元、人民幣3,500,000元及人民幣4,000,000元分別提高至人民幣6,000,000元、人民幣6,500,000元及人民幣7,000,000元。

<sup>2</sup> 緊隨內部重組（定義及描述見下文）後，本集團繼續持有九洲能源集團的49%股權，並將九洲能源集團繼續合併為非全資附屬公司。由於九洲港加油站仍將為本公司附屬公司及本集團成員公司，故根據上市規則第14A章，二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議及其項下擬進行之交易仍然構成關連交易，二零二一年至二零二三年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議將構成關連交易。

於二零二零年十月二十七日，九洲港加油站與九洲旅遊運輸按類似條款訂立續訂汽油及柴油供應協議（「二零二一年至二零二三年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議」），內容有關九洲港加油站向九洲旅遊運輸供應汽油及柴油，年期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年。

於二零二零財政年度，九洲旅遊運輸根據二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議向九洲港加油站購買汽油及柴油燃料人民幣491,000元（二零一九財政年度：人民幣3,502,000元）。

由於二零二一年至二零二三年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議於二零二一年一月一日才開始，故九洲旅遊運輸於二零二零財政年度根據二零二一年至二零二三年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議向九洲港加油站購買的汽油及柴油為零。

二零一三年至二零一四年汽油供應協議、二零一四年至二零一五年汽油供應協議及補充汽油供應協議、二零一六年至二零一七年汽油供應協議、二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議、修訂二零一八年至二零二零年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限及二零二一年至二零二三年九洲旅遊運輸汽油及柴油供應協議之詳情分別載於本公司日期為二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一七年十二月四日、二零一八年九月五日及二零二零年十月二十七日之公告內。

##### (5) 委託貸款框架協議

於二零一六年十二月十九日，本公司（為其本身及代表本公司若干全資附屬公司，連同本公司統稱（「集團A公司」））與九洲港公司（為其本身及代表從會計角度被視作本公司非全資附屬公司以及憑藉珠海九洲控股於當中擁有權益而為本公司關連人士的若干其他實體（不包括九洲港公司）（統稱（「集團B公司」））訂立框架協議（「二零一七年至二零一八年委託貸款框架協議」），據此，二零一七年至二零一八年委託貸款框架協議的訂約方將透過珠海九洲企業管理有限公司（「珠海九洲企業管理」）（為本公司全資附屬公司）及有資質從事委託貸款業務的中國獨立第三方金融機構（「金融機構」）（作為委託貸款借出代理人），於二零一七年至二零一八年委託貸款框架協議年期內不時應要求進行委託貸款安排。

預期二零一七年至二零一八年委託貸款框架協議項下進行之持續關連交易將在協議於二零一八年十二月三十一日屆滿後持續進行。於二零一八年十月十八日，本公司(為其本身及代表其他集團A公司)與九洲港公司(為其本身及代表集團B公司)訂立框架協議(「二零一九年至二零二一年委託貸款框架協議」)，據此，二零一九年至二零二一年委託貸款框架協議的訂約方將透過珠海九洲企業管理及金融機構(作為委託貸款借出代理人)，於二零一九年至二零二一年委託貸款框架協議年內不時應要求進行委託貸款安排。

根據上市規則，珠海九洲控股為本公司的控股股東及關連人士。九洲港公司由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有90%及10%股權，因此，根據上市規則第14A.16條，九洲港公司為關連附屬公司。九洲港公司及各其他集團B公司從會計角度被視作本公司的非全資附屬公司，並憑藉珠海九洲控股於當中擁有權益而為本公司關連人士。

在本公司於二零一八年十二月七日已舉行的股東特別大會上，本公司的獨立股東批准二零一九年至二零二一年委託貸款框架協議、其項下擬進行交易及相關的年度上限。

二零一九年至二零二一年委託貸款框架協議各訂約方建議：

- (i) 二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度各年，本集團成員公司(包括集團A公司、九洲港公司及集團B公司)向本公司的相關關連人士(包括九洲港公司及集團B公司)(視情況而定)提供委託貸款的年度上限連同其有關應計利息不得超過人民幣750,000,000元；換言之，在二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度各年內及二零一九年至二零二一年框架協議年內本集團成員公司不時向本公司的相關關連人士提供該等貸款的結欠交易總額(即本金)，連同其有關應計利息合共不得超過人民幣750,000,000元；及
- (ii) 二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度各年，本公司的相關關連人士(包括九洲港公司及集團B公司)向本集團成員公司(包括集團A公司、九洲港公司及集團B公司)(視情況而定)提供委託貸款的年度上限連同其有關應計利息分別不得超過人民幣1,500,000,000元、人民幣2,000,000,000元及人民幣2,500,000,000元；換言之，在二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度各年內二零一九年至二零二一年框架協議年內本公司的相關關連人士不時向本集團成員公司提供該等貸款的結欠交易總額(即本金)，連同其有關應計利息，合共分別不得超過人民幣1,500,000,000元、人民幣2,000,000,000元及人民幣2,500,000,000元。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團成員公司(包括集團A公司、九洲港公司及集團B公司)向本公司的相關關連人士(包括九洲港公司及集團B公司)提供之實際交易金額為人民幣457,032,000元。截至二零二零年十二月三十一日，本公司的相關關連人士(包括九洲港公司及集團B公司)向本集團成員公司(包括集團A公司、九洲港公司及集團B公司)提供之實際交易金額為人民幣1,551,395,000元。

二零一七年至二零一八年委託貸款框架協議及二零一九年至二零二一年委託貸款框架協議之詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十九日、二零一七年一月十二日、二零一八年十月十八日及二零一八年十一月九日的公告及日期為二零一七年一月二十三日及二零一八年十一月十九日的通函內。

#### (6) 清潔服務框架協議

於二零一八年九月十八日，珠海九控房地產公司(為本公司非全資附屬公司)與珠海九洲控股的全資附屬公司珠海九洲物業管理有限公司(「珠海九洲物業管理」)訂立框架協議(「清潔服務框架協議」)，據此，珠海九洲物業管理(作為服務供應商)同意向珠海九控房地產公司於指定物業提供若干清潔及雜項服務，並收取服務費作為回報。

珠海九洲物業管理為珠海九洲控股之全資附屬公司，而珠海九洲控股為本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A章，珠海九洲物業管理為珠海九洲控股的聯繫人及為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，清潔服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於二零二零財政年度，清潔服務框架協議項下的總服務費合共為人民幣856,000元(二零一九財政年度：人民幣1,881,000元)。

清潔服務框架協議詳情載於本公司日期為二零一八年九月十八日之公告內。

#### (7) 工程服務協議

於二零一八年十一月二十三日，九洲置業開發公司與珠海九控房地產公司訂立工程服務協議(「工程服務協議」)，據此，珠海九控房地產公司同意自二零一八年十一月二十三日開始至二零二一年六月三十日止32個月期間向九洲置業開發公司提供若干工程服務，其中包括工程前管理、計劃及設計管理、成本管理、項目管理、投標管理、完成及交付管理與檔案管理。

九洲置業開發公司為本公司之全資附屬公司。珠海九洲控股為本公司之控股股東。珠海九控房地產公司由本公司及珠海九洲控股分別間接擁有60%及40%股權，且根據上市規則第14A.16條，珠海九控房地產公司為本公司之關連附屬公司，及因此，根據上市規則第14A.07(5)條其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，工程服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於二零二零財政年度，工程服務協議項下的總工程服務收入合共為人民幣187,000元(二零一九財政年度：人民幣270,000元)。

工程服務協議詳情載於本公司日期為二零一八年十一月二十三日之公告內。

## (8) 新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議

於二零一九年一月一日，鑑於港珠澳大橋開通，為滿足遊客及旅行社日益增長的需求，作為應付新海洋旅遊航線需求及營運的先導計劃，九洲港公司、客輪公司及九洲客運發展公司就短期經營新海洋旅遊航線(「新海洋旅遊航線」)(期限由二零一九年一月一日起至二零一九年二月二十八日)訂立代理、運輸兼管理費用協議(「短期新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議」)。

考慮到新海洋旅遊航線的普及性，九洲港公司、客輪公司及九洲客運發展公司訂立另一份代理運輸兼管理費用協議(「二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議」)，其條款大致相同。

根據二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議，(a)九洲港公司將主要負責提供乘客候船室、印刷客輪船票、向客輪公司供應電力及淡水(費用乃參考實際用量及市價另加溢價15%每月徵收)、進行新海洋旅遊航線之推廣活動並在九洲港向客輪公司的客輪提供停泊設施及服務；及(b)九洲客運發展公司將主要負責在中國向乘客出售及檢驗客輪船票、協助管理候船室服務及在船票銷售點進行業務推廣活動。

九洲港公司及九洲客運發展公司有權向客輪公司收取海洋旅遊代理兼管理費用，其按所得款項淨額(「所得款項淨額」)的固定百分比計算，所得款項淨額相當於在九洲港出售客輪船票的所得款項總額經扣除新海洋旅遊航線的若干開支。客輪公司、九洲港公司及九洲客運發展公司之間於截至二零一九年十二月三十一日止十個月及二零二零財政年度的所得款項淨額分攤率將為76.5%：18.8%：4.7%。



九洲港公司將向客輪公司供應電力及淡水，附加費乃按電力及淡水之實際用量之溢價15%計算。

客輪公司及九洲港公司均為本公司之附屬公司。九洲客運發展公司為珠海九洲控股(本公司控股股東)之全資附屬公司。九洲客運發展公司為珠海九洲控股之聯繫人士，因此為上市規則第14A.07(4)條項下本公司之關連人士。因此，短期新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議及二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下持續關連交易。

鑒於平均客輪票價上升及預期客輪船票數目增加，二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議項下有關(a)客輪公司應付九洲港公司的運輸兼管理費及公共設施附加費的年度上限已由截至二零一九年十二月三十一日止十個月的人民幣3,750,000元及二零二零財政年度的人民幣7,060,000元分別增至人民幣4,730,000元及人民幣11,440,000元；及(b)客輪公司應付九洲客運發展公司的運輸兼管理費的年度上限已由截至二零一九年十二月三十一日止十個月的人民幣930,000元及二零二零財政年度的人民幣1,700,000元分別增至人民幣1,170,000元及人民幣2,750,000元。

就本公司日期為二零二零年十二月四日之公告所載原因而言，預期客輪公司將不會繼續營運新海洋旅遊航線，因此，二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議項下之持續關連交易於二零二零年十二月三十一日屆滿後將不會繼續進行(「擬停運新海洋旅遊航線」)。誠如上述公告所披露，預期九洲藍色幹線投資(為本公司控股股東珠海九洲控股之全資附屬公司)將開始營運新海洋旅遊航線。

於二零二零年十二月三十日，九洲藍色幹線投資、九洲港公司及九洲客運發展公司訂立代理、運輸兼管理費用協議(「二零二一年至二零二三年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議」)，內容有關營運新海洋旅遊航線，期限為二零二一年一月一日起直至二零二三年十二月三十一日止三年。

於二零二零財政年度，九洲港公司根據二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議向客輪公司收取代理、運輸兼管理費用及公共設施附加費人民幣1,748,000元(二零一九財政年度:人民幣4,259,000元)，且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

於二零二零財政年度，九洲客運發展公司根據二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議向客輪公司收取代理、運輸兼管理費用人民幣443,000元(二零一九財政年度:人民幣1,082,000元)。

由於二零二一年至二零二三年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議於二零二一年一月一日才開始，故九洲港公司於二零二零財政年度根據二零二一年至二零二三年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議向九洲藍色幹線投資收取的代理、運輸兼管理費用為零。

二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議、修訂二零一九年至二零二零年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議的年度上限、擬停運新海洋旅遊航線及二零二一年至二零二三年新海洋旅遊航線代理兼管理費用協議之詳情分別載於本公司日期為二零一九年二月二十五日、二零一九年十一月二十八日、二零二零年十二月四日及二零二零年十二月三十日之公告內。

## (9) 物業管理服務協議

於二零二零年四月二十九日，九洲港公司(本公司之非全資附屬公司)與珠海九洲物業管理(珠海九洲控股之全資附屬公司)訂立物業管理服務協議(「物業管理服務協議」)，據此，珠海九洲物業管理(作為服務供應商)同意自二零二零年五月一日至二零二三年四月三十日止期間於九洲客運港站場向九洲港公司提供保安、清潔、搬運及雜項服務，以收取服務費作為回報。

珠海九洲物業管理為珠海九洲控股(本公司之控股股東)之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，珠海九洲物業管理為珠海九洲控股之聯繫人及本公司之關連人士。因此，物業管理服務協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

於二零二零財政年度，物業管理服務協議項下的總服務費合共為人民幣2,612,000元。

物業管理服務協議詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十九日之公告內。

## (10) 補償協議

由於長期開發翠湖香山項目(珠海九控房地產公司於中國珠海進行之一項高端旅遊物業開發項目)，珠海九控體育(本公司之非全資附屬公司)以翠湖球會之名義擁有及經營之部分高爾夫球場須予重建。此外，翠湖香山項目之工程進度有所延誤，對重建高爾夫球場帶來影響。該等情況已影響翠湖球會之正常營運及翠湖球會會員使用高爾夫球場之體驗。因此，珠海九控體育自二零一四年至二零一九年並無向翠湖球會會員收取任何會員費(「會員費」)，並自二零二零年起暫時向該等會員僅收取部分會員費。

於二零二零年七月二十一日，珠海九控體育與珠海九控房地產公司訂立補償協議(「補償協議」)，據此，珠海九控房地產公司作為補償提供方，同意由二零二零年八月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間就會員費虧損向珠海九控體育提供補償，以支持珠海九控體育繼續以翠湖球會之名義經營高爾夫球場。

珠海九控房地產公司由本公司間接擁有60%權益及珠海九洲控股間接擁有40%權益。珠海九控體育由本公司間接擁有60%權益及珠海九洲控股間接擁有40%權益。根據上市規則第14A.16條，珠海九控房地產公司及珠海九控體育各自為本公司關連附屬公司。因此，根據補償協議支付補償及收取補償各自構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

於二零二零財政年度，補償協議項下的補償為人民幣7,610,000元，且該等集團間交易已於本集團綜合入帳時全面抵銷。

補償協議詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十一日之公告內。

## (11) 燃油供應協議

於二零二零年一月一日，(i) 九洲能源公司(當時為客輪公司全資擁有及現在為九洲公用(與客輪公司相同股權架構下的本公司關連附屬公司)全資擁有之公司，故根據上市規則曾為及現為本公司之關連附屬公司)(作為燃油供應商)(A)與客輪公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二零年九洲能源公司 — 客輪公司柴油供應協議」)；(B)與海通船務(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二零年九洲能源公司 — 海通船務柴油供應協議」)；(C)與海上觀光公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二零年九洲能源公司 — 海上觀光公司柴汽油供應協議」)；及(D)與九洲郵輪(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二零年九洲能源公司 — 九洲郵輪柴汽油供應協議」)；及(ii) 九洲港加油站(當時為九洲能源公司全資擁有及現在為九洲公用(與客輪公司之股權架構相同之本公司關連附屬公司)全資擁有之公司，故根據上市規則曾為及現為本公司之關連附屬公司)(作為燃油供應商)(E)與海上觀光公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二零年九洲港加油站 — 海上觀光公司柴汽油供應協議」)；(F)與九洲郵輪公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二零年九洲港加油站 — 九洲郵輪柴汽油供應協議」)；及(G)與珠海九洲船員培訓中心有限公司(「九洲船員培訓中心」)(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二零年九洲港加油站 — 九洲船員培訓中心柴汽油供應協議」，上文(A)至(G)統稱「二零二零年燃油供應協議」)，據此，九洲能源公司或九洲港加油站(如適用)同意於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)持續向相關燃油買方供應柴油及/或汽油，以營運燃油買方之客輪。

茲提述本公司日期為二零一八年十二月七日之公告，內容有關(其中包括)九洲能源公司及其附屬公司之內部重組(「二零一八年十二月公告」)。誠如二零一八年十二月公告所披露，預期會進行內部重組，據此，九洲能源公司及其附屬公司(「九洲能源集團」)將不再由客輪公司持有，惟將由屬於客輪公司同一股權架構之下之另一間公司持有；據此，本集團將繼續持有九洲能源集團49%股權並將九洲能源集團作為非全資附屬公司綜合入賬(「內部重組」)。內部重組於二零二零年五月八日完成。緊隨內部重組完成後，九洲能源公司及九洲港加油站各自成為九洲公用(與客輪公司之股權架構相同之本公司關連附屬公司)之全資附屬公司，根據上市規則第14A章，九洲能源公司及九洲港加油站各自仍為本公司的關連附屬公司。

於二零二零年十一月十二日，(i)九洲能源公司(作為燃油供應商)(AA)與客輪公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二一年九洲能源公司 — 客輪公司柴油供應協議」)；(BB)與海通船務(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二一年九洲能源公司 — 海通船務柴油供應協議」)；(CC)與海上觀光公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二一年九洲能源公司 — 海上觀光公司柴汽油供應協議」)；及(DD)與九洲郵輪公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二一年九洲能源公司 — 九洲郵輪柴汽油供應協議」)；及(ii)九洲港加油站(作為燃油供應商)(EE)與客輪公司(作為燃油買方)訂立成品油供應協議(「二零二一年九洲港加油站 — 客輪公司汽油供應協議」)；(FF)與海通船務(作為燃油買方)成品油供應協議(「二零二一年九洲港加油站 — 海通船務汽油供應協議」)；(GG)與海上觀光公司(作為燃油買方)成品油供應協議(「二零二一年九洲港加油站 — 海上觀光公司柴汽油供應協議」)；(HH)與九洲郵輪公司(作為燃油買方)成品油供應協議(「二零二一年九洲港加油站 — 九洲郵輪柴汽油供應協議」)；及(II)與九洲船員培訓中心(作為燃油買方)成品油供應協議(「二零二一年九洲港加油站 — 九洲船員培訓中心柴汽油供應協議」)，據此，九洲能源公司或九洲港加油站(如適用)將於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)持續向各燃油買方供應柴油及／或汽油，以營運燃油買方之客輪(上文(AA)至(II)統稱「二零二一年燃油供應協議」)。二零二一年燃油供應協議之條款及條件與二零二零年燃油供應協議項下之條款及條件基本一致。

根據上市規則第14A.16章，九洲能源公司、九洲港加油站、客輪公司、海通船務、海上觀光公司、九洲郵輪公司及九洲船員培訓中心各自為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，二零二零年燃油供應協議及二零二一年燃油供應協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。



於二零二零財政年度，九洲能源公司或九洲港加油站（倘適用）向相應燃油買方供應柴汽油的交易金額為：

協議	燃油供應商	燃油買方	二零二零 財政年度 的交易金額 (人民幣)
(A) 二零二零年九洲能源公司 — 客輪公司柴油供應協議	九洲能源公司	客輪公司	15,064,000
(B) 二零二零年九洲能源公司 — 海通船務柴油供應協議	九洲能源公司	海通船務	3,151,000
(C) 二零二零年九洲能源公司 — 海上觀光公司柴汽油 供應協議	九洲能源公司	海上觀光公司	1,788,000
(D) 二零二零年九洲能源公司 — 九洲郵輪柴汽油供應協議	九洲能源公司	九洲郵輪公司	—
(E) 二零二零年九洲港加油站 — 海上觀光公司柴汽油 供應協議	九洲港加油站	海上觀光公司	286,000
(F) 二零二零年九洲港加油站 — 九洲郵輪柴汽油供應協議	九洲港加油站	九洲郵輪公司	27,000
(G) 二零二零年九洲港加油站 — 九洲船員培訓中心柴汽油 供應協議	九洲港加油站	九洲船員 培訓中心	16,000
總計			20,332,000

由於二零二一年柴油供應協議於二零二一年一月一日才開始，故九洲能源公司或九洲港加油站（倘適用）於二零二零財政年度向相應燃油買方供應柴汽油的交易金額為零。

二零二零年柴油供應協議及二零二一年柴油供應協議詳情載於本公司日期為二零二零年五月八日及二零二零年十一月十二日之公告內。

## (12) 物業服務協議

於二零二零年七月二十九日，珠海九控房地產公司（本公司的非全資附屬公司）與珠海九洲物業管理（珠海九洲控股的全資附屬公司）訂立(A)物業服務協議（「地塊二（法式）展示區案場服務協議」）及(B)物業服務協議（「地塊四展示區案場服務協議」），上文(A)至(B)統稱「二零二零年物業服務協議」，據此，珠海九洲物業管理（作為服務提供方）同意由二零二零年八月一日起至二零二一年七月三十一日止期間，於翠湖香山國際花園地塊二（法式）展示區案場及翠湖香山國際花園地塊四展示區案場（珠海九控房地產公司從事銷售上述地塊上開發的物業）向珠海九控房地產公司（作為服務接受方）提供保安、清潔、售樓接待及管理服務（「物業服務」），以收取服務費作為回報。

於二零二零年十二月一日，珠海九控房地產公司與珠海九洲物業管理訂立(C)物業服務協議（「地塊一展示區案場服務協議」）及(D)物業服務協議（「地塊二（中式）展示區案場服務協議」），上文(C)至(D)統稱「二零二一年物業服務協議」，據此，珠海九洲物業管理（作為服務提供方）同意由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止期間，於翠湖香山國際花園地塊一展示區案場及翠湖香山國際花園地塊二（中式）展示區案場（珠海九控房地產公司從事銷售上述地塊上開發的物業）向珠海九控房地產公司（作為服務接受方）提供物業服務，以收取服務費作為回報。

珠海九洲物業管理為本公司控股股東珠海九洲控股之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，珠海九洲物業管理為珠海九洲控股之聯繫人及本公司之關連人士。珠海九控房地產為本公司之非全資附屬公司，由本公司透過其全資附屬公司擁有60%權益及由珠海九洲控股之全資附屬公司擁有40%權益。故此，二零二零年物業服務協議及二零二一年物業服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

於二零二零財政年度，珠海九控房地產就物業服務應付珠海九洲物業管理之管理費為：

協議	二零二零財政年度 應付服務費 (人民幣)
(A) 地塊二(法式)展示區案場服務協議	679,000
(B) 地塊四展示區案場服務協議	1,478,000
總計	2,157,000

由於二零二一年物業服務協議於二零二一年一月一日才開始，故珠海九控房地產公司於二零二零財政年度根據二零二一年物業服務協議就物業服務應付珠海九洲物業管理之管理費為零。

二零二零年物業服務協議及二零二一年物業服務協議詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十九日及二零二零年十二月一日之公告內。

本公司之獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或不遜於獨立第三方所得或給予本集團之條款；及(iii)根據因規管該等交易的有關協議(其條款屬公平合理，並且符合本公司股東之整體利益)訂立。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所獲委聘，遵照香港會計師公會頒佈之香港審驗應聘服務準則3000(經修訂)之「歷史財務資料審計或審閱以外之審驗應聘」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團持續關連交易作出報告。羅兵咸永道會計師事務所已發出其無保留意見函件，當中載有其有關本集團根據上市規則第14A.56條於上文所披露之持續關連交易之結果及結論。本公司已向聯交所呈交核數師函件副本。

本公司確認其已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

綜合財務報表附註43(a)、(b)及(c)披露之其他關連人士交易亦構成本集團於二零二零財政年度內訂立或繼續進行之關連交易，並根據上市規則被分別視為「受豁免交易」及「符合最低豁免水平交易」。

## 足夠之公眾持股量

根據本公司所獲之公開資料及本公司董事所知悉，於本報告刊發前之最後實際可行日期，本公司已按上市規則規定維持足夠之公眾持股量。

## 核數師

本財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師將於本公司二零二零年股東周年大會上退任，會上將提呈續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

**曾建平**

香港，二零二一年三月二十九日

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈此載於本公司及其附屬公司(「本集團」)二零二零財政年度年報之企業管治報告書。

本公司應用及實施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所載之企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文之方式解釋如下：

## 企業管治常規

本集團致力維持高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。本集團之企業管治原則強調高質素之董事會、有效風險管理、內部監控以及對股東之間責性的重要性。

本公司深明高水平企業管治對持續穩健發展至關重要，並已採取前瞻性策略，按照業務需要加強企業管治常規。

本公司已應用載於上市規則附錄14之企業管治守則所載之原則，上市規則附錄14所載之企業管治守則載有良好企業管治原則及兩個層面之企業管治常規如下：

- (a) 期望上市發行人遵守或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由之守則條文；及
- (b) 建議僅作為指引之最佳常規，鼓勵上市發行人遵守或就偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由。

本公司之企業管治常規以企業管治守則所載之原則、守則條文及若干建議最佳常規為基準。

除守則條文A.4.1項下所載者外，本公司已於整個二零二零財政年度在其他各方面遵守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，本公司已於二零二零財政年度內遵守企業管治守則所載之守則條文。

本公司將定期檢討及改善其企業管治常規，以確保其繼續符合企業管治守則之規定。



## 董事會

### 董事會及管理層之責任、問責制及貢獻

董事會負責領導及控制本公司以及監督本集團之業務、策略決定及表現以及履行企業管治守則守則條文D.3.1所載的職能。

董事會已授予行政總裁權力及責任，並透過其授予高級管理人員權力及責任，以管理本集團的日常事務及營運。此外，董事會已成立董事會委員會，並已授予該等董事會委員會各項責任，相關責任載於彼等各自之職權內。

本公司業務之整體管理由董事會承擔，其負責領導及監控本公司，並透過指導及監督其事務，共同負責推動本公司取得成功。所有董事須客觀地按本公司之利益作出一切決定。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規的標準，及於所有時間以本公司及其股東利益的方式履行職責。

### 董事會架構

截至本報告發佈日期，董事會現由合共9名成員組成，包括4名執行董事、1名非執行董事及4名獨立非執行董事。

本公司董事會由以下董事組成：

#### 執行董事：

曾建平先生(於二零二零年六月二十九日獲委任為主席)

黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日退任)

金濤先生(行政總裁)

葉玉宏先生

李文軍先生

**非執行董事：**

拿督威拉林福源(於二零二零年五月二十九日退任)

郭海慶先生(於二零二零年五月二十九日退任)

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

(於二零二零年五月二十九日不再擔任拿督威拉林福源的替任人)

竺敏明先生

(於二零二零年五月二十九日不再擔任郭海慶先生的替任人)

董事會名單(按分類)亦根據上市規則在本公司不時發出之所有公司通訊中披露。

董事會成員間概無關係，而董事之履歷資料於第46至第57頁「董事及高級管理人員」中披露。

## 獨立非執行董事

於二零二零財政年度，董事會一直符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，佔董事會人數的三分之一，而最少一名為獨立非執行董事，擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性發出之年度書面確認。本公司認為，根據上市規則所載獨立性指引，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

所有董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛寶貴業務經驗、知識及專業，使其可有效率及有效地運作。獨立非執行董事獲邀加入本公司審核、提名及薪酬委員會。

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁之職位及職責由不同人士擔任及以書面清晰界定。

董事會主席為曾建平先生，而行政總裁為金濤先生。自二零二零年六月二十九日起，黃鑫先生退任執行董事，曾建平先生獲委任為主席。主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以便保持獨立性及作出判斷時有平衡意見。

主席在公司秘書及高級管理層協助下負責確保董事能及時收到充分、完整及可靠資料及董事會會議上提出事宜之相關適當簡介，而所有重要及適當之事宜均及時由董事會討論。行政總裁主要負責實行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼須承擔本公司日常管理及運作之執行責任。行政總裁亦負責制定策略計劃及組織架構、監控系統以及內部程序及流程供董事會批准。

## 董事之委任、重選及免職

企業管治守則守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司偏離此條文之處為本公司之董事(包括獨立非執行董事)之委任並無指定任期。

儘管董事之委任並無指定任期，惟本公司所有董事須根據企業管治守則守則條文A.4.2以及本公司公司細則每三年於股東周年大會上輪值告退及接受重選，而任何新委任以填補臨時空缺之董事須於委任後首次股東大會上接受股東重選。

董事之委任、重選及免職程序及流程已載於本公司之公司細則。董事會授權提名委員會挑選及推薦董事人選，包括考慮被推薦人選及在有需要時委聘外界招聘專才。提名委員會的職責載於下文「提名委員會」一節。

## 提名委員會

董事會已為本公司成立提名委員會。直至本報告之日期，提名委員會包括六名成員，分別為曾建平先生(主席)、葉玉宏先生、許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生，彼等大部分為獨立非執行董事。

提名委員會之主要目標包括以下各項：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的任何變動提出建議。
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議。
- 評核獨立非執行董事的獨立性。
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會於二零二零財政年度舉行三次會議，出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>執行董事：</b>	
曾建平先生(於二零二零年六月二十九日獲委任為主席)	不適用
黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日退任)	0/3
葉玉宏先生	3/3
<b>獨立非執行董事：</b>	
許照中先生	3/3
朱幼麟先生	3/3
何振林先生	3/3
王一江先生	3/3

於二零二零財政年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 參考若干準則檢討及評估董事會的組成。該等準則包括上市規則或任何其他相關法律規定就董事的個性及技能、專業操守及誠信、適合的專業知識及行業經驗以及能對董事會及其委員會的工作付出足夠的時間以及參與所有董事會會議及股東會議需具備的技能；
- (b) 審閱及建議續聘退任董事；及
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性。

根據本公司之公司細則，本公司之董事李文軍先生、金濤先生及鄒超勇先生將於應屆股東周年大會上退任。根據本公司之公司細則，上述退任董事均合乎資格，並願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

本公司將刊發通函，其中載有於應屆股東周年大會上接受重選之退任董事之詳細資料。

提名委員會已採納經修訂董事會成員多元化政策，將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並於適當時就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的任何變動提出建議。於檢討及評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗。

提名委員會認為董事會已就本公司業務發展維持適當的多元性觀點平衡。

## 董事之入職培訓及持續專業發展

各新委任之董事須於其首次獲委任時接受全面、正式及因應個別董事而設計之入職培訓，以確保彼適當瞭解本公司之業務及經營，並充分了解根據上市規則及相關監管規定彼須承擔之責任及義務。

本公司董事可持續得悉法律及監管發展最新消息，以及業務及市場變動之最新資訊，從而幫助彼等履行責任。本公司亦於需要時向董事提供持續簡報及專業發展之安排，並就相關主題向董事提供資料。

本公司全體董事確認，彼等已遵守企業管治守則守則條文A.6.5有關董事培訓之規定。於報告年內，全體董事藉出席研討會／公司內部簡報及閱讀有關以下主題之資料，參與持續專業培訓，以發展及更新彼等之知識及技能，並向本公司提供如下培訓記錄：

董事姓名	參與培訓主題(附註)
------	------------

**執行董事：**

曾建平先生(於二零二零年六月二十九日獲委任為主席)	
黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日退任)	1,2,3
金濤先生	1,2,3
葉玉宏先生	1,2,3
李文軍先生	1,2,3

**非執行董事：**

拿督威拉林福源(於二零二零年五月二十九日辭任)	1,2,3
郭海慶先生(於二零二零年五月二十九日辭任)	1,2,3
鄒超勇先生	1,2,3

**獨立非執行董事：**

許照中先生	1,2,3
朱幼麟先生	1,2,3
何振林先生	1,2,3
王一江先生	1,2,3

**替任董事：**

林承利先生	
(於二零二零年五月二十九日不再擔任拿督威拉林福源的替任人)	1,2,3
竺敏明先生	
(於二零二零年五月二十九日不再擔任郭海慶先生的替任人)	1,2,3

附註：

- 1 企業管治
- 2 監管規定最新情況
- 3 行業最新情況



## 董事會會議

### 董事會常規及會議指引

全年會議時間表及每次會議之草擬議程一般會事先向所有董事提供。

定期董事會會議通知均於舉行會議前至少十四日送交所有董事。至於其他董事會及委員會會議，在一般情況下亦給予合理通知。

董事會會議文件連同所有適當、完整及可靠資料於每次董事會會議或委員會會議前至少三日寄發予所有董事，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事作出知情決定。於需要時，董事會及各董事亦可自行及獨立接觸高級管理層。

高級管理層、行政總裁及公司秘書均出席所有定期董事會會議，且於需要時出席其他董事會及委員會會議，就本公司業務發展、財務及會計事項、遵守法規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

公司秘書負責所有董事會會議及委員會會議記錄，並保存有關記錄。每次會議後一般於合理時間內交予董事傳閱記錄草稿並發表意見，其定稿可供董事隨時查閱。

本公司之公司細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或其任何聯繫人士擁有重大利益之交易時須放棄投票並不計入會議法定人數。根據目前董事會常規，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上考慮及處理。

## 董事會會議次數及董事出席記錄

於二零二零財政年度內，除於本公司正常業務過程中執行董事舉行的執行董事會會議外，已舉行四次定期董事會會議及一次特別董事會會議，以檢討及批准財務及經營表現並考慮及批准本公司整體策略及政策。

於二零二零財政年度內各董事於本公司董事會會議及股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／董事會 會議次數	出席／股東大會 會議次數
<b>執行董事：</b>		
曾建平先生(於二零二零年六月二十九日獲委任為主席)	3/3	1/1
黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日退任)	0/1	0/1
金濤先生	3/4	1/1
葉玉宏先生	2/4	1/1
李文軍先生	4/4	1/1
<b>非執行董事：</b>		
拿督威拉林福源(林承利先生為其替任人) (於二零二零年五月二十九日辭任)	1/1	不適用
郭海慶先生(竺敏明先生為其替任人) (於二零二零年五月二十九日辭任)	1/1	不適用
鄒超勇先生	3/4	0/1
<b>獨立非執行董事：</b>		
許照中先生	4/4	1/1
朱幼麟先生	4/4	1/1
何振林先生	4/4	1/1
王一江先生	4/4	1/1

# 包括於二零二零財政年度主席與獨立非執行董事舉行的一次會議。

除定期董事會會議，主席亦與獨立非執行董事於二零二零財政年度在其他董事並未出席之情況下舉行一次會議。

## 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」)。

本公司已向所有董事作出個別查詢，而董事已確認彼等已於二零二零財政年度一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司未經公開股價敏感資料之僱員採納就進行證券交易之書面指引(「證券交易指引」)，其標準不比標準守則寬鬆。

就本公司所知，於二零二零財政年度，並無僱員未有遵守證券交易指引之事件。

## 授權管理職能

董事會就本公司所有主要事宜保留決定權，包括：批准及監管所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易(尤其可能涉及利益衝突者)、財務資料、董事委任及其他重大財務及營運事宜。

所有董事均可全面及適時地取得一切相關資料以及公司秘書之意見與服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均已遵行。各董事一般可於適當情況下，經向董事會提出要求後尋求獨立專業意見，有關開支由本公司承擔。

董事會已授予本公司高級管理層責任清單，此等責任包括執行董事會之決定、根據董事會批准之管理策略及計劃協調及引導本公司日常運作及管理、制訂及監控生產及營運計劃及預算，以及監督及監察監控系統。

董事會已設立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司特定方面之事務。本公司所有董事委員會均訂有明確書面職權範圍。董事委員會之書面職權範圍已載於本公司網頁及可應要求向本公司股東公開。

董事會亦得到行政總裁及高級管理層全力協助以履行其責任。

## 董事及高級管理層薪酬

本公司已就制定本集團高級管理層之薪酬政策而設立正式及具透明度之程序。有關本公司各董事於二零二零財政年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9(a)。

於二零二零財政年度向高級管理層(不包括董事)支付之薪酬屬以下範圍：

範圍	高級管理層數目 二零二零年	高級管理層數目 二零一九年
零至港幣 1,000,000 元	6	6
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	1	1
	<b>7</b>	<b>7</b>

## 薪酬委員會

薪酬委員會現由三名獨立非執行董事組成，分別為許照中先生(主席)、朱幼麟先生及何振林先生。

薪酬委員會之主要目標包括以下各項：

- 就發展執行董事及高級管理層之薪酬政策及架構設立程序提出建議，該等政策須確保董事或其任何聯繫人士不會參與決定其本身之薪酬；
- 就執行董事及高級管理層之薪酬組合提出建議；
- 經參考個人及本公司之表現以及市場慣例及狀況後，審閱及批准執行董事及高級管理層之薪酬組合；及
- 審閱及批准執行董事及高級管理層之補償安排。

人力資源部負責收集及管理人力資源資料並向薪酬委員會提出建議，以供其考慮。薪酬委員會亦就此等薪酬政策及架構以及薪酬組合之建議徵求本公司主席及／或行政總裁意見。

薪酬委員會於二零二零財政年度舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>獨立非執行董事：</b>	
許照中先生(主席)	2/2
朱幼麟先生	2/2
何振林先生	2/2

於二零二零財政年度內，薪酬委員會已履行的工作概述如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；及
- (c) 參考董事會的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套。

## 問責及審核

### 董事就財務匯報之責任

董事確認彼等編製本公司二零二零財政年度綜合財務報表之責任。董事亦負責監督本公司綜合財務報表之編製，以確保該等綜合財務報表真實公平地反映本集團事務狀況及已遵守有關法定規定及適用會計準則。就此而言，高級管理層向董事會提供管理帳目、解釋及相關資料，以讓董事會對批准二零二零財政年度綜合財務報表作出知情評估。

於本報告日期，董事並不知悉任何關於重大不確定之事項或狀況，從而對本公司持續經營業務之能力產生重大疑問。

審核委員會對外聘核數師之甄選、委任、辭任或罷免之意見與董事會者並無異議。

## 風險管理及內部監控

### 董事會之責任

董事會確認其職責以建立，維護及審查本集團之風險管理及內部監控系統之有效性，管理層負責制定及執行風險管理及內部監控系統以管理風險。

一套穩健及有效之風險管理及內部監控系統能有助實現本集團的策略目標，並保障股東投資及公司資產。有關系統能管理導致未能達致策略目標之風險，但不能排除有關風險。有關系統亦僅可提供重大錯誤陳述或損失之合理(而非絕對)保證。

### 風險管理及內部監控框架

管理層負責從頂層為監控定調、進行風險評估及制定、執行及維護內部監控。此風險管理及內部監控系統不可或缺的一環是妥善訂立清晰的書面政策及程序，並向僱員傳達。

公司規章制度匯編構成本公司所有主要指引和程序的基礎，並規定了本公司的業務實體營運所需的控制標準。有關政策涵蓋法律、法規及營運問題，包括職業健康和 safety、成本控制管理、授權、合約管理等。



我們的風險管理及內部監控框架由以下主要部分組成：

主要單位	角色及職責
董事會	<ul style="list-style-type: none"><li>對本集團的風險管理及內部監控系統負整體責任</li><li>持續監督管理層行為及監察風險管理系統與內部審核職能的整體有效性</li><li>為本集團確立妥善的風險管理文化及風險偏好、評估及決定本集團應承受的風險程度，並定期進行監察</li></ul>
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"><li>協助董事會監察所面臨的風險及審查本集團風險管理及內部監控系統是否足夠及有效</li></ul>
內部審核	<ul style="list-style-type: none"><li>協助審核委員會審查風險管理及內部監控系統的有效性，並就此直接向審核委員會匯報</li></ul>
高級管理層	<ul style="list-style-type: none"><li>評估企業範圍風險及制定緩和措施</li><li>制定、實施及監察風險管理及內部監控系統</li></ul>
營運管理層	<ul style="list-style-type: none"><li>於業務營運及職能範圍實施及監察風險管理及內部監控程序</li></ul>

## 風險管理及企業範圍風險評估

本集團已制訂一套風險管理指引，旨在為確定、分析、評估、處理、監察、報告及管理本集團各程度主要重大風險之工作提供框架，以助實現組織的整體策略目標。

年內，本集團已進行年度企業範圍風險評估，以評定本集團為實現其策略目標而願意承受之風險的性質及程度。於風險評估的過程中，本集團已確定可能對本集團策略目標及應對業務及外部環境轉變的能力構成影響的若干主要重大風險。此等風險乃按出現的機會及其對本集團業務的影響之嚴重程度排序。此外，本集團已制定補救方案及緩和措施，以管理此等風險至可接受之程度。

## 內部審核

內部審核部門由內部審核主管領導，其直接向本公司審核委員會匯報。內部審核部門主要負責審核經營實體的營運、財務及合規控制，以確保其遵從本集團的風險管理及內部監控政策及程序。

內部審核部門獨立於營運管理層，並可全權獲得進行內部審核工作所需的數據資料。審核工作乃根據審核委員會批准之多年內部審核計劃（「內部審核計劃」）進行。此內部審核計劃乃每三年採用以風險為基準的方法制定，並且每年進行審閱。高級管理層或審核委員會按要求進行特別內部審核工作。

於內部審核過程中，內部審核部門確認內部監控的不足及弱點、提出改善建議，並與管理層及流程負責人跟進議定的補救行動。

## 審查風險管理及內部監控系統

董事會負責維持足夠的風險管理及內部監控系統，以保障股東投資及公司資產，並且於審核委員會的協助下每年審查有關系統之有效性。

於二零二零財政年度，董事會已審查本集團的風險管理及內部監控系統之有效性，並認為風險管理及內部監控系統在所有重大方面屬有效且充足。此外，董事會已審查且滿意本集團會計、內部審核及財務報告職能員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算的充足程度。

## 處理及發佈內幕消息之程序及監控

本公司知悉其於證券及期貨條例及上市規則相關分部項下之責任。訂立內幕信息管理辦法旨在制定識別、匯報及披露內幕消息之可行指引。董事會全體、高級管理層、行政人員、部門主管及可能接觸內幕消息的員工均受此政策約束，亦須遵守上市規則項下上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

此外，可接觸內幕消息之員工均須與本公司簽訂保密協議，並須保密處理未經發佈之內幕消息。

## 審核委員會

審核委員會現由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(包括一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事)。概無審核委員會成員曾為本公司現有外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- 在向董事會提交由合資格會計師、內部核數師或外聘核數師提交之綜合財務報表及報告前，審閱該等綜合財務報表及報告以及考慮彼等所提出任何重大或不尋常事項；
- 根據外聘核數師之工作檢討與外聘核數師之關係、其費用及聘用條款並就外聘核數師之委任、重新委任及免職向董事會提出建議；及
- 檢討本公司財務匯報制度、風險管理制度、內部監控制度及相關之程序是否充分及有效。

審核委員會監督本集團之風險管理及內部監控系統，並向董事會報告任何重大事宜及向董事會作出建議。

於二零二零財政年度，審核委員會已檢閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告、二零一九財政年度業績及年報、財務匯報及合規程序，以及管理層有關本公司內部監控及風險管理之檢討及程序以及其有效性之報告、關連交易及續聘外聘核數師事宜。

審核委員會於二零二零財政年度亦與外聘核數師舉行兩次會議。

於二零二零財政年度，審核委員會舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
<b>獨立非執行董事：</b>	
何振林先生(主席)	2/2
許照中先生	2/2
朱幼麟先生	2/2

## 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對綜合財務報表之申報責任之聲明載於第 137 至 144 頁「獨立核數師報告書」內。

於二零二零財政年度，本公司支付予核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金載列如下：

服務類別	已付／應付費用 (港幣千元)
核數服務	2,246
非核數服務	
• 中期審閱	707
• 稅務服務	87
• 持續關連交易報告	47
• 其他	1,175
總額	4,262

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文D.3.1載列的職能。

董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及監管規定方面的政策及常規、遵守標準守則及證券交易指引的情況、本公司遵守企業管治守則的情況，以及於企業管治報告書內的披露。

## 董事會成員多元化政策

### 1. 目的

本董事會成員多元化政策(「本政策」)旨在列載本公司董事會(「董事會」)為達致成員多元化而採取的方針。

### 2. 適用範圍

本政策適用於本公司董事會。本政策並不適用於有關本公司的僱員，以及本公司的任何附屬公司的董事會及僱員的多元化。

### 3. 政策聲明

本公司認同及深信董事會成員多元化所帶來的裨益，並且認為董事會趨向多元化是維持本公司競爭優勢的重要元素。

本公司認為高度的董事多元化對公司管治有所裨益，並會致力：

- 於廣泛的人才庫中招攬及留聘具備各類不同才能的候選人以組成董事會。
- 維持董事會全方位多元化的觀點，特別是與公司策略及目標一致的觀點。
- 定期評估董事會多元化狀況及在本公司繼任計劃下準備獲擢升至董事職位的高級管理層(如適用)，以及實現多元化目標的進展(如有)。
- 確保董事職位甄選及提名均按適當的程序進行，以便能招徠更多元背景的人選供本公司作出考慮。
- 設立適當程序以培養背景更廣更多元化並富工作經驗和技能的高級管理層，為升任董事職位作準備。
- 確保董事會組成人員的變動不會帶來不適當的干擾。

### 4. 執行

提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的公司策略而對董事會作出的變動提出建議。

有關在檢討及評估董事會組成及提名董事時(如適用)，須考慮有關董事會成員多元化的各項因素，包括但不限於：

- 性別
- 年齡
- 文化及教育背景
- 專業經驗
- 技能、知識及行業及地區經驗

## 5. 可計量目標

本公司旨在使董事會成員多元化各方面能保持適當及平衡，以切合本公司業務發展。

提名委員會將會討論及協定(如有需要)為達致董事會成員多元化的可計量目標，並向董事會作出有關建議。

如有需要，董事會可隨時採納及／或修訂多元化因素及可計量目標，以切合本公司業務所需和董事會繼任計劃(如適用)。

## 董事提名政策

### 1. 目的

本董事提名政策(「本政策」)旨在：

- 載列本公司提名及委任董事的準則及程序；
- 確保本公司的董事會(「董事會」)成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點；及
- 確保本公司的董事會的持續性及維持其領導角色。

### 2. 適用範圍

本政策適用於本公司的董事，以及(如有需要)按本公司的董事繼任計劃聘任相關的將可獲委任為董事的高級管理層。

### 3. 責任

董事會將其甄選及委任本公司董事的責任及權力授予本公司提名委員會。

在不影響提名委員會於其職權範圍內所列出的權力及職責下，甄選並委任董事的最終責任由全體董事承擔。



## 4. 董事的提名及委任

### 4.1 準則

在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會及／或董事會應考慮下列準則：

- 品格與誠實。
- 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及策略相關的經驗，以及董事會成員多元化政策所提述的多元化因素。
- 為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標。
- 根據上市規則，董事會需包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則內列明候選人是否被視為獨立的指引。
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及是否能夠投放足夠時間履行身為董事會成員及擔任董事會轄下委員會的委員的職責。
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃的其他各項因素，提名委員會及／或董事會可在有需要時修訂有關因素。

### 4.2 提名程序

#### (a) 委任新董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- (ii) 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。

- (iii) 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。
- (iv) 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上委任董事的提案向股東提出建議(如適用)。

(b) 於股東大會上重選董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- (ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- (iii) 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上重選董事的提案向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選某人士為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規則要求載列候選人的有關資料。

## 股息政策

### 1. 目的

本股息政策(「本政策」)旨在載列本公司就宣派、派付或分發其純利予本公司股東作為股息時擬應用的原則及指引。

### 2. 原則及指引

- 2.1 本公司董事會(「董事會」)採納的政策為，在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。

2.2 本公司沒有預設的派息比率。

2.3 根據本公司細則、所有適用法規及下列因素，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。

2.4 董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮下列有關本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的因素：

- 財務業績；
- 現金流狀況；
- 業務狀況及策略；
- 未來營運及收入；
- 資金需求及支出計劃；
- 股東的利益；
- 任何派付股息的限制；及
- 董事會可能視為相關的任何其他因素。

2.5 視乎本公司及本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派下列股息：

- 中期股息；
- 年度股息；
- 特別股息；及
- 任何董事會認為合適的純利分發。

2.6 任何年度股息均須由股東批准。

2.7 本公司可以董事會認為合適的形式宣派及派付股息，包括現金或代息股份或其他形式。

2.8 任何未領取的股息應被沒收及應根據本公司細則復歸本公司。

## 與股東及投資者之溝通

本公司相信，與其股東有效溝通乃促進投資者關係及投資者了解本集團業務表現及策略所必需。本集團亦確認公司資料之透明度及適時披露，以便股東及投資者能夠作出最佳投資決定之重要性。

本公司股東大會為董事會與本公司股東溝通提供重要渠道。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席(如彼等未能出席，則各委員會及(如適用)獨立董事委員會之其他成員)將出席股東大會，以回答提問。

於二零二零財政年度，本公司並無就組織章程大綱及本公司公司細則作出任何更改。本公司組織章程大綱及公司細則之整合版本可分別在本公司網站及聯交所網站閱覽。

本公司不斷致力加強與其投資者之溝通及關係。獲委派之高級管理層維持定期與機構投資者及分析員進行對話，使彼等了解本公司之發展狀況。投資者之查詢會詳盡及適時作出處理。

為促進有效溝通，本公司設有網站www.0908.hk，網站載有本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料之最新資料及更新，以供公眾人士查閱。如有任何查詢，投資者可直接去信本公司於香港之主要營業地點或電郵至ir0908hk@zhjzgroup.com。

二零二一年股東周年大會(「股東周年大會」)將於二零二一年六月二十九日(星期二)舉行。股東周年大會通告將於股東周年大會舉行前最少二十個完整營業日送交本公司股東。

## 公司秘書

郭東輝先生於二零二一年三月一日辭任本公司財務總監及公司秘書。

陳哲明先生於二零二一年三月一日獲委任為本公司財務總監及公司秘書，並擔任至本報告日期。有關其履歷資料，請參閱「董事及高級管理人員」一節。於二零二零財政年度，陳先生已接受不少於十五小時相關專業訓練。

## 股東權利

為保障股東權益及權利，各重大事宜(包括推選個別董事)以獨立決議案形式於股東大會上提呈。

根據企業管治守則，本公司應於股東周年大會舉行前至少二十個完整營業日向股東發送通知及於所有其他股東大會舉行前至少十個完整營業日向其股東發送通知。

股東大會主席應於大會開始時確保已解釋以投票方式進行表決之詳細程序，然後回答股東所提出有關以投票方式進行表決之任何問題。

根據上市規則，除主席決定容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，於股東大會上提呈之所有決議案必須以投票方式進行表決，而投票表決結果將於股東大會後分別於本公司及聯交所網站刊登。

除股東周年大會外，董事可於彼等認為適當之任何時候召開股東特別大會。而根據百慕達一九八一年《公司法》之規定，股東特別大會亦可按要求召開，若無依足有關規定，則根據本公司之公司細則可由提出要求之人士召開。

### A. 按要求召開股東特別大會及於股東大會提出建議

凡持有本公司不少於十分之一實繳股本之股東，而該實繳股本於本公司股東大會上有投票權，皆有權要求董事召開本公司股東特別大會。有關要求須註明大會目的，並由要求召開會議之人士簽署後送達本公司之註冊地址。

倘董事於要求送達日起計二十一天內仍未正式召開股東大會，要求召開會議之人士(或當中持有超過一半投票權之任何人士)可自行召開本公司股東特別大會。

### B. 股東查詢

本公司之網站([www.0908.hk](http://www.0908.hk))提供本公司電郵地址、郵政地址、傳真號碼及電話號碼之資料，股東可通過該等途徑向本公司提出查詢。



羅兵咸永道

致：珠海控股投資集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

珠海控股投資集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第145至262頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項(續)

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 直接歸屬於物業開發活動的開發成本估計
- 估計租賃房屋之公平價值

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 直接歸屬於物業開發活動的開發成本估計

請參閱綜合財務報表附註4(f)(關鍵會計估計及假設)及附註7(按性質劃分的開支)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團確認已售物業成本人民幣1,680,410,000元。於二零二零年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業分別為人民幣5,495,260,000元及人民幣1,008,647,000元。管理層根據行業經驗及其他可得資料估計物業開發活動直接應佔的開發成本。

對於管理層針對直接歸屬於物業開發活動的開發成本估算，我們的審計程序包括：

- 通過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素(如主觀性、複雜性及變更，以及受管理層的偏見或欺詐行為的影響)的水平，了解管理層對物業開發成本的內部控制及評估過程，並評估重大錯報的固有風險；
- 測試控制措施運行的有效性，包括：
  - (a) 物業開發成本預算的批准；以及
  - (b) 定期的審閱會議，管理層應在會議中根據詳細預算成本審閱物業開發實際成本。
- 抽樣檢查已簽訂的建造合同及有關開發成本的發票。
- 抽樣檢查與施工進度有關的獨立監理報告。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們集中審計直接歸因於物業發展活動的發展成本的估計，原因為物業發展活動直接應佔的發展成本的估計存在高度不確定性。此估計的固有風險被認為重大，因為在確定物業發展活動直接應佔成本時涉及重大判斷。

- 抽樣向建築承包商發出獨立詢証函，以確認於二零二零年十二月三十一日的應付款項餘額，並將確認金額與 貴集團所記錄的餘額進行核對。
- 抽樣測試期後交易，以搜索未記錄的負債(如有)。

我們發現現有證據能夠支持管理層就直接歸屬於物業開發活動的開發成本的估計。

### 估計租賃樓宇之公平價值

對於管理層針對租賃樓宇之公平價值的估計，我們的審計程序包括：

請參閱綜合財務報表附註4(b)(關鍵會計估計及假設)及附註14(a)(物業、廠房及設備)。

- 評估獨立外部估值師的資歷、能力和客觀性；
- 通過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素(如主觀性，以及受管理層的偏見或欺詐行為的影響)的水平，了解管理層對租賃樓宇公平價值估計的評估過程，並評估重大錯報的固有風險；
- 參照同類物業的市場數據及委聘內部的估值專家，評估估值所使用的方法和主要假設的適當性，包括折現率、估計租金價值、入住率、市場可比銷售證據和建築成本；以及

管理層選擇採納重估模式計量 貴集團的租賃樓宇。租賃樓宇以公平價值呈列。管理層估計， 貴集團的租賃樓宇之公平價值於二零二零年十二月三十一日為人民幣929,920,000元，而該年度在綜合全面收益表及綜合損益表錄得的重估虧損分別為人民幣12,205,000元及人民幣1,859,000元。已就所有租賃樓宇取得獨立外部估值，以支持管理層之估計。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

租賃樓宇之公平價值乃採用不同估值技術得出，包括收入法、成本法及市場法。估值乃取決於若干需要管理層作出重大判斷的關鍵假設，包括折現率、估計租金價值、入住率、市場可比銷售證據和建築成本。

我們集中審計租賃樓宇的估值，原因為租賃樓宇的公平價值估計存在高度估計不確定性。由於使用的重要假設具有主觀性，而且在選擇用於評估公平價值的不可觀察輸入時涉及重大判斷，因此與租賃樓宇的估值有關的固有風險被認為重大。

- 對 貴集團向獨立外部估值師提供的基礎數據進行抽樣測試，以確保估值師所使用的資料的準確性和合理性。

我們根據適用財務報告框架評估租賃樓宇公平價值相關披露的充分性。

我們發現現有證據能夠支持管理層就租賃樓宇的估值作出的重大假設，包括折現率、估計租金價值、入住率、市場可比銷售證據和建築成本。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項以及為消除威脅所採取的行動或應用的防範措施(如適用)。



## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年三月二十九日

## 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>收益</b>	5	<b>9,862,623</b>	11,812,280
銷售成本	7	<b>(8,553,472)</b>	(10,568,230)
<b>毛利</b>		<b>1,309,151</b>	1,244,050
其他收入及收益，淨額	6	<b>102,750</b>	88,060
銷售及分銷開支	7	<b>(91,693)</b>	(135,813)
行政開支	7	<b>(237,883)</b>	(230,299)
其他開支	7	<b>(2,892)</b>	(2,107)
金融資產減值虧損淨額		<b>(59,794)</b>	(5,005)
財務開支	10	<b>(40,152)</b>	(23,763)
分佔盈利／(虧損)：			
合營企業	20	<b>2,733</b>	(2,105)
聯營公司	21	<b>(7,662)</b>	3,449
<b>除稅前盈利</b>		<b>974,558</b>	936,467
所得稅開支	11	<b>(735,796)</b>	(656,139)
<b>本年度盈利</b>		<b>238,762</b>	280,328
歸屬於以下人士的盈利：			
本公司擁有人		<b>44,353</b>	81,069
非控股權益		<b>194,409</b>	199,259
		<b>238,762</b>	280,328
<b>本公司擁有人應佔本年度每股盈利</b>	12		
每股基本盈利		<b>人民幣 3.11 仙</b>	人民幣 5.68 仙
每股攤薄盈利		<b>人民幣 3.11 仙</b>	人民幣 5.68 仙

第 152 至 262 頁之附註為綜合財務報表的組成部分。

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度盈利	238,762	280,328
其他全面收益／(虧損)		
可能會重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額	70,481	(22,601)
	70,481	(22,601)
將不會重新分類至損益之項目		
界定福利責任之重新計量	7,249	(9,356)
物業重估(虧損)／收益	(9,154)	4,906
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	(1,333)	(440)
	(3,238)	(4,890)
本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	67,243	(27,491)
本年度全面收益總額	306,005	252,837
歸屬於：		
本公司擁有人	110,037	54,288
非控股權益	195,968	198,549
	306,005	252,837

第 152 至 262 之附註為綜合財務報表的組成部分。

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14(a)	1,516,052	1,463,042
使用權資產	14(b)	339,700	385,888
投資物業	15	37,900	32,360
在建物業	16	2,169,029	2,087,070
無形資產	18	3,865	3,865
於合營企業之權益	20	82,641	85,010
於聯營公司之權益	21	46,012	45,387
向一間聯營公司授出貸款	43	9,039	15,000
按公平價值衡量及在其他全面收益處理之金融資產	22	6,396	8,152
預付款項及按金	23(a)	23,179	25,251
合約資產	41	342,739	182,056
受限制銀行結餘	28	-	8,971
應收一名股東款項	43	4,668	-
遞延稅項資產	34	75,954	78,166
<b>非流動資產總值</b>		<b>4,657,174</b>	4,420,218
<b>流動資產</b>			
在建物業	16	3,326,231	3,367,630
持作出售已竣工物業	17	1,008,647	786,643
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	24	240	287
存貨	25	14,086	19,950
應收貿易帳款	26	528,890	510,272
預付款項、按金及其他應收款項	23(b)	979,331	902,064
應收保理帳款	27	327,933	581,780
預付稅項		545,692	417,227
應收關連公司欠款	43	18,343	19,519
應收一名股東款項	43	2,334	-
受限制銀行結餘	28	686,352	923,718
定期存款	28	-	5,000
現金及現金等價物	28	1,705,916	1,452,837
<b>流動資產總值</b>		<b>9,143,995</b>	8,986,927
<b>資產總值</b>		<b>13,801,169</b>	13,407,145
<b>流動負債</b>			
應付貿易帳款及應付票據	30	714,238	597,515
遞延收益、應計負債及其他應付款項	31	604,325	373,642
合約負債	31	2,298,311	2,365,642
應付工程款項	32	1,096,766	1,014,192
計息銀行借款	33	1,910,514	1,257,290
租賃負債	14(b)	3,900	14,015
應付稅項		1,453,443	1,063,618
應付一名股東款項	43	10,255	8,598
應付關連公司款項	43	35,662	34,899
<b>流動負債總值</b>		<b>8,127,414</b>	6,729,411

綜合財務狀況表

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	33	<b>892,808</b>	2,168,931
租賃負債	14(b)	<b>5,538</b>	14,009
合約負債	31	<b>200,042</b>	203,342
遞延稅項負債	34	<b>602,414</b>	617,767
界定福利責任	35	<b>131,887</b>	135,726
非流動負債總值		<b>1,832,689</b>	3,139,775
<b>負債總值</b>		<b>9,960,103</b>	9,869,186
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	36	<b>142,874</b>	142,874
儲備	37	<b>1,941,667</b>	1,831,630
非控股權益		<b>2,084,541</b>	1,974,504
		<b>1,756,525</b>	1,563,455
<b>權益總值</b>		<b>3,841,066</b>	3,537,959
<b>權益及負債總值</b>		<b>13,801,169</b>	13,407,145

第 152 至 262 頁之附註為綜合財務報表的組成部分。

董事會於二零二一年三月二十九日核准載於第 145 至 262 頁之財務報表，並由下列人士代表簽署。

曾建平  
董事

金濤  
董事

	本公司擁有人應佔資本及儲備										權益總值 人民幣千元		
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	實盈餘 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	資產重估儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元		小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於二零二零年一月一日之結餘	142,874	851,806	477,600	(45,257)	(214,613)	83,680	1,221	337,098	(219,740)	559,835	1,974,504	1,563,455	3,537,959
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,353	44,353	194,409	238,762
本年度其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,702	5,702	1,547	7,249
界定福利責任之重新計量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業重估(虧損)/收益	-	-	-	-	-	(9,187)	-	-	-	-	(9,187)	33	(9,154)
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	-	-	-	-	-	-	(1,333)	-	-	-	(1,333)	-	(1,333)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	70,502	-	70,502	(21)	70,481
其他全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(9,187)	(1,333)	-	70,502	5,702	65,684	1,559	67,243
全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(9,187)	(1,333)	-	70,502	50,055	110,037	195,968	306,005
註銷一間附屬公司後取消確認 非控股權益 轉撥至法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	2,931	-	(2,931)	-	(2,898)	(2,898)
股權持有人的交易總額， 直接於權益確認	-	-	-	-	-	-	-	2,931	-	(2,931)	-	(2,898)	(2,898)
於二零二零年十二月三十一日	142,874	851,806	477,600	(45,257)	(214,613)	74,493	(112)	340,029	(149,238)	606,959	2,084,541	1,756,525	3,841,066

第 152 至 262 頁之附註為綜合財務報表的組成部分。



綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔資本及儲備										權益總值 人民幣千元		
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	資產重估儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元		小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於二零一九年一月一日之結餘	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
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,069	81,069	199,259	280,328
<b>本年度其他全面(虧損)/收益</b>													
界定福利責任之重新計量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,639)	(8,639)	(717)	(9,356)
物業重估收益	-	-	-	-	-	4,906	-	-	-	-	4,906	-	4,906
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	-	-	-	-	-	-	(440)	-	-	-	(440)	-	(440)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,608)	-	(22,608)	7	(22,601)
其他全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	4,906	(440)	-	(22,608)	(8,639)	(26,781)	(710)	(27,491)
<b>全面收益/(虧損)總額</b>													
註銷一間附屬公司後取消確認非控股權益	-	-	-	-	-	4,906	(440)	-	(22,608)	72,430	54,288	198,549	252,837
向非控股股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,430)	(1,430)
已派付二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,130)	(25,130)	-	(25,130)
轉撥至法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	9,949	-	(9,949)	-	-	-
<b>股權持有人的交易總額，直接於權益確認</b>													
	-	-	-	-	-	-	-	9,949	-	(35,079)	(25,130)	(6,450)	(31,580)
於二零一九年十二月三十一日	142,874	851,806	477,600	(45,257)	(214,613)	83,680	1,221	337,098	(219,740)	559,835	1,974,504	1,563,455	3,537,959

第152至262頁之附註為綜合財務報表的組成部分。

## 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營業務中現金流量</b>			
經營業務產生之現金	39	<b>1,440,249</b>	812,546
已付所得稅		<b>(484,497)</b>	(413,247)
經營業務產生之現金流量淨額		<b>955,752</b>	399,299
<b>投資業務中現金流量</b>			
已收利息		<b>36,714</b>	27,893
購買物業、廠房及設備		<b>(129,696)</b>	(328,734)
向一間聯營公司注資		<b>(8,287)</b>	(7,000)
從合營企業獲取之股息		–	5,497
向一間聯營公司授出貸款		–	(15,000)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券之所得款項		–	237
出售物業、廠房及設備之所得款項		<b>10,342</b>	9,061
出售使用權港口設施之所得款項		<b>11,025</b>	–
受限制銀行結餘之減少／(增加)		<b>1,335</b>	(331)
定期存款減少／(增加)		<b>5,000</b>	(5,000)
投資業務使用之現金流量淨額		<b>(73,567)</b>	(313,377)
<b>融資業務中現金流量</b>			
註銷一間附屬公司後退還非控股權益		<b>(2,898)</b>	(1,430)
受限制銀行結餘之減少		<b>70,203</b>	25,581
新增銀行借款		<b>1,238,588</b>	1,836,796
償還銀行借款		<b>(1,726,856)</b>	(1,296,246)
向關連公司償還之現金		<b>(275)</b>	(281)
向關連公司收取之現金		<b>493</b>	1,221
向股東派付股息		–	(25,130)
向非控股股東派付股息		–	(5,020)
已支付利息		<b>(136,375)</b>	(157,615)
向一名主要股東收取之現金		<b>1,657</b>	8,598
償還租賃負債(包括利息)		<b>(13,966)</b>	(15,262)
融資業務(使用)／產生之現金流量淨額		<b>(569,429)</b>	371,212
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>		<b>312,756</b>	457,134
年初之現金及現金等價物		<b>1,452,837</b>	982,527
匯率變動之影響，淨額		<b>(59,677)</b>	13,176
<b>年末之現金及現金等價物</b>		<b>1,705,916</b>	1,452,837

第 152 至 262 頁之附註為綜合財務報表的組成部分。

## 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」)曾從事下列主要業務：

- 投資控股
- 管理度假村酒店
- 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
- 提供保理服務
- 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，該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 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) 本集團採納之現有準則之修訂及詮釋

本集團已自二零二零年一月一日起於報告中首次應用以下現有準則之修訂及詮釋：

準則	修訂標的
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第3號修訂本 二零一八年財務報告概念框架	業務的定義 財務報告經修訂概念框架
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 — 第一階段

上文所列之修訂及經修訂概念框架並無對本集團業績產生任何重大影響。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (d) 尚未採納之新訂準則、現有準則之修訂及詮釋

本集團並無提早採納已公佈而並非於二零二零年十二月三十一日報告期間強制採納之若干新訂準則、現有準則之修訂及詮釋：

準則	修訂標的	於以下日期或 之後開始 之年度期間生效
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金減免	二零二零年 六月一日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、香港財務 報告準則第7號、香港財務報告 準則第4號及香港財務報告準則 第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段	二零二一年 一月一日
二零一八年至二零二零年香港財務 報告準則的年度改進	二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則的年度改進	二零二二年 一月一日
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號修訂本	有償合約：履行合約的成本	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架的提述	二零二二年 一月一日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	二零二二年 一月一日
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動	二零二三年 一月一日
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列 — 借貸人對 含有按要求償還條款的 定期貸款的分類	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 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	有待釐定

概無尚未生效且預期對實體於目前或未來呈報期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合入帳及權益會計法之原則

#### (a) 業務合併

收購會計法乃用於將所有業務合併入帳，而不論是否股本工具或其他資產是被收購的。收購附屬公司所轉撥之代價包括以下各項：

- (i) 所轉讓資產之公平價值；
- (ii) 對所收購業務之前擁有人產生之債務；
- (iii) 本集團發行之股權；
- (iv) 或然代價安排產生之任何資產或負債之公平價值；及
- (v) 於該附屬公司任何先前存在的股權之公平價值。

除少數例外情況外，業務合併中所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債初步按其於收購日期之公平價值計量。本集團以逐項收購為基準，按公平價值或非控股權益佔所收購實體可識別資產淨額之比例，確認所收購實體之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列支。

以下各項超出所收購可識別資產淨值公平價值之數額列作商譽：

- (i) 所轉撥之代價；
- (ii) 所收購實體之任何非控股權益之數額；及
- (iii) 所收購實體任何先前股權於收購日期之公平價值。

倘該等數額低於所收購業務可識別資產淨值之公平價值，則直接於損益確認差額為議價購買收益。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合入帳及權益會計法之原則(續)

#### (a) 業務合併(續)

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債之數額隨後重新計量至公平價值，而公平價值之變動於損益確認。

倘業務合併分階段達成，則收購方先前持有被收購方股權之收購日期帳面值於收購日期重新計量至公平價值。重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。

#### (b) 附屬公司

附屬公司為本集團控制的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與實體業務而對可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對實體業務的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起全面綜合入帳，並於該控制權終止之日起終止綜合入帳。

集團內公司間的交易以及集團公司間交易的結餘及未實現收益均會撇銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未實現虧損亦會撇銷。附屬公司會計政策已作必要之修改，以符合本集團採納之會計政策。

附屬公司業績及權益之非控股權益於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表分別呈列。

#### (c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體。本集團通常持有20%至50%投票權。於聯營公司之投資初步按成本確認後採用權益會計法入帳(見下文(e)項)。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合入帳及權益會計法之原則(續)

#### (d) 共同安排

根據香港財務報告準則第11號「共同安排」，於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業，視乎各投資者的合約權利及責任(而非共同安排的法律形式)而定。本集團已評估其共同安排的性質，並確定該等共同安排為合營企業。於合營企業的權益初步按成本於綜合財務狀況表確認後採用權益法入帳(見下文(e)項)。

#### (e) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後經調整以在損益確認本集團分佔被投資公司收購後盈利或虧損以及在其他全面收益確認本集團分佔被投資公司其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息確認為投資帳面值扣減。

當本集團分佔權益法列帳投資之虧損相等或超過於該實體之權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生責任或代另一實體付款。

本集團與聯營公司及合營企業間交易的未實現盈利，以本集團在該等實體的權益為限對銷。除非該交易提供所轉讓資產的減值證據，否則未實現虧損亦予對銷。以權益法列帳的被投資公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

權益法列帳投資的帳面值按附註2.12所述政策進行減值測試。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合入帳及權益會計法之原則(續)

#### (f) 擁有權變動

本集團將並無導致失去控制權的與非控股權益的交易列作與本集團權益擁有人的交易。擁有權變動導致控股及非控股權益帳面值作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益的調整與已付或已收代價數額之間的差額，於本公司擁有人應佔權益內的獨立儲備確認。

倘本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入帳或按權益法列帳，則於該實體的任何保留權益重新計量至其公平價值，而帳面值變動於損益確認。該公平價值為初步帳面值，以供其後入帳列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益。此外，過往於其他全面收益就該實體確認的任何數額，按本集團已直接出售有關資產或負債的情況列帳。如此可能引致過往於其他全面收益確認的數額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則列明／允許的其他權益類別。

倘於合營企業或聯營公司的擁有權減少但保留共同控制權或重大影響力，則僅會於適當時將過往於其他全面收益確認的一定比例數額重新分類至損益。

### 2.3 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值入帳。成本包括投資的直接應佔成本。本公司按已收及應收股息將附屬公司業績入帳。

倘股息超出附屬公司於宣派股息期間內的全面收益總額，或倘獨立財務報表內的投資帳面值超出被投資公司在綜合財務報表內的資產淨值(包括商譽)帳面值，則於收到該等投資的股息時，須對於附屬公司之投資進行減值測試。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 分類報告

營運分類的呈報方式與向主要營運決策者提供內部報告的方式貫徹一致。主要營運決策者負責分配資源及評估營運分類的表現，並已被確認為作出策略性決策的執行董事。

### 2.5 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表內的項目均以該實體營運所在的主要經濟環境通行的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣為港幣，而綜合財務報表以人民幣(本集團的呈列貨幣)呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益確認。

匯兌收益及虧損於綜合全面收益表內「其他收入及收益，淨額」項下呈列。

以外幣計值公平價值計量的非貨幣項目乃以釐定公平價值當日的匯率換算。按公平價值衡量的資產及負債的換算差額呈報為公平價值盈虧的一部分。例如，非貨幣資產(例如歸類為按公平價值衡量及在全面收益處理的權益)的換算差額在其他全面收益中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣換算(續)

#### (c) 集團公司

所有集團實體的功能貨幣(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)如有別於呈報貨幣，其業績及財務狀況乃按以下方式換算為呈報貨幣：

- (i) 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表的收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非各交易日現行匯率的累積影響的合理近似值，在該情況下，則收支會於各交易日換算)；及
- (iii) 所有因此而產生的貨幣換算差額均於其他全面收益確認。

收購海外實體所產生的公平價值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

### 2.6 物業、廠房及設備

香港以外之中期租賃樓宇以公平價值減其後任何累積折舊及其後累積減值虧損列帳，並由獨立專業合資格估值師定期進行物業重估。重估產生之變動於其他全面收益中處理，其累積變動反映於重估儲備中。若重估出現虧絀時，就同一項資產而言，超出緊接重估前計入儲備之金額，其超出部分於綜合損益表列支。

倘資產的重估虧絀先前已於綜合損益表扣支，則當重估產生盈餘時，盈餘將計入綜合損益表。

所有其他物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊列帳。歷史成本包括因收購該等項目而直接產生的支出。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備(續)

其後成本於與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠地計量時，方列入資產的帳面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分的帳面值予以取消確認。所有在財政期間內產生的其他維修及保養於綜合損益表扣除。

折舊乃以直線法或餘額遞減法於其估計可使用年期將成本或重估值攤銷至其剩餘價值計算，方法如下：

— 香港以外之中期租賃樓宇	20至30年(按直線基準)
— 高爾夫球會設施	10至20年(按直線基準)
— 船舶	10至25年(按餘額遞減基準)
— 傢俱、裝置、設備、汽車、廠房及 機器以及租賃物業裝修	5至10年(按直線基準)

本集團於各結算日檢討資產的剩餘價值及可使用年期，並作出適當調整。

若資產的帳面值高於其估計可收回金額，則其帳面值會即時撇減至可收回金額。

出售收益及虧損透過將所得款項與帳面值比較而釐定，並於綜合損益表中的「其他收入及收益，淨額」確認。

在建工程按成本值減任何減值虧損後列帳，並不予以折舊。成本包括建造期間之直接建造成本。在建工程於完成及可予使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

### 2.7 投資物業

投資物業按長期租金收益率持有，且並無由本集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。其後彼等按公平價值列帳。公平價值變動於綜合損益表內呈列作為「其他收入及收益，淨額」的一部分。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 無形資產

本集團之無形資產指高爾夫球會會籍。單獨取得之無形資產於初次確認時按成本衡量。高爾夫球會會籍之可使用年期獲評估為無限期。該等無形資產不會攤銷。具有無限可使用年期之無形資產可使用年期會每年進行檢討，以釐定有關無限可使用年期之評估是否繼續成立。倘不成立，則可使用年期之評估由無限變為有限並按未來基準入帳。

### 2.9 服務特許經營安排

本集團與地方政府按建設 — 運營 — 移交(「BOT」)基準訂立服務特許經營安排。本集團須根據地方政府制定的預定條件，於特定時限內進行河道整治設施的建設工程及提供河道維護服務(「服務特許經營期限」)。本集團將就其於服務特許經營期限內所提供之服務按定價機制訂定的價格獲支付報酬。於營運期結束時，本集團須將基礎設施以零代價轉讓予地方政府。

金融資產(服務特許經營安排下之應收款項)在以下情況下獲確認：於服務特許經營期限內本集團有無條件權利就所提供建築服務向地方政府收取現金或其他金融資產及／或本集團支付及應付地方政府的代價。倘地方政府以合約方式擔保向本集團支付指定或待定金額，則本集團有無條件權利收取現金。金融資產(服務特許經營安排下之應收款項)根據附註2.12就按攤銷成本計量之金融資產所載之政策列賬。

於建設期間內，本集團確認合約資產，並就安排中之重要融資組成部分列賬。當建設服務完成，則合約資產將相應地分類及計量為服務特許經營安排下之應收款項。

當本集團於特許經營期限內收到付款，其會將該付款在(i)償還金融資產(如有)，其將用於減低於綜合財務狀況表中金融應收款項之帳面值，(ii)利息收入，其將於損益中確認為收益，及(iii)於綜合損益表中營運服務之收益之間進行分配。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 合約資產及合約負債

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅在本集團有無條件權利收取代價時方獲確認。倘本集團在能夠無條件地取得合約內承諾貨品及服務之代價前確認相關收入，則代價應得權益被分類為合約資產。同樣地，在本集團確認相關收入之前，當客戶支付代價或按合約要求需支付代價且金額已到期，則應確認一項合約負債而不是應付款項。就與客戶簽訂之單獨合約而言，應以淨合約資產或淨合約負債呈列。就多項合約而言，並無關連合約之合約資產及合約負債不會按淨值基準呈列。

合約資產之減值根據附註2.12按與金融資產相同之基準進行計量、呈列及披露。

倘本集團預期將可收回為取得客戶合約而產生之增量成本，則會將有關成本確認為合約成本。

### 2.11 非金融資產減值

無限可使用年期的無形資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。如有出現任何情況或情況有變顯示或不能收回帳面值，則檢討可予攤銷或折舊資產的減值情況。確認的減值虧損為資產帳面值超逾其可收回金額的數額。可收回金額為資產公平價值減銷售成本後的價值與使用價值之間的較高者。為評估減值，本集團按可獨立識別現金流量的最低層面(現金產生單位)劃分資產類別。出現減值的非金融資產會於各報告日期就可能撥回減值進行審閱。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產按以下衡量類別分類：

- 隨後按公平價值衡量(於其他全面收益(「其他全面收益」)或損益處理)，及
- 按攤銷成本衡量。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

就按公平價值衡量的資產而言，其收益及虧損將於損益或其他全面收益列帳。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團是否於初始確認時不可撤回地選擇按公平價值衡量及在其他全面收益處理之權益投資列帳。

僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重新分類。

#### (b) 確認及取消確認

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即本集團承諾買賣資產當日。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓，則取消確認金融資產。

#### (c) 衡量

於初步確認時，對於並非按公平價值且其變動計入損益的金融資產，本集團按公平價值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平價值衡量及在損益處理之金融資產之交易成本於損益內支銷。

於確定具有嵌入衍生工具的金融資產之現金流量是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 衡量(續)

##### 債務工具

債務工具之後續衡量取決於本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三個衡量類別，即以攤銷成本衡量的金融資產、隨後以公平價值衡量的金融資產，以及以公平價值衡量且其變動計入當期損益的金融資產。

- 攤銷成本：持作收合同約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本衡量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接計入損益，並以「其他收入及收益，淨額」與匯兌損益一併列報。減值虧損於綜合損益表內作為單獨項目列報。

##### 權益工具

本集團按公平價值後續衡量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平價值收益及虧損，則終止確認投資後，概無後續重新分類公平價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於綜合損益表確認為「其他收入及收益，淨額」。

按公平價值衡量及在損益處理之金融資產公平價值變動於綜合損益表確認為「其他收入及收益，淨額」(如適用)。按公平價值衡量及在其他全面收益處理之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平價值變動而分開列報。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (d) 減值

本集團按前瞻性原則，對與按攤銷成本列帳的債務工具相關的預計信用損失進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。

就應收貿易帳款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，其中要求預期全期虧損須於初次確認應收款項時確認，有關進一步詳情請參閱附註26。

### 2.13 抵銷金融工具

當本集團有法定可強制執行權力可抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產及結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨值。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

### 2.14 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者的較低者列帳。成本以加權平均法計算。可變現淨值按於日常業務過程中的估計售價扣除適用的浮動銷售開支計算。

### 2.15 在建物業

在建物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列帳。成本包括預付土地租金款項或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間資本化之其他相關開支。可變現淨值乃經參考日常業務過程中出售物業所得款項減適用可變銷售開支及達致竣工的預期成本或由管理層根據當前市況作出的估計而釐定。

在建物業被劃分為流動資產，除非預計相關物業開發項目的建築時間於超過正常的營運週期時完成。竣工後，該等物業轉為持作出售已竣工物業。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列帳。成本包含未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

### 2.17 應收貿易帳款及其他應收款項

應收貿易帳款為就於日常業務過程中售出的貨品或提供的服務應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或在正常業務營運週期中，則可較長時間)收回應收貿易帳款及其他應收款項，則有關款項會分類為流動資產，否則按非流動資產呈列。

應收貿易帳款初步按有關代價金額確認(無條件)，除非其包含重大融資成分，否則該等應收貿易帳款按公平價值確認。本集團持有應收貿易帳款，目的是收取合約現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量應收貿易帳款。有關本集團應收貿易帳款的進一步資料，請參閱附註26，及有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1(b)(2)。

### 2.18 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

### 2.19 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的新增成本於權益中列作所得款項的減項(扣除稅項)。

### 2.20 應付貿易帳款及其他應付款項

應付貿易帳款為就於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。應付貿易帳款及其他應付款項分類為流動負債，惟於報告期後款項於一年以上到期除外。

應付貿易帳款及其他應付款項初步按公平價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 借款

借款初步按公平價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列帳，如扣除交易成本後的所得款項與贖回價值出現差額，則於借款期內以實際利率法在綜合損益表內確認。

在貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之帳面值與已支付代價(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額，在綜合損益表確認為其他收入或財務開支。

除非本集團有權無條件遞延償還負債至報告期末後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

### 2.22 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

因有待合資格資產的支出而將特定借款作臨時投資所賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內在損益表確認。

借款成本包括利息開支、融資租賃的融資費用以及作為利息成本調整而產生的外幣借款的匯兌差額。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之間的息差。該金額乃根據以實體功能貨幣計值的類似借款的利率估計。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 借款成本(續)

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃為各年度期間釐定，並限於功能貨幣借款的假設利息金額與功能貨幣借款產生的實際利息之間的差額。不符合過往年度資本化範圍的匯兌差額不得在後續年度予以資本化。

### 2.23 政府補助金

當能合理確定將收到政府的補助金，而本集團已遵守所有附帶條件時，補助金按其公平價值確認。

有關成本之政府補助金乃遞延及按擬補償之成本配合所需期間於綜合損益表確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列入非流動負債，列作遞延政府補助金，並於有關資產的預期可使用年期內以直線法計入綜合損益表內。

### 2.24 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法權區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算之應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產及負債之變動作出調整。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款計提撥備。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的帳面值兩者的暫時性差異作出全數撥備。然而，遞延稅項負債如在商譽初始確認時產生，則不予確認。倘遞延所得稅因初步確認業務合併以外交易的資產或負債而產生，且於交易時對會計及應課稅損益並無影響，則遞延所得稅亦不會入帳。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債償還時應用。

與按公平價值計量之投資物業相關之遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售完全收回而釐定。

遞延稅項資產僅於可能有未來應課稅盈利且就此可使用暫時性差異的情況下確認。

倘本公司可控制暫時差額之撥回時間及很有可能在可預見未來不會撥回有關差額之情況下，則不會就於海外業務投資之帳面值與稅基之間之暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有合法可強制執行之權利以抵銷即期稅項資產及負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債會相互抵銷。倘實體有合法可強制執行抵銷之權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收益或直接在權益確認之項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 僱員福利

本集團推行多項僱用期後計劃，包括界定福利及界定供款退休金計劃。

#### (a) 退休金責任

界定供款計劃為本集團須向獨立實體支付固定供款之退休金計劃。倘基金之資產於本期間或過往期間並不足以支付所有與僱員服務有關之福利，則本集團概無任何法律或推定責任支付額外供款。界定福利計劃為並非界定供款計劃之退休金計劃。

一般而言，界定福利計劃釐定員工在退休時可收取的一定金額，通常視乎一個或多個因素而定，例如年齡、服務年資和薪酬補償等。

在綜合財務狀況表內就有關界定福利退休金計劃而確認的負債，為界定福利責任於報告期末的現值。界定福利責任每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。界定福利責任的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且到期日與有關之退休負債的年期近似的高質素債券的利率，將估計未來現金流出量貼現計算。在該等債券並無活躍市場之國家，乃採用政府債券之市場利率。

於綜合損益表中僱員福利開支確認的界定福利計劃即期服務成本，除計入資產成本者外，反映本年度僱員服務導致的界定福利責任的增加、福利變動、削減或結算。

過往服務成本即時於綜合損益表中確認。

利息成本淨值的計算，是將貼現率用於界定福利責任的餘額淨值。此項成本計入綜合損益表的僱員福利開支。

根據經驗而調整及精算假設變動而產生的精算收益及虧損，在產生期間內於其他全面收益的權益中扣除或計入。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 僱員福利(續)

#### (a) 退休金責任(續)

對於界定供款計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款以可提供現金退款或可作未來供款扣減為限確認為資產。

#### (b) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。本集團在下列最早日期確認離職福利：(a)本集團不得再撤銷提供該等福利時；及(b)實體確認屬於香港會計準則第37號範圍內及涉及支付離職福利之重組之成本時。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現為現值。

### 2.26 以股份為基礎的付款

本集團經營若干以權益結算以股份為基礎的報酬計劃，根據該計劃，實體收取僱員的服務以作為本公司購股權的代價。僱員為換取獲授予購股權而提供服務的公平價值確認為開支。開支的總金額參考授予購股權的公平價值釐定：

- 包括任何市場表現情況(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標和僱員在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如僱員於特定期間存有或持有股份的規定)。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 以股份為基礎的付款(續)

各報告期末，本集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期歸屬的購股權數目的估計。其在綜合損益表確認對原估算的修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

此外，在部分情況下，僱員可在授出日期之前提供服務，故授出日期的公平價值就確認服務開始與授出日期的期間內的開支作出估計。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。所得款項(扣除任何直接應計交易成本)會撥入股本(及股份溢價)。

### 2.27 撥備

本集團須就已發生事件承擔現有法律或推定責任而可能導致資源流出以償付責任，且有關金額能可靠地估計時，則確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按預期抵償責任所需開支的現值計算，該利率反映當時市場對貨幣時間價值和該責任特定風險的評估。撥備隨時間流逝而增加的金額確認為利息開支。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 收益確認

#### (a) 物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視合約條款或合約適用法律而定，資產控制權可於一段時間內或某個時點轉移。當本集團之履約滿足下列條件，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 因本集團業績良好而創建並提升客戶所控制之資產；或
- 並無創造一項可被本集團用於替代用途之資產，且本集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得付款之可執行權利。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則於合約期內按圓滿達成該履約責任的進度確認收益，否則於客戶取得資產控制權之時確認收益。

#### (b) 銷售貨品

本集團向其他客輪公司及若干批發商買賣及分銷燃油。當貨品控制權轉移至客戶，而客戶對出售產品之渠道及價格有充分酌情權，及並無未履行責任可影響客戶對該等產品之接納時，確認銷售貨品。

#### (c) 銷售服務

本集團為其客戶提供多種服務，包括海上客運交通服務、酒店服務、景點旅遊服務、高爾夫球會會籍服務、提供港口設施服務及保理服務。就高爾夫球會會籍服務而言，收入以直線法在會籍預定期限內確認。就銷售其他服務而言，收益在提供服務的會計期間確認。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 收益確認(續)

#### (d) 租金收入

租金收入按有關租約年期以直線法於綜合損益表確認入帳。

#### (e) 服務特許經營安排所產生的利息收入

服務特許經營安排所產生的利息收入按時間基準應計，經參考帳面值及按適用利率計算，而該利率為項目初始確認時對其帳面淨值的估計現金流量折現率。

#### (f) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

#### (g) 新增成本

因獲取合約而產生之新增成本(如可收回)乃資本化，其後於確認相關收益時進行攤銷。

#### (h) 重大融資成分之會計處理

倘合約中客戶付款至轉移承諾物業或服務之期間超過一年，則交易價格應就融資成分(如重大)予以調整。本集團已評定融資成分之影響並不重大。

### 2.29 股息收入

股息收入在享有收取股息的權利確立時確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.30 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應之獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人之房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入帳為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生之資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質上之固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率之可變租賃付款，採用於開始日期之指數或利率初步計量
- 本集團於剩餘價值擔保下預計應付之金額
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權之行使價，及
- 倘租賃期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃之罰款。

根據合理確定延續選擇權支付之租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含之利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃之一般情況)，則使用承租人之增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值之資產所需資金而必須支付之利率。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.30 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得之第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件之變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃之信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約之調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

並無依賴指數或利率之可變租賃付款額概不會計入租賃負債之計量中，因此計入其所產生會計期間之綜合損益表內。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本於租賃期從損益中扣除，從而使各期間就負債之餘額承擔一個固定之利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額
- 在開始日期或之前支付之任何租賃付款減去任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產之可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有之使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關之付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期十二個月或以下之租賃。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.30 租賃(續)

本集團作為出租人之經營租賃之租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入(附註6及附註15)。獲取經營租賃產生之初始直接成本計入相關資產之帳面值，並於租賃期內以確認租賃收入之相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入財務狀況表中。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產之會計處理作任何調整。

### 2.31 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東或董事(倘適用)批准的期間內，於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括價格風險、貨幣風險、公平價值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體的風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理由中央資金部(集團資金部)按照高級管理層批准的政策執行。集團資金部透過與本集團營運單位的緊密合作，確定及評估財務風險。董事會提供整體風險管理之書面原則，以及涵蓋特定範疇之書面政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具，以及將剩餘流動資金作投資。

#### (a) 市場風險

##### (1) 商品價格風險

本集團銷售成本之主要部分為燃油。本集團須面對燃油價格之波動，有關價格受全球及地區供求狀況所影響。燃油價格上升可能對本集團之財務表現造成不利影響。本集團過往並無訂立任何商品衍生工具，以對沖潛在商品價格變動。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (2) 外匯風險

本集團於中華人民共和國(「中國」)的業務主要受港幣影響而面對外匯風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘在所有其他變數維持不變的情況下，港幣兌人民幣匯率升值／貶值5%，本年度除稅後盈利將減少／增加人民幣59,000元(二零一九年：人民幣284,000元)，主要由於以港幣計值的貨幣資產及負債之匯兌虧損／收益。

##### (3) 現金流量及公平價值利率風險

除定期存款、受限制銀行結餘以及現金及現金等價物外，本集團並無任何重大計息資產。該等資產連同本集團現時的借款的到期日為十二個月之內，因此該等金融資產及負債將不會有重大利率風險。

本集團的利率風險來自若干非流動借款。按浮動利率取得的借款令本集團承受現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率取得的借款令本集團承受公平價值利率風險。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團按浮動利率取得的非流動借款以港幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，倘在所有其他變數維持不變之情況下，以港幣計值的借款的利率增加／減少50個基點，本年度除稅後盈利將減少／增加人民幣3,852,000元(二零一九年：人民幣1,922,000元)，主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

##### (b) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物、定期存款及受限制銀行結餘、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處理之證券、應收一名股東及關連人士款項、應收保理帳款、向一間聯營公司授出貸款、合約資產及按金及其他應收款項，以及未收回之應收貿易帳款的信貸風險。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (1) 風險管理

本集團已考慮有關抵押品及與交易對手長期建立之業務關係，以管理信貸風險。

本集團已制訂政策，確保按合適信貸記錄按信貸期向客戶銷售產品，且本集團定期評估客戶信貸水平。本集團通常不要求貿易債務人提供抵押品。現有債務人過往並無重大違約記錄。本集團於收取應收貿易帳款及其他應收款項的過往經驗處於認列撥備範圍之內，而董事認為已就任何不可收回應收帳款計提充足撥備。於二零二零年十二月三十一日，首五名(二零一九年：五名)客戶佔本集團全年末應收貿易帳款結餘93%(二零一九年：89%)，故本集團面對信貸風險集中的情況。管理層經考慮該等客戶的財務狀況及過往經驗，認為有關該等客戶的信貸風險十分輕微。

合約資產之信用風險有限，原因為交易對象主要為中國地方政府。本集團評估合約資產之信用虧損風險為低。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，附註28詳述的所有銀行結餘及受限制銀行結餘均存放於位於香港及中國內地的信譽良好的金融機構。不存在對單一金融機構的重大集中風險，管理層預計不會因該等交易對手的不履約而造成任何損失。

本集團其他金融資產(包括按公平價值衡量及在損益表處理之證券、按公平價值衡量及在其他全面收益處理之金融資產、應收一名股東及關連人士款項、應收保理帳款、向一間聯營公司授出貸款、按金及其他應收款項)因交易對手違約而產生信貸風險，最高風險金額相等於該等工具之帳面值。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (2) 金融資產減值

##### 應收貿易帳款

本集團的應收貿易帳款須按預期信貸虧損模式衡量。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法衡量預期信貸虧損，為所有應收貿易帳款計提全期預期虧損撥備。

為衡量預期信貸虧損，本集團根據客戶帳戶的性質及分佔信貸風險特徵對應收貿易帳款進行分類。

預期虧損率基於二零二零年十二月三十一日或二零一九年十二月三十一日前12個月期間的銷售付款概況以及該期間相應的歷史信貸虧損計算得出。歷史虧損率乃予以調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的目前及前瞻性宏觀經濟因素資料。

按此基準，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日就應收貿易帳款虧損撥備釐定如下：

二零二零年十二月三十一日	即期	逾期 1至90日	逾期 91至180日	逾期 超過180日	總計
總面值(人民幣千元)	534,307	495	3,727	5,028	543,557
虧損撥備(人民幣千元)	(8,092)	(135)	(1,412)	(5,028)	(14,667)
二零一九年十二月三十一日	即期	逾期 1至90日	逾期 91至180日	逾期 超過180日	總計
總面值(人民幣千元)	515,309	23	100	7,768	523,200
虧損撥備(人民幣千元)	(5,118)	(4)	(38)	(7,768)	(12,928)

應收貿易帳款的減值虧損於經營盈利內列作減值虧損淨額。其後收回過往撇銷款項乃計入相同項目。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (2) 金融資產減值(續)

按攤銷成本列賬的其他金融資產

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括應收保理帳款、應收一名股東及關連公司款項、及按金及其他應收款項。除應收保理帳款外，管理層根據該等其他金融資產的歷史結算模式，認為按攤銷成本列賬的其他金融資產及預期信貸虧損的信貸風險較低，而交易對手的前瞻可收回性分析接近為零。

對於應收保理帳款，管理層單獨評估信貸風險以計提減值撥備。截至二零二零年十二月三十一日止年度，其中一名交易對手已知存在財務困難，且應收帳款收款存在重大疑慮，因此計提虧損撥備人民幣52,094,000元。截至二零二零年十二月三十一日，經單獨評估的應收保理帳款結餘及相應虧損撥備分別為人民幣385,907,000元(二零一九年：人民幣587,660,000元)及人民幣57,974,000元(二零一九年：人民幣5,880,000元)。

就向一間聯營公司授出的貸款而言，管理層評估該聯營公司有已知的財務困難，且對收回貸款有重大疑慮。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已計提虧損撥備人民幣5,961,000元(二零一九年：無)。

雖然現金及現金等價物、定期存款及受限制銀行結餘亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值要求，但已確認的減值虧損並不重大。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具均考慮其金融負債及金融資產(例如：應收貿易帳款)之到期日。

於報告期末，根據已訂約但未貼現款項，本集團之金融負債到期情況如下：

	於二零二零年十二月三十一日			
	少於 十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	多於五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易帳款及應付票據	714,238	–	–	714,238
計入遞延收益、應計負債及 其他應付款項的金融負債	507,024	–	–	507,024
應付工程款項	1,096,766	–	–	1,096,766
計息銀行借款以及利息付款	1,977,569	846,874	177,180	3,001,623
應付一名股東款項	10,255	–	–	10,255
應付關連公司款項	35,662	–	–	35,662
租賃負債(包括利息付款)	4,245	5,138	963	10,346
財務擔保(附註40)	1,478,624	–	–	1,478,624
	<b>5,824,383</b>	<b>852,012</b>	<b>178,143</b>	<b>6,854,538</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

	於二零一九年十二月三十一日			
	少於 十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	多於五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易帳款及應付票據	597,515	—	—	597,515
計入遞延收益、應計負債及 其他應付款項的金融負債	274,139	—	—	274,139
應付工程款項	1,014,192	—	—	1,014,192
計息銀行借款以及利息付款	1,398,150	2,172,410	131,805	3,702,365
應付一名股東款項	8,598	—	—	8,598
應付關連公司款項	34,899	—	—	34,899
租賃負債(包括利息付款)	14,976	8,917	9,322	33,215
財務擔保(附註40)	1,791,563	—	—	1,791,563
	5,134,032	2,181,327	141,127	7,456,486

#### 3.2 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力，並維持穩健之資本比率以支持其業務及將股東價值最大化。

鑒於經濟狀況變動及有關資產之風險特性，本集團管理其資本架構及對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股份。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序並無變動。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理(續)

本集團使用資產負債比率(負債淨額除以資本加負債淨額)監控資本。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、租賃負債、應付一名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。資本指本公司擁有人應佔權益。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計息銀行借款	2,803,322	3,426,221
應付貿易帳款及應付票據	714,238	597,515
應計負債及其他應付款項	604,325	373,642
應付工程款項	1,096,766	1,014,192
租賃負債	9,438	28,024
應付一名股東款項	10,255	8,598
應付關連公司款項	35,662	34,899
減：受限制銀行結餘	(686,352)	(932,689)
減：定期存款	–	(5,000)
減：現金及現金等價物	(1,705,916)	(1,452,837)
負債淨額	2,881,738	3,092,565
本公司擁有人應佔權益	2,084,541	1,974,504
資本及負債淨額	4,966,279	5,067,069
資產負債比率	58%	61%

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平價值估計

管理層負責釐定金融工具公平價值計量的政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要輸入參數。估值過程及結果每年就中期及年度財務報告進行兩次討論。有關輸入參數乃分類為公平價值層級架構內之下列三個層級：

- (a) 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(層級一)。
- (b) 就資產或負債直接(即價格)或間接(即按價格推算)可觀察輸入參數(層級一內包括的報價除外)(層級二)。
- (c) 資產或負債以非基於可觀察市場數據為基準之輸入參數(即不可觀察輸入參數)(層級三)。

金融資產及負債的公平價值按自願進行交易各方之間的當前交易中(非強制或清算出售)可交換工具之金額入帳。

有關按公平價值計量的租賃樓宇及投資物業之披露，請見附註14(a)及附註15。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平價值估計(續)

下表列示本集團金融工具的公平價值計量層級架構：

按公平價值計量的資產：

	層級一 人民幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日</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	
— 投資、買賣及房地產行業	<b>6,396</b>
按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產：	
香港上市實體之買賣證券	
— 公用事業行業	<b>240</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日</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	
— 投資、買賣及房地產行業	<b>8,152</b>
按公平價值衡量及在損益表處理之金融資產：	
香港上市實體之買賣證券	
— 公用事業行業	<b>287</b>

本年度金融工具並無在公平價值層級分類之間作出轉撥。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平價值估計(續)

##### 層級一的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值根據報告期末的市場報價列帳。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在層級一。層級一的工具包括於香港聯交所買賣的股權投資，並分類為交易證券或在其他全面收益處理之金融資產。於報告日期，信貸風險的最高風險金額為該等工具於綜合財務狀況表的公平價值。

### 4 關鍵會計估計及假設

估計及判斷會持續予以評估，並且乃根據過往經驗及其他因素而作出，包括對相信在有關情況下屬合理之未來事件之預期。

本集團就未來作出有關估計及假設。顧名思義，該等會計估計甚少與有關實際結果相同。有重大風險可能導致下個財政年度須對資產及負債之帳面值作出重大調整之估計及假設載列如下。

#### (a) 非金融資產減值

在釐定資產是否減值或先前導致減值之事件是否不再存在時，本集團須在資產減值方面作出判斷，尤其是在評估：(1)有否出現可能影響資產價值之事件，或該影響資產價值之事件並不存在；(2)資產帳面值是否可由未來現金流量淨現值(按持續使用資產而估計)所支持；及(3)在編製現金流量預測時將應用之適當主要假設(包括該等現金流量預測是否按適當比率貼現)時。改變管理層釐定減值程度選用之假設(包括現金流量預測之貼現率或增長率假設)可對減值測試所採用之淨現值構成重大影響。



## 4 關鍵會計估計及假設(續)

### (b) 估計租賃樓宇及投資物業之公平價值

在無類似物業之活躍市場現行價格之情況下，本集團考慮來自不同來源之資料，包括：

- (i) 目前裝修之總重置成本減實質損毀及一切相關形式之陳舊及優化撥備；
- (ii) 活躍程度稍遜市場之類似物業近期價格(須作出調整以反映自按該等價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化)；及
- (iii) 根據未來現金流量所作可靠估計而作出之貼現現金流量預測，此項預測由任何現有租約與其他合約之條款及(在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同之類似物業現行市場租金)支持，並採用反映現金流量金額及時間不確定性之現行市場評估之貼現率計算。

本集團所作公平價值估計之主要假設分別於附註14(a)及附註15中披露。

### (c) 退休福利

本集團實施及維持界定福利退休金計劃。提供的界定福利退休金計劃下的福利費用根據財務報表附註2.25所示的會計政策使用各種精算假設及預計單位貸記法計算，並在僱員的服務期內確認。這些假設包括但不限於選取貼現率、退休款增加年率及僱員流失率等。貼現率根據管理層對政府債券的審閱確定。僱員流失率根據本集團歷史趨勢確定。關於界定福利計劃的其他資料於綜合財務報表附註35披露。

### (d) 所得稅及遞延稅項

在釐定稅項撥備及支付相關稅項時間時，須作出重大判斷。在日常業務過程中有多項交易及計算方式，均會導致未能確定最終所定稅項。倘若該等事項的最終稅務結果與最初錄得的款額有所差異，有關差額將影響有關判斷期間的所得稅及遞延稅項撥備。

## 4 關鍵會計估計及假設(續)

### (d) 所得稅及遞延稅項(續)

倘管理層認為未來可能產生應課稅盈利可用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則會確認與若干暫時差額及稅務虧損有關的遞延稅項資產。倘預期與原有估計有差異，該等差異將影響於相關估計出現變動的期間確認遞延稅項資產及所得稅開支。

### (e) 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。本集團尚未與中國地方稅務機關最終確定中國土地增值稅的計算及繳納。因此，於釐定土地增值金額及其相關土地增值稅時須作出重大判斷。本集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終納稅結果可能有別於初始列帳的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關最終釐定該等稅項的年度稅項及稅項撥備。

### (f) 物業開發活動直接應佔的開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至所持有物業及持作出售的開發中物業。由於本集團若干物業開發項目分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下相信屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及不確定性，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設的任何變動將對本集團現時及未來數年的經營表現產生影響。

## 5 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。

## 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、財務開支及分佔合營企業及聯營公司之盈利／(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，包括提供保理服務；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、預付稅項及應收一名股東及關連公司款項，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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，兩名本集團個別客戶佔本集團總收益10%或以上(二零一九年：三名本集團個別客戶佔本集團總收益10%或以上)。

5 經營分類資料(續)

下表列示本集團經營分類於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之收益及業績。

	綠色休閒旅遊及樓宇地產										公用事業及金融投資事業									
	九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊		酒店		旅遊景點		物業發展		高爾夫球會管理		公用事業		金融投資事業		公司服務及其他		分類賬對銷		綜合	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分類收益：																				
向外零售戶銷售	155,463	545,972	102,929	134,429	31,541	2,993,382	2,534,937	37,239	33,617	6,524,273	8,475,929	33,690	55,855	-	-	-	-	-	9,862,623	11,812,280
分類間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	86,981	29,662	-	-	-	-	-	(29,662)	(86,981)	-	-	-
總計	155,463	545,972	102,929	134,429	31,541	2,993,382	2,534,937	37,239	33,617	6,553,935	8,562,910	33,690	55,855	-	-	-	(86,981)	-	9,862,623	11,812,280
分類業績	(39,944)	218,064	(25,790)	(12,435)	(13,574)	1,166,977	795,469	(14,694)	(21,339)	43,868	64,904	(32,763)	40,108	(52,339)	(53,223)	(86,981)	-	982,925	930,993	
利息收入																			36,714	27,993
財務開支																			(40,152)	(23,763)
分佔溢利/(虧損)：																			2,733	(2,105)
合營企業	2,733	(2,105)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,733	(2,105)
聯營公司	(7,669)	3,416	-	-	-	-	-	-	-	7	33	-	-	-	-	-	-	-	(7,662)	3,449
除稅前溢利																			974,558	936,467
所得稅開支																			(735,796)	(656,139)
本年度溢利																			238,762	280,328

5 經營分類資料(續)

下表列示本集團經營分類於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之若干資產及負債。

	綠色休閒旅遊及港台旅遊										公用事業及金融投資事業				綜合				
	九洲藍色斜堤及藍色海洋旅遊		酒店		旅遊景點		物業開發		高爾夫球會營運		公用事業		金融投資事業		公司服務及其他		綜合		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
<b>資產及負債：</b>																			
分類資產	437,495	481,462	1,864,224	1,747,382	240,726	269,808	7,385,956	7,530,729	278,600	295,551	1,817,520	1,198,141	345,777	597,351	646,188	625,412	13,016,486	12,746,836	
於合營企業之權益	82,641	85,010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,641	85,010	
於聯營公司之權益	45,196	44,578	-	-	-	-	-	-	-	-	816	809	-	-	-	-	46,012	45,387	
向一間聯營公司撥出貸款	9,039	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,039	15,000	
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646,991	514,912	
資產總值	113,049	136,406	240,539	232,914	31,958	43,553	3,485,801	3,314,048	232,701	229,338	932,017	740,484	2,902	2,543	16,040	18,797	5,055,007	4,718,083	
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,905,096	5,151,103	
負債總值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,960,103	9,869,186	
<b>其他分類資料：</b>																			
折舊及攤銷	20,332	34,572	22,070	15,617	21,585	20,783	2,911	3,101	14,433	14,688	5,750	8,265	326	224	2,069	1,640	89,476	98,890	
有關物業、廠房及設備以及發展中物業之資本開支	30,708	52,938	161,064	332,298	22,950	12,306	1,015,186	344,892	1,252	25,095	1,212	1,547	129	119	82	20	1,232,583	769,215	
按公平價值衡量及在權益或處理之證券淨公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	31	12
(應收貿易賬款及應收保理賬款減值撥回)/應收貿易賬款及應收保理賬款減值	(303)	(214)	(2,537)	922	-	(225)	(71)	331	(4)	13	4,654	123	52,094	4,055	-	-	53,833	5,005	
向一間聯營公司撥出貸款減值虧損	5,961	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,961	-	
物業、廠房及設備減值虧損	9,448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,448	-	

## 5 經營分類資料(續)

收益分類：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入確認時間		
— 於某個時點	<b>9,490,310</b>	10,968,238
— 於一段時間內	<b>316,641</b>	775,825
香港財務報告準則第15號項下的收益	<b>9,806,951</b>	11,744,063
其他來源收益	<b>55,672</b>	68,217
	<b>9,862,623</b>	11,812,280

## 6 其他收入及收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入	<b>36,714</b>	27,893
政府補助金(附註)	<b>33,836</b>	20,635
租金收入	<b>17,047</b>	24,726
投資物業之公平價值收益	<b>5,540</b>	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	<b>(31)</b>	(12)
出售及撤銷物業、廠房及設備的收益／(虧損)	<b>3,817</b>	(2,284)
匯兌(虧損)／收益	<b>(12,315)</b>	572
其他	<b>18,142</b>	15,640
	<b>102,750</b>	88,060

附註：概無有關該等補助金的未達成條件及其他或然事項。

## 7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
宣傳及推廣開支	43,410	49,503
核數師酬金		
— 審計服務	1,996	2,029
— 非審計服務	1,827	1,240
佣金	15,463	50,395
已售存貨成本	6,485,949	8,465,795
已售物業成本	1,680,410	1,627,236
物業、廠房及設備折舊(附註14(a))	61,031	70,335
使用權資產折舊(附註14(b))	28,445	28,555
僱員福利開支(包括董事薪酬)(附註8)	282,028	302,484
與短期租賃付款有關之開支	11,964	11,806
與可變租賃付款有關之開支	2,747	21,697
重估物業、廠房及設備之公平價值虧損	1,859	—
燃油及公用開支	21,253	66,788
於一間合營企業之權益之減值虧損	5,102	—
物業、廠房及設備之減值虧損	9,448	—
土地使用稅	12,733	13,406
維修及維護	35,896	42,668
中國雜項稅項	26,396	22,066
其他	157,983	160,446
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支及其他開支總額	8,885,940	10,936,449



## 8 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	254,543	261,924
退休金成本 — 界定供款計劃(附註a)	18,904	32,386
退休金成本 — 界定福利計劃(附註35)	8,581	8,174
	<b>282,028</b>	302,484

### (a) 退休金成本 — 界定供款計劃

本集團之中國附屬公司僱員須參加當地市政府管理及經營之界定供款退休金計劃。本集團之中國附屬公司乃按當地政府同意的某一平均僱員工資百分比向計劃作出供款，以為僱員的退休福利提供資金。計劃供款於產生時列為開支。該等計劃項下概無已沒收供款可用作減少未來年度應付供款。

### (b) 五名最高薪僱員

本年度內本集團五名最高薪人士包括零名(二零一九年：一名)董事，其薪酬已在附註9(a)(ii)的分析中反映。本年度內應付其餘五名(二零一九年：四名)人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,895	2,652
退休金成本 — 界定供款計劃	165	193
	<b>3,060</b>	2,845

## 8 僱員福利開支(續)

### (b) 五名最高薪僱員(續)

酬金範圍如下：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
酬金範圍(以港幣計值)		
零 — 港幣 500,000 元	2	—
港幣 500,001 元 — 港幣 1,000,000 元	2	3
港幣 1,000,001 元 — 港幣 1,500,000 元	1	1
	5	4

## 9 董事福利及利益

### (a) 董事酬金

每名董事及主要行政人員於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

#### (i) 獨立非執行董事

年內已付予獨立非執行董事之袍金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
許照中先生	178	176
朱幼麟先生	178	176
何振林先生	178	176
王一江先生	178	176
	712	704

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一九年：無)。

## 9 董事福利及利益 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

#### (ii) 執行董事及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	已支付退休 福利計劃供款 人民幣千元	實物福利外的 福利的估計 金錢價值 人民幣千元	加入本公司/ 應邀出任董事 的已收或 應收獎金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
<b>二零二零年</b>									
執行董事：									
黃鑫先生 <sup>1</sup>	-	27	5	52	8	-	-	-	92
金濤先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
葉玉宏先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
李文軍先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
曾建平先生 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	27	5	52	8	-	-	-	92
非執行董事：									
拿督威拉林福源 <sup>4</sup>	74	-	-	-	-	-	-	-	74
郭海慶先生 <sup>5</sup>	74	-	-	-	-	-	-	-	74
鄧超勇先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	148	-	-	-	-	-	-	-	148
	148	27	5	52	8	-	-	-	240

## 9 董事福利及利益(續)

## (a) 董事酬金(續)

## (ii) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	已支付退休 福利計劃供款 人民幣千元	實物福利外的 福利的估計 金錢價值 人民幣千元	加入本公司/ 應邀出任董事 的已收或 應收獎金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一九年									
執行董事：									
黃鑫先生	-	343	62	595	90	-	-	-	1,090
金濤先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
葉玉宏先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
李文軍先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	343	62	595	90	-	-	-	1,090
非執行董事：									
拿督威拉林福源	176	-	-	-	-	-	-	-	176
郭海慶先生	176	-	-	-	-	-	-	-	176
鄒超勇先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	352	-	-	-	-	-	-	-	352
	352	343	62	595	90	-	-	-	1,442

## 9 董事福利及利益(續)

### (a) 董事酬金(續)

#### (ii) 執行董事及非執行董事(續)

	已付董事或 董事應收 就彼等作為 董事提供的 服務(無論是 本公司或 其附屬公司) 的總酬金 人民幣千元	已付董事或 董事應收 就彼等提供 與管理本公司 或其附屬公司 事務有關的 其他服務 的總酬金 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年 十二月三十一日止年度	240	—	240
截至二零一九年 十二月三十一日止年度	1,442	—	1,442

年內，概無董事放棄任何酬金(二零一九年：無)。

- 黃鑫先生自二零二零年六月二十九日起辭任本公司執行董事及董事會主席。
- 金濤先生自二零二零年四月八日起獲委任為本公司行政總裁。
- 曾建平先生分別自二零二零年四月二十日及二零二零年六月二十九日起獲委任為本公司執行董事及董事會主席。
- 拿督威拉林福源自二零二零年五月二十九日起辭任本公司非執行董事。
- 郭海慶先生自二零二零年五月二十九日起辭任本公司非執行董事。

## 9 董事福利及利益(續)

### (b) 董事退休福利

年內，概無董事已收取任何退休福利(二零一九年：無)。

### (c) 董事終止僱傭福利

年內，概無董事已收取或將收取任何終止僱傭福利(二零一九年：無)。

### (d) 就作出董事服務向第三方提供的代價

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無就作出董事服務向任何第三方支付代價(二零一九年：無)。

### (e) 有關以董事、受該等董事控制法人團體及該等董事的關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

於二零二零年十二月三十一日，概無有關以董事、受該等董事控制法人團體及該等董事的關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排(二零一九年：無)。

### (f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

本公司概無就其業務訂立本公司為其中訂約方及本公司董事直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的重大交易、安排或合約(二零一九年：無)。

## 10 財務開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行貸款之利息	119,481	161,700
租賃負債之利息	765	1,298
其他	—	644
減：資本化利息	(80,094)	(139,879)
	40,152	23,763

## 11 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 香港(附註(a))	3	(1)
— 中國企業所得稅(附註(b))及中國預扣稅(附註(c))	271,749	279,252
— 即期中國土地增值稅(附註(d))	474,105	403,568
遞延所得稅(附註34)	(10,061)	(26,680)
	735,796	656,139

附註：

### (a) 香港利得稅

本集團在香港註冊成立的實體須就本集團其中一間香港附屬公司於本年度的首港幣2,000,000元估計應課稅溢利按8.25%(二零一九年：8.25%)的稅率計提香港利得稅，本年度的其餘估計應課稅溢利則按16.5%(二零一九年：16.5%)的稅率計提香港利得稅。

### (b) 中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利按適用稅率計算。

適用於中國內地的集團實體之企業所得稅稅率為25%(二零一九年：25%)。



## 11 所得稅開支(續)

附註：(續)

### (c) 中國預扣稅

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%（二零一九年：10%）預扣稅。該項規定自二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與外國投資者所在司法權區之間有稅務協議，則可應用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須負責為其於中國成立的該等外資附屬公司就二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

### (d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自一九九五年一月二十七日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%（二零一九年：30%至60%）累進稅率繳納土地增值稅，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%（二零一九年：20%），則會獲得豁免。

本集團除稅前盈利之稅項，與假若採用適用於綜合實體盈利之加權平均稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前盈利	974,558	936,467
按各司法權區盈利適用的當地稅率計算的稅項	293,492	281,040
合營企業及聯營公司的已扣稅申報業績	1,232	(336)
毋須繳稅之收入	(1,409)	(2,041)
不可扣稅之開支	23,334	5,556
按本集團中國外資附屬公司可供分派盈利之 10%計算預扣稅之影響	45,215	47,608
可扣所得稅的中國土地增值稅	(118,526)	(103,642)
未確認遞延所得稅資產之稅務虧損	18,353	13,386
企業所得稅開支	261,691	241,571
土地增值稅(包括即期及遞延土地增值稅)	474,105	414,568
所得稅開支	735,796	656,139

## 11 所得稅開支(續)

有關其他全面收益部分之稅項抵免/(支出)如下：

	二零二零年			二零一九年		
	除稅前 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後 人民幣千元	除稅前 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後 人民幣千元
界定福利責任之重新計量	7,249	-	7,249	(9,356)	-	(9,356)
物業重估(虧損)/收益	(12,205)	3,051	(9,154)	6,542	(1,636)	4,906
其他全面(虧損)/收益	(4,956)	3,051	(1,905)	(2,814)	(1,636)	(4,450)
遞延稅項(附註34)		3,051			(1,636)	

## 12 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44,353,000元(二零一九年：本公司擁有人應佔本年度盈利約人民幣81,069,000元)以及年內已發行加權平均普通股股數1,427,797,174股(二零一九年：1,427,797,174股)計算。

### (b) 攤薄

截至二零二零年及二零一九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。

## 13 股息

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度分別就二零一九年及二零一八年末期股息派付股息零及人民幣25,130,000元(每股港幣兩仙)。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，不擬派發股息予普通股股東。

## 14(A) 物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	香港以外之 中期租賃樓宇 人民幣千元	高爾夫球會 設施 人民幣千元	船舶 人民幣千元	傢俱、裝置、 設備、汽車、 廠房及機器以及 租賃物業裝修 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日						
成本或公平價值	417,348	228,940	168,987	337,617	395,456	1,548,348
累計折舊及減值	-	-	(34,236)	(89,402)	(286,180)	(409,818)
帳面淨值	417,348	228,940	134,751	248,215	109,276	1,138,530
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
年初帳面淨值	417,348	228,940	134,751	248,215	109,276	1,138,530
重估收益·淨額	-	6,542	-	-	-	6,542
添置	362,694	123	25,094	4,096	11,185	403,192
出售及撇銷	-	(4,926)	(97)	(3,569)	(2,753)	(11,345)
轉入／(轉出)	(35,459)	9,145	-	20,228	6,086	-
轉自在建物業	-	1,157	-	-	-	1,157
轉撥至投資物業(附註15)	-	(4,700)	-	-	-	(4,700)
折舊支出	-	(14,832)	(11,892)	(19,700)	(23,911)	(70,335)
匯兌差額	-	-	-	-	1	1
年末帳面淨值	744,583	221,449	147,856	249,270	99,884	1,463,042
於二零一九年十二月三十一日						
成本或公平價值	744,583	221,449	193,105	333,632	393,710	1,886,479
累計折舊及減值	-	-	(45,249)	(84,362)	(293,826)	(423,437)
帳面淨值	744,583	221,449	147,856	249,270	99,884	1,463,042
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
年初帳面淨值	744,583	221,449	147,856	249,270	99,884	1,463,042
重估虧損·淨額	-	(12,205)	-	-	-	(12,205)
計入綜合損益表的估值虧蝕	-	(1,859)	-	-	-	(1,859)
添置	114,274	20,849	1,252	-	5,340	141,715
出售及撇銷	-	-	(77)	(333)	(6,115)	(6,525)
減值	-	-	-	(2,429)	(7,019)	(9,448)
轉入／(轉出)	(765,593)	720,705	-	38,496	6,392	-
轉自在建物業	-	2,364	-	-	-	2,364
折舊支出	-	(21,383)	(11,630)	(6,719)	(21,299)	(61,031)
匯兌差額	-	-	-	-	(1)	(1)
年末帳面淨值	93,264	929,920	137,401	278,285	77,182	1,516,052
於二零二零年十二月三十一日						
成本或公平價值	93,264	929,920	193,539	360,964	348,336	1,926,023
累計折舊及減值	-	-	(56,138)	(82,679)	(271,154)	(409,971)
帳面淨值	93,264	929,920	137,401	278,285	77,182	1,516,052

## 14(A) 物業、廠房及設備 (續)

折舊開支人民幣 50,258,000 元(二零一九年：人民幣 63,504,000 元)、人民幣 1,111,000 元(二零一九年：人民幣 952,000 元)及人民幣 9,662,000 元(二零一九年：人民幣 5,879,000 元)分別計入「銷售成本」、「銷售及分銷開支」及「行政開支」。

年內，本集團在建工程已資本化借款成本人民幣 6,725,000 元(二零一九年：人民幣 19,080,000 元)。資本化的借款成本以加權平均利率 2.62%(二零一九年：2.77%)計算。

於二零二零年十二月三十一日，帳面金額為人民幣 42,000,000 元(二零一九年：人民幣 50,000,000 元)的租賃樓宇已質押以獲取本集團的借款(附註 33(a))。

### 公平價值之層級架構

於二零二零年十二月三十一日，有關香港境外之中期租賃樓宇的公平價值計量分類至公平價值層級架構的層級三(即使用重大不可予以觀察輸入參數的公平價值計量)。

於年內公平價值層級分類之間並無轉移。

於公平價值層級架構層級三內公平價值計量之對帳：

	位於本集團 主題公園及 遊樂場內的 租賃樓宇 人民幣千元	位於本集團 度假村酒店 內的租賃 樓宇(不包括 主樓、辦公室 樓宇及各項 配套設施) 人民幣千元	位於本集團 度假村酒店 的新酒店 (不包括 主樓、辦公室 樓宇及各項 配套設施) 人民幣千元	位於本集團 中國度假村 酒店的主樓、 辦公室樓宇 及各項 配套設施 人民幣千元	位於本集團 於中國的 物業發展 項目的場所 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日之帳面值	110,000	49,783	-	61,366	300	221,449
添置	20,503	346	-	-	-	20,849
折舊支出	(8,852)	(3,887)	(5,710)	(2,919)	(15)	(21,383)
轉自在建物業	-	-	-	-	2,364	2,364
轉自在建工程	2	-	720,703	-	-	720,705
物業重估(虧損)/收益淨額， 於其他全面收益內確認	(7,794)	(4,496)	1,007	(1,073)	151	(12,205)
計入綜合損益表的估值虧絀	(1,859)	-	-	-	-	(1,859)
於二零二零年十二月三十一日 之帳面值	112,000	41,746	716,000	57,374	2,800	929,920

## 14(A) 物業、廠房及設備(續)

## 公平價值之層級架構(續)

	位於本集團 主題公園及 遊樂場內的 租賃樓宇 人民幣千元	位於本集團 度假村酒店內 的租賃樓宇 (不包括主樓、 辦公室樓宇及 各項配套設施) 人民幣千元	位於本集團 中國度假村 酒店的主樓、 辦公室樓宇及 各項配套設施 人民幣千元	位於本集團 於中國的物業 發展項目 的場所 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日之帳面值	113,000	51,739	64,201	–	228,940
添置	97	26	–	–	123
折舊支出	(8,189)	(3,752)	(2,891)	–	(14,832)
出售及撤銷	(51)	(3,836)	(1,039)	–	(4,926)
轉自在建物業	–	–	–	1,157	1,157
轉自在建工程	9,145	–	–	–	9,145
物業重估收益/(虧損)淨額， 於其他全面收益內確認	(4,002)	5,606	1,095	3,843	6,542
轉撥至投資物業	–	–	–	(4,700)	(4,700)
於二零一九年十二月三十一日之帳面值	110,000	49,783	61,366	300	221,449

## 本集團的估值程序

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團香港以外之中期租賃樓宇由擁有相關認可專業資格的獨立專業合資格估值師進行估值。

本集團的財務部門包括負責審閱就財務報告由獨立估值師進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層報告。管理層與估值師每年討論估值程序及結果。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，物業的公平價值由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)釐定。

## 14(A) 物業、廠房及設備 (續)

### 公平價值之層級架構 (續)

#### 本集團的估值程序 (續)

財務部門於各財政年度末：

- 核實獨立估值報告所有主要輸入參數；
- 於比較上一個年度的估值報告時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

#### 估值技術

- (1) 位於本集團主題公園及遊樂場內的租賃樓宇的公平價值使用成本法(拆舊重置成本法)產生。根據此方法，公平價值乃使用樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備而作估計。
- (2) 於本集團度假村酒店內的租賃樓宇(不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施)的公平價值以及位於本集團中國物業發展項目的場所的公平價值產生自市場法。根據此方法，公平價值乃經參考市面上可得的市場相若銷售證據而估計。
- (3) 位於本集團度假村酒店的主樓、辦公室樓宇及各項配套設施以及位於本集團度假村酒店的新酒店(不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施)的公平價值使用貼現現金流量法產生。根據此方法，公平價值乃採用有關所有權的資產使用年期內的利益及負債的假設進行估計。該方法涉及對物業權益之一連串現金流量之預測。市場衍生之貼現率適用於預測現金流量，以便確立與資產有關之收入來源之現值。

現金流量之持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當之持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量估計為總收入扣除空置、不可收回開支、收帳損失、租賃優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支。該一連串定期經營收入淨額隨後予以貼現。

## 14(A) 物業、廠房及設備(續)

## 公平價值之層級架構(續)

## 估值技術(續)

## (3) (續)

以下為租賃樓宇估值所使用的估值技術及主要輸入參數概要：

## 二零二零年

估值技術	重大不可予以觀察輸入參數	不可予以觀察輸入參數範圍(加權平均)	不可予以觀察輸入參數與公平價值的關係	
位於本集團主題公園及遊樂場內的租賃樓宇	成本法 (折舊重置成本法)	按用途的 建築成本	每平方米 人民幣 2,100 元至 人民幣 5,600 元	折舊重置成本增加， 公平價值增加
位於本集團度假村酒店內的租賃樓宇(不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施)	市場法	價格	每平方米 人民幣 11,700 元	價格增加，公平價值 增加
位於本集團度假村酒店的新酒店(不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施)	收入法 (貼現現金流量法)	估計租值	每晚人民幣 1,000 元	估計租值增加，公平 價值增加
		貼現率	6.5%	貼現率增加，公平價 值減少
		入住率	66%	入住率增加，公平價 值增加
位於本集團於中國的物業發展項目的場所	市場法	價格	每平方米 人民幣 6,500 元至 人民幣 11,000 元	價格增加，公平價值 增加
位於本集團中國度假村酒店的主樓、辦公室樓宇及各項配套設施	收入法 (貼現現金流量法)	估計租值	每晚人民幣 577 元	估計租值增加， 公平價值增加
		貼現率	6.5%	貼現率增加， 公平價值減少
		入住率	30%	入住率增加， 公平價值增加



14(A) 物業、廠房及設備 (續)

公平價值之層級架構 (續)

估值技術 (續)

(3) (續)

二零一九年

	估值技術	重大不可予以觀察輸入參數	不可予以觀察輸入參數範圍 (加權平均)	不可予以觀察輸入參數與公平價值的關係
位於本集團主題公園及遊樂場內的租賃樓宇	成本法 (折舊重置成本法)	按用途的 建築成本	每平方米 人民幣2,100元至 人民幣5,600元	折舊重置成本增加， 公平價值增加
位於本集團度假村酒店內的租賃樓宇(不包括主樓、辦公室樓宇及各項配套設施)	市場法	價格	每平方米 人民幣10,300元	價格增加，公平價值 增加
位於本集團於中國的物業發展項目的場所	市場法	價格	每平方米 人民幣4,700元	價格增加，公平價值 增加
位於本集團中國度假村酒店的主樓、辦公室樓宇及各項配套設施	收入法 (貼現現金流量法)	估計租值	每晚人民幣600元	估計租值增加， 公平價值增加
		貼現率	6.5%	貼現率增加， 公平價值減少
		入住率	60%	入住率增加， 公平價值增加

## 14(B) 租賃

## (i) 於綜合財務狀況表中確認的款項

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
預付土地租金款項	330,042	347,999
物業	5,158	8,115
港口設施(附註)	884	18,764
船舶	3,616	11,010
	<b>339,700</b>	385,888
<b>租賃負債</b>		
流動	3,900	14,015
非流動	5,538	14,009
	<b>9,438</b>	28,024

附註：

- (a) 於本年度使用權資產的添置為人民幣4,033,000元(二零一九年：人民幣27,985,000元)。
- (b) 於一九九四年，珠海九洲控股集團有限公司(「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，為期二十年，代價為一次性支付約人民幣33,000,000元。根據日期為二零二零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。該港口設施使用權經雙方同意於二零二零年十二月提早終止，其中珠海九洲控股同意賠償人民幣19,000,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已終止確認使用權資產人民幣11,025,000元以及物業、廠房及設備人民幣5,726,000元。出售收益人民幣2,249,000元已計入「其他收入及收益，淨額」。
- (c) 此外，珠海九洲控股租用的另一項港口設施使用權於二零二零年二月提早終止。因此，已於截至二零二零年十二月三十一日止年度終止確認使用權資產人民幣4,379,000元及相關租用負債人民幣6,317,000元。提早終止租賃的收益為人民幣1,938,000元，已計入「其他收入及收益，淨額」。

## 14(B) 租賃 (續)

### (i) 於綜合財務狀況表中確認的款項 (續)

附註：(續)

- (d) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與其業主同意提早終止若干辦公室的租賃。相關使用權資產及租賃負債分別人民幣2,088,000元及人民幣2,110,000元已於截至二零二零年十二月三十一日止年度終止確認。提早終止租賃的收益為人民幣22,000元，已計入「其他收入及收益，淨額」。

### (ii) 於綜合損益表中確認的款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>使用權資產的折舊</b>		
物業	<b>18,575</b>	16,387
港口設施	<b>2,476</b>	2,870
船舶	<b>7,394</b>	9,298
	<b>28,445</b>	28,555
利息開支(計入融資成本)	<b>765</b>	1,298
短期租賃相關開支(計入銷貨成本、銷售及分銷開支及行政開支)	<b>11,964</b>	11,806
不計入租賃負債的可變租賃付款有關開支(計入銷貨成本)(附註(a))	<b>2,747</b>	21,697

附註：

- (a) 於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團已租賃多艘船舶，其中載有可變租賃條款，並按船舶的實際航行距離計算。

租賃的現金流出總額於截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣29,442,000元(二零一九年：人民幣48,765,000元)。

## 15 投資物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產 — 按公平價值衡量</b>		
於一月一日的年初結餘	<b>32,360</b>	26,770
自物業、廠房及設備轉撥(附註14(a))	—	4,700
投資物業之公平價值變動	<b>5,540</b>	890
於十二月三十一日的年末結餘	<b>37,900</b>	32,360

### 本集團的估值程序

該程序與附註14(a)所披露者相同。

### 估值技術

所有位於中國珠海的投資物業的公平價值乃產生自收入法(貼現現金流量法)。

### 公平價值之層級架構

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，香港以外投資物業的公平價值乃列入公平價值等級中的第三級(即利用重大不可觀察輸入值計量公平價值)。

## 15 投資物業(續)

### 公平價值之層級架構(續)

以下為投資物業估值所使用的估值技術及主要輸入參數概要：

二零二零年

	估值技術	重大不可予以 觀察輸入參數	不可予以觀察輸入 參數範圍(加權平均)	不可予以觀察輸入 參數與公平價值的關係
位於中國珠海租賃予 第三方的住宅樓宇	收入法(貼現現金流量法)	單位市場租金	每平方米每月 人民幣22元	單位市場租金增加， 公平價值增加
		資本化率	2.25%	資本化率增加，公平 價值減少
位於本集團於中國的 物業發展項目的場所	收入法(貼現現金流量法)	單位市場租金	每平方米每月 人民幣60元	單位市場租金增加， 公平價值增加
		資本化率	7%	資本化率增加，公平 價值減少

## 15 投資物業(續)

## 公平價值之層級架構(續)

二零一九年

	估值技術	重大不可予以 觀察輸入參數	不可予以觀察輸入 參數範圍(加權平均)	不可予以觀察輸入 參數與公平價值的關係
位於中國珠海租賃予 第三方的住宅樓宇	收入法(貼現現金流量法)	單位市場租金	每平方米每月 人民幣19元	單位市場租金增加， 公平價值增加
		資本化率	2.25%	資本化率增加，公平 價值減少
位於本集團於中國的 物業發展項目的場所	收入法(貼現現金流量法)	單位市場租金	每平方米每月 人民幣50元	單位市場租金增加， 公平價值增加
		資本化率	7%	資本化率增加，公平 價值減少

本集團根據經營租賃出租投資物業，初始期限為2至8年，並可選擇按重新協商條款續期。有關租賃概不包括或然租金。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資物業的總租金收入約為人民幣364,000元(二零一九年：人民幣378,000元)。

## 16 在建物業

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 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>3,326,231</b>	3,367,630
— 超過一個營運週期(計入非流動資產)	<b>2,169,029</b>	2,087,070
	<b>5,495,260</b>	5,454,700
預期將竣工及可供出售之在建物業：		
— 一年內	<b>1,794,271</b>	1,979,467
— 超過一年	<b>3,700,989</b>	3,475,233
	<b>5,495,260</b>	5,454,700
在建物業包括：		
— 資本化利息	<b>449,324</b>	572,017
— 土地使用權	<b>2,971,027</b>	2,712,579
— 建築成本及資本化開支	<b>2,074,909</b>	2,170,104
	<b>5,495,260</b>	5,454,700



## 17 持作出售已竣工物業

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售已竣工物業包括：		
— 資本化利息	110,829	98,402
— 土地使用權	366,625	337,316
— 建築成本及資本化開支	531,193	350,925
	<b>1,008,647</b>	786,643

## 18 無形資產

	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	
成本	23,005
累計減值	(19,140)
帳面淨值	3,865

結餘乃指本集團持有於中國珠海之高爾夫球會會籍之帳面值。會籍屬永久制且可自由轉讓。本集團購入會籍以向本集團之客戶提供高爾夫球會設施。

高爾夫球會會籍於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之可收回金額由本集團參考萊坊評估之公開市場基準釐定。

## 19 主要附屬公司

(a) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立地點及 法律主體類別	主要業務及經營地點	已發行及 實繳註冊 資本詳情	本集團持有普通股比例 (%)		非控股權益持有普通股 比例(%)	
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
珠海度假村酒店有限公司 (附註a)	中國，有限責任公司	於中國管理度假村酒店	港幣 184,880,000元	100	100	-	-
珠海經濟特區圓明新園旅遊 有限公司(附註a)	中國，有限責任公司	於中國管理一主題公園	人民幣 60,000,000元	100	100	-	-
珠海市水上娛樂有限公司 (附註a)	中國，有限責任公司	於中國管理一遊樂場	人民幣 22,500,000元	100	100	-	-
珠海九洲港客運服務有限公司 (「九洲港公司」)(附註b)	中國，有限責任公司	於中國提供港口設施	人民幣 42,330,000元	90	90	10	10
珠海高速客輪有限公司 (「客輪公司」)(附註b、c)	中國，有限責任公司	於中國提供客輪服務	人民幣 64,374,000元	49	49	51	51
珠海經濟特區海通船務 有限公司(附註d、e)	中國，有限責任公司	於中國提供客輪服務	人民幣 15,000,000元	49	49	51	51
珠海市九洲郵輪有限公司 (附註d、e)	中國，有限責任公司	於中國提供客輪服務	人民幣 20,000,000元	49	49	51	51
珠海九洲能源有限公司 (「九洲能源公司」) (附註d、h)	中國，有限責任公司	於中國買賣及分銷燃油	人民幣 66,000,000元	49	49	51	51
珠海九控房地產有限公司 (「珠海九控房地產」) (附註b)	中國，有限責任公司	於中國進行物業開發	24,080,000美元	60	60	40	40
珠海市九控體育管理有限公司 (「珠海高爾夫」)(附註b)	中國，有限責任公司	於中國經營一高爾夫球會	8,800,000美元	60	60	40	40

## 19 主要附屬公司(續)

(a) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律主體類別	主要業務及經營地點	已發行及 實繳註冊 資本詳情	本集團持有普通股比例 (%)		非控股權益持有普通股 比例(%)	
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
深圳市九控融資租賃有限公司 (附註a)	中國，有限責任公司	商業票據與應收貿易 帳款保理業務	人民幣 300,000,000元	100	100	-	-
珠海九控環境建設工程 有限公司(附註d、f)	中國，有限責任公司	建設及維護公用設施	人民幣 128,000,000元	59	59	41	41
珠海九洲公用有限公司 (「九洲公用」)(附註b、g)	中國，有限責任公司	管理及投資於公用事業 公司	人民幣 1,000,000元	49	-	51	-

附註：

- (a) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (b) 根據中國法律註冊為中外合資企業。
- (c) 儘管持有客輪公司少於50%的股本權益，本集團認為其擁有客輪公司之控制權。客輪公司由本集團、珠海九洲控股及一名獨立第三方分別擁有49%、43%及8%。根據客輪公司的組織章程細則及董事會之組成，本集團取得客輪公司超過半數投票權，繼而取得客輪公司之控制權。
- (d) 根據中國法律註冊為有限公司。
- (e) 該等實體為客輪公司之附屬公司，及因本公司對其之控制權而作為附屬公司入帳。
- (f) 該實體為珠海九控房地產公司之附屬公司，及因本公司對其之控制權而作為附屬公司入帳。
- (g) 儘管持有九洲公用少於50%的股本權益，本集團認為其擁有九洲公用之控制權。九洲公用由本集團、珠海九洲控股及一名獨立第三方分別擁有49%、43%及8%。根據九洲公用的組織章程細則及董事會之組成，本集團取得九洲公用超過半數投票權，繼而取得九洲公用之控制權。
- (h) 於二零一九年十二月三十一日，九洲能源公司為客輪公司之附屬公司。九洲能源公司之股權已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內轉讓予九洲公用。

## 19 主要附屬公司(續)

### (b) 重大非控股權益

於二零二零年十二月三十一日之非控股權益總額為人民幣 1,756,525,000 元(二零一九年：人民幣 1,563,455,000 元)，當中人民幣 402,962,000 元(二零一九年：人民幣 427,944,000 元)屬於客輪公司及其附屬公司(「客輪公司集團」)，及人民幣 1,332,650,000 元(二零一九年：人民幣 1,101,256,000 元)屬於珠海九控房地產及其附屬公司(「珠海九控房地產集團」)。於其他實體之非控股權益並不重大。

#### 擁有重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要

以下為擁有對本集團而言屬重大之非控股權益的附屬公司之財務資料概要。

#### 財務狀況表概要

	客輪公司集團		珠海九控房地產集團	
	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動 資產	<b>1,583,299</b>	1,477,659	<b>7,381,095</b>	6,974,980
負債	<b>(1,190,786)</b>	(1,043,572)	<b>(4,945,146)</b>	(4,491,136)
流動資產淨值總額	<b>392,513</b>	434,087	<b>2,435,949</b>	2,483,844
非流動 資產	<b>461,708</b>	464,444	<b>1,609,700</b>	1,393,418
負債	<b>(65,780)</b>	(72,447)	<b>(772,373)</b>	(1,246,935)
非流動資產淨值總額	<b>395,928</b>	391,997	<b>837,327</b>	146,483
資產淨值	<b>788,441</b>	826,084	<b>3,273,276</b>	2,630,327

## 19 主要附屬公司(續)

## (b) 重大非控股權益(續)

## 損益表概要

	客輪公司集團		珠海九控房地產集團	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	<b>6,650,305</b>	8,990,073	<b>3,013,111</b>	2,538,946
除稅前(虧損)/盈利	<b>(46,604)</b>	168,119	<b>1,293,759</b>	897,962
所得稅開支	<b>(9,452)</b>	(42,172)	<b>(674,740)</b>	(548,549)
其他全面收益/(虧損)	<b>2,935</b>	(1,368)	-	-
本年度全面(虧損)/收益總額	<b>(53,121)</b>	124,579	<b>619,019</b>	349,413
分配至非控股權益之全面 (虧損)/收益總額	<b>(27,092)</b>	63,535	<b>247,608</b>	139,765
向非控股股東派付股息	-	-	-	-

## 19 主要附屬公司(續)

### (b) 重大非控股權益(續)

#### 現金流量表概要

	客輪公司集團		珠海九控房地產集團	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營業務產生之現金流量				
經營業務產生之現金	30,358	18,782	824,713	263,135
已付所得稅	(23,364)	(36,946)	(450,571)	(323,621)
經營業務產生/(使用)之 現金淨額	6,994	(18,164)	374,142	(60,486)
投資業務(使用)/產生之 現金淨額	(27,039)	(49,382)	22,476	12,605
融資業務(使用)/產生之 現金淨額	(20,186)	171,744	(524,007)	212,010
現金及現金等價物之(減少)/ 增加淨額	(40,231)	104,198	(127,389)	164,129
年初之現金及現金等價物	203,142	98,944	664,650	500,521
年末之現金及現金等價物	162,911	203,142	537,261	664,650

上述資料為公司間對銷前之金額。

## 20 於合營企業之權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	85,010	92,612
分佔盈利／(虧損)	2,733	(2,105)
減值虧損	(5,102)	–
已收股息	–	(5,497)
於十二月三十一日	82,641	85,010

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團間接持有的合營企業詳情載列如下：

名稱	經營地點／ 成立國家	擁有權權益所佔百分比		主要業務	計量方法
		二零二零年	二零一九年		
珠海市珠澳輪渡有限公司	中國	49	49	提供客輪服務	股權
台州市榮遠客運有限公司	中國	47.5	47.5	提供客輪服務	股權

珠海市珠澳輪渡有限公司及台州市榮遠客運有限公司為私人公司，且對本集團而言並不重大，其股份並無可得的市場報價。

本集團並無有關其於該等合營企業權益之承擔及或然負債。



## 21 於聯營公司之權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	45,387	34,938
分佔(虧損)/盈利	(7,662)	3,449
添置	8,287	7,000
於十二月三十一日	46,012	45,387

聯營公司於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之詳情載列如下：

名稱	經營地點/ 註冊成立/ 成立國家	擁有權權益所佔百分比		主要業務	計量方法
		二零二零年	二零一九年		
路路通網絡有限公司	香港	50	50	投資控股	股權
深圳市機場高速客運 有限公司	中國	40	40	提供出售船票 服務	股權
珠海市九洲快運有限公司	中國	25	25	運輸	股權
三亞藍色幹線旅遊發展 有限公司	中國	35	35	運輸	股權
珠海粵拱信海運輸 有限責任公司	中國	21	21	運輸	股權

本集團並無有關其於該等聯營公司權益之承擔及或然負債。

所有聯營公司為私人公司，且對本集團而言並不重大，其股份並無可得的市場報價。

## 22 按公平價值衡量及在其他全面收益處理之金融資產

按公平價值衡量及在其他全面收益處理之金融資產包括以下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
香港上市股權投資，按公平價值及以港幣列值	<b>6,396</b>	8,152

按公平價值衡量及在其他全面收益處理之金融資產變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<b>8,152</b>	8,412
確認為其他全面收益之虧損淨額	<b>(1,333)</b>	(440)
匯兌調整	<b>(423)</b>	180
於十二月三十一日	<b>6,396</b>	8,152

## 23 預付款項、按金及其他應收款項

(a) 計入非流動資產之預付款項及按金：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
預付租金	1,179	1,451
其他預付款項及按金	22,000	23,800
	<b>23,179</b>	25,251

(b) 計入流動資產之預付款項、按金及其他應收款項：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款項	822,902	402,488
預付在建物業之土地使用權款項	–	353,091
預付增值稅	114,971	106,638
按金及其他應收款項	40,533	38,943
合約成本	925	904
	<b>979,331</b>	902,064

- (i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團之按金及其他應收款項之公平價值與其帳面值相若。
- (ii) 於報告日期產生之最大信貸風險為上述每一類別應收款項之帳面值。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。
- (iii) 本集團之預付款項、按金及其他應收款項以及合約成本主要以人民幣計值。

## 24 按公平價值衡量及在損益表處理之證券

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
香港上市股權證券 — 於香港持作買賣之投資， 按公平價值衡量	<b>240</b>	287

按公平價值衡量及在損益表處理之證券之公平價值變動於綜合損益表的「其他收入及收益，淨額」列帳。

所有股權證券之公平價值乃基於活躍市場目前的成交價。

## 25 存貨

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作轉售之食物、飲料及紀念品	<b>1,445</b>	1,184
備用零件及消耗品	<b>12,641</b>	18,766
	<b>14,086</b>	19,950

存貨之成本值確認為開支，並計入「銷售成本」的金額為人民幣6,485,949,000元(二零一九年：人民幣8,465,795,000元)。

## 26 應收貿易帳款

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易帳款	<b>543,557</b>	523,200
減：應收貿易帳款的減值撥備	<b>(14,667)</b>	(12,928)
	<b>528,890</b>	510,272

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：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期至三個月	<b>534,307</b>	515,309
四至六個月	<b>495</b>	122
七至十二個月	<b>3,727</b>	1
十二個月以上	<b>5,028</b>	7,768
	<b>543,557</b>	523,200

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法衡量預期信貸虧損，為所有應收貿易帳款計提全期預期虧損撥備。附註3.1(b)載有計算撥備的詳情。

## 26 應收貿易帳款(續)

應收貿易帳款之帳面值與其公平價值相若。

本集團應收貿易帳款以下列貨幣列值：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	543,540	518,178
港幣	17	5,022
	<b>543,557</b>	523,200

## 27 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6.65%–6.75%（二零一九年：每年4.79%–7.60%）。結餘以人民幣計值，並無外匯風險。

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收保理帳款	385,907	587,660
減：應收保理帳款的減值撥備	(57,974)	(5,880)
	<b>327,933</b>	581,780

應收保理帳款的帳面值與其公平價值相若。附註3.1(b)載列有關撥備的詳情。

## 28 現金及銀行結餘

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及現金等價物	1,705,916	1,452,837
到期日為三個月以上的定期存款	–	5,000
受限制銀行結餘	686,352	932,689
	<b>2,392,268</b>	2,390,526
	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
受限制銀行結餘		
旅遊按金	140	700
抵押應付工程款項的按金(附註(a))	65	15,064
預售物業工程之保證金(附註(b))	620,809	780,609
借款的抵押按金	11,722	115,165
發行應付票據的按金	53,616	21,151
	<b>686,352</b>	932,689
減：非流動部分	–	(8,971)
流動部分	<b>686,352</b>	923,718



## 28 現金及銀行結餘(續)

附註：

- (a) 根據相關工程合約，本集團須將若干應付工程款項存入指定銀行帳戶作為現金抵押。該等保證金將僅於償付應付工程款項後方可解除。
- (b) 根據地方國有土地資源管理局發出之相關文件，本集團一間物業發展公司需要在指定銀行帳戶存入收取的預售物業所得款項作為相關物業工程的保證金。在得到地方國有土地資源管理局的批准下，該保證金只可用於購買建築材料及支付有關物業項目的工程款項。該保證金將根據興建有關預售物業的完成階段獲解除。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有以人民幣列值之現金及銀行結餘約為人民幣2,236,782,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,265,249,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

現金及銀行結餘以下列貨幣列值：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	<b>2,236,782</b>	2,265,249
港幣	<b>155,348</b>	125,138
其他	<b>138</b>	139
	<b>2,392,268</b>	2,390,526

銀行結餘存放於近期並無違約記錄並具有信譽之銀行。

現金及銀行結餘的帳面值與彼等的公平價值相若。

## 29 金融工具分類

	按公平價值 衡量及在損益表 處理之資產 人民幣千元	按攤銷成本 列帳之資產 人民幣千元	按公平價值 衡量及在其他 全面收益處理 之資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日 綜合財務狀況表之資產</b>				
按公平價值衡量及在其他全面收益 處理之金融資產	–	–	6,396	6,396
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	240	–	–	240
應收貿易帳款	–	528,890	–	528,890
計入其他應收款項之金融資產	–	37,126	–	37,126
應收保理帳款	–	327,933	–	327,933
向一間聯營公司授出貸款	–	9,039	–	9,039
應收一名股東欠款	–	7,002	–	7,002
應收關連公司欠款	–	18,343	–	18,343
受限制銀行結餘	–	686,352	–	686,352
現金及現金等價物	–	1,705,916	–	1,705,916
	240	3,320,601	6,396	3,327,237

## 29 金融工具分類(續)

	按公平價值 衡量及在損益表 處理之資產 人民幣千元	按攤銷成本 列帳之資產 人民幣千元	按公平價值 衡量及在其他 全面收益處理 之資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
綜合財務狀況表之資產				
按公平價值衡量及在其他全面收益				
處理之金融資產	—	—	8,152	8,152
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	287	—	—	287
應收貿易帳款	—	510,272	—	510,272
計入其他應收款項之金融資產	—	38,943	—	38,943
應收保理帳款	—	581,780	—	581,780
向一間聯營公司授出貸款	—	15,000	—	15,000
應收關連公司欠款	—	19,519	—	19,519
受限制銀行結餘	—	932,689	—	932,689
定期存款	—	5,000	—	5,000
現金及現金等價物	—	1,452,837	—	1,452,837
	287	3,556,040	8,152	3,564,479

## 29 金融工具分類(續)

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>綜合財務狀況表之負債</b>		
按攤銷成本列帳之金融負債：		
應付貿易帳款及應付票據	<b>714,238</b>	597,515
計入遞延收益、應計負債及其他應付款項的金融負債	<b>506,070</b>	273,185
應付工程款項	<b>1,096,766</b>	1,014,192
計息銀行借款	<b>2,803,322</b>	3,426,221
租賃負債	<b>9,438</b>	28,024
應付一名股東款項	<b>10,255</b>	8,598
應付關連公司款項	<b>35,662</b>	34,899
	<b>5,175,751</b>	5,382,634

## 30 應付貿易帳款及應付票據

於二零二零年及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：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期至三個月	<b>483,413</b>	515,289
四至六個月	<b>3,808</b>	3,025
七至十二個月	<b>429</b>	354
十二個月以上	<b>6,738</b>	4,679
	<b>494,388</b>	523,347
應付票據	<b>219,850</b>	74,168
	<b>714,238</b>	597,515

### 30 應付貿易帳款及應付票據(續)

- (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) 於二零二零年十二月三十一日，應付票據人民幣219,850,000元(二零一九年：人民幣74,168,000元)乃由受限制銀行結餘人民幣53,616,000元(二零一九年：人民幣21,151,000元)作抵押。本公司附屬公司提供的公司擔保已於截至二零二零年十二月三十一日止年度解除。

### 31 遞延收益、應計負債及其他應付款項以及合約負債

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應計負債及其他應付款項(附註a)	604,325	373,642
合約負債(附註b)	2,498,353	2,568,984
	<b>3,102,678</b>	2,942,626
減：流動部分	<b>(2,902,636)</b>	(2,739,284)
合約負債(非流動部分)	<b>200,042</b>	203,342

除來自一名附屬公司非控股股東的貸款人民幣20,080,000元(二零一九年：人民幣20,080,000元)附帶利息每年4.75%(二零一九年：4.75%)，並須於二零二一年償還外，其他應付款項為免息，平均還款期為一至三個月。

附註a：二零二零年的應計負債及其他應付款項主要包括應計員工成本、其他客戶墊款、其他應付稅項、應付利息及應計船舶維護資金。

附註b：合約負債包括從客戶收取的物業預售所得款項、高爾夫球會會籍的遞延收入及其他客戶的墊款。

其他應付款項以人民幣列值。

## 32 應付工程款項

應付工程款項指應付予工程承包商之無抵押、免息及須根據相關工程合約條款償還之在建物業，以及物業、廠房及設備的款項。應付工程款項以人民幣列值。

## 33 計息銀行借款

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款及銀團貸款 — 有抵押(附註(a))	<b>1,461,915</b>	1,896,457
銀行貸款 — 無抵押(附註(b))	<b>1,341,407</b>	1,529,764
	<b>2,803,322</b>	3,426,221
減：即期部分	<b>(1,910,514)</b>	(1,257,290)
	<b>892,808</b>	2,168,931

於二零二零年十二月三十一日，本集團須償還之借款如下：

	銀行貸款及銀團貸款	
	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	<b>1,910,514</b>	1,257,290
一年至兩年	<b>444,429</b>	1,301,634
兩年至五年	<b>305,716</b>	763,418
多於五年	<b>142,663</b>	103,879
	<b>2,803,322</b>	3,426,221

### 33 計息銀行借款(續)

本集團借款之帳面值按以下貨幣計值：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
港幣	1,803,756	1,840,725
人民幣	999,566	1,585,496
	<b>2,803,322</b>	3,426,221

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團人民幣100,000,000元的銀行貸款由其銀行存款人民幣100,000,000元作為抵押。有關借款其後於截至二零二零年十二月三十一日止年度內償還，而銀行存款已解除抵押。

於二零二零年十二月三十一日，本公司已就銀團貸款融資項下的還款責任人民幣1,008,135,000元(二零一九年：人民幣1,438,486,000元)向貸款代理行(代表貸款人)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」)簽立的擔保及本公司的一個銀行帳戶為人民幣3,293,000元(二零一九年：人民幣6,194,000元)作為抵押。

於二零二零年十二月三十一日，本公司已就銀行定期貸款融資項下的還款責任人民幣167,900,000元(二零一九年：人民幣178,804,000元)向貸款代理行(代表貸款人)以九洲旅遊發展及九洲旅遊地產簽立的擔保作為抵押及以本公司的一個銀行帳戶為人民幣8,429,000元(二零一九年：人民幣8,971,000元)作為抵押。



### 33 計息銀行借款(續)

附註：(續)

(a) (續)

於二零二零年十二月三十一日，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225,880,000元(二零一九年：人民幣149,167,000元)簽立擔保。於二零二零年十二月三十一日，還款責任亦以帳面值約人民幣42,000,000元(二零一九年：人民幣50,000,000元)的租賃樓宇作為抵押。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣60,000,000元(二零一九年：人民幣30,000,000元)由服務特許經營安排下的所有權利及收入作為抵押。

(b) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣74,186,000元(二零一九年：人民幣187,342,000元)由客輪公司作擔保。

於二零二零年十二月三十一日，珠海九洲房地產所借的銀行貸款人民幣362,500,000元(二零一九年：人民幣899,000,000元)由珠海九洲控股(本公司之股東)及本公司作擔保，擔保金額最高分別為人民幣780,000,000元(二零一九年：人民幣780,000,000元)及人民幣1,170,000,000元(二零一九年：人民幣1,170,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，珠海九洲房地產所借的銀行貸款人民幣30,000,000元(二零一九年：無)由珠海九洲控股及本公司作擔保，擔保金額最高分別為人民幣12,000,000元(二零一九年：無)及人民幣18,000,000元(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，無抵押銀行借款人民幣1,341,407,000元(二零一九年：人民幣1,529,764,000元)，其中人民幣874,721,000元(二零一九年：人民幣443,422,000元)並無獲擔保。

(c) 借款的平均利率為每年1.65%–5.90%(二零一九年：每年0.5%–6.65%)。截至二零二零年十二月三十一日止年度在建資產的借款資本化率為3.92%(二零一九年：4.75%)。

(d) 借款的公平價值與其帳面值相若。

### 34 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產：		
一 將於超過十二個月後收回的遞延稅項資產	<b>(75,954)</b>	(78,166)
遞延稅項負債：		
一 將於超過十二個月後償付的遞延稅項負債	<b>449,191</b>	506,622
一 將於十二個月內償付的遞延稅項負債	<b>153,223</b>	111,145
	<b>602,414</b>	617,767
遞延稅項負債(淨值)	<b>526,460</b>	539,601

遞延所得稅帳總變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<b>539,601</b>	564,532
計入損益表	<b>(10,061)</b>	(26,680)
有關其他全面收益部分的稅務(計入)/扣除	<b>(3,051)</b>	1,636
匯兌調整	<b>(29)</b>	113
於十二月三十一日	<b>526,460</b>	539,601

### 34 遞延所得稅(續)

本年度內，不計及在相同稅務司法權區內抵銷結餘前，遞延稅項資產及負債之變動如下：

#### 遞延稅項負債

	租賃樓宇及 投資物業 人民幣千元	收購附屬公司 產生的公平 價值調整及 其後變動 人民幣千元	未分派 附屬公司 盈利預扣稅 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	28,729	566,806	61,159	3,282	659,976
(計入損益表)/自損益表扣除	(13,443)	(70,761)	43,071	2,873	(38,260)
自其他全面收益扣除	1,636	–	–	–	1,636
匯兌調整	–	(15)	128	–	113
於二零一九年十二月三十一日	16,922	496,030	104,358	6,155	623,465
自損益表扣除/(計入損益表)	1,385	(51,580)	45,215	(4,749)	(9,729)
計入其他全面收益	(3,051)	–	–	–	(3,051)
匯兌調整	–	36	(64)	(1)	(29)
於二零二零年十二月三十一日	15,256	444,486	149,509	1,405	610,656

## 34 遞延所得稅(續)

## 遞延稅項資產

	確認銷售 的時間差異 人民幣千元	船舶折舊 人民幣千元	未被動用 稅項虧損、 壞帳撥備 及其他 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	(73,649)	(8,323)	(9,652)	(3,820)	(95,444)
自損益表扣除/(計入損益表)	12,076	2,233	162	(2,891)	11,580
於二零一九年十二月三十一日	(61,573)	(6,090)	(9,490)	(6,711)	(83,864)
自損益表扣除/(計入損益表)	9,147	4,093	(18,830)	5,258	(332)
於二零二零年十二月三十一日	(52,426)	(1,997)	(28,320)	(1,453)	(84,196)

本公司已就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產，惟僅以有關稅項利益可能透過日後之應課稅盈利變現者為限。本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入的虧損人民幣181,320,000元(二零一九年：人民幣160,398,000元)確認人民幣38,730,000元(二零一九年：人民幣34,192,000元)的遞延所得稅資產。自香港產生人民幣65,296,000元之虧損(二零一九年：人民幣69,496,000元)可無限期用作抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅盈利。自中國產生的虧損人民幣111,824,000元(二零一九年：人民幣90,902,000元)將於二零二一年至二零二五年屆滿。

### 35 界定福利責任

本集團實施及維持界定福利退休金計劃。本集團根據計劃，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。提供該等退休後福利的預期成本按預計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。

下表載列本集團僱用期後退休金金額及計入財務報表的變動。

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
綜合財務狀況表承擔：		
一 界定退休金福利	<b>131,887</b>	135,726

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入損益表的行政開支：		
一 界定退休金福利	<b>8,581</b>	8,174

## 35 界定福利責任(續)

本年度內，界定福利負債之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初界定福利責任	135,726	122,828
即期服務	4,050	3,828
利息開支	4,531	4,346
	8,581	8,174
重新計量：		
— 財務假設變動(虧損)/收益	(5,805)	3,925
— 經驗(收益)/虧損	(1,444)	5,431
	(7,249)	9,356
福利付款	(5,171)	(4,632)
年末界定福利責任	131,887	135,726

### 35 界定福利責任(續)

主要精算假設如下：

#### 貼現率

	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日
貼現率	3.7%	3.4%

#### 員工流失率

在職僱員乃根據以下年齡相關表假設於退休前離開本公司：

年齡	員工流失率(每年)	
	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
25歲以下	25%	25%
25-34歲	20%	20%
35-44歲	10%	10%
45-54歲	5%	5%
55歲及以上	0%	0%

### 35 界定福利責任(續)

#### 死亡率

死亡率乃根據中國人壽保險業經驗生命表計算(二零一零年至二零一三年)。

界定福利責任對主要假設加權變動的敏感度如下：

二零二零年十二月三十一日

	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加 人民幣千元	假設減少 人民幣千元
貼現率	1%	(16,802)	21,003
死亡率	每年 1% 改善	6,014	(4,135)
流失率	25%	(2,399)	2,794
		(13,187)	19,662

上述敏感度分析乃根據一項假設出現變動，而所有其他假設維持不變。實際上，此情況發生機會甚微，而且某些假設的變動可能會互相牽連。在計算界定福利責任對主要精算假設的敏感度時，已採用與計算在綜合財務狀況表內確認的退休金責任時所用的方法相同(於報告期末以預計單位貸記法計算界定福利責任的現值)。

本集團根據員工的性別，職級以及僱用的實體，在達到特定退休年齡時向其員工提供每月津貼。截至二零二一年十二月三十一日止年度的離職後福利計劃預期供款為人民幣5,238,000元。界定福利責任的加權平均期限為15年(二零一九年：15年)。



## 36 股本

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
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(二零一九年：1,427,797,174股) 每股面值港幣0.10元之普通股	<b>142,874</b>	142,874

## 37 儲備

本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

本集團之實繳盈餘指所收購附屬公司股份面值連同根據於一九九八年四月三十日進行之本集團重組收購本集團主題公園之土地所產生盈餘與根據本集團重組本公司已發行股份面值之差額。

根據中國有關規例，在中國成立之集團公司均須將其除稅後盈利之若干百分比轉往法定儲備金。根據中國有關規例及附屬公司之組織章程細則所載若干限制，法定儲備金可用作抵銷虧損及／或可資本化為實繳股本。

## 38 購股權計劃

根據於二零一二年五月二十八日舉行之本公司股東周年大會獲通過之普通決議案，一項購股權計劃（「購股權計劃」）已獲採納。購股權計劃於其採納日期起計10年期間內維持生效。購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零一二年四月二十六日之通函。

購股權計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之合資格參與者及／或令本集團可聘請及留任高質素僱員以及吸納對本集團及任何本集團擁有其任何權益的實體（「投資實體」）有重大價值之人力資源。

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。

提呈授出之購股權可於提呈日期起二十八日內接納，承授人須於接納購股權時繳付合共港幣一元之象徵性代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，不得超過提呈購股權之日起計十年，惟受計劃所載提早終止條文規限。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，並無購股權之最短持有期。

於二零一五年七月十三日，本公司向合資格承授人（「承授人」）授出合共79,600,000份購股權（「購股權」），包括購股權計劃項下若干本集團的董事、高級管理層及關連人士。

在相關承授人及有權利人士同意及接納註銷後，所有該等購股權已獲無償註銷，自二零一六年七月二十一日起生效。於二零一五年確認金額為人民幣3,035,000元的購股權儲備於註銷後轉入保留盈利。

本公司於二零二零年十二月三十一日並無未行使購股權。

## 39 綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利與經營產生現金之對帳：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營業務中現金流量</b>		
除稅前盈利	974,558	936,467
調整下列各項：		
分佔合營企業(盈利)/虧損	(2,733)	2,105
分佔聯營公司虧損/(盈利)	7,662	(3,449)
利息收入	(36,714)	(27,893)
財務開支	40,152	23,763
物業、廠房及設備折舊	61,031	70,335
使用權資產折舊	28,445	28,555
出售及撤銷物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(3,817)	2,284
修改租賃條款之收益	(1,960)	—
已計入已售物業成本之資本化利息	183,635	235,072
投資物業之公平價值變動	(5,540)	(890)
物業、廠房及設備重估之公平價值虧損	1,859	—
於合營企業之權益之減值虧損	5,102	—
向一間聯營公司授出貸款之減值虧損	5,961	—
物業、廠房及設備之減值虧損	9,448	—
按公平價值衡量及在損益表處理之證券淨 公平價值虧損	31	12
	<b>1,267,120</b>	1,266,361
營運資金變動：		
在建物業及持作出售已竣工物業	(368,488)	82,764
存貨	5,864	18,223
應收貿易帳款	(18,618)	412,874
應收保理帳款	253,847	328,924
合約資產	(160,687)	(182,056)
預付款項、按金及其他應收款項	(75,194)	(555,373)
應付貿易帳款及應付票據	116,723	(400,344)
遞延收益、應計負債及其他應付款項	240,105	106,398
應付工程款項	77,280	88,757
界定福利責任	3,410	3,542
受限制銀行結餘	174,799	(362,421)
一名股東之結餘	(7,002)	(66)
關連公司之結餘	1,721	16,105
合約負債	(70,631)	(11,142)
<b>經營業務產生之現金</b>	<b>1,440,249</b>	812,546

## 39 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動負債：

	應付關連 公司欠款	應付一名 股東款項	一年內 到期的計息 銀行借款	一年後 到期的計息 銀行借款	租賃負債	總計
	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
於二零一九年一月一日	13,266	66	701,654	2,146,549	15,301	2,876,836
現金流量 — 融資活動	(281)	8,598	555,636	(15,086)	(15,262)	533,605
現金流量 — 經營活動	21,914	(66)	—	—	—	21,848
收購 — 租賃	—	—	—	—	27,985	27,985
匯兌調整	—	—	—	37,468	—	37,468
於二零一九年十二月三十一日	34,899	8,598	1,257,290	2,168,931	28,024	3,497,742
現金流量 — 融資活動	493	1,657	653,224	(1,141,492)	(13,966)	(500,084)
現金流量 — 經營活動	270	—	—	—	—	270
收購 — 租賃	—	—	—	—	4,033	4,033
修改 — 租賃	—	—	—	—	(8,427)	(8,427)
匯兌調整	—	—	—	(134,631)	(226)	(134,857)
於二零二零年十二月三十一日	35,662	10,255	1,910,514	892,808	9,438	2,858,677

## 40 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。於二零二零年十二月三十一日，有關按揭融資的財務擔保的或然負債為人民幣1,478,624,000元（二零一九年：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。

除上文所披露的財務擔保外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 41 合約資產

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，與服務特許經營協議相關的合約資產結餘乃採用金融資產模式。本集團須於頭兩年內建設河道整治設施，並於隨後十三年內在珠海市提供河道維護服務。

倘建設進度獲認證且本集團無條件有權向當地政府收取現金或其他金融資產，合約資產將根據服務特許經營安排重新分類並計量為應收款項。由於該款項乃應收當地政府之款項，因此管理層認為信貸風險為低。

## 42 承擔

### (a) 資本承擔

於報告期末，本集團之已訂約但未撥備承擔如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	250,040	841,804
在建物業	2,456,474	393,752
土地使用權	—	353,000
服務特許經營協議	157,226	396,051
	<b>2,863,740</b>	1,984,607

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，至二零二一年六月為期九十個月。於二零二零年十二月三十一日，到期的管理費承擔總額如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	12,000	24,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	12,000
	<b>12,000</b>	36,000

## 42 承擔(續)

### (b) 經營租約承擔

#### 作為出租人

本集團根據經營租約安排租賃若干租賃樓宇及分租若干租賃物業。租賃條款一般亦要求承租人支付保證金，並根據當時市場狀況定期調整租金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約到期應收之最少未來租金總額如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	12,408	19,147
第二年至第五年(包括首尾兩年)	29,774	43,857
五年後	20,269	33,357
	<b>62,451</b>	96,361

## 43 關連人士交易

下列為重大關連人士交易概要，董事認為其已由本公司與關連人士在日常業務過程中訂立，而除關連人士資料外，關連人士交易產生的結餘示列於該等財務報表其他章節。

於二零二零年十二月三十一日，本公司的控股股東為於中國成立的國營企業珠海九洲控股。珠海九洲控股持有本公司61.50%股本權益(二零一九年十二月三十一日：42.20%)。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。

## 43 關連人士交易 (續)

## (a) 重大關連人士交易

名稱	與本公司的關係	性質	截至	
			十二月三十一日止年度 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
珠海九洲客運港發展有限公司 (「九洲客運發展公司」)	珠海九洲控股的附屬公司	港口服務開支	2,616	8,378
		疏浚服務	398	–
		租賃負債利息開支	20	76
		添置使用權資產	63	–
珠海九洲控股	控股股東	短期租賃付款	1,304	5,052
		管理費	561	1,735
		租賃負債利息開支	94	401
		添置使用權資產	–	252
		租金收入	–	20
		補償(附註14(b)(i))	19,000	–
珠海市九洲旅遊運輸有限公司 (「九洲旅遊運輸」)	珠海九洲控股的聯營公司	銷售柴油及汽油	491	3,502
		租賃負債利息開支	12	2
		添置使用權資產	–	314
珠海市萬山區港務有限公司 (「萬山港務公司」)	珠海九洲控股的合營企業	佣金開支	2,239	12,381



## 43 關連人士交易 (續)

### (a) 重大關連人士交易 (續)

名稱	與本公司的關係	性質	截至	
			十二月三十一日止年度 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
珠海九洲藍色幹線投資控股有限公司 (前稱珠海九洲船務有限公司)	珠海九洲控股的附屬公司	可變租賃付款	2,018	10,806
		短期租賃付款	3,885	848
		租賃負債利息開支	122	438
		添置使用權資產	-	15,799
		銷售柴油及汽油	-	2,431
		服務收入	2,468	-
		服務費	537	-
珠海市九洲航海文化有限公司	珠海九洲控股的附屬公司	贊助開支	472	-
		停泊費	-	90
		疏浚服務	6,124	-
		銷售開支	199	-
		短期租賃付款	347	-
珠海九洲物業管理有限公司	珠海九洲控股的附屬公司	清潔開支	4,262	2,594
		管理費	1,267	420
		租金收入	114	67
三亞藍色幹線旅遊發展有限公司	聯營公司	租金收入	6,406	6,941
珠海市珠澳輪渡有限公司	合營企業	購買船舶	-	2,405
		銷售船舶	-	2,253
珠海天志發展置業有限公司	珠海九洲控股的合營企業	銷售柴油及汽油	239	350
		租金收入	90	-
珠海九洲酒店管理有限公司	珠海九洲控股的附屬公司	諮詢費	120	348

## 43 關連人士交易 (續)

### (a) 重大關連人士交易 (續)

名稱	與本公司的關係	性質	截至	
			十二月三十一日止年度 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
珠海九洲開發建設有限公司	珠海九洲控股的附屬公司	管理費	567	-
珠海九洲建設投資控股有限公司 (前稱珠海九洲文化產業投資發展 有限公司)	珠海九洲控股的附屬公司	租賃負債利息開支	53	95

### (b) 與關連人士之其他交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，珠海九洲控股授予九洲港公司的港口設施使用權資產已根據與珠海九洲控股的雙方協議終止確認(附註 14(b))。於二零二零年十二月，珠海九洲控股向九洲港公司無償提供臨時樓宇設施。

### (c) 主要管理層之補償

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,392	3,177
退休金成本 — 界定供款計劃	149	267
	<b>2,541</b>	<b>3,444</b>

## 43 關連人士交易 (續)

### (d) 年末結餘

除其他章節披露者外，應收／(付)關連公司及一名股東款項詳情如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貸款予聯營公司：		
深圳市機場高速客運有限公司(附註(a))	15,000	15,000
減：虧損撥備	(5,961)	—
	9,039	15,000
應收關連公司欠款：		
應收聯營公司款項：		
深圳市機場高速客運有限公司	6,021	5,964
珠海市九洲快運有限公司	40	40
三亞藍色幹線旅遊發展有限公司	6,982	7,584
	13,043	13,588
應收一間合營企業款項：		
珠海市珠澳輪渡有限公司	4,381	4,498
珠海九洲控股的附屬公司：		
北京幸福城酒店有限公司	—	71
珠海國際賽車場有限公司	11	7
珠海九洲建設投資控股有限公司(前稱 珠海九洲文化產業投資發展有限公司)	—	2
珠海九控投資有限公司	9	—
	20	80
珠海九洲控股的合營企業：		
萬山港務公司	809	1,308
珠海天志發展置業有限公司	90	45
	899	1,353
總計	18,343	19,519
應收一名股東款項：		
流動部分	2,334	—
非流動部分	4,668	—
珠海九洲控股(附註(b))	7,002	—

## 43 關連人士交易(續)

## (d) 年末結餘(續)

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付關連公司欠款：		
應付一間聯營公司款項：		
珠海旅遊天地網絡有限公司	(35)	(35)
珠海九洲控股的附屬公司：		
珠海九洲城市中央公園發展有限公司 (前稱珠海度假村有限公司)	(6,636)	(6,886)
珠海九洲綠道旅遊有限公司	(438)	(459)
日昇金舫旅遊有限公司	(1,485)	(1,485)
珠海九洲藍色幹線投資控股有限公司 (前稱珠海九洲船務有限公司)	(202)	(9,868)
珠海九洲物業管理有限公司	(2,574)	(599)
九洲客運發展公司	(21,595)	(14,383)
珠海九洲開發建設有限公司	(1,031)	–
其他	(715)	(524)
	(34,676)	(34,204)
珠海九洲控股的聯營公司：		
九洲旅遊運輸	(951)	(660)
總計	(35,662)	(34,899)
應付一名股東款項：		
珠海九洲控股	(10,255)	(8,598)

附註：

- (a) 該等款項為無抵押及按每年5.225% (二零一九年：5.225%)之實際利率計息，並於二零二四年四月三十日應收款項。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已計提虧損撥備人民幣5,961,000元(二零一九年：無)。
- (b) 該款項為無抵押及免息。人民幣2,334,000元為一年內應收的款項，其餘人民幣4,668,000元為於二零二二年及二零二三年應收的款項。
- (c) 除貸款予一間聯營公司及應收一名股東款項外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，與關連公司之結餘及應付一名股東款項為無抵押、免息及按要求償還或收回。

## 43 關連人士交易 (續)

### (e) 與關連公司有關的租賃負債

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
珠海九洲控股的附屬公司：		
珠海九洲藍色幹線投資控股有限公司 (前稱珠海九洲船務有限公司)	-	(6,965)
九洲客運發展公司	(53)	(964)
珠海九洲建設投資控股有限公司(前稱 珠海九洲文化產業投資發展有限公司)	(643)	(1,570)
	(696)	(9,499)
珠海九洲控股的聯營公司：		
九洲旅遊運輸	(212)	(303)
應付一名主要股東款項：		
珠海九洲控股	(350)	(7,771)
總計	(1,258)	(17,573)

### (f) 與中國其他國有企業之交易及結餘

本集團在主要由國有企業主導之經濟環境下經營業務。期內，本集團與國有企業進行有關(包括但不限於)租賃港口設施及物業之交易。

就有關與關連人士交易之披露而言，本集團已制定程序協定識別其客戶及供應商之直接擁有權架構以辨別其是否屬於國有企業。然而，許多國有企業之企業架構層次複雜，且其擁有權架構會因轉讓及私有化而改變。

## 43 關連人士交易 (續)

### (f) 與中國其他國有企業之交易及結餘 (續)

儘管如此，董事認為與其他國有企業進行之交易均為在本集團之一般業務過程中進行，且中國政府實際最終控制或擁有本集團及其他國有企業的事實不會對本集團進行之交易產生重大或不適當之影響。本集團亦已就產品及服務制訂定價政策，而該等定價政策毋須顧及客戶是否國有企業。經考慮該等關係之性質，董事認為該等交易概非須予另行披露之重大關連人士交易。董事認為該等交易於一般業務過程中進行並已遵守一般商業條款。

## 44 財務狀況表日期後發生的事項

- (a) 於二零二一年一月二十二日，本集團股東珠海九洲控股的全資附屬公司 Longway Services Group Limited 建議將本集團私有化並以每股 3.06 港元的價格撤銷上市地位。Longway Services Group Limited 與本集團於二零二一年一月二十二日發布聯合公告以供股東查閱。
- (b) 於二零二一年三月十二日，本公司與一間銀行就最高達 300,000,000 港元 (約人民幣 252,492,000 元) 的貸款融資簽訂協議，並提取 285,000,000 港元 (約人民幣 239,867,000 元)。
- (c) 於二零二一年三月二十六日，本公司與一間銀行就最高達 500,000,000 港元 (約人民幣 420,820,000 元) 的定期貸款融資簽訂協議。

## 45 本公司財務狀況表及儲備變動

### (a) 本公司財務狀況表

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	10	30
於附屬公司之權益	2,977,134	3,138,337
使用權資產	682	2,668
按公平價值衡量及在其他全面收益處理之金融資產	6,396	8,152
受限制銀行結餘	-	8,971
<b>非流動資產總值</b>	<b>2,984,222</b>	3,158,158

## 45 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

## (a) 本公司財務狀況表(續)

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
按公平價值衡量及在損益表處理之證券	240	287
按金及其他應收款項	888	683
受限制銀行結餘	11,722	106,194
現金及銀行結餘	179,457	104,431
流動資產總值	192,307	211,595
<b>資產總值</b>	3,176,529	3,369,753
<b>流動負債</b>		
應計負債及其他應付款項	4,308	4,320
計息銀行借款	1,552,552	581,748
租賃負債	709	1,957
流動負債總值	1,557,569	588,025
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借款	251,205	1,258,977
租賃負債	-	755
非流動負債總值	251,205	1,259,732
<b>負債總值</b>	1,808,774	1,847,757
<b>權益</b>		
股本	142,874	142,874
儲備(附註(b))	1,224,881	1,379,122
<b>權益總值</b>	1,367,755	1,521,996
<b>權益及負債總值</b>	3,176,529	3,369,753



## 45 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

### (b) 本公司儲備變動

	實繳盈餘 人民幣千元	股份溢價帳 人民幣千元	按公平價值 衡量及在其他 全面收益處理 之金融資產 重估儲備 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日 止年度</b>						
於二零二零年一月一日之結餘	672,431	851,806	1,221	(146,633)	297	1,379,122
本年度虧損	-	-	-	-	(64,403)	(64,403)
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虧損	-	-	(1,333)	-	-	(1,333)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	(88,505)	-	(88,505)
於二零二零年十二月三十一日	672,431	851,806	(112)	(235,138)	(64,106)	1,224,881

	實繳盈餘 人民幣千元	股份溢價帳 人民幣千元	按公平價值 衡量及在其他 全面收益處理 之金融資產 重估儲備 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日 止年度</b>						
於二零一九年一月一日之結餘	672,431	851,806	1,661	(180,273)	85,673	1,431,298
本年度虧損	-	-	-	-	(60,246)	(60,246)
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虧損	-	-	(440)	-	-	(440)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	33,640	-	33,640
已派付二零一八年末期股息	-	-	-	-	(25,130)	(25,130)
於二零一九年十二月三十一日	672,431	851,806	1,221	(146,633)	297	1,379,122

## 在建物業

位置	用途	樓面面積 (平方米)	概約建築面積 (平方米)	階段	本集團 應佔權益
中國 廣東省 珠海市 高新區 唐家灣 金鳳路東 金塘東路南側	商業／住宅	788,400	718,316	工程已展開及 部分竣工	60%

## 財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債以及非控股權益概要載列如下。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	<b>9,862,623</b>	11,812,280	9,248,350	3,835,638	4,220,321
除稅前盈利	<b>974,558</b>	936,467	1,003,559	368,580	458,725
所得稅開支	<b>(735,796)</b>	(656,139)	(606,715)	(210,632)	(236,673)
本年度盈利	<b>238,762</b>	280,328	396,844	157,948	222,052
歸屬於以下人士的盈利：					
本公司擁有人	<b>44,353</b>	81,069	177,028	61,479	72,584
非控股權益	<b>194,409</b>	199,259	219,816	96,469	149,468
	<b>238,762</b>	280,328	396,844	157,948	222,052

### 資產、負債及非控股權益

	十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產總值	<b>13,801,169</b>	13,407,145	12,319,806	11,933,802	11,341,323
負債總值	<b>(9,960,103)</b>	(9,869,186)	(9,001,471)	(8,922,673)	(8,295,794)
非控股權益	<b>(1,756,525)</b>	(1,563,455)	(1,371,540)	(1,164,490)	(1,213,043)
	<b>2,084,541</b>	1,974,504	1,946,795	1,846,639	1,832,486

Units 3709-10, 37/F, West Tower, Shun Tak Centre,  
168-200 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong

香港上環干諾道中168-200 號信德中心西座37樓3709-10室

Tel 電話 : +852 2803 0866

Website 網址 : [www.0908.hk](http://www.0908.hk)