



珠海控股
ZHUHAI HOLDINGS

珠海控股投資集團有限公司

ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 00908



2020
中期報告



目 錄

公司資料	2
中期財務資料的審閱報告	4
未經審核簡明綜合中期財務資料	
中期簡明綜合：	
損益表	6
全面收益表	7
財務狀況表	8
權益變動表	10
現金流量表	12
簡明綜合中期財務資料附註	14
管理層討論與分析及其他資料	39

董事會

執行董事

曾建平先生(於二零二零年四月二十日
獲委任為執行董事及於二零二零年
六月二十九日獲委任為董事會主席)
(主席)

黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日
退任執行董事及董事會主席)

金濤先生(於二零二零年四月八日
獲委任為行政總裁)

葉玉宏先生

李文軍先生

非執行董事

鄒超勇先生

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)

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)

獨立非執行董事

許照中先生

朱幼麟先生

何振林先生

王一江先生

替任董事

林承利先生
(拿督威拉林福源的替任人)
(於二零二零年五月二十九日辭任)

竺敏明先生
(郭海慶先生的替任人)
(於二零二零年五月二十九日辭任)

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
二十九日獲委任為提名委員會主席)
(主席)

黃鑫先生(於二零二零年六月二十九日
退任提名委員會主席)

葉玉宏先生

許照中先生

朱幼麟先生

何振林先生

王一江先生

薪酬委員會

許照中先生(主席)

朱幼麟先生

何振林先生



公司資料(續)

公司秘書

郭東輝先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師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 HM 11
Bermuda

股份代號

00908

投資者關係

電郵地址：
ir0908hk@zhjzgroup.com

網址

www.0908.hk

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致珠海控股投資集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第6至38頁的中期財務資料，此中期財務資料包括珠海控股投資集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（合稱「貴集團」）於二零二零年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。 貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下（作為整體）報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

中期財務資料的審閱報告(續)

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二零年八月二十八日

中期簡明綜合損益表

截至六月三十日止六個月

	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
銷售成本	5	3,948,958 (3,755,111)	4,545,326 (4,333,114)
毛利		193,847	212,212
其他收入及收益，淨額		48,313	31,670
銷售及分銷開支		(30,732)	(54,950)
行政開支		(100,474)	(94,758)
其他經營開支		(2,891)	(23)
財務開支	7	(16,331)	(13,248)
分佔虧損：			
合營企業		(1,425)	(3,639)
聯營公司		(1,288)	(6,173)
除稅前盈利	6	89,019	71,091
所得稅開支	8	(129,025)	(40,067)
本期間(虧損)/盈利		(40,006)	31,024
(虧損)/盈利歸屬於：			
本公司擁有人		(46,281)	6,088
非控股權益		6,275	24,936
		(40,006)	31,024
本期間本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利	10	(人民幣 3.24 分)	人民幣 0.43 分
每股攤薄(虧損)/盈利	10	(人民幣 3.24 分)	人民幣 0.43 分

第 14 至 38 頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

中期簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)／盈利	(40,006)	31,024
其他全面(虧損)／收益		
可能會重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額	(26,691)	(4,377)
將不會重新分類至損益之項目		
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)／收益	(90)	526
物業重估虧損	(18,104)	–
本期間其他全面虧損，扣除稅項	(44,885)	(3,851)
本期間全面(虧損)／收益總額	(84,891)	27,173
歸屬於：		
本公司擁有人	(91,174)	2,236
非控股權益	6,283	24,937
	(84,891)	27,173

第 14 至 38 頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

中期簡明綜合財務狀況表

附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	11 1,484,305	1,463,042
使用權資產	367,436	385,888
投資物業	12 35,500	32,360
在建物業	13 2,892,612	2,087,070
無形資產		3,865
於合營企業之權益		78,483
於聯營公司之權益		48,745
向一間聯營公司授出貸款		15,000
按公平價值衡量及在其他全面收益處理之		
金融資產		8,221
預付款項及按金		24,315
合約資產	18 281,335	182,056
受限制銀行結餘		–
遞延稅項資產		73,402
非流動資產總值	5,313,219	4,420,218
流動資產		
在建物業	13 3,785,157	3,367,630
持作出售已竣工物業		528,195
按公平價值衡量及在損益表處理之證券		208
存貨		21,482
應收貿易帳款	14 592,132	510,272
預付款項、按金及其他應收款項		764,667
應收保理帳款	15 458,165	581,780
預付稅項		490,164
應收關連公司欠款		18,127
受限制銀行結餘		1,136,655
定期存款		–
現金及現金等價物		869,890
流動資產總值	8,664,842	8,986,927
資產總值	13,978,061	13,407,145

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易帳款及應付票據	16	945,173	597,515
遞延收益、應計負債及其他應付款項		386,436	373,642
合約負債		2,874,592	2,365,642
應付工程款項		932,620	1,014,192
計息銀行借款	17	1,546,752	1,257,290
租賃負債		7,812	14,015
應付稅項		934,128	1,063,618
應付一名股東款項		15,506	8,598
應付關連公司款項		28,341	34,899
流動負債總值		7,671,360	6,729,411
非流動負債			
計息銀行借款	17	1,904,562	2,168,931
租賃負債		7,363	14,009
合約負債		201,343	203,342
遞延稅項負債		603,035	617,767
界定福利責任		137,330	135,726
非流動負債總值		2,853,633	3,139,775
負債總值		10,524,993	9,869,186
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	142,874	142,874
儲備		1,740,456	1,831,630
非控股權益		1,883,330	1,974,504
		1,569,738	1,563,455
權益總值		3,453,068	3,537,959
權益及負債總值		13,978,061	13,407,145

第 14 至 38 頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

中期簡明綜合權益變動表

本公司擁有人應佔收入及儲備 未經審核													
	按公平價值 衡量及在賬面 主要收益處理												
	股份 溢利/虧損 人民幣千元	實益產物 人民幣千元	合併賬 人民幣千元	其他賬 人民幣千元	資產重估賬 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌盈虧 人民幣千元	保固利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元		
於二零一九年十二月三十一日之餘 額	142,874	851,886	477,600	(45,257)	(214,619)	83,680	1,221	337,088	(29,740)	559,885	1,974,594	1,583,455	3,557,959
本期開闢虧損／盈利 其全面虧損／收益	-	-	-	-	-	-	(18,104)	(90)	-	(46,281)	6275	(40,006)	(44,885)
本期開闢全面虧損／收益 扣除稅項	-	-	-	-	-	(18,104)	(90)	-	(26,689)	(46,281)	(1174)	6,233	(84,881)
轉至法定儲備金	-	-	-	-	-	-	-	-	524	-	(524)	-	-
本公司擁有人的交易額 直接占權益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	524	-	(524)	-	-
於二零一九年六月三十日	142,874	851,886	477,600	(45,257)	(214,619)	65,576	1,131	337,022	(26,439)	513,930	1,883,330	1,569,738	3,453,068

第 14 至 38 頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

中期簡明綜合權益變動表(續)

本公司擁有人應佔股本及儲備 未經審核									
按公平價值 衡量及在地 主要收益處理 之金融資產 之金額減去 其應佔權益 人民幣千元									
股份 溢價 人民幣千元	實收資本 人民幣千元	合併溢價 人民幣千元	其他類別 資產重估溢 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	重估溢利 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	權益總額 人民幣千元
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十日之結餘 本公司香港財務報告準則第16號之證據	142,874	851,886	477,600	(45,257)	(214,613)	78,774	1,661	327,149	(97,122)
本期間盈利 其他全面收益 溢價	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期間全面收益總額 - 按稅項 扣除	-	-	-	-	-	526	-	-	4378
向非控股股東派息 宣派二零一九年中期股息 轉至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本公司擁有人的文憑總額 - 直接分派溢價	-	-	-	-	-	-	550	-	(25,571)
於二零一九年六月三十日	142,874	851,886	477,600	(45,257)	(214,613)	78,774	2,187	327,699	(20,510)
									503,001
									1,922,561
									139,173
									3,318,884

第14至38頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

中期簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務中現金流量		
經營業務產生之現金	19,789	266,015
已付所得稅	(335,773)	(249,948)
經營業務(使用)／產生之現金淨額	(315,984)	16,067
投資業務中現金流量		
已收利息	19,593	12,968
購買物業、廠房及設備	(74,898)	(91,589)
出售物業、廠房及設備之所得款項	2,268	412
已收一間合營企業股息	–	5,497
一間聯營公司投資增加	(4,646)	(7,000)
受限制銀行結餘之增加	(2,193)	(59)
定期存款減少／(增加)	5,000	(4,260)
向一間聯營公司授出貸款	–	(7,500)
出售按公平價值衡量及在損益表處理之證券所得款項	–	236
投資業務使用之現金淨額	(54,876)	(91,295)

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至六月三十日止六個月

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
融資業務中現金流量		
受限制銀行結餘之增加	(125,782)	(6,363)
新增銀行借款	766,873	1,292,343
償還銀行借款	(767,135)	(515,414)
向關連公司收取之現金	153	472
向關連公司償還之現金	(86)	(207)
向非控股股東派付股息	–	(5,020)
已支付利息	(79,708)	(76,080)
應付一名股東款項之增加	6,908	9,565
償還租賃負債(包括利息)	(9,329)	(5,578)
融資業務(使用)／產生之現金淨額	(208,106)	693,718
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(578,966)	618,490
期初之現金及現金等價物	1,452,837	982,527
匯率變動之影響，淨額	(3,981)	10,353
期末之現金及現金等價物	869,890	1,611,370

第 14 至 38 頁之附註組成本簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

- 投資控股
- 管理一度假村
- 管理一主題公園
- 管理一遊樂場
- 經營一高爾夫球會
- 物業開發
- 提供金融信息服務、保理服務及互聯網金融信息中介服務
- 提供港口設施
- 提供客輪服務
- 建設河道整治設施及提供河道維護服務
- 買賣及分銷燃油

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

本公司於香港聯合交易所有限公司擁有上市地位。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。本簡明綜合中期財務資料於二零二零年八月二十八日獲批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經由本公司審核委員會審閱惟未經審核。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準

本截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，而有關財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3 會計政策

應用於本簡明綜合中期財務資料之會計政策與截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致，其詳情載於該等年度財務報表，惟採用適用於預期年度盈利總額的稅率估計所得稅及採用新訂準則、準則之修訂及詮釋除外，如下文所列。

(a) 下列修訂及經修訂概念框架乃於二零二零年一月一日開始之財政年度在現時適用於本集團之情況下強制採用：

- 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，「業務的定義」
- 二零一八年財務報告概念框架，「財務報告經修訂概念框架」
- 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號修訂本，「利率基準改革」
- 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」

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。

3 會計政策(續)

(b) 本集團並無提早採納已公佈而並非於二零二零年一月一日開始之財政年度生效之下列新訂準則、準則之修訂及年度改進：

年度改進項目的修訂本	二零一八年至二零二零年週期的年度改進	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	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	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號修訂本	呈報有關分類負債的財務報表	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及合營企業之間的 資產出售或注資	有待釐定

4 估計

編製中期財務資料要求管理層作出影響會計政策之應用及呈報資產及負債以及收支金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

在編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定性之主要來源，與截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者相同。

5 經營分類資料

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 經營分類資料(續)

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

由於本集團大部分資產及營運均位於中華人民共和國(「中國」)，而中國被視為一個具有類似風險及回報的經濟環境之地區，故並無呈列地區分類分析。

本集團按其產品及服務分成業務單元，並有八個可報告經營分類如下：

- (a) 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類，包括提供客輪服務；
- (b) 酒店分類，包括管理一度假村酒店；
- (c) 旅遊景點分類，包括管理一主題公園及一遊樂場；
- (d) 物業開發分類，包括開發出售之物業；
- (e) 高爾夫球會營運分類，包括提供綜合高爾夫球會設施；
- (f) 公用事業分類，包括提供港口設施、買賣及分銷燃油、建設河道整治設施及提供河道維護服務；
- (g) 金融投資事業分類，包括提供金融信息服務、提供保理服務及互聯網金融信息中介服務；及
- (h) 公司服務及其他分類，包括本集團之投資控股及證券買賣以及公司開支項目。

5 經營分類資料(續)

二零一九年六月三十日止期間之營業業績。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 經營分類資料(續)

收益分類：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 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	3,799,389	4,137,004
– 於一段時間內	121,751	373,707
香港財務報告準則第15號項下的收益	3,921,140	4,510,711
其他來源收益	27,818	34,615
	3,948,958	4,545,326

6 除稅前盈利

於財務資料中呈列為經營項目的金額分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公平價值衡量及在損益表處理之證券之		
公平價值虧損／（收益）淨額	83	(27)
物業、廠房及設備折舊	31,114	27,958
使用權資產之折舊	16,104	12,951
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	(2,070)	(117)
投資物業之公平價值收益	(3,140)	(780)
重估物業、廠房及設備之公平價值虧損	1,462	–
使用權資產之減值虧損	1,656	–
於一間合營企業之權益之減值虧損	5,102	–
應收貿易賬款及應收保理賬款減值虧損淨額／		
（減值虧損撥回淨額）	1,297	(840)
修改租期之收益	(1,938)	–

7 財務開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行貸款及銀團貸款之利息	65,338	81,358
租賃負債之利息	476	609
減：資本化利息	(49,483)	(68,719)
	16,331	13,248

8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	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	6	–
– 中國企業所得稅及中國預扣稅	62,441	33,706
– 即期中國土地增值稅	70,899	3,796
遞延所得稅	(4,321)	2,565
	129,025	40,067

截至二零二零年六月三十日止六個月，在香港產生的估計應課稅盈利按 16.5% 的稅率計提香港利得稅(二零一九年：由於本集團於期內並無在香港產生估計應課稅盈利，故並無計提香港利得稅)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團位於中國內地之附屬公司須按中國所得稅稅率 25% (二零一九年：25%) 繳稅。

中國土地增值稅按介乎土地增值額之 30% 至 60% (二零一九年：30% 至 60%) 範圍的累進稅率徵收，倘出售普通住宅物業的增值額並未超過扣除項目總額的 20% (二零一九年：20%)，則可豁免繳納土地增值稅。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 所得稅開支(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月，根據中國稅法，對於中國成立的外商投資企業向外國投資者宣派之股息徵收 10% (二零一九年：10%) 的預扣稅。

9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之 應派付末期股息		
- 每股普通股：無(二零一八年：港幣2仙)	-	25,021

董事會並不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派發中期股息(二零一九年：無)。

10 本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)／盈利按本公司擁有人應佔(虧損)／盈利除以普通股加權平均數目計算。

每股基本(虧損)／盈利按本期間本公司擁有人應佔虧損約人民幣 46,281,000 元(二零一九年：本期間盈利人民幣 6,088,000 元)及本期間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六月三十日止六個月內，由於並無發行在外的具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄(虧損)／盈利相等於每股基本(虧損)／盈利。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 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
於二零二零年一月一日						
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)
賬面淨值	744,583	221,449	147,856	249,270	99,884	1,463,042
截至二零二零年六月三十日止六個月						
年初賬面淨值	744,583	221,449	147,856	249,270	99,884	1,463,042
重估虧損，淨額	-	(25,599)	-	-	-	(25,599)
添置	72,952	346	950	-	2,422	76,670
出售及撤銷	-	-	(36)	-	(162)	(198)
轉入／(轉出)	(795)	-	-	-	795	-
折舊支出	-	(8,167)	(5,924)	(5,442)	(11,581)	(31,114)
匯兌差額	1,503	-	-	-	1	1,504
年末賬面淨值	818,243	188,029	142,846	243,828	91,359	1,484,305
於二零二零年六月三十日						
成本或公平價值	818,243	188,029	193,701	322,673	394,887	1,917,533
累計折舊及減值	-	-	(50,855)	(78,845)	(303,528)	(433,228)
賬面淨值	818,243	188,029	142,846	243,828	91,359	1,484,305

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 物業、廠房及設備(續)

	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)
賬面淨值	417,348	228,940	134,751	248,215	109,276	1,138,530
截至二零一九年六月三十日止六個月						
年初賬面淨值	417,348	228,940	134,751	248,215	109,276	1,138,530
添置	49,062	123	19,172	3,761	2,080	74,198
出售及撤銷	-	-	(91)	-	(204)	(295)
轉入／(轉出)	(46)	-	-	-	46	-
折舊支出	-	(7,187)	(5,916)	(3,010)	(11,845)	(27,958)
匯兌差額	232	-	-	-	(3)	229
年末賬面淨值	466,596	221,876	147,916	248,966	99,350	1,184,704
於二零一九年六月三十日						
成本或公平價值	466,596	229,060	187,257	341,378	394,080	1,618,371
累計折舊及減值	-	(7,184)	(39,341)	(92,412)	(294,730)	(433,667)
賬面淨值	466,596	221,876	147,916	248,966	99,350	1,184,704

11 物業、廠房及設備(續)

(a) 公平價值計量

於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日，香港以外之中期租賃樓宇的公平價值乃按使用重大不可觀察輸入值計算的公平價值層級第三級衡量。

期內第一、二及三級之間並無轉換。

(b) 香港以外之中期租賃樓宇的估值程序

本集團已委聘外部、獨立及合資格估值師萊坊測計師行有限公司，以釐定香港以外之中期租賃樓宇於二零二零年六月三十日的公平價值。管理層與估值師已於二零二零年六月三十日就估值討論估值程序及結果。

12 投資物業

截至六月三十日止六個月

	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	32,360	26,770
投資物業公平價值變動	3,140	780
於六月三十日	35,500	27,550

(a) 公平價值衡量

於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日，投資物業的公平價值乃按使用重大不可觀察輸入值計算的公平價值層級第三級衡量。

期內第一、二及三級之間並無轉換。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 投資物業(續)

(b) 投資物業的估值程序

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

於二零二零年六月三十日，管理層與估值師就估值進行估值程序及結果討論，並且未來將根據本集團的中期及年度報告日期至少每六個月舉行一次。

13 在建物業

	於二零二零年 六月三十日 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)	3,785,157	3,367,630
– 超過一個營運週期(計入非流動資產)	2,892,612	2,087,070
	6,677,769	5,454,700
在建物業包括：		
– 資本化利息	598,956	572,017
– 土地使用權	3,440,112	2,712,579
– 建築成本及資本化開支	2,638,701	2,170,104
	6,677,769	5,454,700

14 應收貿易帳款

	於二零二零年 六月三十日 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	606,360	523,200
減：應收貿易帳款的減值撥備	(14,228)	(12,928)
	592,132	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未收回之應收款項，以減低信貸風險。本集團並無就應收貿易帳款結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。高級管理人員定期檢討過期結餘。應收貿易帳款乃不計息且主要以人民幣計值。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之應收貿易帳款根據發票日之帳齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 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	592,758	515,309
四至六個月	8,210	122
七至十二個月	588	1
十二個月以上	4,804	7,768
	606,360	523,200

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 應收保理帳款

以攤銷成本計量的應收保理帳款的客戶一般信貸期為30至180日，利率為每年6.71% – 7.60% (二零一九年十二月三十一日：利率為每年4.79% – 7.60%)。結餘以人民幣計值，因此並無面臨外匯風險。於二零二零年六月三十日，並無結餘逾期。

	於二零二零年 六月三十日 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	464,042	587,660
減：應收保理帳款的減值撥備	(5,877)	(5,880)
	458,165	581,780

應收保理帳款的帳面值與其公平價值相若。

16 應付貿易帳款及應付票據

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之應付貿易帳款及應付票據根據發票日期之帳齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 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	466,669	515,289
四至六個月	10,159	3,025
七至十二個月	13,478	354
十二個月以上	5,073	4,679
	495,379	523,347
應付票據	449,794	74,168
	945,173	597,515
應付貿易帳款及應付票據		

16 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支付及與其公平價值相若。
- (ii) 本集團的應付貿易帳款及應付票據以人民幣計值。
- (iii) 於二零二零年六月三十日，應付票據人民幣 449,794,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 74,168,000 元)乃以受限制銀行結餘人民幣 122,458,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 21,151,000 元)及本公司附屬公司提供的公司擔保作抵押。

17 計息銀行借款

	於二零二零年 六月三十日 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))	1,719,338	1,896,457
銀行貸款 – 無抵押(附註(b))	1,731,976	1,529,764
	3,451,314	3,426,221
減：即期部分	(1,546,752)	(1,257,290)
	1,904,562	2,168,931

借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期初	3,426,221	2,848,203
新增借款所得款項	766,873	1,292,343
償還借款	(767,135)	(515,414)
匯兌差額	25,355	14,540
期末	3,451,314	3,639,672

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 計息銀行借款(續)

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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 六月三十日 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	1,546,752	1,257,290	
一年至兩年	1,662,255	1,301,634	
兩年至五年	90,638	763,418	
超過五年	151,669	103,879	
			3,451,314
			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六月三十日止六個月期間內償還。

於二零二零年六月三十日，本公司已就銀團貸款融資項下的還款責任人民幣 1,277,735,000 元(二零一九年十二月三十一日：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 133,245,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 6,194,000 元)作為抵押。

於二零二零年六月三十日，本公司已就銀行定期貸款融資項下的還款責任人民幣 182,053,000 元(二零一九年十二月三十一日：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 9,148,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 8,971,000 元)作為抵押。

於二零二零年六月三十日，本公司已就本公司之全資附屬公司珠海九洲置業開發有限公司所借的銀行貸款人民幣 229,550,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 149,167,000 元)簽立擔保。於二零二零年六月三十日，還款責任亦以帳面值約人民幣 32,000,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 50,000,000 元)的租賃樓宇作為抵押。

17 計息銀行借款(續)

附註：(續)

(a) (續)

於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣30,000,000元(二零一九年十二月三十一日：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) 於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣128,059,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣187,342,000元)由珠海高速客輪有限公司(「客輪公司」)作擔保。

於二零二零年六月三十日，珠海九控房地產有限公司(「珠海九控房地產」)所借的銀行貸款人民幣723,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣899,000,000元)由珠海九洲控股集團有限公司(「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(二零一九年十二月三十一日：人民幣780,000,000元)及人民幣1,170,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,170,000,000元)。

於二零二零年六月三十日，珠海九控房地產所借的銀行貸款人民幣30,000,000元(二零一九年十二月三十一日：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(二零一九年十二月三十一日：無)及人民幣18,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)。

於二零二零年六月三十日，無抵押銀行借款人民幣1,731,976,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,529,764,000元)，其中人民幣850,917,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣443,422,000元)並無獲擔保。

(c) 借款的公平價值與其帳面值相若。

(d) 借款的平均利率為每年2.5%-6.3%(二零一九年：每年0.5% - 6.65%)。截至二零二零年六月三十日止六個月在建資產的借款資本化率為4.41%(二零一九年：4.70%)。

18 合約資產

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，合約資產結餘與金融資產模式下的服務特許經營協議有關，該協議要求本集團於首兩年在珠海市建設河道整治設施，並於隨後的十三年提供河道維護服務。

當建設進度獲得認證且本集團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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 股本

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
股份		
法定：		
4,000,000,000股(二零一九年：4,000,000,000股)		
每股面值港幣0.10元之普通股	376,170	376,170
已發行及繳足：		
1,427,797,174股(二零一九年：1,427,797,174股)		
每股面值港幣0.10元之普通股	142,874	142,874

20 關連人士交易

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，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。

20 關連人士交易(續)

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

名稱	與本公司的關係	性質	截至六月三十日止六個月	
			二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
珠海市萬山區港務有限公司	珠海九洲控股的合營企業	佣金開支	629	5,696
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	897	1,718
三亞藍色幹線旅遊發展有限公司	聯營公司	租金收入	3,690	3,746
深圳市機場高速客運有限公司	聯營公司	利息收入	328	109
珠海市珠澳輪渡有限公司	合營企業	船舶採購	-	2,405
珠海市九洲旅遊運輸有限公司	珠海九洲控股的聯營公司	銷售柴油及汽油	306	1,817
珠海九洲控股	股東	租賃負債	79	218
		利息開支		
		短期租賃款項	5,717	2,927
		管理費	251	861
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	租賃負債	106	217
		利息開支		
		可變租賃款項	-	5,663
珠海九洲客運港發展有限公司	珠海九洲控股的附屬公司	港口服務開支	957	4,210

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士之其他交易

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

賬面淨值人民幣11,313,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,601,000元)已於二零二零年六月三十日計入使用權資產。折舊開支人民幣288,000元(二零一九年：人民幣288,000元)已於截至二零二零年六月三十日止六個月確認。

(c) 主要管理層之補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	897	1,281
退休金費用 — 界定供款計劃	49	100
	946	1,381

(d) 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。

20 關連人士交易(續)

(d) 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。

21 或然負債

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。於二零二零年六月三十日，有關按揭融資的財務擔保的或然負債為人民幣1,914,274,000元(二零一九年十二月三十一日：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)物業買家清償所提取的按揭貸款。

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違約買家應付銀行的罰款，而本集團有權保留有關物業的法定業權及接管有關物業。本集團的擔保期由給予按揭當日開始。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微及物業價值充分涵蓋其義務，因此財務擔保的公平價值並不重大。

除上文披露的財務擔保外，於二零二零年六月三十日，本集團概無重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團之已訂約但未撥備承擔如下：

- (a) 就收購物業、廠房及設備的人民幣 792,244,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 841,804,000 元)。
- (b) 就與在建物業有關的建設工程的人民幣 1,977,833,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 393,752,000 元)。
- (c) 就與服務特許經營安排有關的建設工程的人民幣 208,062,000 元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 396,051,000 元)。

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，至二零二一年為期九十個月。於報告期末，到期的管理費承擔總額如下：

	於二零二零年 六月三十日 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	24,000	24,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	12,000
	24,000	36,000

23 金融工具的公平價值計量

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

公平價值之層級架構

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

下表呈列於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日本集團按經常性基準並按公平價值計量及確認之金融資產：

於二零二零年六月三十日	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產				
按公平價值衡量及其他				
全面收益處理之金融資產				
－ 香港上市實體之股權投資	8,221	－	－	8,221
按公平價值衡量及在損益表				
處理之證券				
－ 香港上市實體之買賣證券	208	－	－	208
	8,429	－	－	8,429

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 金融工具的公平價值計量(續)

公平價值之層級架構(續)

於二零一九年十二月三十一日	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
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				
– 香港上市實體之股權投資	8,152	–	–	8,152
按公平價值衡量及在損益表				
處理之證券				
– 香港上市實體之買賣證券	287	–	–	287
	8,439	–	–	8,439

不同層級之定義如下：

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

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

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

24 新冠肺炎(「COVID-19」)疫情影響

COVID-19爆發帶來前所未有的挑戰，並為經濟增加不明朗因素。物業建設及交付受到COVID-19疫情影響，在批准發佈簡明綜合中期財務資料當日，本集團若干客輪服務已暫停，且何時能恢復服務仍不確定。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的酒店分類、公用事務分類以及九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類表現均受到不利影響。

目前並無針對COVID-19可大規模使用的疫苗或有效抗新冠病毒的具體治療。放寬對經濟及社會活動的限制亦可能會導致新增確診個案，可能會因此而重新實施限制措施。若中國疫情狀況嚴重惡化，則可能會對本集團業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19疫情發展情況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。董事將繼續密切監察COVID-19疫情發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

25 報告期後發生的事件

於二零二零年七月二十三日，本公司與銀行訂立金額最高達港幣300,000,000元(約人民幣274,032,000元)的三年定期貸款協議，隨後已於二零二零年七月二十七日提取港幣200,000,000元(約人民幣182,688,000元)。



管理層討論與分析及其他資料

管理層討論與分析

業務回顧

二零二零年上半年，受新冠肺炎疫情（「本次疫情」）影響，全球經濟面臨非常嚴重的危機。為有效遏制本次疫情蔓延，大部份企業選擇階段性的停工停產，打亂了全球供應鏈，各行業均出現不同程度的影響。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」）所經營之業務於本次疫情期間亦受到巨大衝擊。於本次疫情初期，本集團組織員工學習科學防疫新知識，增強日常防疫意識；其後，董事會及管理層迅速組織員工復工復產，根據市場狀況調整部分板塊業務的經營策略及模式，致力提高產品及服務質量，盡量降低本次疫情帶來的影響。截至二零二零年六月三十日止六個月（「回顧期間」），本集團之未經審核綜合收益約為人民幣3,949,000,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣4,545,300,000元），減少13%。於回顧期間，本集團之毛利約為人民幣193,800,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣212,200,000元），減少9%。於回顧期間，本集團之未經審核綜合虧損約為人民幣40,000,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：該期盈利人民幣31,000,000元），減少229%。此外，本公司擁有人應佔未經審核綜合虧損約為人民幣46,300,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：盈利人民幣6,100,000元），減少860%。

於回顧期間，本集團之收益減少主要是由於買賣及分銷燃油之交易量顯著減少，使本集團公用事業及金融投資業務之收益下跌。儘管本集團物業發展業務因交付予買家之珠海翠湖香山高端旅遊地產項目的物業單位數目增加而確認有重大收益及分類業績，惟本集團的盈利於回顧期間大幅下跌至淨虧損，主要是由於(i)九洲藍色幹線

及藍色海洋旅遊分類之業績因應對本次疫情所採取的減少香港及珠海客輪航線服務班次甚至停航的措施而顯著下跌；(ii)本集團酒店業務分類之業績亦因本次疫情影響外地及本地消費者的出行及消費意欲而顯著下跌；及(iii)本集團公用事業及金融投資業務分類之業績因交通量減少及燃油市場需求減少而顯著下跌。

1、九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

1.1 九洲藍色幹線

於回顧期間，珠海高速客輪有限公司（「客輪公司」，本公司之非全資附屬公司）及其附屬公司（統稱「客輪集團」）借力粵港澳大灣區融合發展、港珠澳大橋通車、珠海得天獨厚的濱海旅遊資源等，鞏固傳統業務，拓展水上旅遊，深化對外項目，加快由「傳統水上交通」向「水上交通+旅遊」轉型，探索開闢的水上旅遊觀光業務及對外項目穩步推進。

客輪公司的業績受本次疫情影響大幅下滑至虧損。於回顧期間，客輪公司共運送旅客29.7萬人次，同比下降81.9%。其中，珠海至其他地區的航線客量在經歷二月及三月最低谷期後，四月快速恢復，五月相對平穩，進入六月以來，客量明顯回升，惟珠海九洲港往來香港（包括香港機場）航線暫未復航。本公司將持續關注香港疫情狀況，適時聯絡及協調口岸聯檢單位、交通



管理層討論與分析及其他資料(續)

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。於回顧期間，客輪公司積極協助籌備各航線有序調整，制定復航銷售方案，擴充宣傳渠道，加強推廣，穩定航線客量，促進航線發展，提升境內航線及旅遊航線的影響力。

本集團參股的珠海粵拱信海運輸有限責任公司（「珠海粵拱信海」）參加港珠澳大橋穿梭巴士營辦商項目投標，並於二零一七年八月被確定為中標人而成為港珠澳大橋口岸穿梭巴士服務唯一營辦商。珠海粵拱信海嚴格檢查車輛安全，加強駕駛人員安全培訓，確保行車安全。於本次疫情期間，粵港澳三地階段性的實施十四天隔離觀察的防疫措施，導致往來三地剛需商務及探親旅客銳減。於回顧期間，珠海粵拱信海累計載客82.3萬人次，同比下降89%。

1.2 藍色海洋旅遊

珠海市九洲郵輪有限公司（「九洲郵輪公司」，客輪公司之全資附屬公司）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，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。於回顧期間，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、「2019年度廣東省交通運輸行業優秀企業」稱號等榮譽。受本次疫情影響，九洲郵輪公司於回顧期間總接待量6.29萬人次，較去年同期50.80萬人次同比減少44.51萬人次，減幅87.6%。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（「桂山框架協議」），內容有關於中國珠海桂山島可能合作投資建設、營運特色文化產業及民宿旅遊產業的項目（「桂山島項目」）。於回顧期間，客輪公司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。

於回顧期間，長沙水上項目、三亞藍色幹線、台州榮遠項目、帆船驛站項目、港珠澳大橋口岸穿梭巴士項目均不同程度地受本次疫情影響，在堅決執行內防反彈和外防輸入的前提下，本集團進一步調整經營策略，以靈活穩健的措施應對困境，積極推進整合優質資源，突破傳統常規性複制模式，尋求旅遊產品的疊代創新，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、綠色休閑旅遊及複合地產

2.1 珠海度假村酒店

於回顧期間，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。於回顧期間，珠海度假村酒店榮獲由二零一九年「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頒發的珠海市「粵菜師傅工程十大名店」稱號，被珠海市人力資源和社會保障局認定為二零二零年市級「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 新珠海度假村酒店項目(「新酒店項目」)

本公司之全資附屬公司珠海九洲置業開發有限公司(「九洲置業」)作為新酒店項目的投資、開發主體，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，目前正竭盡全力做好新酒店開業前的籌備工作。於回顧期間，督查小組成立了，對照標的知名品牌酒店，結合實際情況修訂服務流程、操作規範、規章制度及培訓計劃，全面促進新酒店整體服務水準的提升；有力推進物資到貨驗收、樓層及公區開荒保潔、品牌視覺形象設計及開業前期宣傳等工作，充分保障了新酒店開業的前提條件；二期商業辦公綜合體項目進入工程樁、支護樁、水泥攬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，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

於回顧期間，由珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司(「圓明新園」，本公司之全資附屬公司)經營的「圓明新園主題公園」共接待遊客約23萬人次。受本次疫情影響，景區曾階段性閉園，接待遊客人次較去年同期減少175萬人次，減幅88%。於回顧期間，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；在園區場地租賃業務方面，圓明新園響應政府關於減免租金的呼籲，對符合條件的租戶減免了部分租金，彰顯企業的社會責任和擔當；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；順利通過專家組評審，成為廣東省研學旅行協會會員單位。

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。於回顧期間，夢幻水城上半年入園人數約2.5萬人次，同比減少1.0萬人次，減幅約29%。於回顧期間，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」，前稱為珠海國際賽車場綜合發展有限公司)(本公司之非全資附屬公司)繼續開發翠湖香山地產項目。於回顧期間，珠海九控房地產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數目增加而確認重大收益及分類業績。銷售方面，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，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(「九控體育」，前稱為珠海國際賽車場高爾夫俱樂部有限公司)(本公司之非全資附屬公司)經營的翠湖球會，通過推出打球套餐、夏季優惠促銷、早茶餐飲業務、聯盟耆年卡、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。

翠湖球會與其他球會合力打造推廣的新產品「高爾夫聯盟薈」，為普及高爾夫運動、打造教練員發展平臺、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。因此，於回顧期間，打球人次為2.20萬人次，同比減幅8%。

2.7 平沙項目

珠海九控房地產以人民幣7.06億元在平沙拍得一塊土地（「平沙項目」），用於住宅開發，占地面積7.26萬平方米，總建築面積（「建築面積」）約14.50萬平方米，並在平沙設立項目公司 - 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。於回顧期間，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衝擊，各航線航班、陸路客運線陸續停航停運。於回顧期間，九洲港公司響應政府關於租金減免的呼籲，對符合條件的租賃物業進行減免，彰顯企業的社會責任和擔當。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，拓寬了票務銷售管道，滿足了旅客線上購票及諮詢的需求。九洲港公司在安檢查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。於回顧期間，九洲港公司順利通過交通運輸部交通運輸企業安全生產標準化一級達標換證評審。

3.2 城市能源供應

於回顧期間，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衝擊，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。於回顧期間，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。經過多年的努力，九洲能源公司在油站經營和管理方面積累了豐富的經驗，並積極向外尋求開拓新的加油站點，進一步推動本集團公用事業產業戰略發展。

本公司於二零一八年十二月七日發布公告後，內部重組進展順利。於回顧期間，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

深圳市九控融資租賃有限公司(「九控融資租賃公司」，本公司之全資附屬公司)於回顧期間，在積極響應聯防聯控疫情的同時，穩步推進各項工作，加強與客戶的聯動，經營情況穩定。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；憑藉過往成熟的油貿+保理業務模式，通過穩定的購銷渠道，開展以優質核心企業作為終端客戶的貿易業務，成功提升上述業務模式，推動業務多元化發展；成功收回全部因本次疫情影響的保理款，化解回款風險，並繼續收取保理費用，在本次疫情期間全額計息，保障了公司的利潤不受影響。通過建立完善的風險控制體系，九控融資租賃公司嚴格控制資金風險，未來將進一步開拓融資渠道，加強與金融機構的對接，力求實現資金成本最小化、企業效益最大化的目標。

簽訂港幣二十億元銀團貸款再融資貸款協議

於二零一五年七月二十八日，本公司作為借款人與馬來亞銀行等各方訂立一份貸款協議（「二零一五年貸款協議」），據此，相關貸款人（「二零一五年貸款人」）按照二零一五年貸款協議所載條款及條件，向本公司提供最高達港幣二十億元之定期貸款融資，貸款期由訂立二零一五年貸款協議日期起計為期四年（「二零一五年貸款」）。

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

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



有關控股股東的特定履約責任的貸款協議

誠如本公司日期為二零一五年七月二十八日的公告所披露，根據二零一五年貸款協議，本公司(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)與永隆及其他貸款人簽訂二零一七年貸款協議，以此提供最多為港幣二十億元的四年期二零一七年貸款。根據二零一七年貸款協議，本公司(其中包括其他條款及條件)已向貸款人作出契諾及承諾如下：

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

- (i) 本公司全部已發行股本的最少30%將繼續由珠海九洲控股直接或間接實益擁有；
- (ii) 珠海九洲控股繼續為本公司的單一最大實益股東；及
- (iii) 珠海九洲控股對本公司擁有管理控制權。

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)與銀行訂立循環貸款協議(「二零一九年二月貸款協議」)，據此，銀行已同意向本公司授予最高達港幣250,000,000元的循環貸款，最後到期日為二零一九年二月貸款協議日期起計三年屆滿當日。根據二零一九年二月貸款協議，本公司已向銀行作出契諾及承諾(其中包括)如下：

- (i) 本公司全部已發行股本的最少30%將繼續由珠海九洲控股直接或間接實益擁有；
- (ii) 珠海九洲控股繼續為本公司的單一最大實益股東；及
- (iii) 珠海九洲控股對本公司擁有管理控制權。

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。



管理層討論與分析及其他資料(續)

於二零一九年十二月三十日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份循環貸款函件(「二零一九年十二月貸款函件」)，據此，該銀行已同意向本公司授予最高達港幣200,000,000元的非承諾循環貸款，最後到期日為該銀行接獲本公司接納二零一九年十二月貸款函件日期起計三年屆滿當日。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，貸款期為自可提取期間(其為本公司接納二零二零年一月貸款函件日期起計六個月內)每次提取起計三十六個月。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。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。

未來展望

下半年，本公司冀望本次疫情在全球範圍內逐步得到控制。本集團的防控工作將保持常態化，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，努力拓寬融資渠道，提高運營成效、項目品質、招商力度，打磨精品，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；進一步完善業務和資產架構，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，積極尋求合適的投資機遇。





1、九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊

客輪公司將在進一步做好各項管理工作的基礎上，不斷加快全面復工復產的步伐，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，尋求旅遊產品的疊代創新，助力藍色海洋經濟實現快速發展；制定復航前期銷售方案，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，並聯系及協調口岸聯檢單位、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，利用節假日打造主題活動，提升碼頭人氣，加大市場營銷，創新營銷策略，應對因本次疫情造成的經營困境；繼續跟進粵澳輪渡航線復航工作，提前準備好相關的籌備工作。本集團將在沙灘水上項目、三亞藍色幹線、台州榮遠項目、桂山民宿項目、珠海帆船驛站等項目繼續探索與推出新產品，通過打造豐富新穎的品牌產品吸引更多遊客並提升業績。

客輪公司於二零二零年下半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

珠海度假村酒店及九洲置業將有序推動新酒店項目的開業及舊主樓裝修改造項目，以新酒店開業為契機，進一步提升酒店整體品質及服務質量，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。

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

翠湖球會將繼續加強線上與線下的組合營銷方式，提升諾曼球場的利用率，增加團隊賽事和商業活動，提升營收和人次。

珠海九控房地產將繼續做好「翠湖香山項目」系列產品的銷售、交付和存量土地產品設計及開發，並積極推進「平沙項目」開工節點按計劃開展。

酒店業務於二零二零年下半年之財務表現將受能有效遏制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。物業發展業務於二零二零年下半年之財務表現將受於二零二零年下半年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

九洲港公司在做好客運港疫情防控工作的同時，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。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，完善新站場的智能化建設，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。未來將繼續多方面、深層次的探索及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，提升公司市場競爭力，增創盈利空間，提升收入及利潤。

九控融資租賃公司將密切關注行業監管動態，適時進行研究分析，繼續拓寬融資渠道，擴大業務規模，加強客戶儲備工作，建立多層次的客戶維護模式，有計劃有針對性開發新客戶，提高客戶儲備量，推進業務的開展，實現本集團整體效益最大化。

公用事業於二零二零年下半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。

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。原訟法庭於二零一二年六月七日作出判決(「原訟法庭之判決」)。原訟法庭之判決的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。於二零一三年九月十日，上訴法庭就有關上訴舉行聆訊，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，有關上訴被駁回且本公司毋須支付法律費用，原訟法庭之判決則維持不變。



管理層討論與分析及其他資料(續)

上訴人再無就上訴法庭之判決提出上訴。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本公司已收取合共約港幣40,800,000元的款項，上訴法庭之判決的部分判定款項獲得清償，當中包括(1)悉數支付誠意金連同當中利息；及(2)支付部分上訴人須支付予本公司之協定法律費用連同當中利息。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本公司進一步收取合共約港幣2,200,000元的款項，作為上訴人須支付予本公司之部分協定法律費用連同當中利息。本公司即將評估根據原訟法庭之判決及上訴法庭之判決針對上訴人之損害賠償。根據向其法律顧問取得的法律意見，彼等將按需要與接管人聯絡，並會於適當時開始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。該等訴訟之判決為接管人於首次判決時獲判勝訴，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。

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

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生現金流量及主要往來銀行提供銀行借款作為營運資金。

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

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

於二零一七年七月十八日，九洲置業與中國一家銀行(作為貸款人)(「二零一七年銀行貸款人」)簽訂項目融資貸款協議(「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提供項目融資(「項目融資」)最高達人民幣300,000,000元，貸款期由訂立項目融資協議日期起計為期十二年。項目融資為有抵押，並以浮動利率計算。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項目融資後失效。



管理層討論與分析及其他資料(續)

於二零一九年九月二十日，九洲置業與中國一家銀行(作為貸款人)('二零一九年銀行貸款人')簽訂項目融資貸款協議('二零一九年九月項目融資協議')，據此，二零一九年銀行貸款人同意向九洲置業提供項目融資最高達人民幣550,000,000元，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。於本中期報告日期，九洲置業已自該項融資提取人民幣229,600,000元。

本集團於二零二零年六月三十日之定期存款以及現金及現金等價物約為人民幣869,900,000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821,900,000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，及約人民幣48,000,000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。

於二零二零年六月三十日，應收貿易帳款約為人民幣592,100,000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城市能源供應分類內的燃油批發業務相關的應收貿易帳款進行有所增加所致。

此外，於二零二零年六月三十日，本集團持有之按公平價值衡量及在損益表處理之證券約為人民幣200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000元)，全部以港幣計值為人民幣200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000元)。按公平價值衡量及在損益表處理之證券包括部分香港上市證券。

於回顧期內，本集團認購總額人民幣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4,840,000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六月三十日合共約為人民幣3,451,300,000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及負債淨額之總額)於二零二零年六月三十日為0.67(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、定期存款以及現金及現金等價物。

於二零二零年六月三十日，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)及流動資產淨值約為人民幣993,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,257,500,000元)。

於二零二零年六月三十日，計息銀行借款結欠為人民幣3,451,300,000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)於二零二一年六月最後到期之本金金額人民幣1,546,800,000元；(2)於二零二二年六月最後到期之本金金額人民幣1,662,300,000元；(3)於二零二三年六月最後到期之本金金額人民幣46,400,000元；(4)於二零二四年六月最後到期之本金金額人民幣27,800,000元；及(5)於二零二五年六月及直至二零三五年六月最後到期之本金金額人民幣168,000,000元。

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，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，貸款期為自可提取期間(其為本公司接納二零二零年一月貸款函件日期起計六個月內)每次提取起計三十六個月。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，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。



管理層討論與分析及其他資料(續)

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團就本集團若干物業買家的按揭融資的財務擔保的或然負債約為人民幣1,914,300,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,791,600,000元)。除上文披露之該等財務擔保外，本集團於二零二零年六月三十日並無重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)。

重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「管理層討論與分析及其他資料－未來展望」所披露者外，於二零二零年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

資產之抵押

於二零二零年六月三十日及於二零一九年十二月三十一日，本公司已不再向獨立第三方(「第三方」)抵押(但本公司就部分償還責任提供的擔保仍然生效)翠湖香山項目地塊S4之土地使用權及在建物業，以根據(其中包括)珠海九控房地產公司與第三方訂立日期為二零一六年八月十日之貸款及抵押品協議，自第三方取得貸款人民幣723,000,000元(二零一九十二月三十一日：人民幣899,000,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本公司已就二零一五年貸款項下的還款責任向貸款代理行(「二零一五 年代理行」，代表二零一五年貸款人)抵押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」)(即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(「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及九洲旅遊地產股份的二零一五年股份抵押以及銀行帳戶抵押並解除二零一五年股份抵押及銀行帳戶抵押項下設定之抵押權益。

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

於二零二零年六月三十日及直至本中期報告日期，九洲置業已向二零一九年銀行貸款人抵押（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32,000,000元之物業（包括珠海度假村酒店的75幢別墅、一個綜合康樂中心、一幢保健大樓、一座商場、一座地下停車場及多項附屬設施，總建築面積約為22,367.86平方米），以根據（其中包括）九洲置業與二零一九年銀行貸款人訂立日期為二零一九年九月二十日之二零一九年九月項目融資協議及抵押品協議，自二零一九年銀行貸款人取得項目融資。

外匯風險

本集團大部分業務在中國內地進行，主要收益及成本均以人民幣或港幣計值。本集團之資產及負債主要以人民幣或港幣計值。管理層預期不會有重大外匯波動風險。本集團現時並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖外匯風險。

資本架構

於二零二零年六月三十日，本集團已發行普通股數目合共為1,427,797,174股（二零一九年十二月三十一日：1,427,797,174股），而股東權益則約為人民幣1,883,300,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,974,500,000元）。於回顧期間，本集團股東權益減少主要為期內虧損。

所持有重要投資、重大收購及出售

除上文「管理層討論與分析及其他資料」所披露者外，於回顧期間，本集團並無持有重要投資，亦無有關投資、附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。



僱員數目及薪酬

於二零二零年六月三十日，本集團約有2,304名僱員。僱員薪酬乃參考市場標準、個別員工表現及工作經驗釐定且每年檢討一次，其中若干員工可獲佣金及購股權。為保留高質素僱員，除底薪外，本集團亦會視乎本集團業績及個別員工表現而提供酌情花紅、公積金或強積金供款及專業進修／培訓津貼等員工福利。

董事收購股份或債券之權利

於回顧期間，董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授可藉購買本公司股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排以致本公司董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

購股權計劃

購股權計劃（「購股權計劃」）由本公司股東於二零一二年五月二十八日通過普通決議案採納。根據購股權計劃，本公司董事可向合資格參與者授出購股權以認購本公司股份，合資格參與者包括但不限於本集團僱員、本公司及其附屬公司董事。

於回顧期間，概無購股權已根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。此外，本公司於二零二零年六月三十日並無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中擁有或被視為擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」須由董事或最高行政人員知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



管理層討論與分析及其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零二零年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之權益登記冊所記錄及據本公司所知，擁有本公司股份5%或以上權益之人士／各方（惟於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉」一節已披露其權益之本公司董事及行政總裁除外）如下：

於本公司普通股之好倉：

主要股東名稱	普通股 股份數目	權益性質	佔本公司已發行 普通股股本概約 百分比 (附註1)
珠海九洲控股集團有限公司 (「珠海九洲控股」)(附註2)	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%
郭海慶先生(附註3)	116,428,000	實益擁有人	8.15%

附註1 有關百分比乃按於二零二零年六月三十日本公司已發行普通股股份總數(即1,427,797,174股股份)計算。

附註2 於珠海九洲控股持有本公司之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。

附註3 於二零二零年六月三十日，郭海慶先生於該116,428,000股股份中擁有權益，郭海慶先生為專注於其他事業而辭任本公司非執行董事職務，自二零二零年五月二十九日起生效。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄，本公司概無獲悉任何人士(惟於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團股份及相關股份之權益及淡倉」一節已載列其權益之本公司董事及行政總裁除外)擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

除守則條文A.4.1項下所載者外，本公司已於整個回顧期間在所有其他方面遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文。該條文要求本公司非執行董事的委任應有指定任期及須接受重新選舉，而本公司之董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)並無固定任期。偏離的原因是所有該等董事須根據本公司公司細則最少每三年輪值告退及重選連任一次，因此，倘任何一名董事並非每三年獲重選一次，則彼必須退任並被終止任期。

除上文所披露者外，本公司已於截至二零二零年六月三十日止六個月內遵守企業管治守則所載之守則條文。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守準則。本公司所有董事已於本公司作出具體查詢後確認，彼等已於截至二零二零年六月三十日止六個月內遵守標準守則所規定之準則。



審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21及3.22條的規定成立審核委員會，以(其中包括其他職責及職能)審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成，分別為何振林先生(主席)、許照中先生及朱幼麟先生。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已由審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)不建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司自二零一九年年報刊發後董事資料之變動載列如下：

董事	變動詳情
曾建平先生	(i) 已獲委任為董事會主席、提名委員會主席、授權代表及香港接收法律程序文件代理人，自二零二零年六月二十九日於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)結束後生效；(ii) 於二零二零年七月獲廣東省旅游協會委任為副會長
黃鑫先生	已退任執行董事、董事會主席、提名委員會主席、授權代表及香港接收法律程序文件代理人，自二零二零年六月二十九日於股東週年大會結束後生效

管理層討論與分析及其他資料(續)

金濤先生	於二零二零年七月獲珠海市旅游總會委任為會長
葉玉宏先生	(i) 於二零二零年七月獲珠海華發集團有限公司委任為董事；(ii) 於二零二零年七月辭任珠海九洲控股黨委副書記兼紀委書記
拿督威拉林福源	辭任非執行董事，自二零二零年五月二十九日起生效
林承利先生	停任拿督威拉林福源之替任董事，自二零二零年五月二十九日起生效
郭海慶先生	辭任非執行董事，自二零二零年五月二十九日起生效
竺敏明先生	停任郭海慶先生之替任董事，自二零二零年五月二十九日起生效
朱幼麟先生	辭任莊士中國投資有限公司(股份代號：298)之獨立非執行董事，自二零二零年六月八日起生效

承董事會命
主席
曾建平

香港，二零二零年八月二十八日