
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的廈門國際港務股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格盡快送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



廈門國際港務股份有限公司
XIAMEN INTERNATIONAL PORT CO., LTD^{*}

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：3378)

主要交易

收購一家附屬公司股權

二零二一年九月二十四日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
緒言.....	4
收購之詳情	5
目標公司之資料	6
目標公司之股權架構變動.....	7
收購之財務影響	7
收購之理由及裨益	8
上市規則涵義	9
一般資料.....	9
推薦意見.....	9
其他資料.....	10
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告.....	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大後集團未經審計備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 目標公司之評估報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購」	指	本公司根據框架協議及正式協議從新世界廈門收購目標股權
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	廈門國際港務股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「交割」	指	收購之交割，其日期為於達成(或豁免)收購的先決條件後新世界廈門收取代價之日
「代價」	指	收購之代價，為人民幣1,568,000,000元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由中國公民及／或中國法人實體以人民幣認購
「正式協議」	指	本公司與新世界廈門於二零二一年八月二十日根據框架協議就收購訂立之正式買賣協議
「框架協議」	指	本公司與新世界廈門於二零二一年六月三十日就收購訂立之框架協議，其主要條款載列於此通函
「福建省港口集團」	指	福建省港口集團有限責任公司，為廈門港務控股的控股公司
「福建省國資委」	指	福建省人民政府國有資產監督管理委員會，為監督管理於福建省的國有資產的政府部門
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司所發行每股面值人民幣1.00元的外資股，乃以港元計價，並在聯交所上市
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月十七日，即本通函付印前為確定其內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「新世界廈門」	指	新世界(廈門)港口投資有限公司
「要約價」	指	人民幣1,568,000,000元，即要約第三方就收購目標股權提出的收購價格
「要約第三方」	指	於二零二一年三月十七日就以代價收購目標股權向新世界廈門提出要約的一名獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「有關比率」	指	上市規則第14.07條所載的五項比率
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之股份
「股東」	指	股份之持有者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「目標公司」	指	廈門集裝箱碼頭集團有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「目標公司股東權益」	指	已由評估師以二零二零年十二月三十一日為評估基準日出具並已由本公司上報並經福建省國資委備案的，對目標公司100%股權價值的評估報告所載之評估結果
「目標股權」	指	新世界廈門於目標公司持有的20%股權，為其於本公告之日於目標公司持有的全數股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「評估報告」	指	評估師出具的評估報告，當中載列其就目標公司全數股東權益價值的評估結果
「評估師」	指	北京中企華資產評估有限責任公司，為由本公司委託的福建

釋 義

省國資委認可的中國合資格獨立評估師以評估目標公司股東權益

「廈門國貿」 指 廈門國貿集團股份有限公司

「廈門港務控股」 指 廈門港務控股集團有限公司，一家於中國成立之國有獨資公司，為本公司的控股股東，並於最後實際可行日期實際持有本公司約68.32%之股權

「廈門象嶼」 指 廈門象嶼物流集團有限責任公司

「%」 指 百分比



廈門國際港務股份有限公司
XIAMEN INTERNATIONAL PORT CO., LTD*
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：3378)

執行董事：

蔡立群先生
陳朝輝先生
林福廣先生
陳 震先生

註冊辦事處：

中國
福建省
廈門市
海滄區
港南路439號

非執行董事：

陳志平先生
傅承景先生
黃子榕先生
白雪卿女士

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
2座31樓

獨立非執行董事：

劉 峰先生
林鵬鳩先生
靳 濤先生
季文元先生

敬啟者：

主 要 交 易

收購一家附屬公司股權

緒 言

茲提述本公司日期為二零二一年六月三十日及二零二一年八月二十日，內容有關訂立框架協議、正式協議及有關收購之公告。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購的進一步資料，其中包括(i)載列於框架協議及正式協議內的收購詳情；及(ii)上市規則規定須予披露的其他資料。

收購之詳情

日期	(a) 框架協議日期：二零二一年六月三十日；及 (b) 正式協議日期：二零二一年八月二十日。
訂約方	(a) 本公司為收購方；及 (b) 新世界廈門為出售方。
主題事項	目標股權，為新世界廈門於框架協議日期於目標公司持有的全數股權
代價	人民幣1,568,000,000元，即(i)相等於要約第三方於二零二一年三月十七日就目標股權向新世界廈門提出，並被本公司於二零二一年六月二日透過行使根據目標公司章程項下的優先購買權而被跟進的收購價；及(ii)經參考目標股權對應的目標公司股東權益價值(即人民幣1,662,267,680元)而釐訂。 代價須由本公司以現金形式於達成(或豁免)收購的先決條件後的30天內一筆過支付予新世界廈門。預期代價的約40%按目前安排將由本集團持有之現金支付，代價餘額將由本集團擬新增的銀行借款支付。 於訂立框架協議前，目標公司所有其餘股東均已表示不會就目標股權行使其各自的優先購買權。
累計利潤／虧損	於二零二一年八月二十日，目標公司已按其章程規定通過截至二零二零年十二月三十一日止年度的利潤分配方案，當中已就(其中包括)新世界廈門對應目標股權而可享有的截至二零二零年十二月三十一日止年度的可分配利潤達成約定。 此外，倘收購於二零二一年十二月三十一日或之前完成，於二零二一年一月一日至交割日期間，隸屬於目標股權的利潤／虧損均由本公司享有／承擔，否則此金額將由新世界廈門享有／承擔。
先決條件	收購須待(其中包括)以下條件達成後方可交割： (i) 簽訂正式協議並使其生效；

董事會函件

(ii) 取得評估報告並於福建省國資委備案；

(iii) 本通函獲聯交所審核通過並寄發予股東；及

(iv) 取得市場監督管理部門、外匯管理部門及其他相關政府機關、監管機構及交易所要求的，關於收購的一切必要批准及完成相關監管程序及登記備案(如需)，包括但不限於目標公司董事會的批准及本公司的股東批准。

鑒於(i)評估報告已於二零二一年八月十二日於福建省國資委備案；及(ii)在取得一切必要批准及授權後，本公司與新世界廈門已於二零二一年八月二十日簽訂於同日生效的正式協議以取代框架協議。於最後實際可行日期，除(iv)所述事項外，以上其他所有先決條件已獲達成。

正式協議旨在反映載列於框架協議中有關收購的主要條款及先決條件，且對其並無重大變動。董事會認為正式協議僅為對收購之施行細節的進一步闡釋及釐清，故不構成上市規則第14章或第14A章項下的新交易類別。

終止

雙方均應盡最大努力促使在二零二一年十一月十日或以前達成此等先決條件，如上述條件未能於上述時限內被滿足(因外匯管理機關或銀行程序導致代價的匯付時間延遲除外)且未能獲相關方豁免，則任何一方可經事先書面通知終止正式協議。

禁售

目標股權於收購後的任何時間內均不受任何禁售限制所限。

目標公司之資料

目標公司為一家於二零一三年十二月十二日於中國成立的有限責任公司，並主要於廈門從事(其中包括)集裝箱物流服務、碼頭營運及為船舶提供碼頭設施等港口綜合服務。於最後實際可行日期，目標公司的實際股權由本公司持有60%、新世界廈門持有20%、廈門國貿持有10%及廈門象嶼持有10%。

根據目標公司按照中國企業會計準則編製的經審核合併財務報表，(i)目標公司於二

董事會函件

零二零年十二月三十一日的合併資產淨值約為人民幣8,487,508,880元；及(ii)目標公司於截止二零一九及二零二零年十二月三十一日兩個年度的利潤(稅前及稅後)為如下：

	截止二零一九年 十二月 三十一日年度 (人民幣元)	截止二零二零年 十二月 三十一日年度 (人民幣元)
稅前利潤.....	660,200,521	560,014,598
稅後利潤.....	531,664,436	460,460,911

目標股權之對應認繳及實繳註冊資本約為人民幣487,346,358元。董事會認為，由新世界廈門承擔的此等金額與代價的釐定並無關聯，因為(i)新世界廈門乃目標公司其中一名創始股東；及(ii)評估師已就目標公司的全數股東權益作出一項獨立評估，其結果載列於評估報告中。

目標公司之股權架構變動

假設於框架協議之日至交割日目標公司的已發行股本並無變動，因收購而引致目標公司的股權架構變動將會如下：

	實際股權	
	於框架協議之日	緊接交割後
本公司.....	60%	80%
新世界廈門.....	20%	0%
廈門國貿.....	10%	10%
廈門象嶼.....	10%	10%
合計：.....	100%	100%

於交割後，(i)本公司將實際持有目標公司的80%股權，且目標公司將續為本公司的非全資附屬公司；(ii)新世界廈門將不再持有目標公司任何股權。

收購之財務影響

收購對本集團之財務影響載於本通函附錄四，其概要如下：

a. 資產

目標公司的資產在交易完成後將繼續合併至本集團合併資產負債表。於二零二一年六月三十日，本集團綜合資產總值約為人民幣24,623.5百萬元。根據未經審核備考財務資料，假設收購之交割於二零二一年六月三十日落實，本集團的總資產將於以現金形式支付代價後減少人民幣627.2百萬元，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將減少至約為人民幣23,996.3百萬元。

b. 負債

目標公司的負債在交易完成後將繼續合併至本集團合併資產負債表。於二零二一年六月三十日，本集團綜合負債總值約為人民幣11,688.8百萬元。根據未經審核備考財務資料，假設收購之交割於二零二一年六月三十日落實，就交易以新增借款形式支付代價後負債增加940.8百萬元及應付的估計專業費及其他費用金額確認為負債約人民幣2.0百萬元，則經擴大集團之未經審核備考綜合負債總值將增加至約為人民幣12,631.6百萬元。

c. 收益

收購完成不會即刻對本集團之收益有重大影響。董事預計，由於目標集團之財務業績不再由新世界廈門(持有目標公司之20%股權的股東)分擔，長期而言，收購將進一步利於本公司擁有人應佔之現有收益。然而，該影響的程度有賴於收購後本集團之未來運營表現。

根據目標集團之經審核財務業績，目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及二零二一年六月三十日止六個月分別產生經營利潤約人民幣762.7百萬元、人民幣751.5百萬元、人民幣633.7百萬元及人民幣364.7百萬元。董事認為，目標集團將在收購交割後持續有利於本集團之經營業績。

收購之理由及裨益

董事會認為收購整體而言有利於本公司及股東，能夠(i)透過排除目標公司會被任何本公司的市場競爭者收購的可能，增強本公司對作為本集團之核心龍頭企業的目標公司之業務運作及發展的控制和主導；(ii)以利用廈門港為東南沿海運輸體系重要樞紐及福建省重點發展的集裝箱幹線港的優勢，推進本集團於全省港口的投資發展戰略規劃及集裝箱碼頭資源佈局；及(iii)增加本公司於作為本公司最大歸屬於本公司的淨利潤來源的目標公司的持份以進一步提升目標公司的整體收益及歸屬於本公司的淨利潤，因本公司能夠於有需要時為目標公司的業務營運及發展，透過更有效劃一的推行其策略性改變以進一步主導目標公司業務營運的理順和統一。

董事(包括全部獨立非執行董事)已批准收購。雖然收購不屬本集團一般及日常業務過程，董事已考慮其條款，並認為該等條款乃屬正常商業條款，且屬公平而合理，並符合本集團及股東之整體利益。

董事會函件

董事概無於收購中擁有重大權益，故概無董事須就董事會通過批准收購的決議案放棄投票表決。

上市規則涵義

由於有關收購的最高適用有關比率超過25%但低於100%，收購構成本公司於上市規則第14章項下的主要收購。此外，由於(i)目標公司為本公司的非全資擁有附屬公司；及(ii)新世界廈門於目標公司持有10%以上股權，新世界廈門被視作本集團的主要股東，並因此為本公司於附屬公司層面的關連人士，收購亦構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。就此，根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准收購；及(ii)獨立非執行董事已確認收購的條款屬公平合理、乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，故收購須遵守上市規則第14章所載的通知、公告、通函及股東批准的規定及第14A章所載的通知及公告的規定，但獲豁免遵守第14A章所載的通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

據本公司作出一切合理查詢後所盡悉，概無股東於收購中擁有重大利益，倘本公司召開股東大會以批准收購，亦概無股東須就批准收購的決議案放棄表決。根據上市規則第14.44條，本公司已收到持有本公司約68.32%實際股權的本公司控股股東廈門港務控股就收購發出的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購。

一般資料

本集團是中國廈門最大的港口碼頭運營商，亦是唯一在廈門提供全面港口綜合物流服務的集團。本集團主要在廈門從事(其中包括)(i)國際及國內貿易集裝箱裝卸及儲存；(ii)國際及國內貿易散貨／件雜貨裝卸及儲存；及(iii)港口綜合物流服務，主要包括航運代理、理貨、拖輪助靠離泊以及港口相關物流。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)新世界廈門為一間於香港註冊成立的有限公司，並為一間投資控股實體；及(ii)其最終實益擁有人為新世界發展有限公司，為一家於聯交所上市的公司(股份代號：17)，其主要從事物業開發及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為收購符合本公司及股東的整體最佳利益。雖然本公

董 事 會 函 件

司因上述理由將不會召開股東大會以批准收購，倘本公司為此召開股東大會，董事（包括獨立非執行董事）仍推薦股東投票贊成收購。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
廈門國際港務股份有限公司
公司秘書
蔡長軫

二零二一年九月二十四日

1 本集團之財務資料

本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料，乃於以下所列聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xipc.com.cn>)所刊發文件中披露：

- (a) 於二零二一年四月二十二日刊發之本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第116頁至236頁)；

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200876_c.pdf)

- (b) 於二零二零年四月二十三日刊發之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第104頁至228頁)；

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042300888_c.pdf)

- (c) 於二零一九年四月二十五日刊發之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第107頁至240頁)；及

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/1tn20190425830_c.pdf)

- (d) 於二零二一年八月二十七日刊發之本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告(第1頁至14頁)。

(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0827/2021082701118.pdf>)

2 債務聲明

債項

於二零二一年七月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團有未償還借款約人民幣9,030,037,635元，包括(i)銀行借款約人民幣2,200,870,486元；及(ii)債權證約人民幣6,829,167,149元。在銀行借款約人民幣910,278,968元中，約人民幣5,066,089元和人民幣602,980,304元的結餘分別由中國建設銀行和附屬公司非控制性股東擔保，約人民幣104,008,907的抵押物為土地使用權，約人民幣59,286,893抵押物為海域使用權，約人民幣125,702,445元的美元借款抵押物為美元受限制資金，約人民幣13,234,330元抵押物為信用證。銀行借款剩餘的人民幣1,290,591,518元乃屬無擔保／無抵押。債權證約人民幣6,829,167,149元乃屬無擔保／無抵押。

租賃負債

於二零二一年七月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團有租賃負債約人民幣91,467,391元，包括流動部分約人民幣23,181,142元及非流動部分約人民幣68,286,249元。全部租賃負債乃屬無擔保／無抵押。

或然負債

於二零二一年七月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團並無重大或然負債。

除上文所述者及本函件另行披露者以及集團內公司間負債外，本集團內公司於二零二一年七月三十一日營業時間結束時，概無任何待結清貸款資金(已發行及待結清或經同意發行)、銀行透支、債券、貸款或其他類似債務、按揭或抵押、或任何財務租賃承諾、租購承擔、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零二一年七月三十一日以來，本集團的債務及或然負債概無重大變動。

3 營運資金充足性

董事經作出審慎而周詳之查詢後認為，經計及收購及本集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金、公開發售募集的資金及可用銀行融通)，在沒有不可預見的情況下，本集團自本通函日期起計至少十二個月內，有足夠的營運資金滿足目前需求。

4 無重大收購事項

除根據框架協議及正式協議進行的收購外，自本公司刊發之最近期經審核賬目以來，本集團並無訂立任何重大收購事項。

5 無重大不利變動

我們的董事認為，自二零二零年十二月三十一日(即編製本集團最近期經審核綜合財務資料之日期)及直至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

6 本集團之財務及交易前景

總體而言，二零二一年下半年國內外經濟環境仍較為錯綜複雜。從國際上看，全球經濟目前延續復甦態勢，為外需的增長奠定了基礎，但全球疫情走勢持續演變，大宗商品價格上漲壓力仍然比較大，影響經濟的不穩定、不確定因素依然較多，將對中國外貿環境造成一定影響。從國內看，上半年中國統籌疫情防控和經濟社會發展的良好成果為下半年經濟運行打下較好基礎。一方面，國內需求持續回升，經濟的內生動力及市場主體應對外部變化的調整能力逐步增強，內外貿供需循環逐步暢通，下半年中國經濟有望保持持續穩定復甦的態勢；另一方面，國內經濟恢復仍然不均衡，原材料價格上漲等因素對小微企業、尤其是中下游企業的生產經營壓力較大，鞏固穩定恢復發展的基礎仍需努力。根據世界銀行於今年六月份發佈的「全球經濟展望」報告，預測今年全球經濟增長將達5.6%，中國經濟

增長率今年預計為8.5%。此外，目前內貿運力不足和內貿航商進行共艙操作、拉直航線，以及外貿航商在航線運力資源投放向一線大港傾斜的趨勢，將一定程度上影響廈門港在內外貿集裝箱中轉業務的發展；同時，疫情防控「外防輸入、內防擴散」的壓力仍然較大，長期的防疫工作給港口生產帶來較大壓力。面對複雜多變的港航經濟環境，本集團將堅定信心，積極應對各種挑戰，努力統籌做好疫情防控和港口生產經營，把握市場機遇，始終以效益為中心，充分發揮整體優勢，提升企業運營效率，力爭為本公司全體股東帶來更好的投資回報。結合實際，下半年本集團將重點開展以下各項工作：

- 統籌推進疫情防控與港口安全生產。嚴格貫徹「外防輸入、內防擴散」疫情防控策略，重點抓好口岸檢疫、船岸界面、冷鏈物流等關鍵環節，嚴守港口「外防輸入」第一道防線；推進「安全生產三年行動」集中攻堅，層層落實安全責任制，強化安全管控，確保港口安全生產。
- 深化港航戰略合作。加強整體營銷和總部營銷，靈活採取針對性營銷策略，鞏固港航戰略合作。推動航商在廈門港的戰略佈局，積極拓展全球航線網絡，提升廈門集裝箱幹線樞紐港地位；把握市場契機，推進航商在廈門港佈局加班船、空箱調運等業務，推進廈門港集裝箱業務持續穩定增長。
- 實施「走出去」發展戰略。推進海陸雙向、以貨引流的業務拓展策略，擴大腹地市場區域，引導省內外貨源回流。深入腹地調研，著力加大贛南、粵東等關鍵腹地營銷力度，拓寬腹地物流網絡和渠道，努力發展陸地港和多式聯運業務，增強廈門港貨源集散能力。

- 提升服務質量。一是推進提質增效。落實服務承諾，改善港口營商環境，提升服務水平，以此吸引航線及貨源。二是提升服務能力。推進海滄港區集裝箱碼頭一體化運營，統籌碼頭資源；推動華錦碼頭下半年盡快實現口岸開放，爭取潮州小紅山碼頭盡快靠泊作業外貿船舶，提升外貿業務服務能力；積極關注綜合保稅區政策突破進展，創新服務模式，推動物流新業務對接落地。
- 加強精細化管理。一是推進開源節流、降本增效。重點加強預算執行、成本管理和資金管理，嚴控成本費用開支、預算外支出，提升管理效能。二是加強企業管治。加強內控制度建設和審計監督，強化上市公司合規管理工作，推進依法治企。三是提升管理水平。推進「雙百行動」走深走實，嚴格落實國企改革三年行動方案，提升精細化管理水平。
- 推進綠色智慧港口建設。一方面，推進集裝箱智慧物流平台升級應用，加快海潤碼頭全智能化改造項目建設，加快TOS系統開發，爭取今年底具備上線條件。另一方面，積極響應碳達峰、碳中和遠景目標，強化節能減排。重點加快流動機械和運輸車輛電動化、船舶岸電、綠色照明改造等項目，推進綠色生態港口建設。
- 推進資本運作。重點推進以下項目：加快廈門港務發展非公開發行股票項目，爭取項目今年內完成；推進本公司收購新世界廈門所持廈門碼頭集團20%股權等併購項目，強化港口主業發展控制力；推進散雜貨碼頭資源整合後續工作，加快物流資源整合，推進上下游業務協同和同質化業務合併整合；統籌規劃各項融資工作，利用上市公司平台優勢，為本集團發展和資產重組提供資金保障。
- 根據本公司與廈門港務控股簽定的《選擇權及優先權協議》，積極跟進廈門港務控股相關碼頭工程建設的進展情況，以便董事會視管理運營之需要適時作出相應及知情決策。

以下第II-1至II-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致廈門國際港務股份有限公司董事就歷史財務資料出具的會計師報告

引言

我們謹此就廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)列載於第II-4至II-78頁的歷史財務資料作出報告，此歷史財務資料包括目標公司於二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的合併及公司資產負債表以及截至二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間(「業績記錄期」)的合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。載於第II-4至II-78頁的歷史財務資料為本報告的組成部份。該報告以供收錄於廈門國際港務股份有限公司(「貴公司」)於二零二一年九月二十四日就 貴公司擬收購目標公司之20%股權而提出的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基礎編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的目標集團業績紀錄期的財務資料(「相關財務資料」)，是由目標集團董事負責編製。目標集團董事須負責根據相關財務資料附錄所載的編製基礎，即符合香港會計師公會(「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」)編製真實而中肯的財務資料，並對其認為為使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基礎編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基礎，真實而中肯地反映了目標公司於二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的財務狀況及目標集團於二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的合併財務狀況和業績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務數據

我們已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二零年六月三十日止六個月期間的綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基礎，編製追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據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計的範圍為小，故不能保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意

見。按照我們的審閱，我們並未發現本報告追加期間的比較財務資料在各重大方面有未根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基礎編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年九月二十四日

一、 目標集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的相關財務資料，已由羅兵咸永道會計師事務所根據會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

本歷史財務資料以人民幣列報，且所有數值已列算至千位數(人民幣千元)(除非另有說明)。

廈門集裝箱碼頭集團有限公司

合併資產負債表

於二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一八年 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	二零二一年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
投資性房地產	5	261,710	254,690	247,121	243,664
物業、廠房及設備	6	7,152,775	6,868,826	6,647,213	6,546,256
土地使用權	7	2,623,224	—	—	—
無形資產	8	463,063	239,873	240,534	238,755
使用權資產	9	—	2,853,436	2,755,731	2,710,007
聯營投資		2,481	2,396	2,411	2,123
合營投資		—	—	—	2,956
遞延所得稅資產	11	209,352	203,420	196,358	193,421
非流動資產總值		10,712,605	10,422,641	10,089,368	9,937,182
流動資產					
存貨	12	50,994	44,868	41,443	41,300
應收賬款	13	302,338	292,709	260,925	271,813
其他應收款及預付款項	14	334,124	388,468	725,446	986,607
受限制現金	15	12,977	13,023	13,070	13,080
現金及現金等價物	16	221,563	268,644	47,265	77,167
流動資產總值		921,996	1,007,712	1,088,149	1,389,967
資產總值		11,634,601	11,430,353	11,177,517	11,327,149
權益					
歸屬於目標集團所有者					
實收資本	1	2,436,604	2,436,604	2,436,604	2,436,604
儲備		4,439,190	4,474,341	4,362,995	4,613,295
		6,875,794	6,910,945	6,799,599	7,049,899
非控制性權益	10	1,733,146	1,699,828	1,687,209	1,720,748
權益總值		8,608,940	8,610,773	8,486,808	8,770,647
負債					
非流動負債					
借款	20	890,809	800,802	446,608	—
遞延政府補貼及收益		—	—	11,100	11,100
遞延所得稅負債	11	251,958	245,521	234,211	227,271
租賃負債	8	—	93,445	10,652	9,293
非流動負債總值		1,142,767	1,139,768	702,571	247,664
流動負債					
應付賬款及應付票據	18	146,287	121,543	188,459	218,202
合同負債	21	22,015	17,370	24,395	32,144
其他應付款及應計費用	19	249,750	278,565	271,250	228,949
借款	20	1,395,320	1,242,320	1,471,320	1,793,163
租賃負債	9	—	2,416	2,670	1,745
應交稅金		69,522	17,598	30,044	34,635
流動負債總值		1,882,894	1,679,812	1,988,138	2,308,838
負債總值		3,025,661	2,819,580	2,690,709	2,556,502
權益及負債總值		11,634,601	11,430,353	11,177,517	11,327,149

廈門集裝箱碼頭集團有限公司

資產負債表

於二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一八年 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	二零二一年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
投資性房地產	5	261,710	254,690	247,121	243,664
物業、廠房及設備	6	1,616,993	1,550,429	1,495,245	1,459,170
土地使用權	7	1,458,892	—	—	—
無形資產	8	241,637	236,152	238,474	237,824
使用權資產	9	—	1,420,071	1,363,076	1,339,083
對附屬公司的投資	10	3,678,512	3,678,512	3,678,512	3,686,162
合營投資		—	—	—	2,956
遞延所得稅資產	11	842	878	171	171
非流動資產總值		7,258,586	7,140,732	7,022,599	6,969,030
流動資產					
存貨		26,738	23,608	22,221	21,493
應收賬款	13	120,643	133,029	158,995	134,625
其他應收款及預付款項	14	715,772	789,405	1,026,083	1,307,325
受限制現金		12,977	13,023	13,070	13,080
現金及現金等價物		27,675	10,767	7,974	7,645
流動資產總值		903,805	969,832	1,228,343	1,484,168
資產總值		8,162,391	8,110,564	8,250,942	8,453,198
權益					
歸屬於目標公司所有者					
實收資本	1	2,436,604	2,436,604	2,436,604	2,436,604
儲備		5,054,133	5,126,588	5,081,329	5,251,409
權益總值		7,490,737	7,563,192	7,517,933	7,688,013
負債					
非流動負債					
借款	20	2,813	—	—	—
租賃負債	9	—	2,302	2,843	2,366
遞延所得稅負債	11	204,319	198,027	191,687	187,329
非流動負債總值		207,132	200,329	194,530	189,695
流動負債					
應付賬款及應付票據		25,578	26,102	39,275	48,006
合同負債		12,464	10,808	17,429	21,499
其他應付款及應計費用	19	93,422	160,133	463,477	487,394
借款	20	275,000	150,000	—	—
應交稅金		58,058	—	18,298	18,591
流動負債總值		464,522	347,043	538,479	575,490
負債總值		671,654	547,372	733,009	765,185
權益及負債總值		8,162,391	8,110,564	8,250,942	8,453,198

廈門集裝箱碼頭集團有限公司

合併綜合收益表

截至二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日止年度及

截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月期間

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
		二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
收入.....	21	1,972,869	2,023,785	1,987,015	904,157	1,090,053
銷售成本.....	24	(1,216,420)	(1,276,252)	(1,311,332)	(602,188)	(658,316)
毛利.....		756,449	747,533	675,683	301,969	431,737
其他收益.....	21	182,720	189,176	141,045	70,255	27,987
其他利得／(損失) — 淨額.....	22	1,117	1,885	6,489	(1,221)	680
銷售及市場推廣開支.....	24	(4,797)	(4,502)	(5,174)	(2,618)	(2,481)
一般及行政開支.....	24	(173,636)	(181,820)	(182,740)	(84,003)	(92,676)
淨金融資產減值轉回／(計提).....		814	(797)	(1,572)	(745)	(508)
經營利潤.....		762,667	751,475	633,731	283,637	364,739
財務收益.....	25	11,354	5,557	11,085	6,387	4,053
財務費用.....	25	(121,193)	(97,692)	(85,373)	(47,680)	(31,740)
		652,828	659,340	559,443	242,344	337,052
享有聯營扣除虧損後利潤的份額...		968	395	335	—	—
享有合營扣除虧損後利潤的份額...		—	—	—	—	(104)
除所得稅開支前利潤.....		653,796	659,735	559,778	242,344	336,948
所得稅開支.....	26(a)	(170,472)	(128,536)	(99,553)	(42,162)	(60,459)
本年／本期利潤.....		483,324	531,199	460,225	200,182	276,489
年度利潤歸屬於：						
目標公司所有者.....		444,771	494,141	428,069	190,577	250,301
非控制性權益.....		38,553	37,058	32,156	9,605	26,188
		483,324	531,199	460,225	200,182	276,489
除稅後其他綜合收益.....		—	—	—	—	—
年度綜合收益總值.....		483,324	531,199	460,225	200,182	276,489

廈門集裝箱碼頭集團有限公司

合併權益變動表

截至二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日止年度及

截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月期間

	歸屬於目標公司所有者				非控制性	權益總值
	實收資本	其他儲備	留存收益	總值	權益	
	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
二零一八年一月一日結餘.....	2,436,604	3,125,874	1,416,341	6,978,819	1,776,443	8,755,262
綜合收益						
年度利潤.....	—	—	444,771	444,771	38,553	483,324
綜合收益合計.....	—	—	444,771	444,771	38,553	483,324
與擁有人以擁有人身份的交易						
利潤分配.....	—	—	(546,376)	(546,376)	(81,830)	(628,206)
其他.....	—	—	(1,420)	(1,420)	(20)	(1,440)
與擁有人以擁有人身份的交易總值.....	—	—	(547,796)	(547,796)	(81,850)	(629,646)
二零一八年十二月三十一日結餘.....	2,436,604	3,125,874	1,313,316	6,875,794	1,733,146	8,608,940
綜合收益						
年度利潤.....	—	—	494,141	494,141	37,058	531,199
綜合收益合計.....	—	—	494,141	494,141	37,058	531,199
與擁有人以擁有人身份的交易						
利潤分配.....	—	—	(457,202)	(457,202)	(70,250)	(527,452)
其他.....	—	—	(1,788)	(1,788)	(126)	(1,914)
與擁有人以擁有人身份的交易總值.....	—	—	(458,990)	(458,990)	(70,376)	(529,366)
二零一九年十二月三十一日結餘.....	2,436,604	3,125,874	1,348,467	6,910,945	1,699,828	8,610,773
綜合收益						
年度利潤.....	—	—	428,069	428,069	32,156	460,225
綜合收益合計.....	—	—	428,069	428,069	32,156	460,225
與擁有人以擁有人身份的交易						
利潤分配.....	—	—	(537,256)	(537,256)	(44,600)	(581,856)
其他.....	—	—	(2,159)	(2,159)	(175)	(2,334)
與擁有人以擁有人身份的交易總值.....	—	—	(539,415)	(539,415)	(44,775)	(584,190)
二零二零年十二月三十一日結餘.....	2,436,604	3,125,874	1,237,121	6,799,599	1,687,209	8,486,808

廈門集裝箱碼頭集團有限公司

合併權益變動表(續)

截至二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日止年度及

截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月期間

	歸屬於目標公司所有者				非控制性	權益總值
	實收資本	其他儲備	留存收益	總值	權益	
	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
二零二零年一月一日結餘.....	2,436,604	3,125,874	1,348,467	6,910,945	1,699,828	8,610,773
綜合收益						
年度利潤.....	—	—	190,577	190,577	9,605	200,182
綜合收益合計.....	—	—	190,577	190,577	9,605	200,182
與擁有人以擁有人身份的交易						
利潤分配.....	—	—	(537,256)	(537,256)	(34,600)	(571,856)
其他.....	—	—	(1,713)	(1,713)	—	(1,713)
與擁有人以擁有人身份的交易之總值.....	—	—	(538,969)	(538,969)	(34,600)	(573,569)
二零二零年六月三十日結餘(未經審計)...	2,436,604	3,125,874	1,000,075	6,562,553	1,674,833	8,237,386
二零二一年一月一日結餘.....	2,436,604	3,125,874	1,237,121	6,799,599	1,687,209	8,486,808
綜合收益						
年度利潤.....	—	—	250,301	250,301	26,188	276,489
綜合收益合計.....	—	—	250,301	250,301	26,188	276,489
與擁有人以擁有人身份的交易						
附屬公司非控制性股東資本投入.....	—	—	—	—	7,350	7,350
與擁有人以擁有人身份的交易之總值.....	—	—	—	—	7,350	7,350
二零二一年六月三十日結餘.....	2,436,604	3,125,874	1,487,422	7,049,900	1,720,747	8,770,647

廈門集裝箱碼頭集團有限公司

合併現金流量表

截至二零一八、二零一九、二零二零年十二月三十一日止年度及
截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月期間

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
經營活動的現金流量					
經營產生的淨現金	27(a)	1,141,245	1,130,501	1,328,919	583,973
已付利息		(120,269)	(91,957)	(91,030)	(45,597)
已付所得稅		(182,164)	(180,966)	(91,356)	(34,332)
經營活動產生淨現金		838,812	857,578	1,146,533	504,044
投資活動的現金流量					
購買物業、廠房及設備、及無形資產...		(379,525)	(163,739)	(203,512)	(52,976)
處置物業、廠房及設備及 土地使用權所得款項		657	1,099	7,633	93
已收與物業、廠房及 設備有關的政府補助		23,403	8,174	12,494	—
對關聯方的貸款		(74,864)	(22,195)	(379,511)	(274,359)
償還關聯方的貸款		150,000	4,424	—	—
已收利息		14,291	5,557	14,058	6,410
已收股息		—	480	320	—
增加對合營公司投資		—	—	—	(3,060)
受限制現金減少		(46)	(46)	(46)	(23)
投資活動所用淨現金		(266,084)	(166,246)	(548,564)	(320,855)
融資活動的現金流量					
銀行借款所得款		1,819,000	1,312,640	831,320	801,320
償還銀行借款		(1,834,137)	(1,615,640)	(912,320)	(822,320)
償還租賃負債		—	(4,260)	(90,796)	(88,100)
取得關聯方的貸款		551,000	630,000	520,000	100,000
償還關聯方的貸款		(466,399)	(490,013)	(565,000)	(150,000)
附屬公司非控制性股東資本投入		—	—	—	7,350
向目標公司所有者支付的股息		(546,376)	(457,202)	(537,256)	—
向附屬公司非控制性股東支付股息		(81,830)	(19,600)	(65,850)	(36,250)
融資活動所用淨現金		(558,742)	(644,075)	(819,902)	(195,350)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		13,986	47,257	(221,933)	(12,161)
年/期初現金及現金等價物		207,555	221,563	268,644	268,644
現金及現金等價物匯兌收益/(損失)		22	(176)	554	84
年/期終現金及現金等價物	16	221,563	268,644	47,265	256,567

二、 合併財務報表附註

1. 一般資料

廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「目標公司」)於二零一三年十二月十三日於中國廈門市註冊成立之附屬公司，註冊資本為人民幣2,436,604,228元。

目標公司及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)主要於廈門市東渡港區及海滄港區從事集裝箱裝卸業務。

目標集團的財政年度截止日期為十二月三十一日。目標公司在業績記錄期間的法定審計師為普華永道中天會計師事務所。

目標公司董事在收購完成之前和之後將廈門國際港務股份有限公司(「公司」)視為目標公司的直接母公司。

2. 重要會計政策摘要

編製本合併財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

歷史財務數據是根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、《香港會計準則》及詮釋、香港普遍採納的會計準則而編製。此等財務報告亦符合香港《公司條例》的適用規定。

歷史財務資料適用歷史成本法。

編製符合香港財務準則的財務資訊需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用目標集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對財務資訊作出重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

截至二零一八年，二零一九年，二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團的流動負債超過流動資產約人民幣961百萬元，672百萬元，900百萬元，及919百萬元。截至二零一八年，二零一九年，二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣1,153百萬元，1,180百萬元，1,473百萬元，及1,370百萬元。鑒於經營活動產生的現金流入、可用的融資授信額度，本公司董事會認為在未來的十二個月內，本公司董事會認為在未來的十二個月內，本集團可以繼續獲取足夠的融資來源，以保證經營、償還到期債務以及資本性支出所需的資金。據此，本公司本年度財務報表以持續經營為基礎編製。

《香港財務報告準則》第9號「金融工具」和《香港財務報告準則》第15號「客戶契約收入」自二零一八年一月一日起的年度有效，允許提前申請。目標集團在整個業績記錄期間一直採用自二零一八年一月一日開始的財政年度有效的所有其他標準和修訂。

在採用《香港財務報告準則》第16號之後，目標集團已改變其會計政策並作出某些調整，相關影響在下文附註2.2中披露。

尚未採用的新標準和修正案

以下《香港財務報告準則》的新準則及修訂已公佈，但對目標集團自二零二一年一月一日起的財政年度而言並非強制性的，且目標集團並未提前採納：

	自該日起或該日 之後的年度生效
香港會計準則第16號修訂..... 不動產、廠房及設備：達到預定 使用狀態前的價款	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂..... 虧損性合同 — 履行合同的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號..... 對概念框架的引用	2022年1月1日
香港財務報告準則的改進..... 香港財務報告準則2018–2020週期 的年度改善	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂..... 流動和非流動負債的分類	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂..... 所得稅	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號..... 保險合同	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號修和 香港會計準則第28號..... 投資者與其聯營企業或合資企業 之間的資產出售或出資	待定

當上述標準生效時，目標集團將採用現有標準中的上述標準。目標集團已經開始評估對目標集團的影響，目前還無法說明這些影響是否會對其經營成果和財務狀況產生重大影響。

2.2 會計政策變動的影響

本附註解釋採用《香港財務報告準則》第16號「租賃」對目標集團財務資訊的影響。

目標集團自二零一九年一月一日起採用了《香港財務報告準則》第16號「租賃」，但未根據其中特定過渡性條款的允許，重述二零一八年報告期的可比性。因此，新租賃規則產生的重新分類和調整在二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。新會計政策在附註2.25中披露。

採用《香港財務報告準則》第16號時確認的調整。

在採用《香港財務報告準則》第16號時，目標集團確認了與租賃有關的租賃負債，此租賃以前根據《香港會計準則》第17號「租賃」的原則被歸類為「經營租賃」。負債按剩餘租賃付款的現值計量，並使用截至二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現。二零一九年一月一日適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為3.82%。

對於之前歸類為融資租賃的部分，目標集團在過渡前將租賃資產和租賃負債的賬面價值確認為初始申請日使用權資產和租賃負債的賬面價值。《香港財務報告準則》第16號的計量原則只在該日期後適用。在首次申請日期後立即確認的融資租賃不存在計量調整。

(i) 實際應用條文

在首次採用《香港財務報告準則》第16號時，目標集團採用了其列示的下列條文：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率，
- 根據之前對租賃合同是否虧損的評估，作為減值測試的替代方案 — 截至為二零一九年一月一日，沒有虧損合同，
- 將截至二零一九年一月一日剩餘租賃期少於十二個月的經營租賃作為短期租賃進行會計處理，
- 不包括在首次適用租賃準則之日計量使用權資產的初始直接成本，以及
- 在確定租賃期限時，如果契約包含延長或終止租賃的選擇權，則確定租賃期限時應當包括延長或者終止的租賃選擇權所涵蓋的期間。

目標集團可以選擇不重新評估合同在首次適用之日是否存在或是否包含租賃。相反，對於在過渡日期之前簽訂的合同，目標集團依賴其應用的《香港會計準則》第17號「租賃」和《香港國際財務報告解釋》第4號「確定安排是否包含租賃」作出評估。

(ii) 租賃負債的計量

	二零一九年 十二月三十一日
	人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	25,438
減：按直線法確認為費用的短期租賃	(16,501)
使用承租人在首次申請之日的增量借款利率貼現	8,904
加：截至二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	80,967
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	89,871
其中包括：	
流動租賃負債	2,183
非流動租賃負債	87,688
	89,871

(iii) 使用權資產的計量／重分類

已確認使用權資產的賬面淨值與以下類型的資產有關：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
計量(a)		
— 不動產	6,254	8,904
重分類		
— 融資租賃下的設備	86,841	80,967
— 土地使用權(b)	2,553,336	2,623,224
— 港口線和海域使用權(b)	207,005	222,558
	2,847,182	2,926,749
使用權資產總計	2,853,436	2,935,653

- (a) 使用權資產按與其相對應的租賃負債金額計量，並根據於二零一八年十二月三十一日在資產負債表中確認的與該租賃相關的全部預付或應計租賃付款額進行調整。不存在需要在首次採用租賃準則時對其使用權資產進行調整的虧損租賃合同。
- (b) 目標集團於首次申請日將所有土地使用權以及原列於無形資產項下的所有港口航線及海域使用權重分類為使用權資產。

2.3 合併原則及權益會計處理

2.3.1 子公司

子公司指本集團有權控制的所有實體(包括結構化實體)。當本集團因參與一間實體之業務而可或有權獲得可變回報且有能力憑藉其對該實體行使權力而影響該等回報時，則視為本集團控制該實體。子公司於控制權轉移至本集團之日起全面合併入賬。子公司自控制權終止當日起終止合併入賬。

收購會計法用於核算目標集團的企業合併。

本集團公司間交易、結存及未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。附屬公司的會計政策已在需要時作出變更，以確保與本集團所採納會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

2.3.2 聯營公司

聯營公司指目標集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，目標集團持有介乎20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃以權益法入賬(見下文2.3.4)。

2.3.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號共同安排，於共同安排之投資分類為合營業務或合營企業，有關分類視乎每個投資者的合約權益和義務（而非共同安排的法律結構）而定。目標集團已評估其共同安排的性質並將其釐定為合營企業。

於初步按成本在合併資產負債表確認後，合營企業權益使用權益法入賬（見下文2.3.4）。

2.3.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認目標集團應佔被投資方收購後利潤或虧損並於其他全面收益確認目標集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

目標集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項）時，目標集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

目標集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按目標集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已於必要時作出調整，以確保與目標集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註2.12所述政策進行減值測試。

2.3.5 所有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於子公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味着先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營企業或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

2.4 業務合併

本團採用收購法將除同一控制下企業合併以外的業務合併入賬，不論是否已收購股本工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或然代價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以其於收購日期的公平值計量。本集團以逐項收購基準，按公平值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

2.5 獨立財務報表

對附屬公司、合營公司及聯營公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司、合營公司及聯營公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如果股息超過派發當期投資的綜合收益總額，或者如果該投資在獨立財務報表中的賬面價值超過被投資方包括商譽在內的淨資產在合併財務報表中的賬面價值，則在從附屬公司、合營公司及聯營公司的投資中獲得股息時，需要對這些投資進行減值測試。

2.6 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。董事定期作出策略性決定，並負責分配資源和評估經營分部的表現。

至二零一八十二月三十一日、二零一九十二月三十一日和二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年和二零二一年六月三十日六個月的分部資訊均未列報，因為目標集團各年／各期的收入和經營成果僅來自其集裝箱裝卸業務相關業務。

2.7 外幣匯兌

(a) 功能和列報貨幣

目標集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣列報，人民幣為目標公司的功能貨幣及目標集團的列報貨幣。人民幣亦為目標集團之全部附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他綜合收益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在合併利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在綜合收益表內的「財務收益或費用」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合收益表內的「其他利得 — 淨額」中列報。

非貨幣性金融資產及負債(例如以公允價值計量且其變動計入損益的權益)的折算差額列報為合併綜合收益表中公允價值利得和損失的一部份。非貨幣性金融資產及負債(例如分類為可供出售金融資產的權益)的折算差額包括在其他綜合收益中。

2.8 投資性房地產

投資物業乃持作產生長遠租金收益，且並非由目標集團佔用。投資物業按成本(包括相關交易成本及(倘適用)借貸成本)進行初步計量。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

2.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損後列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為目標集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於合併綜合收益表支銷。

折舊採用以下的估計可使用年期將物業、廠房及設備的成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

— 樓宇	10至40年
— 港口基建	25至50年
— 儲存基建	20至25年
— 裝貨機械	8至15年
— 其他機械	6至15年
— 車輛	5至10年
— 傢具、裝置及設備	5至8年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

在建工程指正在建設或有待安裝的物業、廠房及機械，並按成本列賬。成本包括建造物業、廠房及設備的成本及在建造或安裝及測試期間內用以為該等資產融資所借款項的利息開支。在建工程暫不計提折舊準備，直至有關資產建成及可供擬定用途為止。當有關資產投放使用，成本乃轉撥至物業、廠房及設備的有關類別，並根據上述政策予以折舊。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.12）。

處置的利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並在合併綜合收益表中確認。

2.10 使用權資產

2019年1月1日後適用

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵
- 初始直接費用，及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如目標集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

(a) 土地使用權

2019年1月1日採用《香港財務報告準則》第16條後，土地使用權指預付土地經營租賃款減累計攤銷及累計減值虧損。攤銷將預付土地經營租賃款按直線法分攤至土地使用權之租賃期26至50年。

(b) 岸線使用權

岸線使用權乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損後列賬。成本指支付岸線使用權(權利為期四十八年)的代價。岸線使用權按岸線使用權期間四十八年內以直線法計提攤銷。

(c) 海域使用權

目標集團在首次申請香港財務報告準則第16號之日將以前計入無形資產中的全部海域使用權重新歸類為使用權資產。海域使用權乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損後列賬。成本指支付海域使用權(權利為期四十八年)的代價。海域使用權按海域使用權期間四十八年內以直線法計提攤銷。

(d) 其他使用權資產

本集團的其他使用權資產包括租入的物業及設備。使用權資產按照成本進行初始計量，該成本包括租賃負債的初始計量金額、租賃期開始日或之前已支付的租賃付款額、初始直接費用等，並扣除已收到的租賃激勵。本集團能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊；若無法合理確定租賃期屆滿時是否能夠取得租賃資產所有權，則在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。當可收回金額低於使用權資產的賬面價值時，本集團將其賬面價值減記至可收回金額。

2.11 無形資產

(a) 電腦軟件

所收購的電腦軟件執照乃根據收購特定軟件及投放使用所涉成本為基準予以資本化。該等成本乃在其五年之可使用年限內按直線法予以攤銷。

(b) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓對價超過本公司在被收購方的可辨認資產、負債和或有負債淨公允價值權益與非控制性權益在被收購方公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地

檢討。包含商譽的現金產出單元的賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

2.12 非金融資產的減值

使用壽命不限定的無形資產，或者尚未開始使用的無形資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本與使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

2.13 投資及其他金融資產

(a) 分類

目標集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他綜合收益或損益)的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他綜合收益。對於非交易性的權益工具投資，其利得和損失的計量將取決於目標集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。

當管理該等資產的業務模式發生變化時，目標集團才對債權投資進行重分類。

(b) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指目標集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且目標集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(c) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，目標集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，目標集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具

債務工具的后續計量取決於目標集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。目標集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤餘成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的利得或損失直接計入損益，並與匯兌利得和損失一同列示在其他利得／(損失)中。減值損失作為單獨的科目在合併利潤表中列報。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，賬面價值的變動計入其他綜合收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並計入其他利得／(損失)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌利得和損失在其他利得／(損失)中列示，減值損失作為單獨的科目在合併利潤表中列報。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益標準的金融資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其利得或損失計入損益，並於產生期間以淨值在其他利得／(損失)中列示。

權益工具

目標集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果目標集團管理層選擇將權益投資的公允價值利得和損失計入其他綜合收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值利得和損失重分類至損益。對於股利，當目標集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於合併損益表的其他利得／(損失)(如適用)。對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允價值變動單獨列示。

(d) 減值

對於以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，目標集團就其預期信用損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，目標集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失，詳見附註2.15。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2.15 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.16 應收賬款及其他應收款

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。應收賬款通常於30日內結算，因此所有應收賬款均分類為流動資產。

應收賬款按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。

關於本集團應收賬款會計處理的更多資訊和減值政策，請參見附註2.13。

2.17 現金及現金等價物

在合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期為六個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支(若有)。

2.18 實收資本

普通股被分類為權益。直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2.19 應付賬款及其他應付款

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬款及其他應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬款及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借 款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在合併綜合收益表確認。

除非目標集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.21 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。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，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的損益中確認。

借款成本包括利息費用、融資租賃的融資費用和被視為對利息費用的調整的外幣借款匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌利得和損失包括主體以功能貨幣借入資金本應發生的借款成本與外幣借款實際發生的借款成本之間的利率差額。該等金額根據借款開始日的遠期貨幣匯率估計。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。以前年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

2.22 當 期 及 遞 延 所 得 稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在合併綜合收益表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據目標公司、目標公司的附屬公司、合營公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家／地區於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

(b) 遞延所得稅內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括目標集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，目標集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予目標集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.23 僱員福利**(a) 退休金義務**

目標集團向中國有關省市政府機關營運的各定額供款退休福利計劃作出每月供款。該等計劃下應付所有現有及未來退休僱員的相關退休金義務將由各省市政府承擔。此外，目標集團也為符合條件的僱員提供補充年金規劃，每月向保險公司繳費，但繳費總額不超過符合條件的僱員的年度工資總額的某一百分比。除作出該等供款外，目標集團並無任何其他退休後福利義務。該等計劃或規劃的供款於產生時列作支出。

(b) 提前退休福利

提前退休福利乃本集團與提前退休的有關僱員達成協議期間內確認列作支出。

(c) 住房福利

目標集團全職僱員可參加多項政府資助住房公積金。目標集團按僱員月薪某一百分比向該等公積金作出供款。目標集團對該等公積金的義務僅限於每段期間應付的供款。該等公積金的供款於產生期間列作支出。

2.24 準備

當目標集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當作出準備。倘目標集團預期準備可獲償還，則在基本肯定獲得償還時將償還金額當作個別資產另行確認。但不會就未來經營虧損確認準備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務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，仍須確認準備。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨着時間過去而增加的準備確認為利息費用。

2.25 政府補貼及補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而目標集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補貼及補助按其公允價值確認入賬。

與成本有關之政府補貼及補助遞延入賬，並配合按擬補償之成本所需期間在合併綜合收益表中確認。

與購買物業、廠房及設備有關之政府補貼及補助列入非流動負債作為遞延政府補貼，並按有關資產之預計年期以直線法在合併綜合收益表確認。

2.26 收入及收益確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列賬。

目標集團於(或隨着)履約責任獲達成時(即與具體履約責任有關的服務／商品的「控制權」轉移至客戶時)確認收入。

對服務或商品的控制權可隨時間或於某時間點轉移。

(a) 集裝箱裝卸及儲存業務的收入

集裝箱裝卸收入根據一段時間內完成的服務進度確認。集裝箱儲存收入在儲存期間按直線法確認。如果收到或應收的合同金額超過已完成服務的金額，則差額確認為合同負債。

(b) 利息收益

利息收益採用實際利率法按時間比例基準確認。

(c) 租金收益

根據經營租賃租出的資產所得的租金收益，乃於租期內以直線法確認。

(d) 股息收益

股息收益在收取款項權利確定時確認。

2.27 租賃

(a) 目標集團為承租人

如上文附註2.2所述，目標集團已變更作為承租人的租賃會計政策。新政策見下文所述，關於此項會計政策變更的影響請參見附註2.2。

截至二零一八年十二月三十一日前採用的會計政策

截至2018年12月31日，目標集團作為承租人承擔與不動產、廠房和設備所有權相關的幾乎全部風險和報酬的租賃被分類為融資租賃。融資租賃在租賃期開始日按租入不動產的

公允價值與最低租賃付款額的現值兩者低的金額予以資本化。相應的租金支付義務，在扣除融資費用後，計入其他短期應付款和其他長期應付款中。每筆租賃付款額在負債和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。如目標集團無法合理確定是否將在租賃期屆滿時取得融資租入不動產、廠房和設備的所有權，則在資產的使用壽命或資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內計提折舊。

與所有權有關的風險和報酬中的很大比例未轉移至目標集團(作為承租人)的租賃被分類為經營租賃。經營租賃付款額(扣除出租人給予的任何租賃激勵)在租賃期內按直線法計入損益。

二零一九年一月一日開始採用的會計政策

自2019年1月1日起，目標集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產(附註2.10)和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。目標集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於目標集團作為承租人的房地產租賃，目標集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃條款是根據個體情況協商確定的，其中包含各種不同的條款和條件。除了出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他約定。租賃的資產不得用作借貸的抵押品。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。

租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 目標集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 目標集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；及
- 在租賃期反映出目標集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當目標集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。目標集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，目標集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的協力廠商融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到協力廠商融資後的變化；
- 對於近期未獲得協力廠商融資的目標集團持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；及
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

若個別承租人可使用可觀察到的攤銷貸款利率(通過最近的融資或市場資料)，而該租賃貸款的付款情況與租賃類似，則本集團以該利率為起點來確定增量借款利率。

目標集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初步計量租賃負債的金額；
- 對於在開始日期或之前作出的任何租賃款項減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

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)按直線法計提折舊。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的可使用年期內予以折舊。本集團於對其土地及樓宇(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的使用權樓宇行使有關權利。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月的租賃。低價值資產包括小型設備。

(b) 目標集團為出租人

目標集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在合併資產負債表中列示。目標集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

2.28 股息分配

向目標公司股東分配的股息在股息獲目標公司股東或董事按適用批准的期間內於目標集團及目標公司的財務報表內列為負債。

3. 金融風險管理**3.1 金融風險因素****(a) 外匯風險**

本集團主要在中國經營，大部分交易以人民幣結算。然而本集團向海外供應商購買的產成品、商品及若干費用須以外幣結算。人民幣不得自由兌換為其他外幣，將人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。本集團於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日有若干美元、歐元及港幣的現金及銀行結餘、應收賬款、應付賬款及借款（「非功能性貨幣的金融資產及負債」），具體詳情於附註16及18內披露。

本集團現並未採用任何外匯對沖政策。然管理層密切的關注外匯變動的風險並將必要時考慮對重大的外匯風險運用外匯對沖。

於二零二一年六月三十日，如果人民幣兌美元或港幣貶值／升值5%，且所有其他變數保持不變，則對目標集團本年度／期間稅前利潤的影響將基本不重大。

(b) 利率風險

由於本集團除定期存款、現金及銀行結餘外，並無持有重大計息資產，因此本集團的收益和經營業務產生的現金流量大致上不受市場利率變動影響。本集團承受的利率變動風險主要來自借款。

本集團須承受因變動的借款利率而產生的現金流量利率風險。本集團須承受因固定

利率而產生的公允價值利率風險。於二零一八年十二月三十一日，二零一九年十二月三十一日，二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，目標集團的所有借款均為固定利率借款。本集團借款的實際利率及償還條款於附註20內作出披露。

截至二零一八年十二月三十一日，二零一九年十二月三十一日，二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，倘所有其他變量保持不變，而貸款利率增加／減少50個基點，年度稅前利潤將會減少／增加人民幣11,431,000元，人民幣10,216,000元，人民幣9,590,000元及人民幣8,966,000元），這主要由於借款之利息費用增加／減少所致。

(c) 信貸風險

目標集團金融資產承擔的最大信貸風險敞口為定期存款、現金及現金等價物、受限制現金，應收賬款及其他應收款於資產負債表日的賬面值。管理層已制訂信貸政策並持續監測這些信貸風險。

(i) 定期存款、現金及現金等價物以及受限制現金

對於定期存款、現金及現金等價物以及受限制現金，本集團通過限制選擇信譽良好的當地銀行或國有銀行等金融機構來控制信貸風險。

對於應收賬款，本集團通過對主要客戶的信用審核以及監測其財務能力來控制信貸風險並在適當及必要時候要求抵押物。通過了解客戶的信用品質、財務狀況、過往的經驗和其他因素來評估客戶。個體的風險限制由管理層來決定，任何利用此風險限制都將被定期監測。通常，應收賬款自開列賬單後給予60天信用期。

(ii) 應收款項

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化方法，按整個存續期的預期虧損撥備計量所有貿易應收款項的預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日期分組。

預期虧損率按分別於二零二一年六月三十日，二零二零年十二月三十一日，二零一九年十二月三十一日或二零一八年十二月三十一日前12至36個月期間銷售的付款情況及本期間內出現的相應過往信貸虧損計算。過往虧損率根據有關影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料作出調整。本集團已確認國內生產總值及消費者物價指數作為集團的最相關因素，並根據該等因素的預期變動相應調整過往虧損率。

貿易應收款項於無合理預期可收回時核銷。無合理預期可收回的跡象包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。

貿易應收款項及合同資產的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的款項於則計入同一項目。

截至二零一八年十二月三十一日，二零一九年十二月三十一日，二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，港口相關業務應收賬款的期末損失準備金列示如下：

	小於6個月	6-12月	1-2年	2-3年	超過3年	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
於二零一八年十二月三十一日						
預期虧損率.....	0.2%-0.5%	0.5%	10.0%	50.0%	100.0%	
賬面總值(不包括個別評估的應收款項)....	303,067	—	—	—	1,870	304,937
虧損撥備.....	729	—	—	—	1,870	2,599
虧損撥備總額.....	729	—	—	—	1,870	2,599
於二零一九年十二月三十一日						
預期虧損率.....	0.2%-0.5%	0.5%	10.0%	50.0%	100.0%	
賬面總值(不包括個別評估的應收款項)....	293,477	—	—	—	1,870	295,347
虧損撥備.....	768	—	—	—	1,870	2,638
虧損撥備總額.....	768	—	—	—	1,870	2,638
於二零二零年十二月三十一日						
預期虧損率.....	0.2%-0.5%	0.5%	10.0%	50.0%	100.0%	
賬面總值(不包括獲個別評估的應收款項)...	261,651	—	—	—	—	261,651
虧損撥備.....	726	—	—	—	—	726
虧損撥備總額.....	726	—	—	—	—	726
於二零二一年六月三十日						
預期虧損率.....	0.2%-0.5%	0.5%	10.0%	50.0%	100.0%	
賬面總值(不包括獲個別評估的應收款項)...	273,179	—	—	—	—	273,179
虧損撥備.....	1,366	—	—	—	—	1,366
虧損撥備總額.....	1,366	—	—	—	—	1,366

(iii) 其他應收及預付款項

本集團應用國際財務報告準則第9號規定的三階段法以計量預期信貸虧損。其他應收款項包括：預付供應商款項、可抵扣進項稅額、押金及其他。由於其他應收款項的信貸風險自初始確認以來被視為並不重大，因此減值撥備釐定為12個月預期信貸虧損。截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，已就其他應收款項計提虧損撥備人民幣913,000元，人民幣1,043,000元，人民幣846,000元以及人民幣133,000元。

本集團應收賬款及其他應收款的信貸風險的詳情載於附註13及附註14。

除上述外無其他金融資產面臨重大信貸風險。

(d) 流動性風險

現金流量預測在目標集團經營實體中進行。管理層監控目標集團的流動資金需求的滾動預測，以確保其有足夠的現金來滿足運營需要，同時始終保證有足夠的授信額度，從而使目標集團不會違反借款限額。此類預測考慮了目標集團的債務融資計劃、契約遵守情況、內部資產負債表比率目標的遵守情況以及外部監管或法律要求（如適用）——例如貨幣限制。

目標集團對現金的需求來自港口建設、購買裝貨機器及償還債務。所需的經營現金流量由經營業務收到的現金和銀行債務融資來滿足。

下表根據資產負債表日至合約到期日的剩餘期間，將目標集團的非衍生金融負債按相關到期日分組進行分析。表中披露的金額為未貼現合同現金流量。

	小於1年	1-2年	2-5年	超過5年	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
於二零一八年十二月三十一日					
借款.....	1,490,935	43,054	870,712	45,287	2,449,988
應付賬款及應付票據.....	146,287	—	—	—	146,287
其他應付款及應計費用.....	249,750	—	—	—	249,750
	1,886,972	43,054	870,712	45,287	2,846,025
於二零一九年十二月三十一日					
借款.....	1,325,277	18,328	818,820	—	2,162,425
應付賬款及應付票據.....	121,543	—	—	—	121,543
租賃負債.....	4,832	812	93,981	—	99,625
其他應付款及應計費用.....	278,565	—	—	—	278,565
	1,730,217	19,140	912,801	—	2,662,158
於二零二零年十二月三十一日					
借款.....	1,562,406	464,086	—	—	2,026,492
應付賬款及應付票據.....	188,549	—	—	—	188,549
租賃負債.....	3,164	409	10,779	—	14,352
其他應付款及應計費用.....	271,250	—	—	—	271,250
	2,025,369	464,495	10,779	—	2,500,643
於二零二一年六月三十日					
借款.....	1,804,831	—	—	—	1,804,831
應付賬款及應付票據.....	218,202	—	—	—	218,202
租賃負債.....	1,938	72	9,348	—	11,358
其他應付款及應計費用.....	228,949	—	—	—	228,949
	2,253,920	72	9,348	—	2,263,340

3.2 資本風險管理

目標集團的管理層實施現金流預測。管理層持續監控目標集團流動性要求，以確保其有足夠的現金滿足運營需求，同時始終保持其未提取銀行授信額度的充足，以便目標集團不會違反其任何貸款的借款限額或約定（如適用）借款便利。此類預測考慮了目標集團的債務融資計劃、契約合規性、內部資產負債表比率目標的合規性，以及外部監管或法律要求（如適用）——例如貨幣限制。

為了維持或調整資本結構，目標集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減低債項。

與業內其他公司一樣，目標集團利用資本負債比率監察其資本。資本負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款（包括合併資產負債表所列的「流動及非流動借款」）減現金及現金等價物。總資本為「權益」（如合併資產負債表所列）加債務淨額。

於二零一八年、二零一九年以及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十一日，資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總借款(附註20).....	2,286,129	2,043,122	1,917,928	1,793,163
減：現金及現金等價物(附註16)....	(221,563)	(268,644)	(47,265)	(77,167)
債務淨額.....	2,064,566	1,774,478	1,870,663	1,715,996
總權益.....	8,608,940	8,610,773	8,486,808	8,770,647
總資本.....	10,673,506	10,385,251	10,357,471	10,486,643
資本負債比率(%).....	19%	17%	18%	16%

截至二零一八年十二月三十一日，由於借款總額減少，與2017年12月31日相比，槓桿比率下降至19%。

截至二零一九年十二月三十一日，由於借款總額減少，與2018年12月31日相比，槓桿比率下降至17%。

截至二零二零年十二月三十一日，由於現金和現金等價物減少，與2019年12月31日相比，槓桿比率增加至18%。

截至二零二一年六月三十日，由於借款總額減少，與2020年12月31日相比，槓桿比率下降至16%。

4. 關鍵會計估計及假設

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

目標集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

4.1 非流動資產減值

目標集團至少每年查核商譽有否出現任何減值。於任何事項發生或情況轉變顯示賬

面值無法收回時檢討資產(包括無形資產及物業、廠房及設備)有否減值。可收回金額根據使用價值或公允價值減銷售成本計算。此等計算須運用判斷及估計。

於評估是否有資產減值時，以下情況尤其需要管理層運用判斷評估：(i)是否發生一宗事件顯示有關資產價值可能未能收回；(ii)資產可收回價值能否支持資產之賬面值，與資產之公允價值減銷售成本與根據於營運中持續使用該資產而估算之未來現金流之淨現值之較高者；及(iii)於準備現金流預測時所應用之合適主要假設，包括該等現金流預測是否已採用合適利率貼現。於評估減值是否存在時若改變管理層採納之假設，包括貼現利率或現金流量預測增長率，可能對減值測試中使用之淨現值造成重大影響，並因此影響集團之財務狀況及營運表現。假若預測表現及其相關未來現金流預測有重大不利改變時，可能需要於綜合收益表計量減值費用。

對於非流動資產評估減值的現金流量預測涉及的特定假設及估計載於附註8。

4.2 物業、廠房及設備的可使用年限

目標集團管理層就物業、廠房及設備釐定估計可使用年限及相關折舊費用。估計乃基於性質和功能類似的物業、廠房及設備的過往實際可使用年限計算。估計可能因應技術創新及競爭對手因應嚴峻行業週期所採取的行動而出現重大變動。如可使用年期低於先前估計的年期，則管理層將提高折舊費用，或撤銷或撤減棄用或已出售的技術過時或非策略性資產。

如實際的物業、廠房及設備釐定可使用年期與管理層的估計出現10%的差異，目標集團將需要：

- 增加物業、廠房及設備賬面值及分別減少二零一八年度、二零一九年度及截至二零二零年整年以及二零二零年、二零二一年六個月期間的折舊費用人民幣30,917,000元、人民幣29,553,000元、人民幣26,976,000元、人民幣16,261,000元及人民幣17,362,000元(若為順差)；或
- 減少物業、廠房及設備賬面值及分別增加二零一八年度、二零一九年度及截至二零二零年整年以及二零二零年、二零二一年六個月期間的折舊費用人民幣30,917,000元、人民幣29,553,000元、人民幣26,976,000元、人民幣16,261,000元及人民幣17,362,000元(若為逆差)。

4.3 稅項

目標集團在經營過程中需繳納各項稅費。受已生效或實際上已生效的稅收法規或相關稅務機關解釋的影響，很多交易和事項的最終的稅務處理都存在不確定性，因此本集團需要作出估計。管理層根據其所深知的已生效或實際上已生效的稅務法規及相關解釋、以

及本集團具體交易和事項的情況，對相關稅費作出最佳估計，並加以確認。於每個資產負債表日，管理層根據事實和情況的變化及／或稅收法規及解釋的變化，對相關稅費於必要時作出重新評定。唯因上述不確定性的存在，這些稅務事項的最終認定結果可能與管理層的估計金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間的稅費金額產生影響。

遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

目標集團的管理層按其所深知的已生效或實際上已生效的稅率及法律，以及預期可回轉遞延所得稅資產的未來年度目標集團的盈利規劃釐定遞延所得稅資產。管理層將於每個資產負債表日前修訂假設及盈利規劃。

4.4 應收款項減值準備

根據香港財務報告第9號，本集團採用簡化預期信用損失模型計量應收賬款（附註13），採用一般預期信用損失模型計量長期應收款，其他應收款，以攤餘成本計量以及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具。本集團以攤餘成本計量的債務工具資產負債表日前後預期信用風險較低，管理層將於每個資產負債表日前重新評估減值準備。

4.5 在建工程完工進度及建造成本

本集團碼頭工程建造項目的建造期間較長，因此本集團會根據工程的完工情況分批交付資產轉入固定資產進行使用；同時由於工程建造所涉及的項目眾多，對於完工工程的竣工結算通常亦需較長時間才能完成。因此，本集團需在適當時點對工程的完工進度、結轉固定資產的時點及結轉工程成本作出判斷和估計。而這些判斷和估計有可能會與竣工結算的最終結果存在差異，這些差異將會影響最初估計的固定資產的成本及相應的折舊等。

5. 投資性房地產

	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月	六月
	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
				(未經審計)	
期初賬面淨值	268,961	261,710	254,690	254,690	247,121
折舊	(7,251)	(7,020)	(7,569)	(4,355)	(3,457)
期終賬面淨值	<u>261,710</u>	<u>254,690</u>	<u>247,121</u>	<u>250,335</u>	<u>243,664</u>
成本	300,327	300,327	300,327	300,327	300,327
累計折舊	<u>(38,617)</u>	<u>(45,637)</u>	<u>(53,206)</u>	<u>(49,992)</u>	<u>(56,663)</u>
賬面淨值	<u>261,710</u>	<u>254,690</u>	<u>247,121</u>	<u>250,335</u>	<u>243,664</u>

投資性房地產按成本減累計折舊及累計減值準備列賬。

就此等投資性房地產之獨立評估未予執行。於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二零年、二零二一年六月三十日，目標集團投資性房地產經管理層評估，其公允價值估值約人民幣262,117,000元，人民幣270,836,000元，人民幣289,461,000元，人民幣278,283,000元，以及人民幣292,875,000元，此金額依類似資產在類似地點和狀況並受類似租賃限制的當前市場價值釐定。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及截至二零二零年、二零二一年六月三十日止六個月期間，投資性房地產中確認為折舊費用並列入銷售成本的金額共計人民幣7,251,000元，人民幣7,020,000元，人民幣7,569,000元，人民幣4,355,000元，以及人民幣3,457,000元（附註24）。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及截至二零二零年、二零二一年六月三十日止六個月期間，目標集團在未來的維修和維護方面沒有未提供的合同義務。

6. 物業、廠房及設備

(i) 目標集團

	樓宇	港口基建	儲存基建	裝貨機械	其他機械	車輛	傢具、 裝置及設備	其他	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日										
成本	265,985	5,015,953	367,464	2,874,529	211,284	33,581	161,093	8,003	294,279	9,232,171
累計攤銷	(48,776)	(593,234)	(136,368)	(996,078)	(103,004)	(22,369)	(78,703)	(2,409)	—	(1,980,941)
賬面淨值	217,209	4,422,719	231,096	1,878,451	108,280	11,212	82,390	5,594	294,279	7,251,230
截至二零一八年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨值	217,209	4,422,719	231,096	1,878,451	108,280	11,212	82,390	5,594	294,279	7,251,230
添置	2,981	21,768	395	23,491	2,939	1,401	10,609	424	185,824	249,832
在建工程轉入	22,473	81,500	21,007	29,670	43,887	—	12,712	791	(212,040)	—
轉撥至無形資產(附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,009)	(1,009)
處置	—	—	(238)	(359)	(116)	(214)	(469)	—	—	(1,396)
政府補助	—	—	—	—	(11,907)	—	—	—	(11,496)	(23,403)
折舊	(10,530)	(129,695)	(15,108)	(125,137)	(15,825)	(2,367)	(19,458)	(4,359)	—	(322,479)
年終賬面淨值	232,133	4,396,292	237,152	1,806,116	127,258	10,032	85,784	2,450	255,558	7,152,775
於二零一八年十二月三十一日										
成本	291,430	5,119,221	387,554	2,886,610	245,081	32,597	177,496	9,218	255,558	9,404,765
累計折舊	(59,297)	(722,929)	(150,402)	(1,080,494)	(117,823)	(22,565)	(91,712)	(6,768)	—	(2,251,990)
賬面淨值	232,133	4,396,292	237,152	1,806,116	127,258	10,032	85,784	2,450	255,558	7,152,775
於二零一九年一月一日										
年初賬面淨值	232,133	4,396,292	237,152	1,806,116	127,258	10,032	85,784	2,450	255,558	7,152,775
會計政策導致的賬面金額調整(附註2)	—	—	—	—	—	—	(2,813)	—	(78,154)	(80,967)
於二零一九年一月一日的重述期初數	232,133	4,396,292	237,152	1,806,116	127,258	10,032	82,971	2,450	177,404	7,071,808

	樓宇	港口基建	儲存基建	裝貨機械	其他機械	車輛	傢具、 裝置及設備	其他	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨值.....	232,133	4,396,292	237,152	1,806,116	127,258	10,032	82,971	2,450	177,404	7,071,808
添置.....	4,843	21,700	2,888	3,829	20,687	1,227	13,136	3,399	67,310	139,019
在建工程轉入.....	12,919	20,135	21,739	38,787	30,550	79	2,552	244	(127,005)	—
轉撥至無形資產 (附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,739)	(1,739)
處置.....	(40)	—	(260)	(786)	(279)	(103)	(2,097)	—	—	(3,565)
政府補助.....	—	—	—	—	(1,570)	—	—	—	(6,604)	(8,174)
折舊.....	(11,356)	(132,381)	(15,838)	(128,629)	(16,315)	(2,053)	(21,785)	(166)	—	(328,523)
年終賬面淨值.....	238,499	4,305,746	245,681	1,719,317	160,331	9,182	74,777	5,927	109,366	6,868,826
於二零一九年十二月三十一日										
成本.....	308,938	5,161,056	410,864	2,911,805	292,060	33,043	174,749	12,861	109,366	9,414,742
累計折舊.....	(70,439)	(855,310)	(165,183)	(1,192,488)	(131,729)	(23,861)	(99,972)	(6,934)	—	(2,545,916)
賬面淨值.....	238,499	4,305,746	245,681	1,719,317	160,331	9,182	74,777	5,927	109,366	6,868,826
截至二零二零年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨值.....	238,499	4,305,746	245,681	1,719,317	160,331	9,182	74,777	5,927	109,366	6,868,826
添置.....	814	10,686	972	22,667	8,385	1,259	8,809	3,084	66,791	123,467
在建工程轉入.....	1,785	45,043	16,673	15,369	13,926	—	2,491	—	(95,287)	—
轉撥至無形資產 (附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,862)	(2,862)
處置.....	(58)	—	—	(1,913)	(313)	(509)	(1,229)	—	—	(4,022)
政府補助.....	(744)	—	—	—	—	—	(141)	—	—	(885)
折舊.....	(13,276)	(133,058)	(16,248)	(112,712)	(36,257)	(1,352)	(21,938)	(2,470)	—	(337,311)
年終賬面淨值.....	227,020	4,228,417	247,078	1,642,728	146,072	8,580	62,769	6,541	78,008	6,647,213
於二零二零年十二月三十一日										
成本.....	310,533	5,215,369	428,506	2,911,398	311,247	17,681	175,254	15,946	78,008	9,463,942
累計折舊.....	(83,513)	(986,952)	(181,428)	(1,268,670)	(165,175)	(9,101)	(112,485)	(9,405)	—	(2,816,729)
賬面淨值.....	227,020	4,228,417	247,078	1,642,728	146,072	8,580	62,769	6,541	78,008	6,647,213

	樓宇	港口基建	儲存基建	裝貨機械	其他機械	車輛	傢具、 裝置及設備	其他	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審計)										
年初賬面淨值.....	238,499	4,305,746	245,681	1,719,317	160,331	9,182	74,777	5,927	109,366	6,868,826
添置.....	236	5,877	356	3,764	615	1,120	1,542	2,142	25,497	41,149
在建工程轉入.....	153	1,256	8,127	1,478	3,244	—	124	58	(14,440)	—
轉撥至無形資產(附註8).....	—	—	—	—	—	—	—	—	(845)	(845)
處置.....	—	—	—	(60)	(142)	(88)	(317)	—	—	(607)
折舊.....	(8,650)	(66,065)	(12,136)	(57,811)	(11,218)	(702)	(16,972)	(1,225)	—	(174,779)
年終賬面淨值.....	230,238	4,246,814	242,028	1,666,688	152,830	9,512	59,154	6,902	119,578	6,733,744
於二零二零年六月三十日(未經審計)										
成本.....	302,511	5,166,311	415,332	2,922,655	293,749	32,759	164,674	21,795	119,578	9,439,364
累計折舊.....	(72,273)	(919,497)	(173,304)	(1,255,967)	(140,919)	(23,247)	(105,520)	(14,893)	—	(2,705,620)
賬面淨值.....	230,238	4,246,814	242,028	1,666,688	152,830	9,512	59,154	6,902	119,578	6,733,744
截至二零二一年六月三十日止六個月										
年初賬面淨值.....	227,020	4,228,417	247,078	1,642,728	146,072	8,580	62,769	6,541	78,008	6,647,213
添置.....	906	5,772	1,364	44	10,598	550	5,461	663	49,242	74,600
在建工程轉入.....	571	1,008	—	2,276	2,012	268	1,172	648	(7,955)	—
轉撥至無形資產(附註8).....	—	—	—	—	—	—	—	—	(449)	(449)
處置.....	—	(173)	(32)	—	(388)	(144)	(753)	—	—	(1,490)
折舊.....	(6,067)	(72,396)	(7,840)	(29,606)	(43,337)	(681)	(10,451)	(3,240)	—	(173,618)
年終賬面淨值.....	222,430	4,162,628	240,570	1,615,442	114,957	8,573	58,198	4,612	118,846	6,546,256
於二零二一年六月三十一日										
成本.....	311,553	5,221,322	429,960	2,911,442	326,440	19,918	186,394	16,705	127,250	9,550,984
累計折舊.....	(89,123)	(1,058,694)	(189,390)	(1,296,000)	(211,483)	(11,345)	(128,196)	(12,093)	(8,404)	(3,004,728)
賬面淨值.....	222,430	4,162,628	240,570	1,615,442	114,957	8,573	58,198	4,612	118,846	6,546,256

確認為費用並包含在銷售成本和一般管理費用中的折舊費用如下所示：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
銷售成本.....	300,607	322,536	331,138	171,766	170,701
一般管理費用	21,872	5,987	6,173	3,013	2,917
總計	<u>322,479</u>	<u>328,523</u>	<u>337,311</u>	<u>174,779</u>	<u>173,618</u>

(ii) 目標公司

	樓宇	港口基建	儲存基建	裝貨機械	其他機械	車輛	傢具、 裝置及設備	其他	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日										
成本	124,557	762,636	213,375	693,442	52,325	7,730	54,352	2,742	109,308	2,020,467
累計攤銷	(17,867)	(76,577)	(46,384)	(182,491)	(29,186)	(5,833)	(17,625)	(2,742)	—	(378,705)
賬面淨值	106,690	686,059	166,991	510,951	23,139	1,897	36,727	—	109,308	1,641,762
截至二零二零年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨值	106,690	686,059	166,991	510,951	23,139	1,897	36,727	—	109,308	1,641,762
添置	305	5,426	—	15,710	469	239	4,570	—	58,299	85,018
在建工程轉入	21,589	—	17,171	1,923	33,900	—	3,907	—	(78,490)	—
轉入無形資產(附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	(576)	(576)
處置	—	—	(58)	—	—	(120)	(15)	—	—	(193)
政府補助	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,595)	(7,595)
折舊	(5,598)	(19,469)	(12,279)	(44,780)	(8,040)	(566)	(10,691)	—	—	(101,423)
年終賬面淨值	122,986	672,016	171,825	483,804	49,468	1,450	34,498	—	80,946	1,616,993
於二零一八年十二月三十一日										
成本	146,452	768,062	230,465	711,074	86,694	7,130	62,341	2,742	80,946	2,095,906
累計折舊	(23,466)	(96,046)	(58,640)	(227,270)	(37,226)	(5,680)	(27,843)	(2,742)	—	(478,913)
賬面淨值	122,986	672,016	171,825	483,804	49,468	1,450	34,498	—	80,946	1,616,993
於二零一九年一月一日										
年初賬面淨值	122,986	672,016	171,825	483,804	49,468	1,450	34,498	—	80,946	1,616,993
基於會計政策變化的調整(附註2)	—	—	—	—	—	—	(2,813)	—	—	(2,813)
於二零一九年一月一日的重述期初數	122,986	672,016	171,825	483,804	49,468	1,450	31,685	—	80,946	1,614,180

	樓宇	港口基建	儲存基建	裝貨機械	其他機械	車輛	傢具、 裝置及設備	其他	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨值	122,986	672,016	171,825	483,804	49,468	1,450	31,685	—	80,946	1,614,180
添置	—	6,272	—	9,582	5,122	1,101	2,306	364	25,855	50,602
在建工程轉入	10,066	2,242	9,774	298	26,568	—	86	—	(49,034)	—
轉撥至無形資產 (附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,715)	(1,715)
處置	—	—	—	(115)	—	—	—	—	—	(115)
政府補助	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,605)	(6,605)
折舊	(6,607)	(21,568)	(12,894)	(45,596)	(8,951)	(475)	(9,787)	(40)	—	(105,918)
年終賬面淨值	126,445	658,962	168,705	447,973	72,207	2,076	24,290	324	49,447	1,550,429
於二零一九年十二月三十一日										
成本	156,517	776,577	240,239	717,134	118,349	8,000	61,663	3,107	49,447	2,131,033
累計折舊	(30,072)	(117,615)	(71,534)	(269,161)	(46,142)	(5,924)	(37,373)	(2,783)	—	(580,604)
賬面淨值	126,445	658,962	168,705	447,973	72,207	2,076	24,290	324	49,447	1,550,429
截至二零二零年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨值	126,445	658,962	168,705	447,973	72,207	2,076	24,290	324	49,447	1,550,429
添置	216	1,947	177	14,413	752	772	3,455	—	40,669	62,401
在建工程轉入	667	—	8,585	9,535	7,813	—	1,566	—	(28,166)	—
轉撥至無形資產 (附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,803)	(2,803)
處置	—	—	—	(293)	—	(88)	—	—	—	(381)
政府補助	(744)	—	—	—	—	—	—	—	—	(744)
折舊	(8,842)	(23,987)	(12,982)	(45,468)	(12,349)	(294)	(9,614)	(121)	—	(113,657)
年終賬面淨值	117,742	636,922	164,485	426,160	68,423	2,466	19,697	203	59,147	1,495,245
於二零二零年十二月三十一日										
成本	156,656	778,524	249,001	735,337	126,914	5,847	66,692	3,107	59,147	2,181,225
累計折舊	(38,914)	(141,602)	(84,516)	(309,177)	(58,491)	(3,381)	(46,995)	(2,904)	—	(685,980)
賬面淨值	117,742	636,922	164,485	426,160	68,423	2,466	19,697	203	59,147	1,495,245

	樓宇	港口基建	儲存基建	裝貨機械	其他機械	車輛	傢具、 裝置及設備	其他	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止年度 (未審計)										
年初賬面淨值.....	126,445	658,962	168,705	447,973	72,207	2,076	24,290	324	49,447	1,550,429
添置.....	216	—	—	3,377	369	771	2,375	—	15,539	22,647
在建工程轉入.....	153	—	—	477	3,008	—	—	—	(3,638)	—
轉入無形資產 (附註8).....	—	—	—	—	—	—	—	—	(845)	(845)
折舊.....	(4,211)	(15,352)	(6,487)	(22,414)	(5,079)	(224)	(1,376)	(60)	—	(55,203)
年終賬面淨值.....	122,603	643,610	162,218	429,413	70,505	2,623	25,289	264	60,503	1,517,028
於二零二零年六月三十日 (未審計)										
成本.....	156,887	772,162	240,239	720,988	121,727	8,750	68,286	3,107	60,503	2,152,649
累計折舊.....	(34,284)	(128,552)	(78,021)	(291,575)	(51,222)	(6,127)	(42,997)	(2,843)	—	(635,621)
賬面淨值.....	122,603	643,610	162,218	429,413	70,505	2,623	25,289	264	60,503	1,517,028
截至二零二一年六月三十日止年度										
年初賬面淨值.....	117,742	636,922	164,485	426,160	68,423	2,466	19,697	203	59,147	1,495,245
添置.....	231	3,969	—	423	1,761	360	2,403	—	12,913	22,060
在建工程轉入.....	385	—	—	—	2,506	—	45	—	(2,936)	—
轉入無形資產 (附註8).....	—	—	—	—	—	—	—	—	(421)	(421)
折舊.....	(4,139)	(13,794)	(6,669)	(1,066)	(26,410)	(256)	(5,314)	(66)	—	(57,714)
年終賬面淨值.....	114,219	627,097	157,816	425,517	46,280	2,570	16,831	137	68,703	1,459,170
於二零二一年六月三十日										
成本.....	156,948	782,072	249,015	736,312	128,964	6,206	69,118	3,259	72,060	2,203,954
累計折舊.....	(42,729)	(154,975)	(91,199)	(310,795)	(82,684)	(3,636)	(52,287)	(3,122)	(3,357)	(744,784)
賬面淨值.....	114,219	627,097	157,816	425,517	46,280	2,570	16,831	137	68,703	1,459,170

物業、廠房及設備確認為折舊費用並列入目標集團銷售成本和管理費用的情況如下表格所示：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
				(未經審計)	
銷售成本.....	100,002	104,655	112,231	54,492	56,866
一般管理費用	1,421	1,263	1,426	711	848
總計	101,423	105,918	113,657	55,203	57,714

7. 土地使用權

(i) 目標集團

	土地使用權 人民幣千元
於二零一八年一月一日	
成本	3,076,168
累計攤銷	(375,049)
賬面淨值	2,701,119
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	2,701,119
攤銷	(77,895)
年終賬面淨值	2,623,224
於二零一八年十二月三十一日	
成本	3,076,168
累計攤銷	(452,944)
賬面淨值	2,623,224
於二零一九年一月一日	
年初賬面淨值	2,623,224
基於香港財務報告準則第16號的會計重分類(附註2.2)	(2,623,224)
於二零一九年一月一日的年初賬面淨值	—

截至2018年12月31日止年度，已確認為費用並計入銷售成本的攤銷費用為人民幣77,895,000元。

(ii) 目標公司

人民幣千元

於二零一八年一月一日

成本	1,696,354
累計攤銷	(189,843)
賬面淨值	<u>1,506,511</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	1,506,511
攤銷	(47,619)
年終賬面淨值	<u>1,458,892</u>

於二零一八年十二月三十一日

成本	1,696,354
累計攤銷	(237,462)
賬面淨值	<u>1,458,892</u>

於二零一九年一月一日

年初賬面淨值	1,458,892
基於香港財務報告準則第16號的會計重分類(附註2.2)	(1,458,892)
於二零一九年一月一日的年初賬面淨值	<u>—</u>

截至2018年12月31日止年度，已確認為費用並計入銷售成本的攤銷費用為人民幣47,619,000元。

8. 無形資產

(i) 目標集團

無形資產的有關變動載列如下：

	商譽(a)	海域使用權	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日				
成本.....	216,333	259,309	55,480	531,122
累計攤銷.....	—	(30,703)	(29,509)	(60,212)
賬面淨值.....	216,333	228,606	25,971	470,910
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值.....	216,333	228,606	25,971	470,910
添置.....	—	—	2,035	2,035
從在建工程中撥入.....	—	—	1,009	1,009
攤銷.....	—	(6,048)	(4,843)	(10,891)
年終賬面淨值.....	216,333	222,558	24,172	463,063
於二零一八年十二月三十一日				
成本.....	216,333	259,309	58,523	534,165
累計攤銷.....	—	(36,751)	(34,351)	(71,102)
賬面淨值.....	216,333	222,558	24,172	463,063
於二零一九年一月一日				
年初賬面淨值.....	216,333	222,558	24,172	463,063
基於香港財務報告準則第16號的 會計重分類.....	—	(222,558)	—	(222,558)
於二零一九年一月一日的年初賬面淨值...	216,333	—	24,172	240,505
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值.....	216,333	—	24,172	240,505
添置.....	—	—	2,294	2,294
從在建工程中撥入.....	—	—	1,739	1,739
攤銷.....	—	—	(4,665)	(4,665)
年終賬面淨值.....	216,333	—	23,540	239,873
於二零一九年十二月三十一日				
成本.....	216,333	—	62,547	278,880
累計攤銷.....	—	—	(39,007)	(39,007)
賬面淨值.....	216,333	—	23,540	239,873

	商譽	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	216,333	23,540	239,873
添置	—	3,242	3,242
從在建工程中撥入	—	2,862	2,862
政府補助	—	(509)	(509)
攤銷	—	(4,934)	(4,934)
年終賬面淨值	216,333	24,201	240,534
於二零二零年十二月三十一日			
成本	216,333	67,838	284,171
累計攤銷	—	(43,637)	(43,637)
賬面淨值	216,333	24,201	240,534
截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審計)			
年初賬面淨值	216,333	23,540	239,873
添置	—	1,271	1,271
從在建工程中撥入	—	845	845
處置	—	(50)	(50)
攤銷	—	(2,310)	(2,310)
年終賬面淨值	216,333	23,296	239,629
於二零二零年六月三十日(未經審計)			
成本	216,333	64,635	280,968
累計攤銷	—	(41,339)	(41,339)
賬面淨值	216,333	23,296	239,629
截至二零二一年六月三十日止六個月			
年初賬面淨值	216,333	24,201	240,534
添置	—	313	313
從在建工程中撥入	—	449	449
攤銷	—	(2,541)	(2,541)
年終賬面淨值	216,333	22,422	238,755
於二零二一年六月三十日			
成本	216,333	68,599	284,932
累計攤銷	—	(46,177)	(46,177)
賬面淨值	216,333	22,422	238,755

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及截至二零二零年與二零二一年六月三十日止六個月期間，無形資產確認為攤銷費用並列入目標集團銷售成本分別計人民幣10,891,000元，人民幣4,665,000元，人民幣4,934,000元，人民幣2,310,000元以及人民幣2,541,000元。

(a) 商譽減值測試

在2013年，商譽計人民幣216,333,000元產生自本集團於二零一三年度通過新設廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門碼頭集團」)吸收合併廈門國貿碼頭(「國貿碼頭」)及象嶼新創建碼頭(「象嶼碼頭」)，該等商譽全部被分配至集裝箱裝卸及儲存業務分部以提高競爭力。

為了進行減值評估，商譽分配給集裝箱裝卸和儲存業務，即目標集團經營並從收購中受益的主要現金產生單位（「CGU」）。

進行商譽減值測試時，現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營的長期平均增長率。

就目標集團，在二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度十二月三十一日和二零二一年六月三十日使用價值的計算中使用的主要假設如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
銷量(年增長率%)	6%	6%	6%	6%
銷售價(年增長率%)	1%	1%	1%	1%
毛利率(收入%)	43%	43%	43%	43%
用於推測五年後現金流的長期增長率	2%	2%	2%	2%
適用的折現率(稅前)	14%	14%	14%	14%

銷量為五年預測期的平均年增長率。這是根據過往表現和管理層對市場發展的預期而計算。

銷售價為五年預測期的平均年增長率。這是根據當前的行業趨勢並計入每個地區的長期通脹預測而計算。

毛利率為五年預測期佔收入百分比的平均毛利率。這是根據當前的銷售毛利水準和銷售組合計算而得。

所使用的長期增長率與行業報告中的預測一致 — 採用的折現率是稅前折現率並反映相關現金產出單元特定風險的折現率。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及截至二零二一年止六個月期間，集裝箱裝卸及倉儲業務包含商譽的現金產出單元淨額分別為827,000,000元，1,365,000,000元，1,271,000,000元及1,607,000,000元。

管理層以收入金額或銷售價格或折現率發生變化的假設為基礎進行敏感性分析。如果預測期內的估計關鍵假設更改如下，其他所有可變因素保持不變，淨額將減少至如下：

	截至十二月三十一日			截至 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
人民幣百萬元				
— 銷量降低5%	634	1,290	1,200	1,535
— 銷售價格降低5%	814	1,353	1,259	1,595
— 折現率升高5%	214	629	669	995

(ii) 目標公司

	商譽	海域使用權	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日				
成本.....	216,333	7,454	24,642	248,429
累計攤銷.....	—	(941)	(4,778)	(5,719)
賬面淨值.....	<u>216,333</u>	<u>6,513</u>	<u>19,864</u>	<u>242,710</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值.....	216,333	6,513	19,864	242,710
添置.....	—	—	745	745
從在建工程中撥入.....	—	—	576	576
攤銷.....	—	(232)	(2,162)	(2,394)
年終賬面淨值.....	<u>216,333</u>	<u>6,281</u>	<u>19,023</u>	<u>241,637</u>
於二零一八年十二月三十一日				
成本.....	216,333	7,454	25,963	249,750
累計攤銷.....	—	(1,173)	(6,940)	(8,113)
賬面淨值.....	<u>216,333</u>	<u>6,281</u>	<u>19,023</u>	<u>241,637</u>
於二零一九年一月一日				
年初賬面淨值.....	216,333	6,281	19,023	241,637
基於香港財務報告準則第16號的 會計重分類.....	—	(6,281)	—	(6,281)
於二零一九年一月一日的年初賬面淨值...	<u>216,333</u>	<u>—</u>	<u>19,023</u>	<u>235,356</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值.....	216,333	—	19,023	235,356
添置.....	—	—	1,351	1,351
從在建工程中撥入.....	—	—	1,715	1,715
攤銷.....	—	—	(2,270)	(2,270)
年終賬面淨值.....	<u>216,333</u>	<u>—</u>	<u>19,819</u>	<u>236,152</u>
於二零一九年十二月三十一日				
成本.....	216,333	—	29,029	245,362
累計攤銷.....	—	—	(9,210)	(9,210)
賬面淨值.....	<u>216,333</u>	<u>—</u>	<u>19,819</u>	<u>236,152</u>

	商譽	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	216,333	19,819	236,152
添置	—	2,150	2,150
從在建工程中撥入	—	2,803	2,803
攤銷	—	(2,631)	(2,631)
年終賬面淨值	216,333	22,141	238,474
於二零二零年十二月三十一日			
成本	216,333	33,981	250,314
累計攤銷	—	(11,840)	(11,840)
賬面淨值	216,333	22,141	238,474
截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審計)			
年初賬面淨值	216,333	19,819	236,152
添置	—	1,242	1,242
從在建工程中撥入	—	845	845
攤銷	—	(1,331)	(1,331)
年終賬面淨值	216,333	20,575	236,908
於二零二零年六月三十日(未經審計)			
成本	216,333	31,116	247,449
累計攤銷	—	(10,541)	(10,541)
賬面淨值	216,333	20,575	236,908
截至二零二一年六月三十日止六個月期間			
年初賬面淨值	216,333	22,141	238,474
添置	—	420	420
從在建工程中撥入	—	421	421
攤銷	—	(1,491)	(1,491)
年終賬面淨值	216,333	21,491	237,824
於二零二一年六月三十日			
成本	216,333	34,823	251,156
累計攤銷	—	(13,332)	(13,332)
賬面淨值	216,333	21,491	237,824

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及截至二零二零年與二零二一年六月三十日止六個月期間，無形資產確認為攤銷費用並列入目標集團銷售成本分別計人民幣2,394,000元，人民幣2,270,000元，人民幣2,631,000元，人民幣1,331,000元以及人民幣1,491,000元。

9. 租賃

(i) 於資產負債表中確認的金額

合併資產負債表列示了下列關於租賃的金額：

	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)	於二零二一年 六月三十日 (人民幣千元)
使用權資產			
不動產.....	6,254	3,604	2,278
設備.....	86,841	88,773	86,753
土地使用權.....	2,553,336	2,453,211	2,414,184
岸線及海域使用權.....	207,005	210,143	206,792
	<u>2,853,436</u>	<u>2,755,731</u>	<u>2,710,007</u>
租賃負債			
流動.....	2,416	2,670	1,745
非流動.....	93,445	10,652	9,293
	<u>95,861</u>	<u>13,322</u>	<u>11,038</u>

目標公司資產負債表列示了下列關於租賃的金額：

	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)	於二零二一年 六月三十日 (人民幣千元)
使用權資產			
設備.....	2,493	4,637	4,360
土地使用權.....	1,411,530	1,352,623	1,329,023
岸線及海域使用權.....	6,048	5,816	5,700
	<u>1,420,071</u>	<u>1,363,076</u>	<u>1,339,083</u>
租賃負債			
非流動.....	2,302	2,843	2,366

(ii) 於損益表中確認的金額

合併收益表列示了下列關於租賃的金額：

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 期間 人民幣千元 (未經審計)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 期間 人民幣千元
使用權資產本年攤銷費用(附註24)				
不動產.....	2,650	2,650	1,325	848
設備.....	3,485	3,907	1,894	2,020
土地使用權.....	79,234	79,070	38,772	39,535
岸線及海域使用權.....	6,207	6,207	3,104	3,104
	<u>91,576</u>	<u>91,834</u>	<u>45,095</u>	<u>45,507</u>
利息費用.....	2,077	2,416	2,137	247
與短期租賃相關之費用.....	10,948	22,209	4,374	4,635
與未包括於租賃負債中的可變租金租賃 相關之費用.....	<u>49,212</u>	<u>32,042</u>	<u>24,901</u>	<u>21,133</u>

(a) 可變租賃款項

某些物業和設備租賃包含與集裝箱輸送量相關的可變付款條件。取決於集裝箱輸送量的可變租賃付款在觸發這些付款條件的期間計入損益。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，目標集團的集裝箱輸送量增加10%，將使總租賃款項增加約人民幣4,921,000元，人民幣3,204,000元，人民幣2,490,000元及人民幣2,113,000元。

目標公司收益表列示了下列關於租賃的金額：

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 期間 人民幣千元 (未經審計)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 期間 人民幣千元
使用權資產本年攤銷費用(附註24)				
設備	424	502	225	277
土地使用權	47,362	47,198	23,797	23,600
岸線及海域使用權	232	232	116	116
	<u>48,018</u>	<u>47,932</u>	<u>24,138</u>	<u>23,993</u>
利息費用	528	689	363	276
與短期租賃相關之費用	<u>2,241</u>	<u>1,498</u>	<u>656</u>	<u>3,795</u>

10. 對附屬公司的投資

對附屬公司的投資載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廈門海潤集裝箱碼頭有限公司(「海潤」) ...	1,090,940	1,090,940	1,090,940	1,090,940
廈門嵩嶼集裝箱碼頭有限公司(「嵩嶼」) ...	1,320,415	1,320,415	1,320,415	1,320,415
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司 (「新海達」)	138,337	138,337	138,337	138,337
廈門國際貨櫃碼頭有限公司(「國際貨櫃」) .	708,232	708,232	708,232	708,232
廈門海滄國際貨櫃碼頭有限公司 (「海滄國際貨櫃」)	405,311	405,311	405,311	405,311
廈門港海滄集裝箱查驗服務有限公司 (「海滄查驗」)	3,325	3,325	3,325	3,325
紀成投資有限公司(「紀成」)	11,952	11,952	11,952	11,952
廈門智圖思科技有限公司(「智圖思」)	—	—	—	7,650
	<u>3,678,512</u>	<u>3,678,512</u>	<u>3,678,512</u>	<u>3,686,162</u>

上述公司英文名為管理層盡全力翻譯中文名稱所得，因為該等公司未註冊英文名稱。

於二零二一年六月三十日，目標公司持有以下附屬公司的直接權益：

公司名稱	國家／地點	實繳資本 截至二零一八年、 二零一九年和二零二零年 十二月三十一日以及 二零二一年六月三十日	持有的權益 截至二零一八年、 二零一九年和 二零二零年十二月 三十一日以及 二零二一年 六月三十日	主要業務
海潤.....	中國福建省 廈門市	人民幣10百萬元	100%	集裝箱裝卸服務
嵩嶼.....	中國福建省 廈門市	人民幣1,680百萬元	75%	集裝箱裝卸服務
新海達.....	中國福建省 廈門市	人民幣756百萬元	66%	集裝箱裝卸服務
國際貨櫃.....	中國福建省 廈門市	人民幣1,148.7百萬元	51%	集裝箱裝卸服務
海滄國際貨櫃 ..	中國福建省 廈門市	人民幣555.515百萬元	51%	集裝箱裝卸服務
海滄查驗.....	中國福建省 廈門市	人民幣1百萬元	75%	集裝箱裝卸、 堆存及存貨管理、 集裝箱拆裝箱、 倉儲及集裝箱 貨物查驗
紀成.....	中國香港	港幣1元	100%	投資控股
公司名稱	國家／地點	實繳資本 截至二零二一年 六月三十日	持有的權益 截至二零二一年 六月三十日	主要業務
智圖思.....	中國福建省 廈門市	人民幣15百萬元	51%	科技

重大的非控制性權益

資產負債表摘要

	嵩嶼			
	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年 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	二零二一年 人民幣千元
流動資產.....	94,910	121,572	94,739	130,456
流動負債.....	402,915	413,046	473,919	448,299
流動淨負債總額	(308,005)	(291,474)	(379,180)	(317,843)
非流動資產.....	2,284,568	2,233,685	2,166,126	2,134,886
非流動負債.....	127,000	117,000	—	—
非流動淨資產總額	2,157,568	2,116,685	2,166,126	2,134,886
淨資產.....	1,849,563	1,825,211	1,786,946	1,817,043
歸屬於所有者權益	1,387,172	1,368,908	1,340,210	1,362,782
非控制性權益	462,391	456,303	446,736	454,261

綜合收益表摘要

	嵩嶼				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
收入	380,979	365,072	389,387	169,764	219,902
除所得稅前利潤	81,514	71,763	73,375	30,651	40,210
所得稅開支	(12,231)	(10,684)	(10,988)	(4,580)	(10,112)
除稅後利潤	69,283	61,079	62,387	26,071	30,098
總綜合收益	69,283	61,079	62,387	26,071	30,098
總綜合收益分配至非控制性權益 ..	17,321	15,270	15,597	6,518	7,524
總股利值賦予非控制性權益	—	21,250	25,000	—	—

現金流量表摘要

	嵩嶼				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
經營產生的現金	175,171	179,199	168,419	110,076	80,549
已付利息	(24,323)	(11,472)	(20,096)	(8,941)	(7,036)
已付所得稅	(14,887)	(7,407)	(12,349)	(4,693)	(8,866)
經營活動產生的淨現金	135,961	160,320	135,974	96,442	64,647
投資活動(使用)/產生的淨現金 ..	(47,521)	(69,755)	9,803	(2,258)	(9,647)
融資活動使用的淨現金	(110,000)	(90,750)	(146,250)	(94,133)	(55,000)
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(21,560)	(185)	(473)	51	—
年初現金及現金等價物	22,728	1,168	983	983	510
現金及現金等價物匯兌損失	—	—	—	(1)	(2)
年終現金及現金等價物	1,168	983	510	1,033	508

資產負債表摘要

	國際貨櫃			
	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年 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	二零二一年 人民幣千元
流動資產	318,016	314,509	324,353	383,954
流動負債	83,824	44,230	46,387	63,190
流動淨資產總額	234,192	270,279	277,966	320,764
非流動資產	936,272	976,132	913,197	885,538
非流動淨資產總額	936,272	976,132	913,197	885,538
淨資產	1,170,464	1,246,411	1,191,163	1,206,302
歸屬於所有者權益	596,937	635,670	607,493	615,214
非控制性權益	573,527	610,741	583,670	591,088

綜合收益表摘要

	國際貨櫃				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
收入	201,724	185,027	153,187	58,931	88,419
除所得稅前利潤	49,451	42,665	28,738	2,418	17,955
所得稅開支	(7,450)	(6,400)	(4,102)	(363)	(2,816)
除稅後利潤	42,001	36,265	24,636	2,055	15,139
總綜合收益	42,001	36,265	24,636	2,055	15,139
總綜合收益分配至非控制性權益 ..	20,580	17,770	11,876	1,007	7,418
總股利值賦予非控制性權益	—	19,600	19,600	19,600	—

現金流量表摘要

	國際貨櫃				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
經營產生的現金	84,972	164,144	148,055	37,098	16,776
已付所得稅	(14,833)	(1,658)	(3,748)	(1,777)	(3,097)
經營活動產生的淨現金	70,139	162,486	144,307	35,321	13,679
投資活動使用的淨現金	(22,760)	(27,660)	(291,751)	(2,221)	(14,998)
融資活動使用的淨現金	(40,000)	(40,000)	(40,000)	—	—
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	7,379	94,826	(187,444)	33,100	(1,319)
年初現金及現金等價物	91,529	98,909	193,735	193,735	6,298
現金及現金等價物匯兌收益／ (損失)	1	—	(1)	(1)	—
年終現金及現金等價物	98,909	193,735	6,290	226,834	4,979

資產負債表摘要

	海滄國際貨櫃			
	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年 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	二零二一年 人民幣千元
流動資產	7,653	2,466	50,022	25,573
流動負債	123,081	101,400	71,287	10,751
流動淨負債總額	(115,428)	(98,934)	(21,265)	14,822
非流動資產	912,401	889,763	866,519	853,361
非流動負債	—	—	14,000	14,000
非流動淨資產總額	912,401	889,763	852,519	839,361
淨資產	796,973	790,829	831,254	854,183
歸屬於所有者權益	406,456	403,323	423,939	435,633
非控制性權益	390,517	387,506	407,315	418,550

綜合收益表摘要

	海滄國際貨櫃				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
收入	209,958	192,579	159,440	61,337	92,028
除所得稅前利潤	77,468	71,879	53,961	16,093	30,796
所得稅開支	(19,401)	(18,022)	(13,537)	(4,070)	(7,866)
除稅後利潤	58,067	53,857	40,424	12,023	22,930
總綜合收益	58,067	53,857	40,424	12,023	22,930
總綜合收益分配至非控制性權益	28,453	26,390	19,808	5,891	11,236
股利值賦予非控制性權益	62,230	—	—	—	—

現金流量表摘要

	海滄國際貨櫃				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
經營產生的現金	160,290	16,373	5,857	23,638	66,692
已付利息	—	—	(500)	—	—
已付所得稅	(19,491)	(17,438)	(12,154)	(6,502)	(6,848)
經營活動產生／(使用)的淨現金	140,799	(1,065)	(6,797)	17,136	59,844
投資活動(使用)／產生的淨現金	(9,527)	(4,201)	(9,473)	1	38
融資活動(使用)／產生的淨現金	(127,000)	—	14,000	(14,000)	(60,001)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	4,272	(5,266)	(2,270)	3,137	(119)
年初現金及現金等價物	3,381	7,653	2,387	2,387	119
年終現金及現金等價物	7,653	2,387	117	5,524	—

以上資料為計算公司間抵銷前的數額。

11. 遞延所得稅

(i) 目標集團

年／期間內遞延所得稅資產及負債的變動載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
於一月一日	217,282	209,352	203,420	196,358
借記合併綜合收益表(附註26)	(7,930)	(5,932)	(7,062)	(2,937)
於十二月三十一日／六月三十日	209,352	203,420	196,358	193,421
可收回：				
十二個月內	5,554	6,113	7,860	5,874
十二個月後	203,798	197,307	188,498	187,547

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月期間
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅負債				
於一月一日.....	258,957	251,958	245,521	234,211
貸記合併綜合收益表(附註26).....	(6,999)	(6,437)	(11,310)	(6,940)
於十二月三十一日/六月三十日.....	<u>251,958</u>	<u>245,521</u>	<u>234,211</u>	<u>227,271</u>
可收回：				
十二個月內.....	6,998	6,437	6,221	6,940
十二個月後.....	<u>244,960</u>	<u>239,084</u>	<u>227,990</u>	<u>220,331</u>

遞延所得稅資產和負債的主要變動因素載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
減值準備				
— 應收款項.....	872	920	251	200
— 存貨.....	385	441	325	311
業務注入附屬公司產生的評估增值(a).....	190,582	184,804	179,295	176,439
其他.....	<u>17,513</u>	<u>17,255</u>	<u>16,487</u>	<u>16,471</u>
	<u>209,352</u>	<u>203,420</u>	<u>196,358</u>	<u>193,421</u>

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅負債				
資產評估增值(b).....	181,557	175,999	168,899	164,815
業務注入附屬公司產生的評估增值(c).....	<u>70,401</u>	<u>69,522</u>	<u>65,312</u>	<u>62,456</u>
	<u>251,958</u>	<u>245,521</u>	<u>234,211</u>	<u>227,271</u>

遞延所得稅資產的變動計入合併綜合收益表中的借記或貸記項目。

- (a) 餘額為廈門港務控股集團有限公司作為出資注入目標集團的海滄港區第6號泊位和本公司作為出資注入目標集團的海滄港區第4-5號泊位及東渡港區第5-11號泊位相關資產產生的遞延所得稅資產。同一控制下的企業合併下，相關資產的會計基礎等於合併財務報表賬面價值，而相關資產的評估值組成了計算未來應稅利潤的基礎。
- (b) 餘額係二零一三年國貿股份及新世界象嶼作為出資注入目標集團的國貿碼頭及象嶼碼頭的相關資產評估增值所產生的遞延所得稅負債。

- (c) 餘額係二零一六年合併海滄國際貨櫃以及二零一七年合併國際貨櫃產生的遞延所得稅負債。

未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2022	57,044,375	57,044,375	57,044,375	57,044,375
2023	76,593,075	76,593,075	76,593,075	76,593,075
2024	—	58,783,176	58,783,176	58,783,176
2025	—	—	40,583,918	40,583,918
2026	—	—	—	2,439,000
	<u>133,637,450</u>	<u>192,420,626</u>	<u>233,004,544</u>	<u>235,443,544</u>

(ii) 目標公司

年／期間內遞延所得稅資產及負債的變動載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月 三十日止 六個月期間
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
於一月一日	1,028	842	878	171
借記合併綜合收益表	(186)	36	(707)	—
於十二月三十一日／六月三十日	<u>842</u>	<u>878</u>	<u>171</u>	<u>171</u>
可收回：				
十二個月內	<u>842</u>	<u>878</u>	<u>171</u>	<u>171</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月 三十日止 六個月期間
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅負債				
於一月一日	211,190	204,319	198,027	191,687
貸記合併綜合收益表	(6,871)	(6,292)	(6,340)	(4,358)
於十二月三十一日／六月三十日	<u>204,319</u>	<u>198,027</u>	<u>191,687</u>	<u>187,329</u>
可收回：				
十二個月內	<u>6,998</u>	<u>6,437</u>	<u>6,221</u>	<u>6,940</u>
十二個月後	<u>197,321</u>	<u>191,590</u>	<u>185,466</u>	<u>180,389</u>

遞延所得稅資產和負債的主要變動因素載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
減值準備－應收款項	842	878	171	171
遞延所得稅負債				
資產評估增值(a)	204,319	198,027	191,687	187,329

遞延所得稅資產的變動計入合併綜合收益表中的借記或貸記項目。

(a) 餘額係二零一三年國貿股份及新世界象嶼作為出資注入目標集團的國貿碼頭及象嶼碼頭的相關資產評估增值所產生以及本公司作為出資注入的兩家附屬公司產生的遞延所得稅負債。

12. 存貨

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
備品備件	51,899	46,978	43,511	43,270
低值易耗品	1,486	508	98	104
減：存貨跌價準備	(2,391)	(2,618)	(2,166)	(2,074)
	50,994	44,868	41,443	41,300

截至二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及截至二零二零年、二零二一年六月三十日止六個月期間，存貨成本中確認為費用並列入目標集團銷售成本的金額分別為人民幣103,782,000元、人民幣106,623,000元、人民幣108,168,000元、人民幣38,380,000元和人民幣45,750,000元。

13. 應收賬款

(i) 目標集團

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	282,776	269,082	233,147	239,675
應收最終控股公司款項(附註30(b))	—	—	306	1,809
應收同系附屬公司款項(附註30(b))	16,361	17,056	19,557	22,175
應收其他關聯方款項(附註30(b))	5,800	9,209	8,641	9,520
	304,937	295,347	261,651	273,179
減：應收款項預期信用損失	(2,599)	(2,638)	(726)	(1,366)
	302,338	292,709	260,925	271,813

由於目標集團擁有眾多客戶，故目標集團的應收賬款概無信貸集中風險。

目標集團的大部份收入均按掛賬條款及根據交易的合同指定條款收取。對大客戶或還款紀錄良好的長期客戶，目標集團可能給予長達六個月的信用期。來自小客戶、新客戶或短期客戶的收入通常預期將於提供服務或送貨後短時間內付清。

於各資產負債表日之應收賬款總額(包括應收最終控股公司、同系附屬公司及其他關聯方款項)根據發票日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月內.....	303,067	293,477	261,651	273,179
逾三年.....	1,870	1,870	—	—
	<u>304,937</u>	<u>295,347</u>	<u>261,651</u>	<u>273,179</u>

由於應收賬款的短期性質，應收賬款賬面值與其公允價值相約。

應收最終控股公司、同系附屬公司及其他關聯方款項為無抵押、免息且以既定信用期為條件。

目標集團採用《香港財務報告準則第9號》簡化方法來衡量預期信用損失，該方法對所有應收賬款使用終身信用損失準備。附註3.1(a)中載列有關準備計算的詳情。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，目標集團無應收賬款已逾期但未減值。

剩餘的存在減值的應收賬款與一些存在財務困難的客戶有關，該等應收賬款只有部份預期可收回。

應收賬款的賬面值皆以人民幣計值。

應收賬款之預期信用損失變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月 三十日止 六個月期間
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日.....	(3,069)	(2,599)	(2,638)	(726)
沖銷／(計提)應收款項預期信用損失.....	470	(39)	42	(640)
年內未能收回的應收款撤銷.....	—	—	1,870	—
於十二月三十一日／六月三十日.....	<u>(2,599)</u>	<u>(2,638)</u>	<u>(726)</u>	<u>(1,366)</u>

對已減值應收款項準備的設立和轉回已包括在合併綜合收益表中「金融資產減值轉回／(計提) — 淨額」內。在準備賬戶中扣除的數額一般會在預期無法收回額外現金時撇銷。

(ii) 目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款.....	104,322	109,572	102,264	77,403
應收同系附屬公司款項.....	14,149	14,009	13,577	9,820
應收附屬公司款項.....	4,442	11,120	43,409	47,882
應收其他關聯方款項.....	184	796	301	196
	123,097	135,497	159,551	135,301
減：應收款項預期信用損失.....	(2,454)	(2,468)	(556)	(676)
	120,643	133,029	158,995	134,625

由於目標公司擁有眾多客戶，故目標公司的應收賬款概無信貸集中風險。

目標公司的大部份收入均按掛賬條款及根據交易的合同指定條款收取。對大客戶或還款紀錄良好的長期客戶，目標公司可能給予長達六個月的信用期。來自小客戶、新客戶或短期客戶的收入通常預期將於提供服務或送貨後短時間內付清。

於各資產負債表日之應收賬款總額（包括應收同系附屬公司及其他關聯方款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月內.....	121,227	133,627	159,551	135,301
逾三年.....	1,870	1,870	—	—
	123,097	135,497	159,551	135,301

由於應收賬款的短期性質，應收賬款賬面值與其公允價值相約。

應收同系附屬公司、附屬公司及其他關聯方款項為無抵押、免息且以既定信用期為條件。

目標公司採用《香港財務報告準則第9號》簡化方法來衡量預期信用損失，該方法對所有應收賬款使用終身信用損失準備。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，目標公司無應收賬款已逾期但未減值。

剩餘的存在減值的應收賬款與一些存在財務困難的客戶有關，該等應收賬款只有部份預期可收回。

應收賬款的賬面值皆以人民幣計值。

應收賬款之預期信用損失變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日.....	(2,464)	(2,454)	(2,468)	(556)
沖銷／(計提)應收款項預期信用損失.....	10	(14)	42	(120)
年內未能收回的應收款撤銷.....	—	—	1,870	—
於十二月三十一日／六月三十日.....	<u>(2,454)</u>	<u>(2,468)</u>	<u>(556)</u>	<u>(676)</u>

對已減值應收款項準備的設立和轉回已包括在綜合收益表中「金融資產減值轉回／(計提) — 淨額」內。在準備賬戶中扣除的數額一般會在預期無法收回額外現金時撤銷。

14. 其他應收款及預付款項

(i) 目標集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款(a) — 第三方.....	83,292	84,294	80,040	52,588
減：應收款項預期信用損失(附註3.1(c))...	(913)	(1,043)	(846)	(133)
預付賬款.....	31,004	33,982	33,962	34,852
	<u>113,383</u>	<u>117,233</u>	<u>113,156</u>	<u>87,307</u>
應收最終控股公司款項(附註30(b)).....	31,537	28,793	16,942	397
應收母公司款項(附註30(b)).....	157,457	179,652	559,163	857,795
應收公司股東款項(附註30(b)).....	23,665	23,665	23,665	23,665
應收同系附屬公司款項(附註30(b)).....	5,495	34,061	8,170	12,843
應收其他關聯方款項(附註30(b)).....	461	1,116	101	3,439
預付款項及押金.....	2,126	3,948	4,249	1,161
其他應收款及預付款項.....	<u>334,124</u>	<u>388,468</u>	<u>725,446</u>	<u>986,607</u>

目標集團之其他應收款及預付款項賬面值皆以人民幣計值，並與其公允價值相約。

目標集團應收最終控股公司、公司股東、同系附屬公司及其他關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

- (a) 於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，其他應收款主要包括待抵扣進項稅分別為人民幣82,864,000元，人民幣79,899,000元，人民幣75,603,000元，以及人民幣47,292,000元。
- (b) 於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，向廈門國際港務的現金池貸款分別為人民幣157,457,000元，人民幣179,652,000元，人民幣559,163,000元，以及人民幣857,795,000元，計入其他應收款。該筆委託貸款的加權平均利率為4.35%，於一年內到期。

(i) 目標集團

目標集團其他應收款及預付款項之預期信用損失變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日.....	(1,350)	(913)	(1,043)	(846)
沖銷／(計提)應收款項預期信用損失.....	437	(311)	(774)	41
年內未能收回的應收款撤銷.....	—	181	971	672
於十二月三十一日／六月三十日.....	<u>(913)</u>	<u>(1,043)</u>	<u>(846)</u>	<u>(133)</u>

對已減值應收款項準備的設立和轉回已包括在合併綜合收益表中「金融資產減值轉回／(計提) — 淨額」內。在準備賬戶中扣除的數額一般會在預期無法收回額外現金時撇銷。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，目標集團須承擔之其他應收款及預付款項之信貸風險以如上所述各類應收款項及預付款項之賬面價值為上限。於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，目標集團並未對其他應收款或預付款項持有任何抵押物作為擔保。

由於其他流動應收款的短期性質，目標集團之其他應收款及預付款項賬面值與其公允價值相約。

附註3.1中列示了有關金融資產減值的資訊以及目標集團的信貸風險。

(ii) 目標公司

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款(a) — 第三方.....	4,555	9,949	1,073	638
減：應收款項預期信用損失.....	(913)	(1,043)	(128)	(128)
預付賬款.....	<u>11,440</u>	<u>15,798</u>	<u>5,396</u>	<u>3,427</u>
	<u>15,082</u>	<u>24,704</u>	<u>6,341</u>	<u>3,937</u>
應收股利.....	—	30,600	83,008	52,408
應收母公司款項(a).....	153,034	179,652	558,661	857,006
應收公司股東款項.....	23,665	23,665	23,665	23,665
應收同系附屬公司款項.....	1,337	25,443	3,096	9,405
應收附屬公司款項.....	521,029	504,004	350,290	360,088
應收其他關聯方款項.....	133	314	—	—
預付款項及押金.....	<u>1,492</u>	<u>1,023</u>	<u>1,022</u>	<u>816</u>
其他應收款及預付款項.....	<u>715,772</u>	<u>789,405</u>	<u>1,026,083</u>	<u>1,307,325</u>

目標公司之其他應收款及預付款項賬面值皆以人民幣計值，並與其公允價值相約。

目標公司應收公司股東、同系附屬公司及其他關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

- (a) 於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，向廈門國際港務的現金池貸款分別為人民幣153,034,000元，人民幣179,652,000元，人民幣558,661,000元，以及人民幣857,006,000元，計入其他應收款。該筆委託貸款的加權平均利率為4.35%，於一年內到期。

目標公司其他應收款及預付款項之預期信用損失變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日.....	(1,350)	(913)	(1,043)	(128)
沖銷／(計提)應收款項預期信用損失.....	437	(311)	(56)	—
年內未能收回的應收款撤銷.....	—	181	971	—
於十二月三十一日／六月三十日.....	<u>(913)</u>	<u>(1,043)</u>	<u>(128)</u>	<u>(128)</u>

對已減值應收款項準備的設立和轉回已包括在合併損益表中「金融資產減值轉回／(計提) — 淨額」內。在準備賬戶中扣除的數額一般會在預期無法收回額外現金時撤銷。

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，目標公司須承擔之其他應收款及預付款項之信貸風險以如上所述各類應收款項及預付款項之賬面價值為上限。於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，目標公司並未對其他應收款或預付款項持有任何抵押物作為擔保。

由於其他流動應收款的短期性質，其賬面價值被視為與其公允價值相同。

15. 受限制現金

受限制現金存於指定銀行賬戶，用作維護員工宿舍。

受限制現金於資產負債表日的信貸風險的最高承擔為受限制現金的賬面價值。

16. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	<u>221,563</u>	<u>268,644</u>	<u>47,265</u>	<u>77,167</u>
信貸風險的最高承擔(除去現金之淨額)...	<u>221,563</u>	<u>268,644</u>	<u>47,265</u>	<u>77,167</u>
以下列貨幣計值：				
人民幣.....	221,102	266,147	47,071	76,821
美元.....	456	2,494	190	188
港元.....	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>158</u>

目標集團以人民幣計值的現金及現金等價物存於中國境內銀行。目標集團以人民幣計值的現金及現金等價物的結餘與外幣之兌換，受中國政府頒佈的外匯管制規則及規定所限。

17. 金融工具分類

目標集團持有下列金融工具：

		於十二月三十一日			於 六月三十日
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產					
按攤銷成本計算的金融資產					
應收賬款.....	13	302,338	292,709	260,925	271,183
其他應收款及預付款項.....	14	334,124	388,468	725,446	986,607
現金及現金等價物.....	16	221,563	268,664	47,265	77,167
		<u>858,025</u>	<u>949,841</u>	<u>1,033,636</u>	<u>1,334,957</u>
金融負債					
按攤銷成本計算的負債					
應付賬款及應付票據.....	18	146,287	121,543	188,459	218,202
其他應付款及應計費用.....	19	249,750	278,565	271,250	228,949
借款.....	20	2,286,129	2,043,122	1,917,928	1,793,163
租賃負債.....	9	—	95,861	13,322	11,038
		<u>2,682,166</u>	<u>2,539,091</u>	<u>2,390,959</u>	<u>2,251,352</u>

附註3討論了目標集團與金融工具相關的各種風險承擔。報告期末，信貸風險的最高承擔為上述各類金融資產的賬面價值。

18. 應付賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款 — 第三方.....	45,648	31,631	66,948	13,226
應付母公司款項(附註30(b)).....	7,002	—	—	4,159
應付同系附屬公司款項(附註30(b)).....	29,202	17,705	8,170	43,602
應付其他關聯方款項(附註30(b)).....	64,435	72,207	113,341	157,215
	<u>146,287</u>	<u>121,543</u>	<u>188,459</u>	<u>218,202</u>

於各資產負債表日之應付賬款(包括應付母公司、同系附屬公司及其他關聯方款項)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內.....	129,682	115,031	131,547	153,715
一年至兩年.....	8,436	2,538	56,112	58,825
兩年至三年.....	5,371	270	26	4,916
逾三年.....	2,798	3,704	774	746
	<u>146,287</u>	<u>121,543</u>	<u>188,459</u>	<u>218,202</u>

本集團的應付賬款的賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計價單位：				
人民幣.....	146,008	121,543	188,059	217,802
美元.....	279	—	400	400

目標集團應付母公司、同系附屬公司及其他關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

目標集團的應付賬款的賬面價值與其公允價值相約。

19. 其他應付款及應計費用

(i) 目標集團

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付母公司款項(附註30(b)).....	96,611	104,652	99,275	106,269
應付同系附屬公司款項(附註30(b)).....	641	502	2,289	440
應付其他關聯方款項(附註30(b)).....	796	1,617	5,743	8,803
應付購買物業、廠房及設備款項.....	42,910	21,174	30,338	28,586
應付薪金及福利款項.....	62,499	56,144	65,378	44,628
應付附屬公司非控制性股東股息.....	—	50,650	29,400	—
應付利息.....	4,131	1,443	889	781
押金.....	21,864	19,094	12,592	12,723
其他.....	20,298	23,289	25,346	26,719
其他應付款及應計費用.....	249,750	278,565	271,250	228,949

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，應付母公司、同系附屬公司及其他關聯方的款項為無抵押、免息及無固定還款期。

目標集團的其他應付款賬面值與其公允價值相約且皆以人民幣計值。

(ii) 目標公司

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付母公司款項	—	1,703	—	—
應付同系附屬公司款項	—	—	—	5,057
應付附屬公司款項	19,447	93,719	384,396	417,344
應付其他關聯方款項	1,053	2,329	6,244	8,708
應付購買物業、廠房及設備款項	17,207	12,003	12,994	23,796
應付薪金及福利款項	27,799	23,354	30,104	17,396
應付利息	347	1,443	—	—
客戶押金	17,282	17,406	17,174	2,934
其他	10,287	8,176	12,565	16,914
其他應付款及應計費用	<u>93,422</u>	<u>160,133</u>	<u>463,477</u>	<u>492,149</u>

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，應付同系附屬公司及其他關聯方的款項為無抵押、免息及無固定還款期。

目標公司的其他應付款賬面值與其公允價值相約且皆以人民幣計值。

20. 借款

(i) 目標集團

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動				
融資租賃	80,967	—	—	—
關聯方貸款	<u>809,842</u>	<u>800,802</u>	<u>446,608</u>	<u>—</u>
	<u>890,809</u>	<u>800,802</u>	<u>446,608</u>	<u>—</u>
流動				
短期銀行借款	949,000	842,320	761,320	736,320
長期銀行借款 — 流動部分	196,320	—	—	—
關聯方貸款 — 流動部分	<u>250,000</u>	<u>400,000</u>	<u>710,000</u>	<u>1,056,843</u>
	<u>1,395,320</u>	<u>1,242,320</u>	<u>1,471,320</u>	<u>1,793,163</u>
借款總額	<u>2,286,129</u>	<u>2,043,122</u>	<u>1,917,928</u>	<u>1,793,163</u>
當中包括：				
— 無擔保及無抵押	<u>2,286,129</u>	<u>2,043,122</u>	<u>1,917,928</u>	<u>1,793,163</u>
借款總額	<u>2,286,129</u>	<u>2,043,122</u>	<u>1,917,928</u>	<u>1,793,163</u>

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，借款總額的到期日載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應償還借款：				
— 一年內	1,395,320	1,242,320	1,471,320	1,793,163
— 一至二年內	11,635	—	446,608	—
— 二至五年內	834,997	800,802	—	—
— 五年後	44,177	—	—	—
	<u>2,286,129</u>	<u>2,043,122</u>	<u>1,917,928</u>	<u>1,793,163</u>

於各資產負債表日，目標集團的借款皆以人民幣計值。

於各資產負債表日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
借款	<u>4.43%</u>	<u>4.39%</u>	<u>4.40%</u>	<u>3.65%</u>

由於折現影響不重大，短期銀行借款的賬面值與其公允價值相約。

長期借款的賬面值及公允價值載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值	<u>890,809</u>	<u>800,802</u>	<u>446,608</u>	<u>—</u>
公允價值	<u>896,128</u>	<u>805,583</u>	<u>449,274</u>	<u>—</u>

非流動借款的公允價值乃按現金流量折現法，利用目標集團於各資產負債表日可取的條款及性質大致相同的金融工具的現行市場利率估計，並在公允價值層級的第3層內。

(ii) 目標公司

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動				
融資租賃.....	2,813	—	—	—
流動				
短期銀行借款.....	275,000	—	—	—
關聯方貸款.....	—	150,000	—	—
	275,000	150,000	—	—
借款總計.....	277,813	150,000	—	—
當中包括：				
— 無擔保及無抵押.....	277,813	150,000	—	—
借款總計.....	277,813	150,000	—	—

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，借款總額的到期日載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款償還				
— 一年內.....	275,000	150,000	—	—
— 一至二年內.....	1,635	—	—	—
— 二至五年內.....	1,178	—	—	—
	277,813	150,000	—	—

目標公司於各資產負債表日的借款皆以人民幣計值。

於各資產負債表日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
借款.....	4.13%	3.18%	—	—

21. 收入

(a) 收入及其他收益

目標集團收入及其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
收入 — 按一段時間確認					
集裝箱裝卸業務	1,770,269	1,833,833	1,782,641	817,732	956,153
倉儲業務	202,600	189,952	204,374	86,425	133,900
	<u>1,972,869</u>	<u>2,023,785</u>	<u>1,987,015</u>	<u>904,157</u>	<u>1,090,053</u>
其他收益					
政府補貼	134,614	139,623	98,048	44,721	4,826
租金收入	47,849	47,707	41,881	25,300	22,293
其他	257	1,846	1,116	234	868
	<u>182,720</u>	<u>189,176</u>	<u>141,045</u>	<u>70,255</u>	<u>27,987</u>

(b) 與客戶合同有關的負債

集團已確認與客戶合同相關的以下負債：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收裝卸費	<u>12,464</u>	<u>10,808</u>	<u>17,429</u>	<u>21,499</u>

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日合同負債無重大變化。

下表顯示了本報告期確認的收入中有多少與結轉合同負債有關：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
期初計入合同負債餘額的 已確認收入					
裝卸業務	<u>12,464</u>	<u>10,808</u>	<u>17,429</u>	<u>17,429</u>	<u>21,499</u>

22. 其他利得／(損失) — 淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
處置資產、廠房及設備的 利得／(損失)	(1,032)	(2,515)	(2,334)	(502)	183
其他	2,149	4,400	8,823	(719)	497
	<u>1,117</u>	<u>1,885</u>	<u>6,489</u>	<u>(1,221)</u>	<u>680</u>

23. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
薪金、工資及花紅	281,682	285,034	302,708	137,968	153,444
福利、醫療及其他開支	75,803	73,388	80,487	38,569	44,519
退休金計劃供款(a)	23,794	38,761	16,835	8,488	21,840
	<u>381,279</u>	<u>397,183</u>	<u>400,030</u>	<u>185,025</u>	<u>219,803</u>

(a) 退休金 — 設定提存計劃

目標集團的僱員參與各項由有關省市政府籌辦的退休金計劃。據此，目標集團須按僱員的每月薪金及工資的16.0%至24.8%向該等計劃作出每月供款，視乎適用的社會保障法規而定。

24. 按性質分類的費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
僱員福利開支(附註23)	381,279	397,183	400,030	185,025	219,803
折舊					
— 物業、廠房及設備(附註6)	322,479	328,523	337,311	174,779	173,618
— 投資性房地產(附註5)....	7,251	7,020	7,569	4,355	3,457
運輸費用和勞務外包費用	334,093	355,698	379,893	160,170	183,649
攤銷					
— 使用權資產(附註9)	—	91,576	91,834	45,095	45,507
— 無形資產(附註8)	10,891	4,665	4,934	2,310	2,541
— 土地使用權(附註7)	77,895	—	—	—	—
所售／所耗存貨成本(附註12)	103,782	106,623	108,168	38,380	45,750
短期或低值物業、廠房及設備的					
經營租賃租金	50,324	60,160	54,251	29,275	25,768
維修及維護	43,417	47,606	50,482	17,657	12,426
疏浚費	15,673	16,563	16,072	7,344	9,216
印花稅及房產稅	13,671	10,070	13,099	6,516	6,734
財產保險費用	7,885	7,229	7,431	3,919	3,160
推廣成本	9,877	12,143	9,396	5,792	5,813
諮詢費	6,277	7,739	8,342	3,370	5,659
其他費用	10,059	9,776	10,434	4,822	10,372
銷售成本、銷售及市場推廣					
開支、一般及行政開支總額	<u>1,394,853</u>	<u>1,462,574</u>	<u>1,499,246</u>	<u>688,809</u>	<u>753,473</u>

25. 財務收益及費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
利息收益.....	11,354	5,557	11,085	6,387	4,053
借款利息.....	(121,193)	(95,615)	(82,957)	(45,543)	(31,493)
租賃負債利息	—	(2,077)	(2,416)	(2,137)	(247)
	(121,193)	(97,692)	(85,373)	(47,680)	(31,740)
財務費用 — 淨額.....	(109,839)	(92,135)	(74,288)	(41,293)	(27,687)

26. 稅項

(a) 所得稅開支

目標集團經廈門市國家稅務局批准，自2019年起，有權享有三年期的企業所得稅減免政策。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，適用的所得稅稅率分別為25%、15%、15%、15%和15%。

目標集團的附屬公司嵩嶼碼頭經廈門市國家稅務局批准，自2018年起，有權享有三年期的企業所得稅減免政策。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，適用的所得稅稅率分別為15%、15%、15%、15%和25%。

目標集團的附屬公司國際貨櫃碼頭經廈門市國家稅務局批准，自2018年起，有權享有三年期的企業所得稅減免政策。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，適用的所得稅稅率分別為15%、15%、15%、15%和25%。

目標集團的附屬公司紀成投資，設立在香港，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，適用的所得稅稅率分別為16.5%、16.5%、16.5%、16.5%和16.5%。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，除嵩嶼碼頭、國際貨櫃碼頭、目標公司和紀成投資，設立於中國的本公司及本公司的所有附屬公司均適用25%的中國企業所得稅稅率。

在合併綜合收益表中確認的所得稅開支金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
中國企業所得稅開支.....	169,541	129,041	103,802	42,245	64,462
遞延所得稅計入／(貸記) (附註11).....	931	(505)	(4,248)	(83)	(4,003)
	170,472	128,536	99,554	42,162	60,459

合併利潤表內的實際所得稅費用與按適用除所得稅開支前利潤以適用稅率計算的金額之間的差額調節如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
除所得稅開支前利潤	653,796	659,735	559,778	242,344	336,948
按適用稅率15%計算所得的					
稅項(2018：25%)	163,449	98,960	83,967	36,352	50,542
各實體不同稅率的影響	(13,096)	20,100	12,751	5,531	10,698
未確認遞延所得稅資產的					
稅務虧損	19,148	8,817	6,088	1,112	366
其他	971	659	(3,252)	(833)	(1,147)
所得稅開支	170,472	128,536	99,554	42,162	60,459

27. 合併現金流量表附註

(a) 除所得稅開支前利潤與經營業務產生的現金流量淨額調節表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年 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	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元
除所得稅開支前利潤	653,796	659,735	559,778	242,344	336,948
調整：					
— 享有聯營公司利得的份額	(968)	(395)	(335)	—	—
— 享有合營公司虧損的份額	—	—	—	—	104
— 物業、廠房及設備折舊...	322,479	328,523	337,311	174,779	173,618
— 土地使用權攤銷	77,895	—	—	—	—
— 使用權資產攤銷	—	91,576	91,834	45,095	45,507
— 無形資產攤銷	10,891	4,665	4,934	2,310	2,541
— 投資性房地產折舊	7,251	7,020	7,569	4,355	3,457
— 處置物業、廠房及設備的 虧損／(利得)	1,032	2,515	2,334	502	(183)
— 存貨減值準備／(轉回)...	89	448	839	683	(91)
— 金融資產減值轉回／ (計提) — 淨額	(814)	797	1,572	745	508
— 利息收益	(11,354)	(5,557)	(11,085)	(6,387)	(4,053)
— 利息開支	121,193	97,692	85,373	47,680	31,740
	1,181,490	1,187,019	1,080,124	512,106	590,096
營運資金變動：					
— 應收賬款	5,746	9,590	33,696	(6,817)	(11,528)
— 合同負債	(1,792)	(4,645)	7,025	1,574	7,749
— 其他應收款及預付款項 ..	(45,744)	(54,474)	(336,781)	(253,003)	(260,448)
— 存貨	5,150	5,899	3,878	1,027	235
— 應付賬款	(6,741)	(24,744)	66,916	36,167	29,743
— 其他應付款及應計費用 ..	3,136	11,856	474,061	292,919	276,453
經營產生的現金流量淨額	1,141,245	1,130,501	1,328,919	583,973	632,300

(b) 淨債務調節表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
現金及現金等價物	221,563	268,644	47,265	256,567	77,167
借款 — 一年內償還	(1,395,320)	(1,242,320)	(1,471,320)	(1,171,320)	(1,793,163)
借款 — 一年後償還	(890,809)	(800,802)	(446,608)	(801,289)	—
租賃負債 — 流動部分	—	(2,416)	(2,670)	(2,541)	(1,745)
租賃負債 — 非流動部分	—	(93,445)	(10,652)	(9,304)	(9,293)
淨債務	<u>(2,064,566)</u>	<u>(1,870,339)</u>	<u>(1,883,985)</u>	<u>(1,727,887)</u>	<u>(1,727,034)</u>
現金及流動性投資	221,563	268,644	47,265	256,567	77,167
總債務 — 固定利率	<u>(2,286,129)</u>	<u>(2,138,983)</u>	<u>(1,931,250)</u>	<u>(1,984,454)</u>	<u>(1,804,201)</u>
淨債務	<u>(2,064,566)</u>	<u>(1,870,339)</u>	<u>(1,883,985)</u>	<u>(1,727,887)</u>	<u>(1,727,034)</u>

	融資活動的負債			
	現金／ 銀行透支	一年內到期的 借款和 租賃負債	一年後到期的 借款和 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
於二零一八年一月一日淨債務	207,555	(1,253,100)	(910,679)	(1,956,224)
淨現金流量	14,008	54,100	(123,564)	(55,456)
其他非現金變動	—	(196,320)	143,434	(52,886)
於二零一八年十二月三十一日淨債務	<u>221,563</u>	<u>(1,395,320)</u>	<u>(890,809)</u>	<u>(2,064,566)</u>
於二零一九年一月一日淨債務	221,563	(1,395,320)	(890,809)	(2,064,566)
淨現金流量	47,081	155,565	11,708	214,354
其他非現金變動	—	(4,981)	(15,146)	(20,127)
於二零一九年十二月三十一日淨債務	<u>268,644</u>	<u>(1,244,736)</u>	<u>(894,247)</u>	<u>(1,870,339)</u>
於二零二零年一月一日淨債務	268,644	(1,244,736)	(894,247)	(1,870,339)
淨現金流量	(221,379)	(226,435)	443,231	(4,583)
其他非現金變動	—	(2,819)	(6,244)	(9,063)
於二零二零年十二月三十一日淨債務	<u>47,265</u>	<u>(1,473,990)</u>	<u>(457,260)</u>	<u>(1,883,985)</u>
於二零二零年一月一日淨債務	268,644	(1,244,736)	(894,247)	(1,870,339)
淨現金流量	(12,077)	72,345	86,755	147,023
其他非現金變動	—	(1,470)	(3,101)	(4,571)
於二零二零年六月三十日淨債務 (未經審計)	<u>256,567</u>	<u>(1,173,861)</u>	<u>(810,593)</u>	<u>(1,727,887)</u>
於二零二一年一月一日淨債務	47,265	(1,473,990)	(457,260)	(1,883,985)
淨現金流量	29,902	126,412	1,119	157,433
其他非現金變動	—	(447,330)	446,848	(482)
於二零二一年六月三十日淨債務	<u>77,167</u>	<u>(1,794,908)</u>	<u>(9,293)</u>	<u>(1,727,034)</u>

28. 承擔

(a) 資本承擔

目標集團於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日已訂約但未發生的資本承擔事項如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買物業、廠房及設備	44,240	29,623	20,082	25,818

(b) 經營租賃承擔

目標集團物業、廠房及設備的不可撤銷經營租賃下的日後最低租金付款如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期租賃	13,027	1,641	3,517	4,306
一年以上的高價值租賃	12,411	—	—	—
	25,438	1,641	3,517	4,306

根據香港財務報告準則第16號，從二零一九年一月一日起，一年以上的高價值租賃被確認為租賃負債(附註9)。

29. 或有負債

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度及二零二一年六月三十日，目標集團無重大或有負債。

30. 重大關聯方交易

目標公司受最終控股公司廈門港務控股控制，而廈門港務控股受中國政府控制。

除於合併財務報表內其他地方披露的關聯方資料外，以下為目標集團及其關聯方在日常經營活動中於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的重大交易及其餘額的匯總。

- (a) 截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，除已在合併財務報表披露的附註外，目標集團與關聯方進行下列重大交易：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
與最終控制公司的交易					
開支					
有關儲存基建的					
經營租賃租金	1,645	1,625	1,744	872	1,092
收入					
勞務服務收入	8,758	20,103	31,912	9,780	9,053
與母公司的交易					
開支					
有關儲存基建的					
短期租賃租金	6,360	6,047	7,155	3,578	3,815
與同系附屬公司的交易					
收入					
勞務服務收入	19,303	17,516	13,086	5,966	3,351
有關土地、港務設施 及辦公室物業的					
經營租賃租金	34,454	32,987	29,561	15,327	14,526
開支					
供電服務及維護	17,979	49,537	48,924	20,872	24,083
機電設備維護	566	583	635	310	418
有關儲存基建的					
短期租賃租金	—	1,570	2,173	902	1,000
運輸服務	127,833	133,401	133,653	60,815	69,835
與其他關聯方的交易					
收入					
勞務服務收入	37,030	53,209	37,535	15,209	5,175
開支					
購買物業、廠房及設備	2,573	2,277	1,320	586	1,936
有關儲存基建的					
短期租賃和					
可變租賃租金	44,220	49,212	32,042	24,901	21,133
勞務服務	42,358	51,307	48,682	14,000	24,078

上述與關聯方進行的交易是按照相關方共同約定的條款進行的。

(b) 目標集團於以下資產負債表日與關聯方的結餘如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
與最終控制公司結餘				
應收賬款.....	—	—	306	1,809
其他應收款.....	31,537	28,793	16,942	12,980
與母公司結餘				
其他應收款.....	181,122	203,317	582,828	881,460
應付賬款.....	7,002	—	—	4,159
其他應付款及應計費用.....	96,611	104,652	99,275	106,269
關聯方貸款.....	284,735	307,969	682,103	991,888
與同系附屬公司結餘				
應收賬款.....	16,361	17,056	19,557	22,175
其他應收款.....	5,495	34,061	8,170	12,843
應付賬款.....	29,202	17,705	8,170	43,602
其他應付款.....	641	502	2,289	440
與其他關聯方結餘				
應收賬款.....	5,800	9,209	8,641	9,520
其他應收款.....	461	1,116	101	3,439
應付賬款.....	64,435	72,207	113,341	157,215
其他應付款.....	796	1,617	5,743	8,803

除向母公司提供的現金池貸款計入利率為4.35%並於一年內到期的其他應收款外，與目標集團關聯方的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 關聯方貸款

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
來自直接母公司的貸款					
年初／期初.....	974,662	1,059,842	1,200,802	1,200,802	1,156,608
取得貸款.....	551,000	630,000	520,000	100,000	—
償還貸款.....	(466,399)	(490,013)	(565,000)	(150,000)	(100,000)
非現金交易.....	579	973	806	486	235
年末／期末.....	1,059,842	1,200,802	1,156,608	1,151,288	1,056,843

於二零一八年度、二零一九年度、二零二零年度以及二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日，來自直接母公司的貸款為無抵押貸款，利率為3.18%至4.85%，還款期限為1至3年。

(d) 主要管理人員薪酬：

主要管理人員包括目標公司二零二零年二月前董事徐旭波和二零二零年二月後董事吳岩松。已付或應付主要管理人員薪酬如下所示：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
酬金	361	299	389	—	—
基本薪金、住房津貼、 其他津貼及實物福利	494	491	411	164	83
退休金計劃供款	95	106	73	29	21
	<u>950</u>	<u>896</u>	<u>873</u>	<u>193</u>	<u>104</u>

31. 期後事項

從二零二一年六月三十日起至本報告日期，不存在對目標集團有重大影響的期後事項。

三、 期後財務報表

目標公司尚未就二零二一年六月三十日之後至本報告日期的任何期間編製經審計的財務報表。目標公司在二零二一年六月三十日之後的任何時期均未宣佈或分配任何股息或紅利。

下文載列截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月（「**相關期間**」）目標集團之管理層討論與分析。以下財務資料乃基於附錄二所載目標集團之會計師報告。

概覽

目標公司為一家於二零一三年十二月十二日於中國成立的有限責任公司，並主要於廈門從事（其中包括）集裝箱物流服務、碼頭營運及為船舶提供碼頭設施等港口綜合服務。目標公司旗下有廈門海潤集裝箱碼頭有限公司、廈門嵩嶼集裝箱碼頭有限公司、廈門國際貨櫃碼頭有限公司、廈門海滄國際貨櫃碼頭有限公司、廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司、廈門港海滄集裝箱查驗服務有限公司及廈門智圖思科技有限公司等七家並表範圍內子公司。目標集團之經營性資產主要包括位於中國福建省東渡港區及海滄港區的二十五個泊位之經營性資產。

目標集團

於最後實際可行日期，目標公司的實際股權由本公司持有60%、新世界廈門持有20%、廈門國貿持有10%及廈門象嶼持有10%。

財務回顧

收入

目標集團的收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1,972.9百萬元增至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣2,023.8百萬元，主要是由於廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司（「**新海達碼頭**」）受客戶新增航線影響導致內貿箱吞吐量增加所致；由截至二零一九年十二月三十一日止年度2,023.8百萬元減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,987.0百萬元，主要是由於年初開始疫情在全球範圍內爆發，致使目標集團上半年內、外貿吞吐量下降，此外，廈門港海滄集裝箱查驗服務有限公司（「**海滄查驗**」）受到政府限制廢紙進口的環保政策的影響，廢紙查驗業務量大幅削減。目標集團的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣904.2百萬元增至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,090.1百萬元，主要由於集裝箱吞吐量上升所致。

毛利

目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間分別錄得毛利人民幣756.4百萬元、人民幣747.5百萬元、人民幣675.7百萬元、人民幣302.0百萬元及人民幣431.7百萬元。目標集團於相關期間毛利變動主要由於收入變動及平均單箱費率變動影響所致。

經營利潤

目標集團的經營利潤由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣762.7百萬元減至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣751.5百萬元主要是由於外貿集裝箱單箱費率的下降導致集團毛利有所下降所致，及進一步減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣633.7百萬元主要是由於疫情引起的收入下降。目標集團的經營利潤由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣283.6百萬元增至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣364.7百萬元主要由於疫情好轉後的經濟下目標集團收入的上升。

淨利潤

目標集團的除稅淨利潤由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣483.3百萬元增至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣531.2百萬元主要是由於財務費用的下降；由截至二零一九年十二月三十一日止年度531.2百萬元減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣460.2百萬元主要是由於目標集團經營利潤的下降。目標集團的除稅淨利潤由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣200.2百萬元增至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣276.5百萬元，主要由於目標集團經營利潤的上升。

流動性、財務資源及資本結構

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團的流動資產分別為約人民幣922.0百萬元、人民幣1,007.7百萬元、人民幣1,088.1百萬元及人民幣1,390.0百萬元，流動資產主要包括其他應收款項及預付款項、應收賬款以及現金及現金等價物等。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團的流動負債分別為約人民幣1,882.9百萬元、人民幣1,679.8百萬元、人民幣1,988.1百萬元及人民幣2,308.8百萬元，流動負債主要包括其他應付款及應計費用以及借款等。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的流動比率分別約為0.49、0.60、0.55及0.60。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團的借款分別為約人民幣2,286.1百萬元、人民幣2,043.1百萬元、人民幣1,917.9百萬元及人民幣1,793.2百萬元。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團的借款屬無抵押無擔保借款。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團資本負債比率（即總借款與租賃負債之和除以總資產）分別為約0.20、0.19、0.17及0.16。

外匯風險

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，目標集團開展的業務主要以人民幣為單位，少部分業

務收入以美元及港幣結算，人民幣匯率波動對目標集團經營業務並無重大影響。目標集團相信人民幣貶值對於目標集團的經營業績和財務狀況並無重大影響。因此，管理層認為目標集團並無面臨任何重大外匯風險且於上述期間並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團的資本承擔分別為人民幣44.2百萬元、人民幣29.6百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣25.8百萬元。

資產抵押

目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日並無抵押任何資產。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

財政政策

目標集團財政政策的目標為盡量減少風險。目標集團採納針對其整體業務營運的審慎的財政政策並管理及監控其財務風險敞口，以確保以及時及有效的方式實施適當的措施。

重大投資、收購及出售事項

於相關期間，目標集團並無任何重大資產收購或出售事項。

僱員資料

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，目標集團分別擁有844名、832名、818名及797名僱員（包括董事）。

薪酬政策

目標集團根據其資格、經驗、技能、表現及貢獻招聘、僱傭及提拔其僱員並據此給付酬金。薪酬亦經參考（其中包括）市場趨勢後釐定。其他福利包括社保、住房公積金及津貼。發放予目標公司僱員的花紅乃經計及目標公司的業績及僱員的表現後釐定。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，目標集團的僱員薪酬分別約為人民幣381.3百萬元、人民幣397.2百萬元、人民幣400.0百萬元、人民幣185.0百萬元及人民幣219.8百萬元。

A. 本集團未經審計的備考財務資料

以下為廈門國際港務股份有限公司(「本公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)，以及廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「目標公司」)(統稱「經擴大後集團」)截至2021年6月30日的未經審計備考資產及負債表說明範例(「未經審計備考財務資料」)，並按上市規則第4.29條編製。未經審計備考財務資料乃根據以下附註的基準編製，符合本集團的會計政策，旨在說明收購目標公司20%股權(「收購交易」)的影響，猶如該交易已於2021年6月30日發生。

本未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅作說明用途，並且由於其假設性質，如果交易在2021年6月30日或未來任何日期完成，該未經審計備考財務資料可能無法真實反映經擴大後集團的財務狀況。

該未經審計備考財務資料應與本通函其他地方包含的其他財務資料一併閱讀。

附 錄 四 經 擴 大 後 集 團 未 經 審 計 備 考 財 務 資 料

2021年6月30日經擴大後集團未經審計備考資產及負債表

	2021年 6月30日 本集團 未經審計 合併資產及 負債表	備考調整			2021年 6月30日 本集團 備考資產 及負債表
		(附註1)	(附註2)	(附註3)	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
投資性房地產	150,122	—	—	—	150,122
不動產、工廠及設備	11,655,923	—	—	—	11,655,923
無形資產	186,571	—	—	—	186,571
使用權資產	3,969,351	—	—	—	3,969,351
合營企業權益	130,117	—	—	—	130,117
聯營企業權益	186,584	—	—	—	186,584
公允價值變動計入其他綜合收益的					
金融資產	61,214	—	—	—	61,214
長期應收款及預付款	457	—	—	—	457
遞延所得稅資產	265,558	—	—	—	265,558
非流動資產總值	16,605,897	—	—	—	16,605,897
流動資產					
存貨	1,985,237	—	—	—	1,985,237
應收賬款及應收票據	1,970,228	—	—	—	1,970,228
其他應收款及預付款	1,103,602	—	—	—	1,103,602
公允價值變動計入其他綜合收益的					
金融資產	115,958	—	—	—	115,958
公允價值變動計入損益的金融資產	45,813	—	—	—	45,813
初始期限超過三個月的定期存款	802,220	—	—	—	802,220
受限制現金	45,503	—	—	—	45,503
現金及現金等價物	1,948,983	(627,200)	—	—	1,155,081
衍生金融工具	45	—	—	—	45
流動資產總額	8,017,589	(627,200)	—	—	7,390,389
資產總值	24,623,486	(627,200)	—	—	23,996,286

附 錄 四 經 擴 大 後 集 團 未 經 審 計 備 考 財 務 資 料

2021年6月30日經擴大後集團未經審計備考資產及負債表(續)

	備考調整			
	2021年 6月30日 本集團 未經審計 合併資產及 負債表			2021年 6月30日 本集團 備考資產 及負債表
	(附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
借款.....	2,093,901	—	—	2,993,901
遞延政府補貼及收益.....	115,031	—	—	115,031
長期應付款及預收款項.....	1,662	—	—	1,662
租賃負債.....	37,658	—	—	37,658
遞延所得稅負債.....	394,552	—	—	394,552
非流動負債總值.....	<u>2,642,804</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,542,804</u>
流動負債				
應付賬款及應付票據.....	2,117,914	—	—	2,117,914
合同負債.....	737,896	—	—	737,896
其他應付款及應計費用.....	734,574	—	1,990	736,564
借款.....	5,309,601	940,800	—	6,250,401
租賃負債.....	66,873	—	—	66,873
應付所得稅.....	79,177	—	—	79,177
流動負債總值.....	<u>9,046,035</u>	<u>940,800</u>	<u>1,990</u>	<u>9,988,825</u>
負債總值.....	<u>11,688,839</u>	<u>940,800</u>	<u>1,990</u>	<u>12,631,629</u>
淨資產.....	12,934,647	(1,568,000)	(1,990)	11,368,637

經擴大後集團未經審計備考財務資料附註

1. 金額均從載於本公司發佈的截至2021年6月30日止六個月期間中期財務資料之2021年6月30日本集團未經審計合併資產負債表中提取。

於2021年6月30日，本公司為收購交易前目標公司的直接母公司，故目標公司的資產及負債已納入本集團於2021年6月30日的合併資產負債表。

2. 備考調整表示本次收購交易的對價由本公司以現金627.2百萬元以及籌集短期銀行借款本金為人民幣940.8百萬元支付。
3. 備考調整是指本集團就收購交易應付的專業費及其他費用的估計金額。
4. 除收購交易之外未做其他調整，以反映本集團截至2021年6月30日後達成的其他交易。

B. 本集團未經審計的備考財務資料報告

以下是從羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)收到的經擴大集團未經審核備考財務資料報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立報告會計師關於編製未經審計的備考財務資料的鑒證報告

致廈門國際港務股份有限公司董事：

我們已完成對廈門國際港務股份有限公司(「本公司」)及其子公司(統稱「本集團」)和廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「目標公司」)未經審計的備考財務資料編製報告的鑒證業務，僅供本公司董事(「董事」)使用。未經審計的備考財務資料包括截至2021年6月30日未經審計的備考合併資產負債表和相關附註(「未經審計的備考財務資料」)，載於日期為2021年9月24日的本公司通函IV-1至IV-4頁，其與本公司擬收購目標公司的交易(「交易」)有關。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-1至IV-4頁。

未經審計的備考財務資料由董事編製，以說明交易對本集團截至2021年6月30日的財務狀況的影響(猶如交易發生在2021年6月30日)。作為此過程的一部分，有關本集團的財務狀況已由董事從本集團截至2021年6月30日止期間的中期財務資料中摘錄，並已就此刊發審閱報告。

董事對未經審計備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的投資通函(「AG 7」)中的會計指引第7條編製未經審核備考財務資料。

獨立性和質量控制

我們遵守了香港會計師公會頒佈的職業會計師職業道德守則的獨立性和其他道德要求，該守則建立在誠信、客觀、專業能力和應有的謹慎、保密和專業行為的基本原則之上。

我們公司採用由香港會計師公會頒佈的香港質量控制標準1，並依此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守道德要求、專業標準和適用法律及監管要求的政策和程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告我們的意見。對於我們之前就編製未經審計備考財務信息中使用的任何財務信息而提供的任何報告，我們不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《鑒證業務準則》第3420號《關於編製招股說明書中備考財務信息的編製報告的鑒證業務》開展業務。該準則要求申報會計師計劃並執执行程序以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的AG 7編製未經審核備考財務資料。

就本次業務而言，我們不負責更新或重新發佈關於編製未經審計備考財務信息時使用的任何歷史財務信息的任何報告或意見，以及本次業務過程中編製的未經審計備考財務資料。

包含在通函中的未經審計的備考財務資料的目的僅在於說明重大事件或交易對實體未經調整的財務信息的影響，猶如該事件已經發生或交易選擇較早日期進行。因此，我們不保證交易在2021年6月30日的實際結果會如所呈現的那樣。

附錄四 經擴大後集團未經審計備考財務資料

我們執执行程序對下述事項提供合理保證，即未經審計備考財務資料是否已根據適用標準正確編製，董事在編製未經審計備考財務資料時使用的適用標準是否提供了直接歸因於該事項或交易的重大影響的合理依據，並獲得充分、適當的證據，以證明：

- 相關的備考調整對這些標準產生了適當的影響；和
- 未經審計的備考財務資料反映了這些調整對未經調整的財務信息的正確應用。

選擇的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮了申報會計師對本公司性質、編製未經審計備考財務信息所涉及的事件或交易以及其他相關業務情況的理解。

該項目還涉及評估未經審計的備考財務資料的整體呈報方式。

我們認為，我們獲得的證據是充分且適當的，可以為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準適當編製；
- (b) 該基礎與本集團的會計政策一致；
- (c) 根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料，調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

註冊會計師

香港，2021年9月24日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就物業於2021年6月30日之估值意見而編製以供載入本通函之函件全文、估值概要及估值報告。



香港
太古城英皇道1111號
1208室
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啓者：

緒 言

我們按照廈門國際港務股份有限公司（「貴公司」）指示對位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得我們認為必需之相關其他數據，以便向閣下提供我們就該等物業於2021年6月30日（「估值日期」）價值之意見，以供納入日期為2021年9月24日之貴公司通函。

估值基準

我們對各物業之估值乃我們對其市場價值之意見。所謂市場價值，就我們所下定義而言，乃指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日期就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

此外，市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣（或交易）的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

我們之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）（包含國際估值準則（「國際估值準則」））以及（倘適用）相關香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文進行。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事，並為一名香港測量師學會（產業測量組）會員，於中國的物業

估值方面擁有逾28年經驗。劉先生對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就該等物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯未曾於過去12個月對該等物業進行估值。

我們獨立於貴公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉先生均可就該等物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

在對第1號至第7號物業（該等物業由業主持有，作碼頭運營用途）進行估值時，由於該等已建成物業的特定用途，且並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等物業進行估值。我們已採納折舊重置成本（「折舊重置成本」）法評估該等物業。折舊重置成本法乃根據有關土地現行用途的估計市場價值，另加建築物及構築物的現重置成本，並從中就實質損壞以及所有相關形式的陳舊及優化情況作出扣減。折舊重置成本法視乎相關業務是否有充足潛在盈利能力而定。我們的估值作為單一權益應用於整個綜合或發展項目，且假設該綜合或發展項目不會進行分拆交易。就受租賃約束的此等物業部分而言，我們在評估過程中亦考慮了其現有的租金收入及剩餘的租期。

於評估第8號物業（該物業由業主持有，作投資用途）時，我們基於將現有租賃協議所產生的淨租金收入撥充資本，採納收入資本化法，並就此物業的可復歸收入潛力計提適當撥備以評估此物業。

於評估第9號物業時，我們並未就此物業賦予商業價值，此乃由於並未取得有效業權文件。

業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並未檢索文件正本，以核實所有權或確定我們獲提供副本是否有任何可能未顯示之修訂。我們於估值過程中，依賴貴公司所提供的資料及建議以及貴公司中國法律顧問金杜律師事務所有關中國物業業權的法律意見。

資料來源

於估值過程中，我們在很大程度上已倚賴貴公司的資料，亦接納了我們所獲有關規劃批准、法定公告、地役權、年期、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積及所有其他相關事宜的意見。估值報告所載尺寸、度量及面積乃基於我們所獲取的文件所包含的資料，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑貴公司所提供對我們估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲貴公司告知，已提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情觀點。

估值假設

除另有說明外，對中國物業估值時，我們假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出让金。除另有說明外，我們亦假設物業擁有人擁有相關物業的合法業權，以及於其各自所獲授予之整段未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓或租賃物業之權利。

我們進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、抵押或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

我們已視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在我們的視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。我們亦無對任何設施進行測試。實地視察由下列專業估價師於2021年6月29日至2021年7月3日期間進行：

李永春先生	中國註冊房地產估價師
吳榮碧女士	中國註冊房地產估價師兼中國註冊土地估價師
任卉女士	估值師
秦美女士	助理估值師

貨幣

除另有說明外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

中華人民共和國
福建省
廈門市
海滄區
港南路439號
廈門國際港務股份有限公司

列位董事 台照

2021年9月24日

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啓

附註：劉振權先生為專業測量師，其在中國的物業估值方面擁有逾28年經驗。

估值概要

編號	物業	於2021年6月30日 現況下之市場價值
1.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 建港路108號海滄港區的2號和3號泊位、多幢建築物及配套構築物	人民幣 933,200,000元
2.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 嵩嶼港區的1號至3號泊位、多幢建築物及配套構築物	人民幣 1,950,900,000元
3.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄港區的18號和19號泊位、多幢建築物及多幢配套構築物	人民幣 1,659,500,000元
4.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄港區的1號泊位及多幢配套構築物	人民幣 793,600,000元
5.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄港區的4號至6號泊位及多幢構築物	人民幣 905,100,000元
6.	位於 中國 福建省 廈門市 湖里區 長岸路海天港區的5號至16號泊位、多幢建築物及配套構築物	人民幣 2,359,000,000元
7.	位於 中國 福建省 廈門市 湖里區 石湖山 東渡港區的20號和21號泊位及多幢配套構築物	人民幣 497,400,000元

編號	物業	於2021年6月30日 現況下之市場價值
8.	位於 中國 福建省 廈門市 湖里區 象嶼保稅區 象興四路22號1A單元	人民幣 21,800,000元
9.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區海滄港區的多幢配套構築物	無商業價值
		合計：人民幣 <u>9,120,500,000元</u>

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
1.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 建港路 108號 海滄港區的 2號和3號泊 位、多幢建 築物及配套 構築物	該物業位於海滄區南部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約20至25分鐘車程。 該物業包括兩個集裝碼頭泊位，連同於兩幅總地盤面積約為466,033.20平方米地塊上興建的多幢建築物及配套構築物。 2號和3號泊位的碼頭總長度為640米，深度為13.3米，其總設計年吞吐能力為1,040,000標箱，於2002年竣工。 該建築物包含一幢綜合建築物、一個倉庫及其他配套建築物，總建築面積約為19,586.81平方米，並於1997年至2012年分階段竣工。 該等配套構築物主要包括鍋爐房及停車場，並於1997年至2020年分階段竣工。 該物業的土地使用權已授出，兩份年期同時生效，分別於2047年1月20日及2048年11月19日屆滿，作港口碼頭用途。	於估值日期，該物業建築面積約為32.00平方米的一部分受限於一份於2021年12月31日到期租約，月租金約為人民幣1,600元。 該物業的剩餘部分由業主持有，作碼頭用途。	人民幣 933,200,000元 (人民幣玖億 叁仟叁佰 貳拾萬元) (請參閱 附註5)

附註：

- 根據日期為2002年4月1日的土地使用權證 — 廈地房證第地00000785號，該物業一幅地盤面積約為78,330.80平方米的土地之土地使用權已授予廈門國際貨櫃碼頭有限公司(「廈門國際貨櫃碼頭」)，年期於2048年11月19日屆滿，作港口碼頭用途。
- 根據日期分別為2004年11月1日及2004年11月2日的十二份不動產權證書 — 廈地房證第00337528、00337783、00337784、00337785、00337786、00337787、00337788、00337789、00337790、00337791、00337792及00337793號，該物業總建築面積約為19,178.62平方米的建築物的房屋所有權及相應的總地盤面積約為387,702.40平方米的土地使用權歸屬於廈門國際貨櫃碼頭，年期於2047年1月20日屆滿，作碼頭用途。
- 根據日期為2012年6月26日的一份港口工程竣工驗收證書 — 廈港竣[2012]8號，該物業2號及3號泊位的建設工程已證實竣工。
- 誠如 貴公司所告知，該物業有四幢總建築面積約為408.19平方米的建築物並無任何權屬證書。

5. 在估值過程中，我們並無賦予附註4所述不具有有效業權文件的該物業建築物商業價值。為供 貴公司管理層參考，於估值日期，所述該物業的建築物折舊重置成本總額為人民幣400,000元。
6. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
- (i) 如上文附註1及2所述，廈門國際貨櫃碼頭有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (ii) 就附註4所述的建築物而言，其存在被相關政府部門處罰的風險。然而，廈門國際貨櫃碼頭有權佔用或使用該等建築物。截至目前，並無任何其他第三方就該等建築物提出爭議或權利主張，亦無有關政府部門就該等建築物施加處罰；及
 - (iii) 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
2.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 嵩嶼港區的 1號至3號泊 位、多幢建 築物及配套 構築物	該物業位於海滄區南部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約30分鐘車程。 該物業包括三個集裝碼頭泊位，連同於一幅地盤面積約為640,983.65平方米地塊上興建的多幢建築物及配套構築物。 1號至3號泊位的碼頭總長度為1,246米，深度為17米，其總設計年吞吐能力為1,800,000標箱，於2007年竣工。 該建築物主要包含一幢綜合建築物、一個食堂、多個變電所及其他配套建築物，總建築面積約為17,340.37平方米，並於2007年至2018年分階段竣工。 該等配套構築物主要包括堆場、道路、碼頭、大門及污水處理廠，並於2007年至2021年分階段竣工。 該物業的土地使用權已授出，年期於2055年11月10日屆滿，作碼頭及倉儲用途。	於估值日期，該物業建築面積約為150.00平方米的一部分受限於一份於2023年12月31日到期租約，月租金約為人民幣4,800元。 該物業的剩餘部分由業主持有，作碼頭用途。	人民幣 1,950,900,000元 (人民幣壹拾玖億伍仟零玖拾萬元) (請參閱附註3)

附註：

- 根據日期為2006年12月14日的土地使用權證——廈地房證第地00005747號，該物業一幅地盤面積約為641,947.90平方米的土地之土地使用權已授予廈門嵩嶼集裝箱碼頭有限公司(「嵩嶼」)，年期於2055年11月10日屆滿，作碼頭及倉儲用途。

誠如 貴公司所告知，該土地地盤面積約為964.255平方米的部分已由政府於2010年徵收。

- 誠如 貴公司所告知，該物業有十一幢總建築面積約為17,340.37平方米的建築物並無任何權屬證書。
- 在估值過程中，我們並無賦予附註2所述不具有有效業權文件的該物業建築物商業價值。為供 貴公司管理層參考，於估值日期，所述該物業的建築物折舊重置成本總額為人民幣38,300,000元。

4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
- (i) 如上文附註1所述，嵩嶼有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (ii) 嵩嶼未獲得該物業建築物的任何權屬證書，但其有權佔用及使用該等建築物。截至目前，並無任何其他第三方就該物業提出爭議或權利主張，亦無有關政府部門就該物業施加處罰；及
 - (iii) 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
3.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄港區的 18號和19號 泊位、多幢 建築物及多 幢配套構築 物	該物業位於海滄區南部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約40分鐘車程。 該物業包括兩個集裝碼頭泊位，連同於一幅地盤面積約為431,306.30平方米地塊上興建的多幢建築物及多幢配套構築物。 18號和19號泊位的碼頭總長度為754米，深度為15米，其總設計年吞吐能力為1,300,000標箱，於2013年竣工。 該建築物主要包含一幢綜合建築物、多間變電室及其他配套建築物，總建築面積約為18,664.22平方米，並於2011年至2012年分階段竣工。 該等配套構築物主要包括噴水系統、儲藏室及值班室，並於2010年至2020年分階段竣工。 該物業的土地使用權已授出，年期於2059年2月11日屆滿，作港口碼頭用途。	於估值日期，該物業總建築面積約為418.3平方米的部分受限於多份租約，最晚的一份租約於2023年6月30日到期，總月租金約為人民幣17,000元。 該物業的剩餘部分由業主持有，作碼頭用途。	人民幣 1,659,500,000元 (人民幣壹拾陸億伍仟玖佰伍拾萬元) (請參閱 附註3)

附註：

- 根據日期為2009年9月25日的土地使用權證——廈國土房證第地00010429號，該物業一幅地盤面積約為431,306.30平方米的土地之土地使用權已授予廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司(「新海達」)，年期於2059年2月11日屆滿，作港口碼頭用途。
- 誠如 貴公司所告知，該物業有九幢總建築面積約為18,664.22平方米的建築物並無任何權屬證書。
- 在估值過程中，我們並無賦予附註2所述不具有業權文件的該物業建築物商業價值。為供 貴公司管理層參考，於估值日期，所述該物業的建築物折舊重置成本總額為人民幣56,700,000元。
- 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
 - 如上文附註1所述，新海達有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；

- (ii) 新海達未獲得該物業建築物的任何權屬證書，但其有權佔用及使用該等建築物。截至目前，並無任何其他第三方就該物業提出爭議或權利主張，亦無有關政府部門就該物業施加處罰。誠如 貴公司所告知，新海達正在申請該等建築物的權屬證書。

- (iii) 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
4.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄港區的 1號泊位及 多幢配套構 築物	該物業位於海滄區南部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約20至25分鐘車程。 該物業包括一個集裝碼頭泊位，連同於兩幅總地盤面積約為255,580.60平方米地塊上興建的多幢配套構築物。 1號泊位的碼頭總長度為443.8米，深度為17.5米，其總設計年吞吐能力為350,000標箱，於2009年竣工。 配套構築物主要包括供電及供水系統、道路及牆體，並於2007年至2020年分階段竣工。 該物業的土地使用權已授出，年期於2055年2月21日屆滿，作港口碼頭用途。	於估值日期，該物業地盤面積約為42,190.00平方米的一部分受限於一份於2021年12月31日到期租約，月租金約為人民幣246,000元。 該物業的剩餘部分由業主持有，作碼頭用途。	人民幣 793,600,000元 (人民幣柒億 玖仟叁佰 陸拾萬元)

附註：

- 根據日期均為2009年6月26日的兩份土地使用權證——廈國土房證第地00010380號及地00010381號，該物業兩幅總地盤面積約為255,580.60平方米的土地之土地使用權已授予廈門海滄國際貨櫃碼頭有限公司（「廈門海滄國際貨櫃碼頭」），年期於2055年2月21日屆滿，作港口碼頭用途。
- 根據日期為2011年6月24日的一份港口工程竣工驗收證書——交港驗證字[2011]10號，該物業1號泊位的建設工程已證實竣工。
- 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
 - 如上文附註1所述，廈門海滄國際貨櫃碼頭有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
5.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄港區 的4號至6號 泊位及多幢 構築物	該物業位於海滄區南部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約20至25分鐘車程。 該物業包括三個集裝碼頭泊位，連同於兩幅總地盤面積約為392,785.60平方米地塊上興建的多幢配套構築物。 4號至6號泊位的碼頭總長度為719米，深度為15.3米，其總設計年吞吐能力為110,000標箱，於2008年竣工。 配套構築物主要包括道路、牆體及臨時構築物，於2008年至2020年分階段竣工。 該物業的土地使用權已授出，兩份年期同時生效，一份於2054年12月29日屆滿，作碼頭用途及另一份於2056年8月15日屆滿，分別作港口碼頭及倉儲用途。	截至估值日期， 該物業由業主持 有，作碼頭用途。	人民幣 905,100,000元 (人民幣玖億零 伍佰壹拾萬元)

附註：

- 根據日期均為2017年9月26日的兩份不動產權證書 — 閩(2017)廈門市不動產權第0105618號及0105620號，該物業兩幅總地盤面積約為392,785.60平方米的土地之土地使用權已授予廈門海潤集裝箱碼頭有限公司(「海潤」)，兩份年期同時生效，一份於2054年12月29日屆滿，作港口碼頭用途，另一份於2056年8月15日屆滿，分別作碼頭及倉儲用途。
- 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
 - 如上文附註1所述，海潤有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
6.	位於 中國 福建省 廈門市 湖里區 長岸路 海天港區的 5號至16號 泊位及多幢 建築物及配 套構築物	該物業位於湖里區西部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約15至20分鐘車程。 該物業包括12個集裝碼頭泊位，連同於多幅總地盤面積約為1,038,915.10平方米地塊上興建的多幢建築物及多幢配套構築物。 5號至16號泊位的碼頭總長度為2,486米，深度介乎12.2米至14.5米之間，其總設計年吞吐能力為2,300,000標箱，並於1994年至2002年分階段竣工。 該等建築物主要包含倉庫、變電室及綜合建築物，總建築面積約為43,584.77平方米，並於1991年至2002年分階段竣工。 該等配套構築物主要包括堆場、碼頭及道路，並於1993年至2020年分階段竣工。 該物業的土地使用權已授出，三份年期同時生效，分別於2044年5月14日、2047年3月27日及2053年6月29日屆滿，作港口碼頭、倉儲及附屬設施用途。	於估值日期，該物業總地盤面積約為78,504.87平方米及總建築面積約為12,940.24平方米的部分受限於多份租約，最晚的一份租約於2030年2月28日到期，總月租金約為人民幣1,220,000元。 該物業的剩餘部分由業主持有，作碼頭用途。	人民幣 2,359,000,000元 (人民幣貳拾 叁億伍仟 玖佰萬元) (請參閱 附註4)

附註：

- 根據日期為2015年10月10日的一份土地使用權證—廈國土房證第00020810號，該物業一幅地盤面積約為164,366.70平方米的土地之土地使用權已授予廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)，年期於2044年5月15日屆滿，作港口碼頭用途。

誠如 貴公司所告知，該土地地盤面積約為225.746平方米的部分已由政府於2017年徵收。

- 根據日期為2015年10月10日至2015年11月19日之間的27份不動產權證書—廈國土房證第01299904、01299910、01299920、01300064、01300066、01300067、01300068、01300069及01300071，以及閩(2015)廈門市不動產權第0005504、0008965、0008994、0009002、0009007、0009679、0009682、0009684、0009685、0009688、0009697、

0009700、0009701、0009703、0009707、0009709、0009713及0009738，該物業總建築面積約為43,522.63平方米的建築物的房屋所有權及相應的總地盤面積約為874,774.15平方米的土地使用權歸屬於廈門集裝箱碼頭集團，兩份年期同時生效，分別於2047年3月27日及2053年6月29日屆滿，作碼頭、倉儲及附屬設施用途。

3. 誠如 貴公司所告知，該物業有一幢總建築面積約為62.14平方米的建築物並無任何權屬證書。
4. 在估值過程中，我們並無賦予附註3所述不具有有效業權文件的該物業建築物商業價值。為供 貴公司管理層參考，於估值日期，所述該物業的建築物折舊重置成本為人民幣20,000元。
5. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
 - (i) 如上文附註1及2所述，廈門集裝箱碼頭集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (ii) 廈門集裝箱碼頭集團未獲得附註3所述的該物業建築物的任何權屬證書，但其有權佔用及使用該建築物。截至目前，並無任何其他第三方就該物業提出爭議或權利主張，亦無有關政府部門就該建築物施加處罰；及
 - (iii) 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
7.	位於 中國 福建省 廈門市 湖里區 石湖山東渡 港區的20號 和21號泊位 及多幢配套 構築物	該物業位於湖里區西部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約15至20分鐘車程。 該物業包括兩個多功能泊位，連同於三幅總地盤面積約為193,560.04平方米地塊上興建的多幢配套構築物。 20號和21號泊位的碼頭總長度為550米，深度為13.5米，其總設計年吞吐能力為300,000標箱，並於2006年至2008年分階段竣工。 該等配套構築物主要包括堆場、碼頭及排水系統，並於2004年至2010年分階段竣工。 該物業的土地使用權已授出，兩份年期同時生效，分別於2048年5月21日及2056年12月5日屆滿，作港口碼頭及運輸用途。	於估值日期，該物業地盤面積約為187,201.80平方米的一部分受限於一份於2022年3月31日到期租約，月租金約為人民幣2,250,000元。 該物業的剩餘部分由業主持有，作碼頭用途。	人民幣 497,400,000元 (人民幣肆億 玖仟柒佰 肆拾萬元)

附註：

- 根據日期為2015年10月10日至2017年10月2日之間的三份土地使用權證——閩(2017)廈門市不動產權第0099909號，以及廈國土房證第地00020809及地00020808號，該物業三幅總地盤面積約為204,073.63平方米的土地之土地使用權已授予廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)，兩份年期同時生效，分別於2048年5月21日及2056年12月5日屆滿，作港口碼頭及運輸用途。

誠如 貴公司所告知，該土地地盤面積約為10,513.586平方米的部分已由政府於2020年徵收。

- 根據日期為2010年6月18日的一份港口工程竣工驗收證書——廈港竣[2010]1號，該物業20號泊位的建設工程已證實竣工。
- 根據日期為2013年7月2日的一份港口工程竣工驗收證書——廈港竣[2013]3號，該物業21號泊位的建設工程已證實竣工。
- 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
 - 如上文附註1所述，廈門集裝箱碼頭集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
8.	位於 中國 福建省 廈門市 湖里區 象嶼保稅區 象興四路22 號1A單元	該物業位於廈門市湖里區西部。附近的開發項目以各種住宅和商業建築物為主。該物業距廈門市中心約15至20分鐘車程。 該物業包括一個位於一幢辦公建築物第二層的商業單元，建築面積約為2,665.13平方米。誠如 貴公司所告知，該物業於1997年竣工。 該物業的土地使用權已授出，年期於2044年5月17日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業受限於一份於2024年12月31日到期租約，月租金約為人民幣98,700元。	人民幣 21,800,000元 (人民幣貳仟 壹佰捌拾萬元)

附註：

1. 根據日期為2015年10月10日的一份土地房屋權證——廈國土房證01300065號，該物業建築面積約為2,665.13平方米的房屋所有權及其相應的土地使用權已授予廈門集裝箱碼頭集團有限公司（「廈門集裝箱碼頭集團」），年期於2044年5月17日屆滿，作商業用途。
2. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
 - i. 如上文附註1所述，廈門集裝箱碼頭集團有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - ii. 該物業不附任何抵押。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日 現況下之市場價值
9.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區海滄 港區的多幢 配套構築物	該物業位於海滄區南部，周邊有多個泊位，距廈門市中心約25分鐘車程。 該物業包括一幅總地盤面積約為120,000.00平方米地塊上興建的多幢構築物。 該等配套構築物主要包括停車棚及值班室，並於2011年至2020年分階段竣工。	於估值日期，該物業被佔用，作碼頭用途。	無商業價值 (請參閱 附註2)

附註：

- 根據廈門港務控股集團有限公司和廈門港海滄集裝箱查驗服務有限公司(「海滄查驗」)於2021年1月1日簽訂的協議，海滄集裝箱查驗獲允許自2021年1月1日起至2021年12月31日止期間使用一幅土地以及該物業的相關設施，年費為人民幣6,293,700元。
- 在估值過程中，我們並無賦予附註1所述不具有有效業權文件的該物業配套構築物商業價值。
- 我們已獲得 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，其內容包括(其中包括)下述資料：
 - 海滄查驗並未持有該物業；
 - 海滄查驗有權佔用及使用該物業。截至目前，並無任何其他第三方就該物業提出權利主張，亦無有關政府部門就該物業施加處罰；及
 - 該物業不附任何抵押。

* * * * *

本附錄六載述目標公司及目標股權評估報告的英文譯文，該報告由北京中企華資產評估有限責任公司中國合資格評估師採用資產基礎法編製，該方法為對價釐定基準。若英文譯本與中文版本存在分歧，概以中文版本為準。

**廈門國際港務股份有限公司擬購買股權資產涉及的
廈門集裝箱碼頭集團有限公司股東全部權益價值**

資產評估報告

中企華評報字(2021)第3682號

廈門國際港務股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對 貴公司擬購買股權資產涉及的廈門集裝箱碼頭集團有限公司股東全部權益在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本資產評估報告委託人為廈門國際港務股份有限公司，被評估單位為廈門集裝箱碼頭集團有限公司，資產評估委託合同中約定的資產評估報告使用人為委託人和法律、行政法規規定的其他資產評估報告使用人。

(一) 委託人概況

企業名稱：廈門國際港務股份有限公司
住所：福建省廈門市海滄區港南路439號
註冊資本：272620萬元人民幣
法定代表人：蔡立群
企業類型：股份有限公司

經營範圍：1.為船舶提供碼頭設施；2.在港區內提供貨物裝卸、倉儲、物流服務；集裝箱裝卸、堆放、拆拼箱；3.為船舶進出港、靠離碼頭、移泊提供頂推、拖帶服務；4.船舶港口服務：為船舶提供岸電；5.港口設施、設備和港口機械的租賃服務。

(二) 被評估單位簡介

1. 企業概況

企業名稱：廈門集裝箱碼頭集團有限公司

住所：中國(福建)自由貿易試驗區廈門片區象嶼路8號

註冊資本：人民幣貳拾肆億叁仟陸佰陸拾萬肆仟貳佰貳拾捌元肆角柒分

法定代表人：吳岩松

企業類型：有限責任公司(港澳臺投資、非獨資)

經營範圍：為船舶提供碼頭設施；在港區內提供貨物裝卸、中轉、倉儲、物流服務；集裝箱裝卸、堆放、拆拼箱、修洗箱；船舶港口服務；為船舶提供岸電；租賃服務。

2. 股權結構及變更情況

廈門集裝箱碼頭集團有限公司成立於2013年12月，由廈門國際港務股份有限公司、新世界(廈門)港口投資有限公司、廈門象嶼物流集團有限責任公司、廈門國貿集團股份有限公司、寶達投資(香港)有限公司、廈門港務物流有限公司共同出資設立，具體持股比例如下：

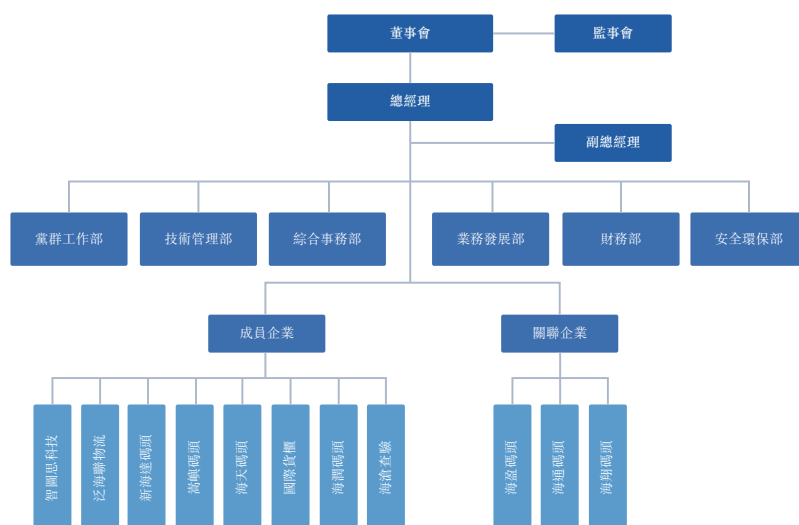
股東	註冊資本	持股比例
廈門國際港務股份有限公司.....	144,852.37	59.45%
新世界(廈門)港口投資有限公司.....	48,734.64	20.00%
廈門象嶼物流集團有限責任公司.....	24,364.17	10.00%
廈門國貿集團股份有限公司.....	20,431.56	8.39%
寶達投資(香港)有限公司.....	3,933.24	1.61%
廈門港務物流有限公司.....	1,344.46	0.55%
合計.....	243,660.42	100.00%

至評估基準日股權未發生變動。

3. 產權和經營管理結構

廈門集裝箱碼頭集團有限公司通過港口資源整合，公司的岸線資源涵蓋了東渡港區13個集裝箱專用泊位及4個雜貨碼頭，岸線總長3672米，可接泊10萬噸型集裝箱船舶(減載)，年通過能力超過250萬標箱。

公司組織結構如下：



4. 近年資產、財務和經營狀況

近年財務狀況(合併口徑)見下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年	2019年	2020年
資產總計.....	1,163,606.45	1,142,409.95	1,117,391.45
負債合計.....	302,712.47	281,285.97	268,640.56
歸屬於母公司所有者權益.....	687,579.42	691,141.21	680,030.03
少數股東權益	173,314.56	169,982.78	168,720.86
所有者權益合計	860,893.97	861,123.98	848,750.89

近年財務狀況(母公司口徑)見下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年	2019年	2020年
資產總計.....	816,239.21	811,056.50	825,094.03
負債合計.....	67,165.41	54,737.26	73,300.63
所有者權益合計	749,073.80	756,319.24	751,793.40

近年經營狀況(合併口徑)見下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年度	2019年度	2020年度
營業收入.....	202,150.59	207,333.72	203,001.27
營業利潤.....	64,863.59	65,448.69	54,767.13
淨利潤.....	48,332.41	53,166.44	46,046.09
歸屬於母公司所有者的淨利潤.....	44,477.09	49,460.64	42,830.49
少數股東損益	3,855.32	3,705.80	3,215.60

近年經營狀況(母公司口徑)見下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年度	2019年度	2020年度
營業收入.....	94,156.11	94,490.16	92,578.30
營業利潤.....	55,282.52	58,405.84	53,669.15
淨利潤.....	45,608.26	53,110.07	49,365.66

以上財務、經營狀況數據摘自被評估單位的財務報表，其中評估基準日所在年度、2019年度、2018年度的財務報表均經普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)審計，並發表了標準無保留意見。

5. 被評估單位與委託人的關係

委託人廈門國際港務股份有限公司系被評估單位廈門集裝箱碼頭集團有限公司的股東。

(三) 資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

二、 評估目的

根據廈門國際港務股份有限公司會議紀要《廈門國際港務股份有限公司經營班子會議紀要》(廈港股辦[2021]15號)，廈門國際港務股份有限公司擬購買廈門集裝箱碼頭集團有限公司股權，廈門國際港務股份有限公司委託北京中企華資產評估有限責任公司對所涉及的廈門集裝箱碼頭集團有限公司股東全部權益價值進行評估，為上述經濟行為的實施提供資產價值參考。

三、 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

本報告評估對象為廈門集裝箱碼頭集團有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

1. 評估範圍內容

本報告評估範圍包括廈門集裝箱碼頭集團有限公司的全部資產和負債，具體包括流動資產、長期股權投資、投資性房地產、固定資產、在建工程、無形資產、商譽、長期待攤

費用、遞延所得稅資產、流動負債、非流動負債等。至評估基準日2020年12月31日，各類資產、負債的賬面金額如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值
流動資產.....	122,834.22
長期股權投資.....	367,851.17
投資性房地產.....	45,750.91
固定資產.....	143,655.97
在建工程.....	5,914.70
無形資產.....	117,019.10
其他非流動資產.....	22,067.96
資產總計.....	825,094.03
流動負債.....	53,847.63
非流動負債.....	19,453.00
負債合計.....	73,300.63
所有者權益.....	751,793.40

上述賬面值業經普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)審計並發表標準無保留意見。委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

2. 評估範圍內重要資產的說明

(1) 其他應收款

其他應收款賬面值101,960.08萬元，已計提壞賬準備12.76萬元，核算內容主要為資金歸集、借款、往來款等。

(2) 無形資產——土地使用權

無形資產——土地使用權共5宗，賬面值114,455.40萬元，土地面積合計1,045,499.09平方米，土地用途為碼頭倉儲、港口碼頭，土地使用權類型均為出讓。各宗土地使用權均已取得權屬證書，證載土地使用權人均為廈門集裝箱碼頭集團有限公司。

(3) 固定資產——房屋建築物類資產

固定資產——房屋建築物類資產包括房屋建築物、構築物及其他輔助設施，賬面原值合計116,435.58萬元，賬面淨值合計91,012.22萬元，未計提減值準備。其中房屋建築物共50項，房屋建築面積合計43,393.49平方米，已取得權屬證書的房屋共26項，證載房屋所有權人均為廈門集裝箱碼頭集團有限公司，房屋主要用途包括綜合樓、集裝箱交接庫、倉庫、候工樓、流動機械庫、變電所等；構築物及其他輔助設施共171項，主要為5#至11#碼頭、12#至16#碼頭水工、5000噸碼頭、1000噸碼頭、各碼頭道路、堆場以及各類圍牆等配套附屬設施。上述房屋建築物類資產主要建成於1991年至2016年間，目前均由被評估單位自用，均可正常使用。房屋建築物所佔用土地使用權均已納入評估範圍。

(4) 投資性房地產

投資性房地產賬面原值合計55,779.60萬元，賬面淨值合計45,750.91萬元，未計提減值準備，共34項。其中房屋32項，土地2項。

房屋的主要用途為辦公樓、加油站以及20#、21#碼頭，房屋建築面積合計76,213.32平方米，已取得權屬證書的房屋共2項，證載房屋所有權人均為廈門集裝箱碼頭集團有限公司，房屋面積合計2,856.42平方米。土地均已獲得權屬證書，證載房屋所有權人均為廈門集裝箱碼頭集團有限公司，宗地面積合計197,715.39平方米。目前企業均將其出租。

(5) 固定資產 — 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛及電子設備，賬面原值合計94,366.39萬元，賬面淨值合計52,643.75萬元，主要機器設備包括龍門吊、橋吊、堆高機、正面吊等。以上主要設備購置並啓用於1997年至2020年間，2005年至2020年期間均有對主要設備進行改造升級，目前均可正常使用

(6) 長期股權投資

評估範圍內的長期股權投資共7項，具體情況如下：

金額單位：人民幣萬元

被投資企業	持股比例	長期股權 投資賬面值
廈門海潤集裝箱碼頭有限公司.....	100.00%	109,093.93
廈門嵩嶼集裝箱碼頭有限公司.....	75.00%	132,041.52
廈門港海滄集裝箱查驗服務有限公司	75.00%	332.55
紀成投資有限公司	100.00%	1,195.17
廈門海滄國際貨櫃碼頭有限公司.....	51.00%	40,531.12
廈門國際貨櫃碼頭有限公司.....	51.00%	70,823.20
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	20.00%	13,833.68
合計		367,851.17

被投資企業目前均正常經營，其中：紀成投資有限公司為香港註冊公司。

3. 企業申報的表外資產的類型、數量

企業未申報表外資產。

4. 引用其他機構報告的情況

本資產評估報告未引用其他機構報告。

四、 價值類型

(一) 價值類型的選擇

根據相關評估準則，選擇和使用價值類型，應當充分考慮評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素以及價值類型與評估假設的相關性，當評估目的、評估對象等資產評估基本要素滿足市場價值定義的要求時，一般選擇市場價值作為評估結論的價值類型。本報告評估目的是為購買股權資產提供參考意見，該經濟行為是正常的市場經濟行為，對市場條件和評估對象的使用等並無特別限制和要求，因此本次評估以評估對象在公開市場交易為前提假設，排除非市場因素和非正常因素對評估結論的影響。綜上分析，本次資產評估的基本要素滿足市場價值定義的要求，因此選擇市場價值作為評估結論的價值類型。

(二) 價值類型的定義

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

本報告評估基準日是2020年12月31日。

確定評估基準日主要考慮評估目的所對應經濟行為的實現日、會計期末等因素。

六、 評估依據

(一) 行為依據

1. 廈門國際港務股份有限公司會議紀要《廈門國際港務股份有限公司經營班子會議紀要》(廈港股辦[2021]15號)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；

2. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過修正)；

3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；

4. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；

5. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
6. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
7. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
8. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
9. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第709號修訂)；
10. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號)；
11. 《關於印發〈國有資產評估管理辦法施行細則〉的通知》(國資辦發[1992]36號)；
12. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
13. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
14. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
15. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
16. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第691號)；
18. 財政部、稅務總局《關於調整增值稅稅率的通知》(財稅第[2018]32號)；
19. 財政部、稅務總局、海關總署《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)；

20.《企業會計準則 — 基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改<企業會計準則 — 基本準則>的決定》(財政部令第76號)。

(三) 評估準則依據

- 1.《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- 2.《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- 3.《資產評估執業準則 — 資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- 4.《資產評估執業準則 — 資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- 5.《資產評估執業準則 — 資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- 6.《資產評估執業準則 — 企業價值》(中評協[2018]38號)；
- 7.《資產評估執業準則 — 資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- 8.《資產評估執業準則 — 資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- 9.《資產評估執業準則 — 利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
- 10.《資產評估執業準則 — 不動產》(中評協[2017]38號)；
- 11.《資產評估執業準則 — 機器設備》(中評協[2017]39號)；
- 12.《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 13.《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 14.《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 15.《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- 16.《投資性房地產評估指導意見》(中評協[2017]53號)；
- 17.《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)。

(四) 權屬依據

1. 主要設備購置合同及發票；
2. 房屋所有權證、國有土地使用證、不動產權證、海域使用權證、車輛行駛證；
3. 企業章程、基準日財務報表、營業執照等；
4. 相關業務合同或協議。

(五) 取價依據

1. 機械工業出版社《機電產品報價手冊》(2021年)；
2. 被評估單位與供貨商簽訂的主要設備購置合同或發票；
3. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；
4. 《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》(機械計[1995]1041號)；
5. 《福建省房屋建築與裝飾工程預算定額》(FJYD-101-2017)；
6. 《福建省構築物工程預算定額》(FJYD-102-2017)；
7. 《福建省通用安裝工程預算定額》(FJYD-301-2017~FJYD-311-2017)；
8. 《福建省市政工程預算定額》(FJYD-401-2017~FJYD-409-2017)；
9. 《福建省建築安裝工程費用定額》(2017版)；
10. 《全國統一建築安裝工程工期定額》；
11. 《廈門市人民政府關於印發城鎮土地基準地價和地價徵收管理若干規定的通知》(廈府規[2020]10號)；
12. 《廈門市地價徵收管理若干規定》(2020)；
13. 《廈門市人民政府關於調整徵地補償標準的通知》(廈府[2019]430號)；

- 14.《水運建設工程概算預算編製規定》(JTS/T 116-2019)；
- 15.《沿海港口工程船舶機械艘(台)班費用定額》(JTS/T 276-2-2019)；
- 16.《沿海港口工程參考定額》(JTS/T 276-3-2019)；
- 17.《水運工程混凝土和砂漿材料用量定額》(JTS/T 277-2019)；
- 18.《疏浚工程預算定額》(JTS/T 278-1-2019)；
- 19.《疏浚工程船舶艘班費用定額》(JTS/T 278-2-2019)；
- 20.《水運工程定額材料基價單價》(2019年版)；
21. 交通運輸部辦公廳關於印發《水運工程營業稅改徵增值稅計價依據調整辦法》的通知[交辦水(2016)100號]；
- 22.《海域使用權管理規定》(國海發[2006]27號，2007年1月1日)；
- 23.《海域價格評估技術規範》(HY/T-0288-2020)；
- 24.《關於加強海域使用金徵收管理的通知》(財綜[2007]10號，2007年1月24日)；
25. 財政部、國家海洋局印發《關於調整海域、無居民海島使用金徵收標準的通知》(財綜[2018]15號)；
26. 被評估單位提供的歷年生產經營數據及未來預測數據；
27. 被評估單位提供的歷年財務報表、審計報告；
28. 被評估單位提供的生產經營、財務管理等相關資料；
29. 被評估單位提供的未來發展規劃、投資計劃等；
30. 資產評估專業人員市場調查獲取的相關資料；
31. 其他相關資料。

(六) 其他參考依據

1. 被評估單位提供的資產評估申報明細表；

- 2.《國家發展改革委、建設部關於印發<建設工程監理與相關服務收費管理規定>的通知》(發改價格[2007]670號)；
- 3.《國家計委、建設部關於發佈<工程勘察設計收費管理規定>的通知》(計價格[2002]10號)；
- 4.《國家計委關於印發<招標代理服務收費管理暫行辦法>的通知》(計價格[2002]1980號)；
- 5.財政部《關於印發<基本建設項目建設成本管理規定>的通知》(財建[2016]504號)；
- 6.《國家計委關於印發<建設項目前期工作諮詢收費暫行規定>的通知》(計價格[1999]1283號)；
- 7.《國家計委、國家環境保護總局關於規範環境影響諮詢收費有關問題的通知》(計價格[2002]125號)；
- 8.《資產評估常用數據與參數手冊》；
- 9.普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)出具的普華永道中天審字(2021)第28359號審計報告；
- 10.《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)；
- 11.《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；
- 12.《城鎮土地分等定級規程》(GB/T 18507-2014)；
- 13.其他相關資料。

七、 評估方法

(一) 評估方法的選擇

執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、成本法(資產基礎法)三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

企業價值評估中的成本法也稱資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。資產基礎法適用的前提是：①被評估單位的重要資產、負債均可以識別並單獨評估；②具備充分的評估資料。

(二) 資產基礎法簡介

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。各資產、負債的具體評估方法如下。

1. 流動資產

(1) 貨幣資金

被評估單位貨幣資金的核算內容為銀行存款。資產評估專業人員將銀行存款的賬面數額與銀行對賬單進行了核對並根據餘額調節表進行試算平衡，同時向銀行函證進行核實。各科目經核實無誤後，以經核實後的賬面值確定評估值。

(2) 應收款項(應收賬款、其他應收款)

資產評估專業人員通過查閱相關賬簿、憑證、業務合同，以及對大額款項進行函證等方法對應收款項進行核實，並借助於歷史資料和現場調查核實的情況，具體分析債權數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等情況。在此基礎上，按預計可回收金額確定應收款項的評估值。

(3) 預付賬款

資產評估專業人員通過查閱相關賬簿、憑證、業務合同，以及對大額款項進行函證等方法對預付款項進行核實，並借助於歷史資料和現場調查核實的情況，具體分析預付賬款發生時間和所對應的業務、催收貨物情況、期後到貨情況等。在此基礎上，以評估基準日後可收回相應的資產或獲得相應的權利計算確定評估值。

(4) 存貨

存貨主要為原材料，主要為生產用原料和備品備件等。對於評估基準日近期購入以經核實的各類原材料的數量和評估基準日的市場價格，並考慮合理運輸費及合理損耗後計算確定評估值；對於購置日期較遠的，按照材料的殘餘價值確定評估值。

(5) 其他流動資產

其他流動資產核算內容為待抵扣進項稅及個人所得稅，通過查閱相關賬簿、憑證，了解評估基準日後是否尚存相應資產或權利，在核實受益期和受益額的基礎上確定評估值。

2. 長期股權投資

對於全資及控股的被投資企業按照企業價值的評估方法對其股東全部權益進行評估，以被投資企業的股東全部權益評估結果乘以股權比例確定長期股權投資的評估值。

3. 投資性房地產

評估範圍內的投資性房地產包括房屋建築物類資產和土地類資產。

(1) 房屋建築物

評估範圍內的房屋建築物類資產為房屋，其來源分為自建和外購兩類。自建的房屋建築物類資產主要為20#、21#碼頭及碼頭附屬用房、配套附屬設施，本次評估採用成本法；外購商品房為象嶼大廈(二樓營業廳)，屬於收益型房地產且未來收益及風險可合理估測的，則採用收益法評估。

- 成本法

根據本項目的性質和房屋建築物類資產的特點，本次評估採用房地分估路徑。房屋建築物類資產評估值計算式如下：

評估值 = 重置成本 × 成新率

成本法評估方法參照類似固定資產的評估方法評估。

- 收益法

收益法基本計算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V — 收益價值；

A_i — 未來第*i*年的淨收益；

Y_i — 未來第*i*年的報酬率；

n — 收益期。

(2) 土地

評估範圍內單獨評估的土地使用權均為碼頭用地，經分析，本次土地使用權的評估採用成本逼近法進行評估。

成本逼近法是以取得和開發土地所耗費的各項客觀費用之和為主要依據，加上客觀的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益等確定土地價格的方法。基本計算公式如下：

$$\begin{aligned} P &= E_a + E_d + T + R_l + R_2 + R_3 \\ &= P_E + R_3 \end{aligned}$$

式中： P —待估宗地價格；

E_a —土地取得費；

E_d —土地開發費；

T —稅費；

R_l —利息；

R_2 —利潤；

R_3 —土地增值；

P_E —土地成本價格。

4. 固定資產

評估範圍內的固定資產包括設備類資產和房屋建築物類資產。

(1) 設備類資產

設備類資產包括機器設備、車輛及電子設備，根據本項目的性質及評估範圍內設備類資產的特點，對於部分老舊電子設備(如電腦等)、車輛，由於存在活躍的二手市場，則採用市場法評估，以類似設備的二手市場價格作為評估值，其餘設備採用成本法評估。成本法計算式如下：

評估值 = 重置成本 × 成新率

① 重置成本

根據評估範圍內設備類資產的特點、性質以及被評估單位的情況，本次評估各類設備重置成本的計算方法如下。

A. 機器設備

重置成本 = 設備購置費 + 運雜費 + 安裝費 + 前期及其他費 + 資金成本 - 增值稅進項稅

a. 設備購置費

國產設備的購置費通過查詢有關報價手冊、市場調查詢價並結合資產評估機構掌握的相關價格信息確定。

b. 運雜費

若設備購置費不包含運雜費，則參考有關概算指標並結合設備的運距、重量、體積等因素綜合確定運雜費率。

c. 安裝費

若設備購置費不包含安裝費，則參考有關概算指標並結合設備安裝工程的規模、性質等因素綜合確定安裝費率。對於不須安裝或僅須簡易安裝的設備不計安裝費。

d. 前期及其他費

前期及其他費包括前期工作諮詢費、項目建設管理費、招標代理費、環境影響評價費、勘察設計費、工程監理費、聯合試運轉費等。通過調查同類項目的平均費用水平並參考有關定額、計費標準結合本項目的實際情況確定各項費率。

e. 資金成本

根據設備所在項目正常的建設期和評估基準日有效的貸款市場報價利率，以設備購置費、運雜費、安裝費、前期及其他費之和為基數按照資金均勻投入計算。

f. 增值稅進項稅

根據相關法規，增值稅進項稅包括設備購置費、運雜費、安裝費、前期及其他費中的增值稅進項稅。

B. 車輛

通過市場調查詢價確定車輛購置費，加上車輛購置稅和其他正常的費用（如牌照費）並扣除增值稅進項稅確定重置成本。

C. 電子設備

通過查詢有關報價手冊、市場調查詢價並結合資產評估機構掌握的相關價格信息確定設備購置費並扣除增值稅進項稅作為重置成本，部分須要安裝的電子設備參照機器設備評估。

② 成新率

根據設備的經濟壽命年限和已使用年限，通過對設備的現場調查，綜合考慮設備的技術狀況、負荷與利用率、維修保養狀況等因素測算成新率。

A. 重要設備

根據設備的經濟壽命年限和已使用年限，通過對設備的現場調查，綜合考慮設備的技術狀況、負荷與利用率、維修保養狀況等因素確定其尚可使用年限，並採用以下計算式測算成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$

B. 一般設備

採用理論成新率(年限法成新率)確定，如設備實際狀況與理論成新率差別較大時，則根據現場調查結果加以調整。計算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理論成新率(年限法成新率)} \times \text{調整系數}$$

$$\text{其中理論成新率} = (\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$

C. 車輛

根據相關報廢標準，分別測算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原則確定理論成新率，並根據現場調查結果加以調整。計算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理論成新率} \times \text{調整系數}$$

(2) 房屋建築物類資產

評估範圍內的房屋建築物類資產包括房屋和構築物，其來源均為自建。主要為各集裝箱碼頭、碼頭建構築物、辦公樓、工業用房及配套附屬設施，由於當地類似房屋建築物的租、售實例極少，不適宜採用市場法和收益法評估，因此本次評估採用成本法。

根據本項目的性質和房屋建築物類資產的特點，本次評估採用房地分估路徑。房屋建築物類資產評估值計算式如下：

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

① 重置成本

根據評估範圍內房屋建築物類資產的特點、性質以及被評估單位的情況，本次評估重置成本的計算式如下：

$$\text{重置成本} = \text{建築安裝工程費} + \text{前期及其他費} + \text{資金成本} - \text{增值稅進項稅}$$

A. 建築安裝工程費

a. 房屋建築物

根據被評估單位提供的有關資料以及通過現場調查所掌握的房屋建築物類資產的工程特徵、技術數據，結合當地執行的定額標準和有關取費文件以及類似房屋建築物類資產的造價信息，對價值量大、重要的房屋建築物類資產採用分部分項法、對其他一般房屋建築物類資產採用單位比較法測算建築安裝工程費。

b. 水工碼頭

根據被評估單位提供的各水工建築工程項目的工程圖紙、工程決算書以及固定資產轉固明細表等相關資料，依據各水工建築工程項目的結算書中列示的工程量，採用現行沿海建築安裝工程概預算定額及編製規定，通過億吉爾水工概預算軟件進行測算建築安裝工程費。

B. 前期及其他費

前期及其他費包括前期工作諮詢費、項目建設管理費、招標代理費、環境影響評價費、勘察設計費、工程監理費等，通過調查當地同類建設項目的平均費用水平並參考相關計費標準結合本建設項目的規模和性質確定各項費率。

C. 資金成本

根據房屋建築物類資產所在建設項目正常的建設期和評估基準日有效的貸款市場報價利率，以建築安裝工程費、前期及其他費之和為基數按照資金均勻投入計算。

D. 增值稅進項稅

根據相關法規，增值稅進項稅包括建築安裝工程費、前期及其他費中的增值稅進項稅。

② 成新率

根據房屋建築物類資產的經濟壽命年限和已使用年限，通過對房屋建築物類資產的現場調查，綜合考慮房屋建築物類資產的施工、使用、維護、更新改造等狀況測算成新率。

A. 重要房屋建築物類資產

根據房屋建築物類資產的經濟壽命年限和已使用年限，通過對房屋建築物類資產的現場調查，綜合考慮房屋建築物類資產的施工、使用、維護、更新改造等狀況確定其尚可使用年限，並採用以下計算式測算成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$

B. 一般房屋建築物類資產

採用理論成新率(年限法成新率)確定，如房屋建築物類資產實際狀況與理論成新率差別較大時，則根據現場調查結果加以調整。計算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理論成新率(年限法成新率)} \times \text{調整系數}$$

$$\text{其中理論成新率} = (\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$

5. 在建工程

此次在建工程採用成本法評估。針對各項在建工程類型和具體情況，採用以下評估方法：

(1) 已完工程項目

已完工的在建工程參照類似固定資產的評估方法評估並扣減尚須支付的工程款或費用。

(2) 未完工項目

開工時間距評估基準日半年內的在建項目，根據其在建工程的賬面金額，經賬實核對後，以剔除其中不合理支出後的餘值作為評估值。

對於開工時間距評估基準日超過半年的在建工程，按成本法進行評估，其中資金成本按下列原則確定：

① 利率根據評估基準日有效的貸款市場報價利率確定；

② 工期根據項目規模和實際完工率，參照相關工期定額合理確定。

(3) 純費用類在建項目

純費用類在建項目無物質實體，經核實所發生的支付對未來將開工的建設項目是必須的或對未來的所有者有實際價值的，在確認其與關聯的資產項目不存在重複計價的情況下，以核實後賬面值作為評估值，否則按零值處理。

6. 土地使用權

評估範圍內單獨評估的土地使用權為倉儲及相應設施、港口碼頭用地，經分析，本次土地使用權的評估採用成本逼近法進行評估。

成本逼近法是以取得和開發土地所耗費的各項客觀費用之和為主要依據，加上客觀的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益等確定土地價格的方法。基本計算公式如下：

$$\begin{aligned} P &= E_a + E_d + T + R_l + R_2 + R_3 \\ &= P_E + R_3 \end{aligned}$$

式中： P —待估宗地價格；

E_a —土地取得費；

E_d —土地開發費；

T —稅費；

R_l —利息；

R_2 —利潤；

R_3 —土地增值；

P_E —土地成本價格。

7. 海域使用權

評估範圍內的海域使用權均為港口用海，經分析，本次海域使用權採用成本逼近法進行評估。

成本逼近法是以開發海域所耗費的各項客觀費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金來確定海域價格的方法。基本計算公式如下：

$$P = (Q + D + B + I + T + C) \times K$$

式中： P —海域價格；

Q —海域取得費；

D —海域開發費；

B —海域開發利息；

I —海域開發利潤；

T —稅費；

C —海域增值收益

K —海域使用年期修正系數。

8. 其他無形資產

本次評估範圍內的其他無形資產包括岸線使用權和各種外購軟件。

(1) 岸線使用權

評估範圍的岸線使用權是被評估企業經有償轉讓取得。根據《福建省港口條例》規定，「港口岸線實行有償使用制度。具體辦法由省人民政府制定」。考慮到廈門市目前暫無港口岸線有償使用的具體實施辦法，評估人員通過查閱相關賬簿、憑證、業務合同進行核實，並借助於歷史資料和現場調查核實的情況，具體分析岸線使用權發生時間和所對應權利情況等。在此基礎上，以評估基準日核實後的賬面攤餘價值確定。

(2) 軟件

本次評估通過市場調查類似軟件的市場價格並結合被評估軟件目前的使用情況綜合確定評估值。

9. 商譽

商譽核算內容為2013年非同一控制下合併評估增值產生的商譽。資產評估專業人員通過查閱相關憑證、合同等資料核實賬面值的構成，考慮相關資產均已納入本次評估範圍，因此對商譽不再單獨評估。

10. 長期待攤費用

待攤費用核算內容為疏浚維護工程費用及改造費用等，資產評估專業人員通過查閱相關賬簿、憑證、合同等資料核實賬面值的構成，瞭解評估基準日後是否尚存相應資產或權利，在核實受益期和受益額的基礎上確定評估值。

11. 遞延所得稅資產

資產評估專業人員在核實了遞延所得稅資產核算的內容、產生的原因、形成過程、金額的準確性後，根據對應科目的評估處理情況計算確定遞延所得稅資產評估值。

12. 其他非流動資產

其他非流動資產核算內容主要為預付長期款，資產評估專業人員通過查閱相關賬簿、憑證、業務合同等方法對其他非流動資產進行核實，並借助於歷史資料和現場調查核實的

情況，具體分析預付賬款發生時間和所對應的業務、催收貨物情況、期後到貨情況等。在此基礎上，以評估基準日後可收回相應的資產或獲得相應的權利計算確定評估值。

13. 負 債

對於負債的評估，資產評估專業人員根據被評估單位提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面值進行核實，以核實後的賬面值或被評估單位實際應承擔的負債確定評估值。

八、 評估程序實施過程和情況

資產評估專業人員於2021年6月1日至2021年7月5日對評估對象實施了評估，主要評估程序實施過程和情況如下。

（一） 接受委託及前期準備

資產評估機構在接受評估業務委託之前，採取與委託人等相關當事人討論、閱讀基礎資料、初步調查等方式，與委託人等相關當事人共同明確委託人和被評估單位基本情況、評估目的、評估基準日、評估對象和評估範圍等基本事項，對自身專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價。

在接受委託後，根據評估對象的特點以及項目時間的總體要求，制訂資產評估工作計劃，組織並確定資產評估專業人員。根據評估對象的特點，向被評估單位提供資產評估申報明細表等，並指導被評估單位填寫。

（二） 資產核實及現場調查

根據被評估單位填寫的資產評估申報明細表等相關資料，資產評估專業人員對納入評估範圍內的資產和負債進行了核實，對被評估單位財務、經營狀況進行系統調查。資產核實與調查的具體內容與過程如下：

1. 被評估單位總體情況的調查

資產評估專業人員與被評估單位管理層進行訪談，了解被評估單位總體概況、經營現狀、發展規劃和所處行業市場狀況等，收集並查閱被評估單位的公司章程、驗資報告、審計報告等文件以及有關內部管理制度、人力資源、核心技術、研發狀況、銷售網絡、管理層構成等經營管理狀況的資料。

2. 各類資產、負債的核實與調查

各類資產、負債的核實與調查的過程如下：

(1) 指導被評估單位填報相關表格並準備資料

指導被評估單位相關的財務與資產管理人員在資產清查的基礎上，按照資產評估機構提供的資產評估申報明細表及其填寫要求進行填報，同時收集資產的權屬證明資料和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的相關資料。

(2) 初步核實被評估單位提供的資產評估申報明細表及相關資料

資產評估專業人員通過查閱有關資料，了解評估範圍內各類資產、負債的概況，審閱資產評估申報明細表，檢查有無填列不全、資產項目不明確、漏項等現象，提請被評估單位進行必要的修改和補充，並對所收集的相關資料進行核查驗證。

(3) 現場核實與調查

資產評估專業人員按照資產評估執業準則和其他相關規範的要求，通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查、函證等方式對各類資產及負債進行核實與調查。非實物資產及負債核實內容主要包括資產或負債的形成過程和賬面數據的準確性；實物資產核實內容主要為資產數量、技術狀態、使用狀況、產權狀況及其他影響價值的重要因素。

(4) 完善資產評估申報明細表

根據現場核實結果，進一步完善資產評估申報明細表，以做到「賬」、「表」、「實」相符。

(5) 查驗權屬資料

對被評估單位提供的權屬資料進行必要的查驗。

3. 盡職調查

資產評估專業人員為了充分了解被評估單位的經營管理狀況，進行了必要的盡職調查。盡職調查的主要內容如下：

(1) 被評估單位的歷史沿革、主要股東及持股比例、產權和經營管理結構；

(2) 被評估單位的資產、財務、生產經營管理狀況；

- (3) 被評估單位的經營計劃、發展規劃和財務預測信息；
- (4) 評估對象、被評估單位以往的評估及交易情況；
- (5) 影響被評估單位生產經營的宏觀、區域經濟因素；
- (6) 被評估單位所在行業的發展狀況與前景；
- (7) 其他相關信息資料。

（三） 評定估算及撰寫報告

針對評估對象的具體情況，收集相關市場信息及評估資料，並對所收集的市場信息及評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況選擇合理的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成初步評估結論。項目負責人對初步評估結論進行匯總、分析後撰寫並形成初步資產評估報告。

（四） 內部審核及出具報告

根據資產評估機構內部質量控制制度，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。完成內部審核後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通，對溝通情況進行獨立分析，並決定是否對資產評估報告進行調整。完成上述資產評估程序後，由資產評估機構出具並提交正式資產評估報告。

九、 評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

（一）假設評估對象已經處在交易過程中，資產評估專業人員根據評估對象的交易條件等模擬市場進行評估。

（二）假設評估對象擬進入的市場是公開市場。所謂公開市場，是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭性的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的。資產交易雙方都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是自願的、理智的，而非在強制或受限制的條件下進行。買賣雙方都能對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。

（三）假設評估基準日後被評估單位持續經營。

(四) 假設評估基準日後被評估單位所處國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。

(五) 假設評估基準日後國家宏觀經濟政策、相關產業政策和區域發展政策無重大變化。

(六) 假設評估基準日後與被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等無重大變化。

(七) 假設委託人、被評估單位和其他相關當事人提供的有關評估資料真實、完整、合法、準確。

(八) 假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務。

(九) 假設被評估單位完全遵守所有相關的法律法規。

(十) 假設評估基準日後無不可抗力對被評估單位造成重大影響。

(十一) 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。

(十二) 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。

(十三) 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。

(十四) 假設評估基準日後被評估單位的產品或服務保持目前的市場競爭態勢。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下成立，當上述假設條件發生變化時，本資產評估機構及資產評估專業人員將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、 評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

截至評估基準日，廈門集裝箱碼頭集團有限公司資產賬面值為825,094.03萬元，評估值為904,434.47萬元，增值額為79,340.44萬元，增值率為9.62%；負債賬面值為73,300.63

萬元，評估值為73,300.63萬元，無增減值；所有者權益賬面值為751,793.40萬元，評估值為831,133.84萬元，增值額為79,340.44萬元，增值率為10.55%。資產評估結果匯總表如下：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C/A × 100%
流動資產	1	122,834.22	122,813.57	-20.65	-0.02
非流動資產	2	702,259.81	781,620.90	79,361.09	11.30
其中：長期股權投資	3	367,851.17	410,207.81	42,356.64	11.51
投資性房地產	4	45,750.91	50,291.32	4,540.41	9.92
固定資產	5	143,655.97	154,768.30	11,112.33	7.74
在建工程	6	5,914.70	3,846.26	-2,068.44	-34.97
油氣資產	7	0.00	0.00	0.00	
無形資產	8	117,019.10	162,072.60	45,053.50	38.50
其中：土地使用權	9	114,455.40	159,484.36	45,028.96	39.34
其他非流動資產	10	22,067.96	434.61	-21,633.35	-98.03
資產總計	11	825,094.03	904,434.47	79,340.44	9.62
流動負債	12	53,847.63	53,847.63	0.00	0.00
非流動負債	13	19,453.00	19,453.00	0.00	0.00
負債總計	14	73,300.63	73,300.63	0.00	0.00
淨資產	15	751,793.40	831,133.84	79,340.44	10.55

（二）評估結論

本次選取資產基礎法的評估結果作為被評估單位股東全部權益價值的評估結論。

根據上述分析，廈門集裝箱碼頭集團有限公司股東全部權益評估值確定為831,133.84萬元。

本報告評估結論未考慮流動性對股權價值的影響。

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非資產評估專業人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

（一）本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。

（二）本次評估利用了普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）於2021年4月30日出具的普華永道中天審字(2021)第28359號審計報告。資產評估專業人員根據所採用的評估方

法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

(三)根據《資產評估法》及相關評估準則，委託人和其他相關當事人應當依法提供資產評估對象法律權屬等資料，並保證其真實性、完整性、合法性；資產評估專業人員執行資產評估業務的目的是對資產評估對象價值進行估算並發表專業意見，對資產評估對象法律權屬確認或者發表意見超出資產評估專業人員的執業範圍。

(四)由於條件所限，本次評估中，對機器設備的技術鑒定主要採用現場勘察手段，並未使用精密儀器對設備進行測試和檢驗，而是通過與現場設備管理人員的溝通及查閱有關檔案記錄對相關設備進行了核實；對於固定資產，特別是對碼頭水工、排水工程等隱蔽部分無法實施勘察和觀測，具體情況是以產權所有者有關資產管理人員的介紹和評估人員經驗判斷為依據。

(五)評估範圍內的廈門集裝箱碼頭集團有限公司的東渡13-14#泊位岸線使用權、廈門嵩嶼集裝箱碼頭有限公司的嵩嶼港區一期工程岸線使用權、廈門海滄國際貨櫃碼頭有限公司的1#泊位岸線使用權、廈門國際貨櫃碼頭有限公司的2、3#港池岸線使用權、3#延伸港池岸線使用權是根據《廈門市人民政府辦公廳關於轉發市計委〈關於廈門港航道及其他港口公共設施建設資金的籌措辦法〉的通知》(廈府辦[2001]252號)取得。該文件規定，「港口岸線轉讓收益按照以往港口岸線轉讓收益收取的做法，凡以合資、合作形式轉讓政府投資建設碼頭所收取的港口岸線轉讓收益統一上交」。對上述「岸線使用權」本次以評估基準日核實後的賬面攤餘價值確定。

(六)評估範圍內的共有以下房屋尚未辦理權屬證書，明細如下：

序號	資產佔有單位	未辦理房屋 產權項數	建築面積合計 (平方米)
1	廈門集裝箱碼頭集團有限公司	1	62.14
2	廈門嵩嶼集裝箱碼頭有限公司	11	17,340.37
3	廈門國際貨櫃碼頭有限公司	4	408.19
4	廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	9	18,664.22
5	合計	25	36,474.92

報告中採用的建築面積是根據被評估單位的申報數並經查閱相關工程圖紙、現場核實後確定的。資產評估專業人員已提請被評估單位辦理相關權屬證書以完善產權，若本評

估報告中採用的建築面積與日後權屬證書登記面積不符，評估結論應作相應調整。本資產評估報告評估結論是在假設上述房屋不存在權屬瑕疵的前提下作出的，亦未考慮將來辦理權屬證書時須要支付的相關費用。

針對該情況被評估單位出具產權情況說明，承諾其產權無異議，上述資產歸其所有和使用。本次評估未考慮上述事項對於評估值的影響。

請資產評估報告使用人關注以上特別事項對評估結論以及相關經濟行為可能產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

（一）資產評估報告使用範圍

1. 資產評估報告的使用人為：委託方和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人。
2. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用目的及用途使用資產評估報告。
3. 資產評估報告評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。委託人或者其他資產評估報告使用人應當在載明的評估結論使用有效期內使用資產評估報告。
4. 未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

（二）委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

（三）除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

（四）資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

（五）資產評估報告系資產評估機構及其資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，根據委託履行必要的資產評估程序後出具的專業報告，本報告經承辦該評估業務的

資產評估師簽名並加蓋資產評估機構公章，經國有資產監督管理機構或所出資企業備案(核准)後方可正式使用。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為評估結論形成的日期，本資產評估報告日為2021年7月5日。

本資產評估報告書文號為中企華評報字(2021)第3682號，廈門國際港務股份有限公司擬購買股權資產涉及的廈門集裝箱碼頭集團有限公司股東全部權益評估值為人民幣831,133.84萬元(大寫人民幣捌拾叁億壹仟壹佰叁拾叁萬捌仟肆佰元整)。

中國註冊資產評估師：余文慶 姜煌彩

法定代表人：權忠光

北京中企華資產評估有限責任公司

二〇二一年七月五日

附註：余文慶先生擁有逾21年的資產評估經驗並持有資產評估師證書。姜煌彩先生擁有逾13年的資產評估經驗並持有資產評估師證書。

資產評估報告附件

- 附件一、 與評估目的相對應的經濟行為文件複印件
- 附件二、 被評估單位審計報告複印件
- 附件三、 委託人和被評估單位營業執照複印件
- 附件四、 評估對象涉及的主要權屬證明資料複印件
- 附件五、 委託人和其他相關當事人的承諾函複印件
- 附件六、 簽名資產評估師的承諾函
- 附件七、 北京中企華資產評估有限責任公司備案公告複印件
- 附件八、 北京中企華資產評估有限責任公司從事證券服務業務備案公告
- 附件九、 北京中企華資產評估有限責任公司營業執照副本複印件
- 附件十、 資產評估師職業資格證書登記卡複印件
- 附件十一、 資產評估委託合同複印件

1 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊發，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，導致本通函或其所載的任何陳述產生誤導。

2 董事、監事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、監事或本公司主要行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、股本衍生工具的相關股份或債券中：(i)擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被視作或當作擁有的權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司規定存置的登記冊的權益或淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，以下人士（董事或監事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於由本公司存置的登記冊內的權益或淡倉：

名稱	股份類別	身份	股份數目	佔相關類別股本的百分比	佔股本總額的百分比
廈門港務控股	內資股(好倉)	實益擁有人	1,721,200,000	98.95%	63.14%
	H股(好倉)	受控公司之權益 (附註)	141,264,000	14.32%	5.18%
廈門海峽投資有限公司.....	H股(好倉)	受控公司之權益 (附註)	141,264,000	14.32%	5.18%
廈鈴船務有限公司 ..	H股(好倉)	實益擁有人 (附註)	141,264,000	14.32%	5.18%

附註：該141,264,000股股份指同一批股份，因為廈門海峽投資有限公司及廈鈴船務有限公司均為廈門港務控股直接或間接擁有，故根據《證券及期貨條例》廈門港務控股被視為擁有該等股份。

除上文所披露者外，據本公司董事所深知，概無其他人士（董事或監事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於由本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下表所披露者外，概無董事或監事或任何建議董事或監事為於本公司股份、股本衍生工具的相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事或監事姓名	於廈門港務控股或福建省港口集團的職位
陳志平先生.....	福建省港口集團副董事長及總經理
蔡立群先生.....	廈門港務控股董事、法定代表人及總經理
傅承景先生.....	廈門港務控股董事、副總經理兼總會計師
黃子榕先生.....	廈門港務控股總工程師
白雪卿女士.....	廈門港務控股副總經理
陳朝輝先生.....	廈門港務控股副總經理
杜宏佳先生.....	廈門港務控股監事會副主席及紀委書記
張桂仙先生.....	廈門港務控股監事及審計風控部經理

4 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立於一年內屆滿或由本集團該成員公司終止則須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

5 董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事或彼等之緊密聯繫人於與本公司或本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

6 於資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表編製日期）以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，董事概無於對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8 重大合約

除(i)日期為二零二零年八月五日關於向本集團一家附屬公司作出價值相等於人民幣約1,208,737,100元的增資(其詳情披露於日期為二零二零年八月五日的本公司公告及日期為二零二零年八月三十一日的本公司通函)；(ii)日期為二零二零年十月二十八日關於以人民幣129,507,458元的代價認購一家公司的新股份的股權轉讓協議(其詳情披露於日期為二零二零年十月二十八日的本公司公告及日期為二零二零年十一月二十四日的本公司通函)；及(iii)框架協議及正式協議(其詳情披露於本通函所載「董事會函件」內)外，於緊接本通函日期前兩年直至最後實際可行日期(包括該日)止期間，本集團成員公司概無訂立任何非本集團日常業務過程中訂立的合約乃屬或可能屬重大之合約。

9 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

10 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無捲入任何重大訴訟或仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟或索償。

11 專家及同意書

於本通函內提述或發出本通函所載意見或建議的專家的資格如下：

姓名	資格
羅兵咸永道會計師事務所.....	註冊會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司..	獨立估值師
北京中企華資產評估有限責任公司	評估師
北京市金杜律師事務所	本公司的中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈的經審核財務報表的編製日期)以來所購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家均已就本通函的刊發出具同意書，表示同意按本通函所載形式及內容轉載其函件或報告(視乎情況而定)及引述其名稱及意見，且迄今並無撤回該同意書。

12 其他

- (a) 本公司的公司秘書為蔡長軫先生。
- (b) 本公司的H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本公司的註冊地址為中國福建省廈門市海滄區港南路439號。本公司的香港主要營業地點為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (d) 除本通函附錄六所載的目標公司之評估報告外，本通函的中英文本倘有歧異，概以英文本為準。

13 備查文件

下列文件副本將自本通函日期起計14日(包括該日)期間的正常辦公時間內，於本公司的香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓)可供查閱：

- (a) 本公司章程；
- (b) 框架協議；
- (c) 正式協議；
- (d) 本集團截止二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日各財政年度的合併經審計會計師報告；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家的同意書；
- (f) 目標集團會計師報告，其全文載列於本通函附錄二；
- (g) 本集團未經審計備考財務資料，其全文載列於本通函附錄四；
- (h) 物業估值報告，其全文載列於本通函附錄五；
- (i) 目標公司評估報告，其全文載列於本通函附錄六；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述除框架協議及正式協議外的重大合約；及
- (k) 本通函。