

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**JINHUI HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**金輝集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：137

二零一九年度業績公佈

# 概要

## 二零一九年度

- 年內營業收入：四億九千三百萬港元
- 年內經營溢利：五千一百萬港元
- 年內股東應佔虧損淨額：三百萬港元
- 每股基本虧損：0.007港元
- 於二零一九年十二月三十一日之資本負債比率：18%

## 管理層討論及分析

董事會欣然提呈**金輝集團有限公司**（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）於截至二零一九年十二月三十一日止年度業績。

### 二零一九年度全年業績

本集團二零一九年之營業收入為 492,645,000 港元，而二零一八年則錄得 593,680,000 港元。年內，本公司之股東應佔虧損淨額為 3,450,000 港元，而二零一八年則錄得溢利淨額 48,223,000 港元。年內之每股基本虧損為 0.007 港元，對比二零一八年之每股基本盈利為 0.091 港元。

年內，本集團訂立兩份協議向兩位買方出售兩艘船舶，其中就餘額約四百四十萬美元（約三千四百二十萬港元）及四百萬美元（約三千一百二十萬港元）之付款條款為須於三年內償還。為確保買方履行及遵守所有契約，買方已以本集團為第一優先抵押權人訂立該等船舶之船舶抵押契約。

年內，本集團訂立六份貸款協議，根據該等協議本集團同意提供六項共三千八百萬美元（約二億九千六百四十萬港元）之貸款，而該等貸款須於三年至五年內償還。該等貸款具有抵押，而由獨立合資格評估事務所評估之抵押船舶價值約為六千一百四十萬美元（約四億七千八百九十萬港元）。考慮到（包括其他事宜）(i)資產抵押融資預期可為本集團帶來穩定及經常性利息收入，及(ii)抵押船舶之價值，吾等認為提供貸款屬合理地投放資本至產生收入之資產，並屬輕資產模式。吾等相信來自資產抵押融資之額外收入來源可助減輕核心航運業務之週期性。

### 股息

董事會經決議就截至二零一九年十二月三十一日止年度不建議派發任何末期股息。由於年內並無應付之中期股息，二零一九年全年將無任何股息派發。

### 業務回顧

**運費及船租。** 本集團透過 Jinhui Shipping and Transportation Limited 經營其全球航運業務，Jinhui Shipping and Transportation Limited 為本公司擁有約 55.69% 權益之附屬公司，其股份於挪威奧斯陸證券交易所上市。

## 管理層討論及分析

由於巴西礦壩崩塌引致遠洋鐵礦砂出口活動對散裝乾貨船舶之需求暴跌，散裝乾貨航運市場於本年初仍然疲弱。市場運費，尤其以好望角型船舶，於本年第一季急劇下跌。波羅的海航運指數於一月初以 1,271 點開市，並於三月底以 689 點收市。於第二季，因船舶增長有限及散裝乾貨商品之海運貿易穩定下來，散裝乾貨航運市場表現穩定改善，而波羅的海航運指數於本年第二季末攀升至 1,354 點。主要受到次要散裝乾貨貿易強勁及中國鐵礦砂持續進口之推動下，散裝乾貨運費於下半年穩定改善。波羅的海航運指數於第三季繼續攀升至最高之 2,518 點，及後於十二月回軟，並於十二月底以 1,090 點收市。由於散裝乾貨商品貿易因年底假期及農曆新年臨近而開始減慢，以及因地緣政治緊張局勢加劇而產生之宏觀經濟擔憂，尤其中美貿易糾紛，對情緒產生負面影響，並拖累增長及復甦遠低於預期，令十二月貨運量和運費呈下降趨勢。

每天平均之相對期租租金	二零一九年	二零一八年
	美元	美元
超巴拿馬型船隊	9,628	11,689
超級大靈便型船隊	9,522	9,743
平均	9,533	9,922

二零一九年來自運費及船租之營業收入對比二零一八年之 593,680,000 港元減少 17% 至 492,645,000 港元。收入減少主要由於自置船舶數目減少及本集團之自置船舶於二零一九年所賺取之每天平均之相對期租租金稍微下降至 9,533 美元（約 74,000 港元），對比二零一八年為 9,922 美元（約 77,000 港元）。

航運業務之主要表現指標	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
每天平均之相對期租租金	74	77
船舶每天營運成本	31	31
船舶每天折舊	16	16
船舶每天財務成本	3	3
	50	50
平均使用率	99%	99%

## 管理層討論及分析

船舶每天營運成本由二零一八年之 4,028 美元（約 31,400 港元）稍微減少 3% 至二零一九年之 3,927 美元（約 30,600 港元）。由於利率上升，船舶每天財務成本由二零一八年之 387 美元（約 3,000 港元）上升 6% 至二零一九年之 412 美元（約 3,200 港元）。二零一九年之船隊使用率為 99%，與二零一八年相同。吾等將會繼續努力減低成本，並致力於與其他市場持分者比較下，維持具高度競爭力之成本架構。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有十八艘自置船舶如下：

	自置船舶數目
超巴拿馬型船隊	2
超級大靈便型船隊	16
<b>船隊總數</b>	<b>18</b>

於二零一九年一月，本集團訂立一份協議，以 7,381,000 美元（約 57,570,000 港元）之代價出售一艘載重量 50,209 公噸之超級大靈便型船舶，該船舶已於二零一九年三月交付予買方。

本集團於二零一九年四月就以總代價 12,000,000 美元（約 93,600,000 港元）收購兩艘超級大靈便型船舶分別訂立協議。第一艘船舶已於二零一九年五月交付予本集團。然而，由於第二賣方未能履行第二份協議之其中一項關於及時交付第二艘船舶之條款，根據第二份協議收購第二艘船舶已於二零一九年六月被終止。由托管代理已收取之首期按金 625,000 美元（約 4,875,000 港元）已根據第二份協議之條款退還予本集團。

於二零一九年十二月，本集團訂立一份協議，以 5,460,000 美元（約 42,588,000 港元）之代價出售一艘載重量 50,230 公噸之超級大靈便型船舶，該船舶已於二零一九年十二月交付予買方。

於上述收購及出售船舶後，於二零一九年十二月三十一日，本集團之總運載能力已減少至載重量 1,086,074 公噸。

## 財務回顧

**營業收入及經營溢利。** 二零一九年來自運費及船租之營業收入對比二零一八年之 593,680,000 港元減少 17% 至 492,645,000 港元。收入減少主要由於自置船舶數目減少及本集團之自置船舶於二零一九年所賺取之每天平均之相對期租租金稍微下降至 9,533 美元（約 74,000 港元），對比二零一八年為 9,922 美元（約 77,000 港元）。本公司於二零一九年錄得未扣除財務成本及稅項前之綜合經營溢利為 50,668,000 港元，對比二零一八年則為 105,613,000 港元。

## 管理層討論及分析

年內，本公司之股東應佔虧損淨額為 3,450,000 港元，而二零一八年則錄得溢利淨額 48,223,000 港元。年內之每股基本虧損為 0.007 港元，對比二零一八年之每股基本盈利為 0.091 港元。

**其他經營收入。** 其他經營收入由二零一八年之 72,331,000 港元下跌至年內之 66,845,000 港元。年內之其他經營收入主要包括股息收入 15,488,000 港元、按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產收益淨額 15,476,000 港元、租金收入 6,524,000 港元、出售持作出售資產（已出售船舶）之收益淨額 4,746,000 港元，以及來自有關一位租船人毀約而產生之賠償收入 4,789,000 港元。

**利息收入。** 二零一九年之利息收入增加至 29,707,000 港元，對比二零一八年為 10,966,000 港元。利息收入增加乃由於上市債務證券組合增加所帶來之利息收入，以及來自應收貸款之穩定利息收入，此等資產抵押融資有助減輕核心航運業務之週期性。

**船務相關開支。** 船務相關開支由二零一八年之 295,439,000 港元下降至二零一九年之 254,938,000 港元。開支減少乃由於自置船舶數目減少。船舶每天營運成本由二零一八年之 4,028 美元（約 31,400 港元）稍微下降 3% 至二零一九年之 3,927 美元（約 30,600 港元）。吾等將會繼續努力減低成本，並致力於與其他市場持分者比較下，維持具高度競爭力之成本架構。

**其他經營開支。** 其他經營開支由二零一八年之 87,067,000 港元減少至本年度之 61,956,000 港元。開支減少主要由於本集團於二零一八年錄得按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產虧損淨額 32,866,000 港元，對比二零一九年已包括於其他經營收入之溢利淨額為 15,476,000 港元。其他經營開支主要包括來自投資物業重估虧絀之一千五百七十萬港元、專業費用約九百萬港元、董事袍金約六百七十萬港元、核數師酬金約一百七十萬港元、有關應收貿易賬項之撇銷壞賬約一百七十萬港元，而其餘乃各種辦公室行政開支。

**財務成本。** 財務成本由二零一八年之 27,275,000 港元上升至二零一九年之 38,583,000 港元。財務成本增加主要由於利率上升，及對比二零一八年新增有抵押銀行貸款有所增加。

## 管理層討論及分析

**按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產。** 於二零一九年十二月三十一日，本集團之按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產之投資組合為 510,605,000 港元（二零一八年：323,606,000 港元），其中 334,833,000 港元（二零一八年：285,267,000 港元）為上市股本證券投資、175,772,000 港元（二零一八年：33,968,000 港元）為上市債務證券投資，以及並無股票掛鈎票據投資（二零一八年：4,371,000 港元）。年內，本集團錄得按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產之溢利淨額為 15,476,000 港元（二零一八年：按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產之虧損淨額 32,866,000 港元），以及來自財務資產之利息收入及股息收入總額為 45,195,000 港元（二零一八年：17,039,000 港元）。雖然本集團於二零一九年錄得按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產之溢利淨額 15,476,000 港元，鑑於中美貿易戰之負面影響加劇金融市場之動盪，及近期冠狀病毒於不同地區爆發，加上展望利率會出現變動，吾等會保持謹慎態度。

**應收貸款。** 年內，本集團訂立兩份協議向兩位買方出售兩艘船舶，其中就餘額約四百四十萬美元（約三千四百二十萬港元）及四百萬美元（約三千一百二十萬港元）之付款條款為須於三年內償還。為確保買方履行及遵守所有契約，買方已以本集團為第一優先抵押權人訂立該等船舶之船舶抵押契約。

年內，本集團亦訂立六份貸款協議，根據該等協議本集團同意提供六項共三千八百萬美元（約二億九千六百四十萬港元）之貸款，而該等貸款須於三年至五年內償還，利息範圍由 8% 至 10%。董事認為六位借方（寶富海運有限公司、寶勝海運有限公司、源豐航運有限公司、寶源海運有限公司、金安海運有限公司、寶進海運有限公司）分別彼此相聯，因彼等之最終實益擁有人均為親戚。於二零一九年十二月三十一日，此等六位借方之未償還應收貸款合共約三千七百七十萬美元（約二億九千三百七十萬港元）。該等貸款具有抵押，而由獨立合資格評估事務所評估之抵押船舶價值約為六千一百四十萬美元（約四億七千八百九十萬港元）。考慮到（包括其他事宜）(i) 資產抵押融資預期可為本集團帶來穩定及經常性利息收入，及(ii) 抵押船舶之價值，吾等認為提供貸款屬合理地投放資本至產生收入之資產，並屬輕資產模式。吾等相信來自資產抵押融資之額外收入來源可助減輕核心航運業務之週期性。

本集團之應收貸款來自資產抵押融資，以美元為單位，並以借方提供之抵押品作為抵押、計息範圍由 8% 至 10% 及須於與借方議定之固定期限內償還。管理層已於報告日對該等應收賬項作出檢討，根據目前之借貸能力及還款統計作出評估，以評核其減值撥備，而管理層並不認為存在減值。此等應收貸款之賬面值被視為其公平價值之合理約數。本集團一般授出貸款成數不多於用作抵押之船舶之估值報告所載估值之 70%。董事經參照獨立合資格評估事務所評估之船舶市值後，認為持作抵押之船舶大幅減低應收貸款所產生之信貸風險。

## 管理層討論及分析

**應付貿易賬項及其他應付賬項。** 於二零一九年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬項及其他應付賬項為 153,891,000 港元（二零一八年：158,185,000 港元），其中包括應付貿易賬項 2,844,000 港元（二零一八年：2,438,000 港元），應計費用 7,223,000 港元（二零一八年：10,706,000 港元）及其他應付賬項 143,824,000 港元（二零一八年：145,041,000 港元）。其他應付賬項主要包括有關自置船舶之船舶營運成本及船舶經營開支 131,122,000 港元（二零一八年：126,999,000 港元）之應付賬項、來自租船人之預收船租 3,369,000 港元（二零一八年：6,846,000 港元）、應付貸款利息 2,775,000 港元（二零一八年：3,005,000 港元）及應計僱員福利應付賬項 4,343,000 港元（二零一八年：7,606,000 港元）。

**流動資金、財務資源及資本架構。** 於二零一九年十二月三十一日，本集團維持充裕營運資金 211,986,000 港元（二零一八年：479,832,000 港元），而本集團之股本及債務證券、銀行結存及現金總值增加至 808,308,000 港元（二零一八年：712,506,000 港元）。年內，於營運資金變動前來自經營業務所得之現金為 140,861,000 港元（二零一八年：163,343,000 港元），及於營運資金變動後經營業務所用之現金淨額為 347,122,000 港元（二零一八年：於營運資金變動後經營業務所得之現金淨額為 17,208,000 港元）。營運資金變動主要由於股本及債務證券之增加，而股本及債務證券之收益率一般會較銀行存款為高，及有關六份貸款協議之應收貸款。

本集團之有抵押銀行貸款總額由二零一八年十二月三十一日之 829,473,000 港元增加至二零一九年十二月三十一日之 1,188,193,000 港元，其中 54%、13%、30% 及 3% 分別須於一年內、一年至兩年內、兩年至五年內及五年後償還。年內，本集團已提取新增循環貸款及有期貸款 642,063,000 港元（二零一八年：458,000,000 港元）。銀行借貸為以美元為單位之船舶按揭貸款，及以港元及美元為單位之循環貸款、有期貸款及物業按揭貸款。所有銀行借貸均按浮動利率基準訂定。

於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率增加至 18%（二零一八年：6%），此比率乃以負債淨值（計息債務總額減股本及債務證券、銀行結存及現金）除以權益總值計算。計及本集團持有之現金、有價股本及債務證券，以及可供動用之信貸，本集團有足夠財務資源以應付其債項承擔及營運資金之需求。於二零一九年十二月三十一日，本集團有能力履行其債務責任，包括本金及利息付款。

## 管理層討論及分析

**資產抵押。** 於二零一九年十二月三十一日，本集團之物業、機器及設備之賬面淨值合共 1,619,289,000 港元（二零一八年：1,716,113,000 港元），投資物業之賬面值合共 371,500,000 港元（二零一八年：386,610,000 港元），按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產 432,340,000 港元（二零一八年：無），及存放於銀行之存款 65,810,000 港元（二零一八年：26,722,000 港元），連同轉讓二十間（二零一八年：十八間）附屬公司之收入及兩間（二零一八年：無）附屬公司之應收賬項 319,300,000 港元（二零一八年：無）均已抵押，以作為本集團動用信貸之保證。此外，十間（二零一八年：十間）船舶擁有之附屬公司之股份已就有抵押銀行貸款而抵押予銀行。

**資本支出及承擔。** 年內，新增之自置船舶之資本支出為 68,097,000 港元（二零一八年：40,641,000 港元），其他物業、機器及設備之資本支出為 1,654,000 港元（二零一八年：1,232,000 港元），以及投資物業之資本支出為 40,519,000 港元（二零一八年：191,724,000 港元）。

於二零一八年四月二十日，本公司擁有約 55.69% 權益之間接附屬公司（「共同投資者」）訂立共同投資文件，共同投資於中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心 3 棟之物業項目，而根據共同投資文件，共同投資者承諾以 10,000,000 美元（約 78,000,000 港元）購入共同投資公司之控股公司 Dual Bliss Limited（「Dual Bliss」）之無投票權及可參與分紅之 A 類股份。年內，共同投資者根據共同投資文件之條款及條件已支付 2,678,000 美元，相等約 20,884,000 港元（二零一八年：4,827,000 美元，相等約 37,652,000 港元），而於報告日，本集團已訂立合同但未撥備之資本支出承擔為 2,495,000 美元，相等約 19,464,000 港元（二零一八年：5,173,000 美元，相等約 40,347,000 港元）。繼報告日後，根據二零二零年一月三十一日簽訂之補充備忘錄以認購 4,276,915 股 Dual Bliss 之已發行無投票權及可參與分紅之 A 類股份，共同投資者於二零二零年二月初，進一步提供額外 4,276,915 美元，相等約 33,360,000 港元（二零一八年：無）作為共同投資附加資本募集。有關補充備忘錄及附加資本募集之詳情已載於財務報告附註之附註 19。

於二零一八年十一月二日，本集團與賣方訂立臨時買賣協議，以 30,993,000 港元之代價購入投資物業。該投資物業屬甲級商業資產，並位於香港最被追捧之中心商業區之一，並預期可為本集團帶來穩定及經常性收入。收購該投資物業之完成日期為二零一九年一月三十一日及總資本化成本為 33,773,000 港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團已訂立合同但未撥備之資本支出承擔為 26,344,000 港元。

於報告日，本集團已訂立合同但未撥備之總資本支出承擔金額於扣除已付訂金後約為 19,464,000 港元（二零一八年：66,691,000 港元）。

## 管理層討論及分析

### 重大投資及收購事項

#### 重大投資

香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）現已擴展至同時要求公司披露對每一項佔其資產總值 5%或以上之重大證券投資之詳情。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無證券投資佔資產總值 5%或以上。然而，於報告日本集團之股本投資之市值佔本集團資產淨值超過 5%之詳情如下：

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有上市股本及債務證券之投資，而其公平價值分別為 334,833,000 港元及 175,772,000 港元。由於此等投資之主要目的為持作買賣，此等投資已被分類為按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產。於二零一九年內，本集團確認已變現買賣收益 8,560,000 港元，及於其股本證券投資中確認按市價計算公平價值調整之未變現收益 9,624,000 港元。

大華銀行有限公司（「大華銀行」）（股份代號：U11）於新加坡交易所上市，其包括個人金融服務、私人銀行服務、商業銀行服務、商業及企業銀行服務、交易銀行服務、投資銀行服務、企業融資、資本市場業務、資金服務、經紀及結算服務之核心業務分部提供廣泛之金融服務。

本集團持有 723,307 股大華銀行股份，投資成本約為 110,717,000 港元。於二零一九年十二月三十一日，此等股份之公平價值約為 110,341,000 港元，相當於本集團資產總值約 3.20% 及本集團資產淨值約 5.25%。

如大華銀行於截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績公佈所披露，大華銀行錄得經審核之盈利淨額為四十億新加坡元。二零一九年之每股基本盈利為 2.55 新加坡元，對比二零一八年之每股基本盈利為 2.34 新加坡元。於二零一九年內，大華銀行之董事建議就截至二零一九年十二月三十一日止財政年度派發每股普通股末期免稅股息五十五新加坡仙，及特別免稅股息二十新加坡仙（二零一八年：末期股息五十新加坡仙及特別股息二十新加坡仙）。末期股息須於計劃於二零二零年四月三十日召開之應屆大華銀行股東週年大會上獲股東批准。連同已於二零一九年八月派付之每股普通股五十五新加坡仙中期免稅股息（二零一八年：五十新加坡仙），截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之每股大華銀行普通股總股息淨額將為 1.30 新加坡元（二零一八年：1.20 新加坡元）。吾等認為大華銀行未來之盈利增長前景樂觀，而該投資為本集團提供滿意之股息回報。

除以上所披露外，本集團亦有投資於其他股本證券及債務證券。於二零一九年十二月三十一日，此等股本證券及債務證券之個別公平價值佔本集團之資產總值及資產淨值少於 5%。此等公司之主要業務包括主要為銀行集團所提供之放債及金融服務；證券買賣及投資；物業發展及投資；船務及運輸、以及於中華人民共和國為用戶提供增值服務及網絡廣告服務。

## 管理層討論及分析

### 收購投資物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無持有任何佔本集團資產總值及資產淨值超過 5% 之任何重大投資物業。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業之公平價值為四億一千八百萬港元，及由按經營租約持有以賺取租金或 / 及持作資本增值用途之物業及停車位所組成。此等物業及停車位乃按長期租約持有及位於香港。於二零一九年十二月三十一日，每一項此等投資物業之公平價值佔本集團之資產總值及資產淨值少於 5%。於二零一九年內，本集團確認所有投資物業經營租約所得之總租金收入為 6,524,000 港元，而於二零一九年十二月三十一日確認投資物業之公平價值虧損金額為 15,699,000 港元。

於二零一八年十一月，本集團與賣方訂立臨時買賣協議，以 30,993,000 港元之代價購入投資物業。該投資物業屬甲級商業資產，並位於香港最被追捧之中心商業區之一，並預期可為本集團帶來穩定及經常性收入。收購該投資物業之完成日期為二零一九年一月三十一日及總資本化成本為 33,773,000 港元。年內，本集團進一步與賣方就以 6,450,000 港元之總代價收購投資物業訂立兩份臨時買賣協議，而於完成收購後，投資物業之總資本化成本為 6,746,000 港元。

除以上所披露外，本集團於二零一九年內並無執行任何重大收購及出售投資物業。

### 收購船舶

本集團於二零一九年四月就以總代價 12,000,000 美元（約 93,600,000 港元）收購兩艘超級大靈便型船舶分別訂立協議。第一艘船舶已於二零一九年五月交付予本集團。然而，由於第二賣方未能履行第二份協議之其中一項關於及時交付第二艘船舶之條款，根據第二份協議收購第二艘船舶已於二零一九年六月被終止。由托管代理已收取之首期按金 625,000 美元（約 4,875,000 港元）已根據第二份協議之條款退還予本集團。

除以上所披露外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無持有任何佔本集團資產總值及資產淨值超過 5% 之任何重大投資或投資物業，及於二零一九年內本集團並無執行任何重大收購及出售。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有 67 名（二零一八年：67 名）全職僱員。本集團會因應僱員之表現、經驗以及當時業內慣例釐定僱員薪酬，並提供一般之額外福利包括醫療保險及公積金供款。本集團亦按董事之酌情權及根據本集團之財務表現而給予僱員購股權及花紅。

### 風險因素

本報告可能包括前瞻性之陳述。此等陳述基於不同之假設，而此等假設其中不少是基於進一步之假設，其中包括本公司管理層對過去營運趨勢之調查。雖然本公司相信作出此等假設時，此等假設屬於合理，但由於假設本身受到顯著不明確因素支配，並且難以或無法預計及不受其控制，本公司不能確保可以完成或實現此等期望、信念或目標。

可能引致實際業績與本報告內所討論者有重大差異之主要風險因素將包括（但不限於）未來全球經濟、貨幣及利率環境之發展、一般市場狀況包括船租租金及船舶價值之波動、金融市場狀況包括有價證券價值之波動、交易對方風險、散裝乾貨市場需求改變、經營開支變動包括燃油價格、船員成本、進塢及保險成本、可供使用之融資及再融資、於流動資金達至低谷時未能向貸款者取得重組或重新設定債項安排、政府條例與規定之改變或管理當局採取之行動、尚未了結或未來訴訟之潛在責任、一般本地及國際政治情況、意外、海盜事故或政治事件引致航道可能中斷、及本公司不時提交之報告內所說明之其他重要因素。

## 管理層討論及分析

### 展望

二零一九年最後一季之貨運市場仍保持強勁，次要散裝乾貨如鋁礬土、鎳及錳礦石等之需求相對強大，而其他散裝乾貨商品之需求亦受惠於今年較早時間之干擾後之出口上升。與此同時，由於不少船舶為符合國際海事組織二零二零年生效之低硫燃料規定而需進塢作準備以致全球船舶不足，因而令供應稍為緊絀亦為支持貨運環境之因素。由於臨近二零一九年聖誕節之鎳礦石出口禁制等事件，以及緊貼其後之農曆新年，活動於十二月開始迅速放緩。

就吾等對國際海事組織二零二零年生效之規定之準備，吾等相信使用低硫燃料對於保護地球最為有效。相對於傳統海運燃料，低硫燃料之溢價曾於年初確實於市場上造成障礙，但隨油價回落，障礙迅即減退。鑑於自二零二零年起需求可能會增加，吾等仍預期隨著時間低硫燃料之供應將會充裕及價格合理。吾等之所有船舶已就壓艙水處理系統之要求獲取延期至二零二二／二三年，並會早於已延期之期限前及時為船舶安裝壓艙水處理系統。

就貨運環境而言，由於農曆新年假期間出乎意料外及不幸地爆發冠狀病毒（COVID-19）令情況急劇轉變，對二零二零年之首兩個月帶來新挑戰。起初，COVID-19 被認為對公眾衛生造成中等程度風險，惟當病毒傳播之速度超越專家之預期，於二零二零年一月三十日世界衛生組織宣佈該病毒為國際公共衛生緊急事件。時至今天，全球人民均十分關注，而所有行業之商業活動進一步減少。

此等構成全球性公共衛生關注之事件，正使全球所有行業之所有市場參與者保持十分高度警惕。鑒於商業信心被突然侵蝕，以及全球金融市場動盪，於此等負面情況已導致散裝乾貨貨運市場活動大幅減少。吾等將繼續密切監察 COVID-19 疫情之發展，以評估其對吾等業務之影響，並會及時及相應地通報全體股東。

從積極角度而言，作為一間公司，吾等一直就此保持警惕，以確保吾等之營運與在岸或海上之同事將絕對不受 COVID-19 之負面影響。吾等已採取措施，以確保吾等所有同事健康及保持積極，以於市場形勢轉好後立即採取行動。由於未來日子可見全球政府及公共衛生機構對 COVID-19 之擴散加緊控制，吾等對於商業活動能於較短期內復甦保持審慎樂觀。

## 管理層討論及分析

作為全球生產供應鏈之重要角色，中國迄今為最大原料進口國。吾等對於中國將於短期內恢復商業及工業活動保持審慎樂觀。此刻，吾等所見為人們已按秩序地分批開始復工，並對公共衛生及於工作地點採取必須措施有極為高度之警覺。吾等希望有序復工將會持續，並且不會有任何新負面意外情況出現，從而全球貿易能開始回復正常。

雖然吾等對人類應對事件及塑造更好未來之能力充滿信心，吾等必須關注日漸頻密之意料以外之經濟、政治或其他不可預見事件，會對吾等業務表現及吾等船舶資產及財務資產之賬面值帶來波動。吾等現時並無新造船舶合同之資本支出承擔，亦於此刻無租賃船舶合約，並將繼續專注於採取明智及果斷之措施以維持穩固之財務狀況。

本人謹代表本公司董事會向各位客戶及有關各方一直以來之支持表示衷心感謝。

承董事會命

主席  
吳少輝

香港，二零二零年三月十七日

## 企業管治

### 遵守守則條文

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），而其偏離之處於以下數段闡述。

#### 企業管治守則條文第 A.2.1 條

根據企業管治守則之守則條文第 A.2.1 條，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席及行政總裁之間職責之分工應清楚界定並以書面列載。

吳少輝先生及吳錦華先生為兄弟，分別出任本公司之主席及董事總經理。吳少輝先生除執行其主席之職責外，亦負責制訂本集團之策略性計劃及監察本集團之整體運作。由於其部份職責與董事總經理（實際上為行政總裁）之職責重疊，因此偏離企業管治守則之守則條文第 A.2.1 條。

作為本集團其中一名創辦人，吳少輝先生對本集團之核心業務擁有豐富經驗及知識，而其監察本集團整體運作之職責顯然對本集團有利。董事會亦認為，由於董事會三份之一成員乃由獨立非執行董事出任，及董事會將定期開會以考慮影響到本集團營運之重要事宜，而且本公司全體董事（「董事」）對董事會會議上所提出之事宜亦適時收到足夠、完備及可靠之資料以致全體董事均有足夠之通報，所以此安排不會損及董事會與本公司管理層之間權力及授權之平衡。目前之架構具靈活性，亦於面對經常轉變之競爭環境時可提高決策過程之效率。

由於主席之主要職責是管理董事會，而董事總經理之主要職責是管理本集團之業務，董事會認為主席及董事總經理之職責清晰及分明，因此並無必要有書面條文。雖然主席及董事總經理之有關職責並無以書面列載，權力與授權並未集中於任何一個人，而所有重要決定均會諮詢董事會成員及適合之董事會轄下之委員會，以及高級管理人員。

日後，董事會將定期檢討此安排之有效性、董事會之組成，以及職責之分配，以改善本公司及其股東之最佳整體利益。

## 企業管治

### 企業管治守則條文第 A.4.2 條

根據企業管治守則之守則條文第 A.4.2 條，所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司組織章程細則，除主席及董事總經理外，所有董事均須最少每三年輪值退任一次，而任何獲委任以填補董事會臨時空缺或新增空缺之新董事，須於獲委任後之股東週年大會上由股東選舉。

根據本公司之公司組織章程細則，主席及董事總經理毋須輪值退任，故此偏離企業管治守則之守則條文第 A.4.2 條。董事會認為，主席及董事總經理之領導對本集團業務之持續及穩定性尤其重要，因此兩者的繼任過程需有計劃及有條不紊。由於持續性為成功執行本公司之業務計劃及策略之主要因素，任何出任主席或董事總經理之董事因而毋須輪值退任，亦不須在本公司股東週年大會上重選，董事會相信此安排對本公司及其股東最為有利。

### 企業管治守則條文第 C.2.5 條

根據企業管治守則之守則條文第 C.2.5 條，本集團應設立內部審核功能。基於本集團之規模及營運架構簡單，以及現行之內部監控程序，董事會決定暫不成立內部審核部門。當有需要時，董事會轄下之審核委員會將執行內部審核功能，以檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否足夠及有效。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

## 企業管治

### 核數師之工作範圍

本集團之核數師致同（香港）會計師事務所有限公司（「核數師」）認同就截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團業績公佈之數字與年內本集團已審核綜合財務報表所載之數字相符。由於核數師在這方面之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此核數師並不對該業績公佈作出任何保證。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及實務，並討論有關審核、風險管理、內部監控及財務匯報之事宜，包括於上呈董事會前審閱本公司之中期及年度報告。審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報告，並認為該等報告符合適用之會計準則及法例規定，並已作出充份披露。

## 補充資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司之股東週年大會將於二零二零年五月二十二日（星期五）舉行。股東週年大會通告將登載於香港交易及結算所有限公司之網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司之網站 [www.jinhuiship.com](http://www.jinhuiship.com) 以供瀏覽，並將於適當時間寄發予本公司股東。

本公司將於二零二零年五月十九日（星期二）至二零二零年五月二十二日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有過戶表格連同有關股票必須於二零二零年五月十八日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業收入	2	492,645	593,680
出售自置船舶之收益淨額		704	42,407
其他經營收入	3	66,845	72,331
利息收入	4	29,707	10,966
船務相關開支		(254,938)	(295,439)
員工成本		(98,856)	(90,259)
其他經營開支	5	(61,956)	(87,067)
<b>折舊及攤銷前之經營溢利</b>	6	<b>174,151</b>	246,619
折舊及攤銷		(123,483)	(141,006)
<b>經營溢利</b>		<b>50,668</b>	105,613
財務成本		(38,583)	(27,275)
<b>除稅前溢利</b>		<b>12,085</b>	78,338
稅項	7	-	-
<b>本年度溢利淨額</b>		<b>12,085</b>	78,338
<b>其他全面收益（虧損）</b>			
<b>將不會重新分類至溢利或虧損之項目：</b>			
按公平價值列賬及在其他全面 收益表處理之財務資產之 公平價值變動（不可轉回）		(5,332)	(2,298)
租約土地及樓宇重新分類至 投資物業而產生之 公平價值變動		3,712	-
<b>其後可重新分類至溢利或虧損之項目：</b>			
按公平價值列賬及在其他全面 收益表處理之財務資產之 公平價值變動（可轉回）		(5,995)	1,408
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>4,470</b>	77,448

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>本年度應佔溢利（虧損）淨額：</b>			
本公司股東		(3,450)	48,223
非控股權益		15,535	30,115
		<b>12,085</b>	<b>78,338</b>
<b>本年度應佔全面收益（虧損）總額：</b>			
本公司股東		(10,261)	48,303
非控股權益		14,731	29,145
		<b>4,470</b>	<b>77,448</b>
<b>每股盈利（虧損）</b>			
基本及攤薄	8	(0.007)港元	0.091 港元

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,630,272	1,728,757
投資物業	10	418,100	386,610
按公平價值列賬及在其他全面收益表處理之財務資產	11	73,900	64,343
應收貸款	12	312,347	-
無形資產		977	1,022
		<b>2,435,596</b>	<b>2,180,732</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		12,580	2,735
應收貸款	12	38,153	-
應收貿易賬項及其他應收賬項	13	84,041	114,463
按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產	14	510,605	323,606
已抵押存款		65,810	26,722
銀行結存及現金		297,703	393,271
持作出售資產		-	52,749
		<b>1,008,892</b>	<b>913,546</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付賬項	15	153,891	158,185
有抵押銀行貸款	16	643,015	275,529
		<b>796,906</b>	<b>433,714</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>211,986</b>	<b>479,832</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,647,582</b>	<b>2,660,564</b>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款	16	545,178	553,944
<b>資產淨值</b>		<b>2,102,404</b>	<b>2,106,620</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	381,639	381,639
儲備	834,001	844,262
	<b>1,215,640</b>	<b>1,225,901</b>
非控股權益	886,764	880,719
<b>權益總值</b>	<b>2,102,404</b>	<b>2,106,620</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益						
	已發行 股本 千港元	其他資產 重估儲備 千港元	按公平價值 列賬及在其 他全面收益 表處理之 財務資產 儲備 千港元	留存溢利 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總值 千港元
於二零一八年一月一日	381,639	1,739	17,253	776,967	1,177,598	860,260	2,037,858
<b>全面收益</b>							
年內溢利淨額	-	-	-	48,223	48,223	30,115	78,338
<b>其他全面收益（虧損）</b>							
按公平價值列賬及在其他 全面收益表處理之財務 資產之公平價值變動	-	-	80	-	80	(970)	(890)
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	80	48,223	48,303	29,145	77,448
附屬公司已派付予 非控股權益之中期股息	-	-	-	-	-	(8,686)	(8,686)
於二零一八年十二月三十一日	381,639	1,739	17,333	825,190	1,225,901	880,719	2,106,620
於二零一九年一月一日	381,639	1,739	17,333	825,190	1,225,901	880,719	2,106,620
<b>全面收益</b>							
年內溢利（虧損）淨額	-	-	-	(3,450)	(3,450)	15,535	12,085
<b>其他全面收益（虧損）</b>							
按公平價值列賬及在其他 全面收益表處理之財務 資產之公平價值變動	-	-	(8,878)	-	(8,878)	(2,449)	(11,327)
租約土地及樓宇因重新分類 至投資物業而產生之 公平價值變動	-	2,067	-	-	2,067	1,645	3,712
<b>年內全面收益總額</b>	-	2,067	(8,878)	(3,450)	(10,261)	14,731	4,470
附屬公司已派付予 非控股權益之末期股息	-	-	-	-	-	(8,686)	(8,686)
於二零一九年十二月三十一日	381,639	3,806	8,455	821,740	1,215,640	886,764	2,102,404

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>經營業務</b>		
於營運資金變動前來自經營業務所得之現金	140,861	163,343
營運資金之增加	(449,170)	(120,030)
經營業務所得（所用）之現金	(308,309)	43,313
已付利息	(38,813)	(26,105)
<b>經營業務所得（所用）之現金淨額</b>	<b>(347,122)</b>	<b>17,208</b>
<b>投資活動</b>		
已收利息	22,129	12,569
存放日起三個月以上到期之銀行存款減少	-	104,520
已收股息收入	14,964	5,861
購買物業、機器及設備	(69,751)	(41,873)
購買投資物業	(40,519)	(191,724)
非上市股本投資付款	(20,884)	(37,802)
出售物業、機器及設備所得之款項淨額	11,344	-
出售持作出售資產所得之款項淨額	23,325	250,176
<b>投資活動所得（所用）之現金淨額</b>	<b>(59,392)</b>	<b>101,727</b>
<b>融資活動</b>		
新增有抵押銀行貸款	642,063	458,000
償還有抵押銀行貸款	(283,343)	(705,561)
已抵押存款之減少（增加）	(39,088)	24,142
附屬公司已派付予非控股權益之股息	(8,686)	(8,686)
<b>融資活動所得（所用）之現金淨額</b>	<b>310,946</b>	<b>(232,105)</b>
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>	<b>(95,568)</b>	<b>(113,170)</b>
於一月一日結存之現金及現金等值項目	393,271	506,441
於十二月三十一日結存之現金及現金等值項目	297,703	393,271

## 財務報告附註

### 1. 編製基準及會計政策

此二零一九年全年業績公佈所載有關截至二零一九年及二零一八年之十二月三十一日止年度之財務資料並不屬於本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等財務報表。根據香港法例第 622 章公司條例第 436 條規定而須予披露關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

- 本公司已根據香港法例第 622 章公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部之規定將截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表送呈公司註冊處，並將於適時提交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。
- 本公司之核數師已就本集團該兩年度之財務報表提交報告。獨立核數師報告書並無保留意見，亦無載有核數師於其報告無提出保留意見之下強調任何須予注意事項之提述，亦無載列根據香港法例第 622 章公司條例第 406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（該統稱包括所有適用之個別之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港普遍接納之會計原則而編製。此外，此等綜合財務報表已包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所要求之適用披露。

除本集團於二零一九年一月一日起開始生效之年度期間採納新頒佈及經修訂之香港財務報告準則外，此等財務報表所採用之會計政策及編製基準與截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

## 財務報告附註

### 香港財務報告準則第 16 號 租賃

香港財務報告準則第 16 號於二零一九年一月一日生效當日替代香港會計準則第 17 號「租賃」及三份詮釋（香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第 4 號「確定一項協議是否包含租賃」、香港（常設詮釋委員會）- 詮釋第 15 號「經營租賃 - 優惠」，以及香港（常設詮釋委員會）- 詮釋第 27 號「評價以法律形式體現之租賃交易之實質」），而新訂之香港財務報告準則第 16 號要求承租人對所有超過十二個月租期之租約確認租約之資產與負債，除非相關資產屬低價值。承租人需要確認使用權資產，以代表其使用相關租賃資產之權利，及確認租賃負債，以代表其對租賃付款之責任。據此，承租人應確認使用權資產之折舊及租賃負債之利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部份及利息部份，並於綜合現金流量表中呈列。對於出租人之會計處理，香港財務報告準則第 16 號大致保留香港會計準則第 17 號內之出租人之會計規定。據此，出租人將繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並對該兩類租賃分別入賬。本集團作為船東及出租人，因其期租租船合約含有租賃成份而繼續將其分類為經營租約，而對於期租租船之船租收入，船租收入按每份期租租船合約期間以直線法確認。由於本集團於本年度及以往年度內根據承租人之會計處理中並無租期超過十二個月之租約之相關租賃資產，上述會計政策之改變於首年應用對本集團之業績及財務狀況並無影響。本集團已應用修訂追溯模式，並已採納香港財務報告準則第 16 號之累計影響確認為權益，因而本年度留存溢利之年初結餘已作出調整，因此並未對二零一八年之比較資料作出調整。

除上述採納香港財務報告準則第 16 號外，採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團之財務表現及財務狀況並無重大影響。

## 2. 營業收入

營業收入為本集團之自置船舶所產生之船租收入。年內已確認之營業收入如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
船租收入：		
期租租船之船租收入 <sup>1</sup>	492,645	593,680

附註：

1. 期租租船之船租收入乃按經營租約入賬，並按每份期租租船合約期間以直線法確認。

## 財務報告附註

### 3. 其他經營收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產之收益淨額	15,476	-
其他航運業務經營收入	18,152	19,991
投資物業經營租約所得之總租金收入	6,524	4,259
股息收入	15,488	6,073
有關毀約而產生之賠償收入	4,789	3,512
出售持作出售資產收益淨額	4,746	-
來自航運業務之燃油收益淨額	-	14,145
投資物業之公平價值變動	-	23,836
應收貿易賬項及其他應收款賬項之減值虧損撥回淨額	16	282
雜項收入	1,654	233
	<b>66,845</b>	<b>72,331</b>

### 4. 利息收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關利息收入：		
按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產	17,882	3,463
銀行及其他財務機構之存款	4,797	5,883
計息票據及應收貸款	7,028	1,620
	<b>29,707</b>	<b>10,966</b>

### 5. 其他經營開支

於二零一九年內，其他經營開支主要包括來自投資物業重估虧蝕之一千五百七十萬港元，專業費用約九百萬港元，董事袍金約六百七十萬港元，核數師酬金約一百七十萬港元，有關應收貿易賬項之撇銷壞賬約一百七十萬港元，而其餘乃各種辦公室行政開支。

於二零一八年內，其他經營開支主要包括按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產虧損淨額三千二百九十萬港元，專業費用約一千六百六十萬港元，董事袍金約六百七十萬港元，核數師酬金約一百七十萬港元，有關應收貿易賬項之撇銷壞賬約三十萬港元，而其餘乃各種辦公室行政開支。

## 財務報告附註

### 6. 折舊及攤銷前之經營溢利

已扣除 / (計入) 下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公平價值列賬及在損益表處理之 財務資產已變現收益	(7,507)	(2,534)
按公平價值列賬及在損益表處理之 財務資產未變現虧損(收益)	(7,969)	35,400
按公平價值列賬及在損益表處理之 財務資產虧損(收益)淨額	(15,476)	32,866
應收貿易賬項及其他應收賬項減值虧損撥回淨額	(16)	(282)
投資物業之公平價值變動	15,699	(23,836)
出售物業、機器及設備之收益淨額	(704)	(42,407)
出售持作出售資產之收益淨額	(4,746)	-
股息收入	(15,488)	(6,073)
有關應收貿易賬項之撇銷壞賬	1,672	288

### 7. 稅項

由於本集團年內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出提撥準備。董事認為，本集團大部份收入均非於香港產生或得自香港，故毋須繳納香港利得稅。本集團在其他有經營業務之司法權區一概毋須繳納稅款。

### 8. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按二零一九年本公司股東應佔虧損淨額 3,450,000 港元(二零一八年：溢利淨額 48,223,000 港元)及年內已發行之普通股加權平均數 530,289,480 股(二零一八年：530,289,480 股)計算。

由於二零一九年及二零一八年並無潛在攤薄普通股存在，二零一九年及二零一八年之每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。

### 9. 股息

董事會經決議就截至二零一九年十二月三十一日止年度不建議派發任何末期股息(二零一八年：無)。

## 財務報告附註

### 10. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	386,610	171,050
添置	40,519	191,724
租約土地及樓宇重新分類	6,670	-
公平價值變動	(15,699)	23,836
	<b>418,100</b>	<b>386,610</b>

本集團之投資物業以公平價值列賬及由按經營租約持有以賺取租金或 / 及持作資本增值用途之物業及停車位所組成。此等物業及停車位乃按長期租約持有及位於香港。

於二零一八年十一月，本集團與賣方訂立臨時買賣協議，以 30,993,000 港元之代價購入投資物業。該投資物業屬甲級商業資產，並位於香港最被追捧之中心商業區之一，並預期可為本集團帶來穩定及經常性收入。收購該投資物業之完成日期為二零一九年一月三十一日及總資本化成本為 33,773,000 港元。

年內，本集團進一步與賣方就以 6,450,000 港元之總代價收購投資物業訂立兩份臨時買賣協議，而於完成收購後，投資物業之總資本化成本為 6,746,000 港元。

於報告日，本集團之投資物業公平價值由獨立合資格專業估值師中原測量師行有限公司，按直接比較方法按年度以有關地區內之可比較成交作參考而釐定。於估計投資物業公平價值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。此等投資物業之公平價值計量，乃按香港財務報告準則第 13 號所訂之公平價值三層架構中分類為第三階層，及年內概無公平價值三層架構之間之轉移。

## 財務報告附註

### 11. 按公平價值列賬及在其他全面收益表處理之財務資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股本投資		
共同投資物業項目		
於一月一日	35,504	-
添置	20,884	37,802
公平價值變動 <sup>1</sup>	(5,332)	(2,298)
	<b>51,056</b>	35,504
非上市會所債券		
於一月一日	25,800	24,500
公平價值變動 <sup>2</sup>	(5,800)	1,300
	<b>20,000</b>	25,800
非上市會所會籍		
於一月一日	3,039	2,931
公平價值變動 <sup>2</sup>	(195)	108
	<b>2,844</b>	3,039
	<b>73,900</b>	64,343

附註：

1. 將不會重新分類至溢利或虧損之項目。
2. 其後可重新分類至溢利或虧損之項目。

根據共同投資文件，本公司擁有約 55.69% 權益之間接附屬公司（「共同投資者」）承諾以 10,000,000 美元（約 78,000,000 港元）購入共同投資公司之控股公司 Dual Bliss Limited（「Dual Bliss」）之無投票權及可參與分紅之 A 類股份。於二零一九年內，共同投資者根據共同投資文件之條款及條件已支付 2,678,000 美元，相等約 20,884,000 港元（二零一八年：4,827,000 美元，相等約 37,652,000 港元），而於二零一八年已資本化之利息為 19,000 美元（約 150,000 港元）。

非上市股本投資於活躍市場上並無市場價格之報價。該等投資之交易非定期發生。本集團使用其資產淨值釐定其公平價值，因本集團確認此乃股東認購及贖回有關投資之公平價格，或以普遍接納之定價模式釐定其公平價值。非上市股本投資之公平價值計量可按香港財務報告準則第 13 號所訂之公平價值三層架構中分類為第三階層，及年內概無公平價值三層架構之間之轉移。

按公平價值列賬之非上市會所債券及非上市會所會籍乃會所債券及會所會籍之投資，該等公平價值可按直接參考於活躍市場上已刊載之報價而釐定，並按香港財務報告準則第 13 號所訂之公平價值三層架構中分類為第一階層。年內概無公平價值三層架構之間之轉移。

## 財務報告附註

### 12. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已發放新貸款總額	361,770	-
還款	(11,270)	-
個別減值撥備	-	-
扣除撥備後之應收貸款	350,500	-
減：一年內可回收數額	(38,153)	-
一年後可回收數額	312,347	-

應收貸款（已扣除減值虧損）之到期日如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	38,153	-
第二年	40,578	-
第三年至第五年	271,769	-
	350,500	-

年內，本集團訂立兩份協議向兩位買方出售兩艘船舶，其中就餘額約四百四十萬美元（約三千四百二十萬港元）及四百萬美元（約三千一百二十萬港元）之付款條款為須於三年內償還。為確保買方履行及遵守所有契約，買方已以本集團為第一優先抵押權人訂立該等船舶之船舶抵押契約。

年內，本集團亦訂立六份貸款協議，根據該等協議本集團同意提供六項共三千八百萬美元（約二億九千六百四十萬港元）之貸款，而該等貸款須於三年至五年內償還，利息範圍由 8% 至 10%。董事認為六位借方（寶富海運有限公司、寶勝海運有限公司、源豐航運有限公司、寶源海運有限公司、金安海運有限公司、寶進海運有限公司）分別彼此相聯，因彼等之最終實益擁有人均為親戚。於二零一九年十二月三十一日，此等六位借方之未償還應收貸款合共約三千七百七十萬美元（約二億九千三百七十萬港元）。該等貸款具有抵押，而由獨立合資格評估事務所評估之抵押船舶價值約為六千一百四十萬美元（約四億七千八百九十萬港元）。考慮到（包括其他事宜）(i) 資產抵押融資預期可為本集團帶來穩定及經常性利息收入，及(ii) 抵押船舶之價值，吾等認為提供貸款屬合理地投放資本至產生收入之資產，並屬輕資產模式。吾等相信來自資產抵押融資之額外收入來源可助減輕核心航運業務之週期性。

本集團之應收貸款來自資產抵押融資，以美元為單位，並以借方提供之抵押品作為抵押，計息範圍由 8% 至 10% 及須於與借方議定之固定期限內償還。管理層已於報告日對該等應收賬項作出檢討，根據目前之借貸能力及還款統計作出評估，以評核其減值撥備，而管理層並不認為存在減值。此等應收貸款之賬面值被視為其公平價值之合理約數。本集團一般授出貸款成數不多於用作抵押之船舶之估值報告所載估值之 70%。董事經參照獨立合資格評估事務所評估之船舶市值後，認為持作抵押之船舶大幅減低應收貸款所產生之信貸風險。

## 財務報告附註

### 13. 應收貿易賬項及其他應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬項	12,937	11,000
預付款項、按金及其他應收賬項	71,104	103,463
	<b>84,041</b>	<b>114,463</b>

應收貿易賬項（已扣除減值虧損）按付款到期日之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月內	10,114	2,495
三個月以上至六個月內	-	1,138
六個月以上至十二個月內	-	854
十二個月以上	2,823	6,513
	<b>12,937</b>	<b>11,000</b>

管理層就批准信貸限額訂有信貸政策，並會監察信貸風險，按持續基準檢討及跟進任何未償還應收貿易賬項。凡要求超逾若干信貸金額之客戶均須接受信貸評估，包括評估客戶之借貸能力及財務狀況。

給予租船人之信貸期由 15 日至 60 日不等，視乎船舶租用形式而定。

於二零一八年十二月三十一日之其他應收賬項包括一項由第三者發出之計息票據之應收賬項，金額為 27,000,000 港元。管理層已於二零一八年十二月三十一日對該項應收賬項作出檢討，根據目前之借貸能力及過往之還款統計作出評估，以評核其減值撥備，而管理層並不認為存在減值。於二零一八年十二月三十一日此項應收賬項之賬面值被視為其公平價值之合理約數。此項應收賬項已於年內收回。

由於應收貿易賬項及其他應收賬項於短期內到期，故該等賬項之賬面值被視為其公平價值之合理約數。

## 財務報告附註

### 14. 按公平價值列賬及在損益表處理之財務資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<i>持作買賣</i>		
股本證券		
於香港上市	191,176	173,232
於香港以外上市	143,657	112,035
	334,833	285,267
債務證券		
於香港上市	71,510	22,682
於香港以外上市	104,262	11,286
	175,772	33,968
<i>於初步確認時指定為：</i>		
股票掛鈎票據	-	4,371
	510,605	323,606

於報告日，上市股本證券及上市債務證券之公平價值計量乃參考於活躍市場上買入報價而釐定，並按香港財務報告準則第 13 號所訂之公平價值三層架構中分類為第一階層，而股票掛鈎票據之公平價值計量乃參考於金融機構提供之相關投資市場報價，並按香港財務報告準則第 13 號所訂之公平價值三層架構中分類為第二階層。年內概無公平價值三層架構之間之轉移。

### 15. 應付貿易賬項及其他應付賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬項	2,844	2,438
應計費用	7,223	10,706
其他應付賬項		
有關船舶營運成本及船舶經營開支之應付賬項	131,122	126,999
預收船租	3,369	6,846
應付貸款利息	2,775	3,005
應計僱員福利	4,343	7,606
其他	2,215	585
	143,824	145,041
	153,891	158,185

## 財務報告附註

應付貿易賬項按付款到期日之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月內	1,023	-
六個月以上至十二個月內	-	140
十二個月以上	1,821	2,298
	<b>2,844</b>	<b>2,438</b>

### 16. 有抵押銀行貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
船舶按揭貸款	488,497	567,138
其他銀行貸款	699,696	262,335
減：於一年內償還之數額	(643,015)	(275,529)
於一年後償還之數額	<b>545,178</b>	<b>553,944</b>

年內，本集團已提取新增循環貸款及有期貸款 642,063,000 港元（二零一八年：458,000,000 港元）。

於報告日，船舶按揭貸款以美元為單位及其他銀行貸款以港元及美元為單位。所有有抵押銀行貸款均按浮動利率基準訂定。

### 17. 資本支出及承擔

年內，新增自置船舶之資本支出為 68,097,000 港元（二零一八年：40,641,000 港元），其他物業、機器及設備之資本支出為 1,654,000 港元（二零一八年：1,232,000 港元），以及投資物業之資本支出為 40,519,000 港元（二零一八年：191,724,000 港元）。

於二零一八年四月二十日，本公司擁有約 55.69% 權益之間接附屬公司（「共同投資者」）訂立共同投資文件，共同投資於中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心 3 棟之物業項目，而根據共同投資文件，共同投資者承諾以 10,000,000 美元（約 78,000,000 港元）購入共同投資公司之控股公司之無投票權及可參與分紅之 A 類股份。年內，共同投資者根據共同投資文件之條款及條件已支付 2,678,000 美元，相等約 20,884,000 港元（二零一八年：4,827,000 美元，相等約 37,652,000 港元），而於報告日，本集團已訂立合同但未撥備之資本支出承擔為 2,495,000 美元，相等約 19,464,000 港元（二零一八年：5,173,000 美元，相等約 40,347,000 港元）。

於二零一八年十一月二日，本集團與賣方訂立臨時買賣協議，以 30,993,000 港元之代價購入投資物業。該投資物業屬甲級商業資產，並位於香港最被追捧之中心商業區之一，並預期可為本集團帶來穩定及經常性收入。收購該投資物業之完成日期為二零一九年一月三十一日及總資本化成本為 33,773,000 港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團已訂立合同但未撥備之資本支出承擔為 26,344,000 港元。

於報告日，本集團已訂立合同但未撥備之總資本支出承擔金額於扣除已付訂金後約為 19,464,000 港元（二零一八年：66,691,000 港元）。

## 財務報告附註

### 18. 與關連方之交易

年內，本集團曾進行與主要管理人員報酬有關之與關連方之交易如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他福利	69,051	62,137
退休福利計劃供款	3,543	2,895
	<b>72,594</b>	<b>65,032</b>

其他應付賬項包括應付予董事及高級管理人員之應計僱員福利 2,952,000 港元（二零一八年：6,235,000 港元）。根據上市規則第 14 及第 14A 章及香港會計準則第 24 號（經修訂）「與關連方之交易」之規定，並無與關連人士或本集團任何董事及高級管理人員及主要股東有關之其他結餘或交易須予披露。

### 19. 報告日後事項

#### 共同投資

就附註 11 所提及有關於 T3 物業之共同投資物業項目，共同投資者於二零二零年一月三十一日同意並與投資經理簽訂補充備忘錄（「備忘錄」），而根據備忘錄，共同投資者同意按該備忘錄要求之共同投資附加資本募集（「共同投資附加資本募集」），於二零二零年二月初提供 4,276,915 美元（約 33,360,000 港元）以認購 4,276,915 股 Dual Bliss 之已發行無投票權及可參與分紅之 A 類股份。Dual Bliss 全體股東及 T3 物業共同投資之所有其他投資者，須按比例繳付此項共同投資附加資本募集，目的為以此項共同投資附加資本募集所得之特殊資金（「特殊資金」）暫時為共同投資工具現有結構內之全資擁有外國附屬公司及在岸附屬公司解除公司間之應收／應付貸款，以便按照中華人民共和國法規為共同投資取得銀行融資。解除應收／應付貸款乃提取銀行貸款之先決條件。

共同投資公司現有結構內之全資擁有外國附屬公司及在岸附屬公司將使用特殊資金以解除公司間之應收／應付貸款，而於符合成功提取銀行貸款之先決條件後，預計於備忘錄預期之兩個月時間表內，按強制性股份購回計劃機制之股份比例將特殊資金於獲取所有適用之中華人民共和國政府及監管機構之批准後退還至各股東。於預期兩個月之時間結束後，共同投資者將根據股份購回計劃獲得合共 4,276,915 美元（約 33,360,000 港元）（視乎匯率變動），而 Dual Bliss 根據共同投資附加資本募集項下之 4,276,915 股已發行無投票權及可參與分紅之 A 類股份將予以購回及註銷。

有鑑於以特殊資金解除公司間之應收／應付貸款乃根據中華人民共和國最新法規下，為完成 T3 物業共同投資而成功提取銀行貸款之先決條件，聯同 Dual Bliss 全體股東及 T3 物業共同投資之所有其他共同投資者按比例投入共同投資附加資本募集以成功完成 T3 物業項目，對共同投資者至為重要及有利。經計及上述因素，董事認為備忘錄之條款及條件屬公平合理且按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益，而於二零二零年二月初共同投資者已提供 4,276,915 美元（約 33,360,000 港元）作為共同投資附加資本募集。

## 財務報告附註

### 2019 冠狀病毒疾病（「COVID-19」）

此等構成全球性公共衛生關注之事件，正使全球所有行業之所有市場參與者保持十分高度警惕。鑒於商業信心被突然侵蝕，以及全球金融市場動盪，於此等負面情況已導致散裝乾貨貨運市場活動大幅減少。吾等將繼續密切監察 COVID-19 疫情之發展，以評估其對吾等業務之影響，並會及時及相應地通報全體股東。

從積極角度而言，作為一間公司，吾等一直就此保持警惕，以確保吾等之營運與在岸或海上之同事將絕對不受 COVID-19 之負面影響。吾等已採取措施，以確保吾等所有同事健康及保持積極，以於市場形勢轉好後立即採取行動。由於未來日子可見全球政府及公共衛生機構對 COVID-19 之擴散加緊控制，吾等對於商業活動能於較短期內復甦保持審慎樂觀。

## 刊登財務資料

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報載有一切詳盡資料，將於適當時間寄發予本公司股東，及可於香港交易及結算所有限公司之網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司之網站 [www.jinhuiship.com](http://www.jinhuiship.com) 瀏覽。

於本公佈日期，本公司之執行董事為吳少輝、吳錦華、吳其鴻及何淑蓮；及本公司之獨立非執行董事為崔建華、徐志賢及邱威廉。