



# China Infrastructure & Logistics Group Ltd.

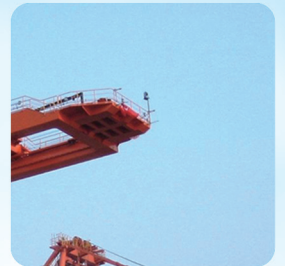
## 中國通商集團有限公司

(前稱中國基建港口有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號：1719

2018

年報

依托長江黃金水道  
建設華中航運中心  
發展中部物流基地





# 目錄

2	公司資料
4	財務摘要
6	主席報告
9	管理層討論及分析
22	董事及高級管理人員
26	企業管治報告
36	環境、社會及管治報告
61	董事會報告
71	獨立核數師報告
76	綜合損益及其他全面收益表
77	綜合財務狀況表
79	綜合現金流量表
81	綜合權益變動表
83	綜合財務報表附註
161	主要物業資料
162	財務概要

# 公司資料

## 董事

### 主席兼非執行董事：

閻志先生

### 副主席兼非執行董事：

雷德超先生(於二零一八年十二月十二日獲委任)

### 執行董事：

謝炳木先生

張際偉先生

劉琴女士(於二零一八年六月二十二日辭任)

### 非執行董事：

夏禹先生(於二零一八年十二月十二日辭任)

### 獨立非執行董事：

李鏡波先生，LLM, FCCA, FCPA

毛振華博士

黃煒強先生，FCA, FCPA

## 審核委員會成員

李鏡波先生，LLM, FCCA, FCPA (主席)

雷德超先生(於二零一八年十二月十二日獲委任)

毛振華博士

黃煒強先生，FCA, FCPA

夏禹先生(於二零一八年十二月十二日辭任)

## 薪酬委員會成員

李鏡波先生，LLM, FCCA, FCPA (主席)

雷德超先生(於二零一八年十二月十二日獲委任)

毛振華博士

黃煒強先生，FCA, FCPA

夏禹先生(於二零一八年十二月十二日辭任)

## 提名委員會成員

黃煒強先生，FCA, FCPA (主席)

雷德超先生(於二零一八年十二月十二日獲委任)

李鏡波先生，LLM, FCCA, FCPA

毛振華博士

夏禹先生(於二零一八年十二月十二日辭任)

## 合規主任

謝炳木先生

## 授權代表

謝炳木先生

許惠敏女士

## 公司秘書

許惠敏女士

## 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

## 法律顧問

盛德國際律師事務所

Maples and Calder

## 公司網站

[www.cilgl.com](http://www.cilgl.com)

## 主要往來銀行

交通銀行

中國湖北省

武漢江岸支行

民生銀行

中國武漢礄口支行

招商銀行

中國武漢分行

漢口銀行

中國陽邏支行

中信銀行國際有限公司

香港

## 總辦事處

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場二座21樓2101室

# 公司資料

## 主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House — 3rd Floor  
24 Shedden Road  
P.O. Box 1586  
Grand Cayman, KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東 183 號  
合和中心 17M 樓

## 註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

## 聯絡資料

電話：(852)3158-0603  
傳真：(852)3011-1279  
電郵：cilgroup@cilgl.com

## 股票代號

1719

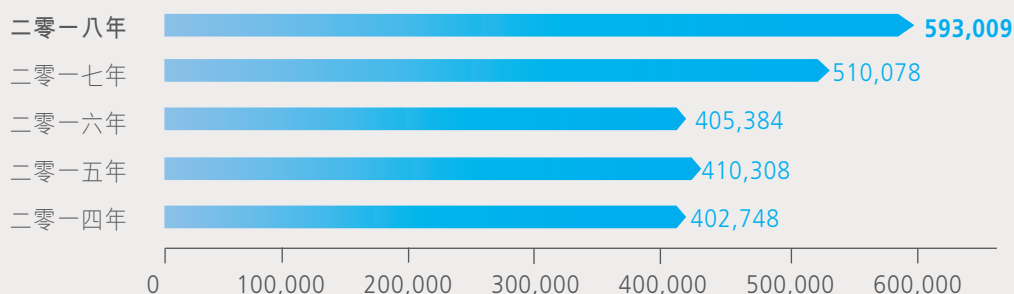
# 財務摘要

## 回顧摘要

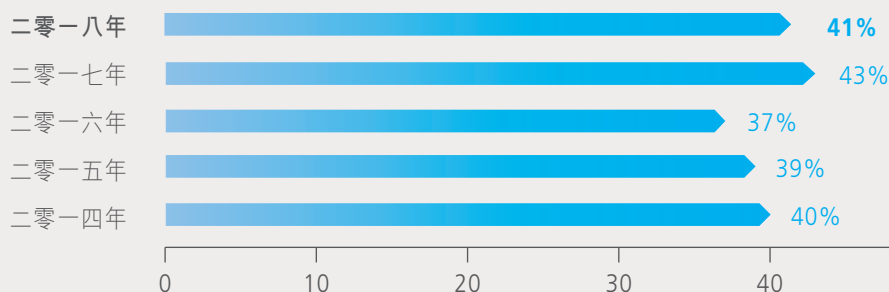
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	<b>262,505</b>	234,446
所提供服務成本	<b>(131,628)</b>	(125,668)
毛利	<b>130,877</b>	108,778
其他收入	<b>32,894</b>	61,747
一般、行政及其他營運開支	<b>(47,390)</b>	(40,791)
經營溢利／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	<b>116,381</b>	129,734
融資成本 — 淨額	<b>(21,880)</b>	(22,614)
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	<b>94,501</b>	107,120
折舊及攤銷	<b>(30,854)</b>	(25,685)
投資物業之公平值變動	<b>41,718</b>	14,278
應佔一間聯營公司之溢利	<b>755</b>	99
除所得稅前溢利	<b>106,120</b>	95,812
所得稅開支	<b>(26,903)</b>	(19,636)
本年度溢利	<b>79,217</b>	76,176
非控制性權益	<b>(7,958)</b>	(9,381)
本公司擁有人應佔溢利	<b>71,259</b>	66,795

# 財務摘要

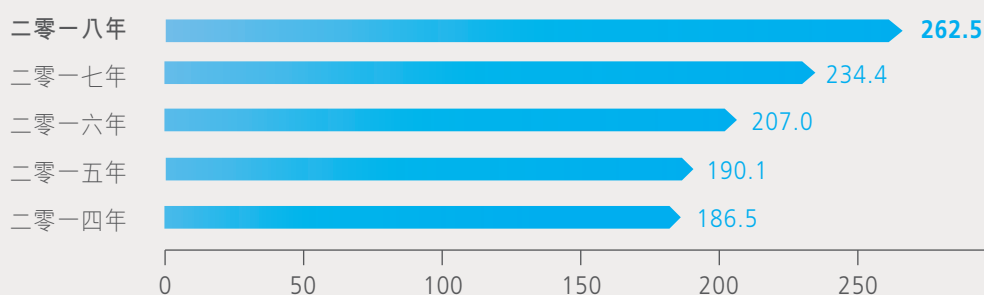
## 集裝箱吞吐量 (標箱)



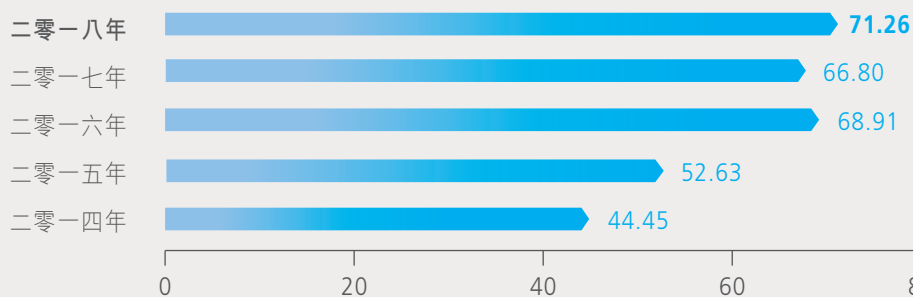
## 市場佔有率 (%)



## 收入 (百萬港元)



## 本公司擁有人應佔溢利 (百萬港元)



# 主席報告





# 主席報告

本人謹代表本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)，欣然向本公司股東提呈本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績。

## 業務及業績回顧

本公司成功由香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM轉往主板上市(「轉板上市」)，標誌著本公司一個重要里程碑。成功轉板上市再一次確認本公司作為於中國湖北省長江流域其中一個領先港口開發商及營運商之地位，並為對我們杰出管理團隊以及員工上下貢獻我們成功之認可。憑藉於主板上市所帶來之聲望，我們認為本集團形象將得以進一步提升，而股份買賣流動性及潛在投資者認可度將大幅提高，這一切均為本集團未來增長及業務發展的重要動力。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本人欣然通知本公司股東(「股東」)，本集團繼續交出令人滿意的業績。在與相鄰港口之激烈競爭中，本公司擁有人應佔溢利淨額達71,260,000港元(二零一七年：66,800,000港元)。業績貢獻主要來自漢南港物業業務之倉庫租賃、武漢陽邏港及通用港口之碼頭及相關業務以及綜合物流服務業務，加上投資物業之公平值收益。

## 未來展望

二零一八年，湖北省經濟高開穩走、穩中求進、進中提質。經濟總量在萬億臺階上持續攀升，各種有利因素不斷增多，為湖北省發展奠定了堅實的基礎。根據中國國家統計局報告，湖北省於二零一八年之GDP達至人民幣3.94萬億元，較二零一七年增長10.96%，並高於全國GDP增幅之1.2%。但未來有可能受外圍經濟環境因素影響及中央政府希望削減國債水平之前提下，市場仍然保持審慎，保持經濟快速增長的任務仍然艱巨。

# 主席報告

展望將來，本集團繼續對中國港口業(特別是內港方面)之未來前景持樂觀態度。本集團提供集港口服務、多式聯運物流配送、臨港加工貿易及基礎設施建設等為一體的臨港綜合服務和物流解決方案，構建國內領先的臨港物流生態圈，成為現代物流和基礎設施的服務商和運營商。然而，我們預期，直至集中營運及管理港口(包括由本集團營運之港口及其他競爭港口)之合營公司於陽邏港區內成立前，來自相鄰港口之競爭仍會持續，因為本集團仍在就此與其他港口進行磋商及落實有關條款。同時，我們將繼續採用與相鄰港口一致的費率策略，並致力為客戶提升服務質素。

## 致謝

最後，本人謹此衷心感謝本公司所有股東之持續支持，亦感激客戶及銀行對本公司之信賴、鼓勵及肯定。同時感謝所有董事會成員之寶貴貢獻及支持，全體員工及管理團隊之辛勞及熱誠工作。

閻志  
主席

香港，二零一九年三月二十六日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 整體營商環境

中國通商集團有限公司(前稱中國基建港口有限公司)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為投資、發展、營運及管理集裝箱及其他港口，以及主要透過其多個港口（包括位於中華人民共和國(「中國」)湖北省長江流域周邊地區之武漢陽邏港、通用港口、漢南港、沙洋港及石牌港)提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易業務。

### 武漢陽邏港及通用港口

武漢陽邏港位於中國湖北省武漢市陽邏經濟開發區長江沿岸。

武漢擁有強大且完善之工業基礎，多個主要工業營運商亦在此投產，包括汽車及零部件、化工產品、鋼鐵、紡織、機械及設備以及建材業務營運商，彼等經已並將繼續成為武漢陽邏港之本地貨物主要供應商。

由於長江上游地區受固有水深限制，令大型船隻無法直接往返該等地區及上海。武漢陽邏港提供之轉運服務為該等地區提供更具經濟效益之解決方案，利用大型船隻運載集裝箱貨物，運載更多集裝箱穿梭上海與海外。武漢陽邏港提供服務之周邊地區包括湖南、貴州、重慶、四川、山西、河南、湖北及陝西各省市。政府為航運公司及武漢陽邏港推出策略性措施，以推廣江海直達船隻至上海洋山港，加強鞏固武漢陽邏港作為長江中游中轉港口之地位。

本集團亦一直發展代理及綜合物流服務業務在內的港口相關服務以擴闊收益來源，包括於武漢陽邏港之保稅倉庫、清關、拆箱包裝及配送。

通用港口毗鄰武漢陽邏港，使本集團之集裝箱處理量高於武漢陽邏港，增加本集團於武漢陽邏港沿岸之碼頭服務業務。由於武漢陽邏港與通用港口之鄰近性，該兩港口由武漢國際集裝箱有限公司(「武漢陽邏港」)聯合營運及管理。

### 漢南港

本集團位於武漢市長江沿岸，鄰近滬蓉高速公路、京珠高速公路，距京廣及京九鐵路僅 80 公里。

武漢為湖北省會，為中國之重要交通樞紐。就水路交通而言，武漢藉長江連接六省(即江蘇、安徽、湖北、四川、江西及湖南)及上海。鑒於武漢於長江經濟帶的發展中發揮之重要作用，董事認為，在武漢地區對其港口業務作進一步投資符合本集團的利益。

# 管理層討論及分析

近年，本集團面臨其相鄰港口營運商之競爭，採用費率削減策略誘使客戶使用其港口，以取得本集團的市場佔有率。為把握武漢未來之經濟增長及與臨近港口競爭時處於更有利之地位，漢南港集團為本集團擴大其在陽邏港區(武漢之武漢陽邏港及通用港口所在地)以外之地理覆蓋提供機會。漢南港集團將創造武漢陽邏港及漢南港的協同效應，尤其因為武漢陽邏港的管理團隊擁有於中國建設、發展及管理港口的豐富經驗。作為武漢陽邏港的集散港，漢南港能增加武漢陽邏港的吞吐量，以滿足於武漢對物流服務的需求。武漢陽邏港協同漢南港將能為本集團客戶提供更具成本效益的解決方案。由於漢南港將分期開發為多元業務平台，提供碼頭、倉儲及物流服務，以及包括滾裝、散貨運輸及倉儲、汽車零配件加工等其他服務及物流。

漢南港一期已經完工。二期計劃將發展為通用港口，現時處於前期建設工程施工階段。

## 沙洋港

沙洋港是中國湖北省「十二五」重點港口建設項目之一，將為物流中心及連接周邊六省區之水上交通樞紐，組成武漢中部地區重要之物資集散地及漢江中游地區優良之港區。該項投資乃本集團通過於長江流域連接沙洋港及武漢陽邏港以創造協同效應之戰略之一部分。此舉將充分發揮武漢陽邏港作為長江物流中心之優勢，緊跟中國「一帶一路」之政策，有利於本集團落實長江流域之戰略佈局。

沙洋港計劃設有六個泊位。該港口已於二零一七年完成試運營一年，並於二零一八年開始商業營運。第四個泊位之設備已完成測試，並於二零一八年上半年開始營運。毗鄰港口之堆場及其他設施正在進行建設工程，預期將於二零一九年年底前竣工。

物流中心由7幢倉庫及一座附屬寫字樓組成，計劃持作投資物業以產生租金。物流中心於二零一八年由獨立承包商進行建設工程，預期將於二零一九年年底前竣工。

# 管理層討論及分析

## 石牌港

石牌港位於中國湖北省鐘祥市石牌縣，擬發展為港口、物流及工業混合用途港區，面積約25平方公里。石牌港港區部份之佔地面積約2.5平方公里，設有四(4)個1,000噸級別之泊位，及將於港區鄰近興建佔地約2.5平方公里之物流園區。投資於石牌港將提供機遇，以助本集團擴展地理覆蓋及在各港口間創造協同效應。

該港口已於二零一八年開始商業營運。堆場之建設工程於二零一八年已竣工，並計劃於二零一九年上半年驗收。

## 中基通商工程

中基通商市政工程(武漢)有限公司(「**中基通商工程**」)主要從事市政工程承包業務。中基通商工程可為本集團提供平台，使本集團業務多元化及開拓建築工程行業之新商機。中基通商工程正商議擔任市級建設項目之總承建商，集中於湖北省之配套基建設施。作為市政工程項目之總承包商，中基通商工程預期將擔任整個項目之負責實體，將負責完成或外判建設工程及監察項目，以確保該等項目可按時並按照預算，及建設工程將符合所有相關規例及質量標準下完成。鑑於中國之城鎮化及城市發展迅速，市政工程及基建市場將進一步擴大，令本集團整體受惠。

## 通商供應鏈

憑藉本集團經營及管理位於湖北省長江流域內多個港口及碼頭的豐富經驗，加上其於多年業務營運期間所建立之穩固客戶及供應商網絡，通商供應鏈管理(武漢)有限公司(「**通商供應鏈**」)為通過本集團之供應鏈管理及貿易業務作為上游供應商及下游客戶之主要供應鏈服務供應商及貿易商。發展供應鏈管理及貿易業務將使本集團能夠在供應鏈之供需兩方面建立更深層聯繫、從事貿易、物流、倉儲及配送等多項業務、提高綜合服務效率。同時，將令本集團得以鞏固及改善供應鏈之商品、資金及資訊流，促進貿易企業加強智能交易、降低成本及增強競爭力。

# 管理層討論及分析

## 經營業績

### 收入

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一八年		二零一七年		增加	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
碼頭服務	99,008	37.7	86,660	37.0	12,348	14.2
綜合物流服務	83,665	31.9	76,453	32.6	7,212	9.4
物業業務	34,538	13.2	33,426	14.3	1,112	3.3
集裝箱處理、儲存及其他服務	17,633	6.7	16,782	7.1	851	5.1
散雜貨處理服務	3,659	1.4	2,360	1.0	1,299	55.0
供應鏈管理及貿易業務	24,002	9.1	18,765	8.0	5,237	27.9
	<b>262,505</b>	<b>100.0</b>	<b>234,446</b>	<b>100.0</b>	<b>28,059</b>	<b>12.0</b>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之收入為262,510,000港元(二零一七年：234,450,000港元)，與二零一七年相比增加12.0%。收入增加主要由於(i)來自碼頭服務業務之收入增加12,350,000港元及集裝箱處理、儲存及其他服務之收入增加850,000港元，原因為集裝箱吞吐量增加部分被整體集裝箱費率下跌所抵銷，費率下跌是因為要增加競爭力以與相鄰競爭港口收取之費率一致；(ii)來自漢南港供應鏈管理及貿易業務之收入增加5,240,000港元，漢南港於二零一八年開始汽車及玉米貿易業務；及(iii)沙洋港及石牌港所提供之貨運代理服務帶來之綜合物流服務業務收入增加7,210,000港元。

### 碼頭服務

#### 集裝箱吞吐量

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一八年		二零一七年		增加	
	標箱	%	標箱	%	標箱	%
本地貨物	323,477	54.5	289,341	56.7	34,136	11.8
轉運貨物	269,532	45.5	220,737	43.3	48,795	22.1
	<b>593,009</b>	<b>100.0</b>	<b>510,078</b>	<b>100.0</b>	<b>82,931</b>	<b>16.3</b>

# 管理層討論及分析

武漢陽邏港於截至二零一八年十二月三十一日止年度之總吞吐量為593,009標箱，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之510,078標箱增加82,931標箱或16.3%。於二零一八年處理之593,009標箱當中，323,477標箱(二零一七年：289,341標箱)或54.5%(二零一七年：56.7%)及269,532標箱(二零一七年：220,737標箱)或45.5%(二零一七年：43.3%)分別來自本地及轉運之貨物。本地貨物的吞吐量增長11.8%至323,477標箱(二零一七年：289,341標箱)及轉運貨物的吞吐量增加22.1%至269,532標箱(二零一七年：220,737標箱)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之整體集裝箱吞吐量增加乃由於本地貨物及轉運貨物分別增加11.8%及22.1%。本集團已採取措施，透過提高服務質量，並開發新港口(內港)業務作為推動力從現有客戶中提升武漢陽邏港之業務水平。因此，國內進口之本地貨物增加14.3%，達到113,511標箱(二零一七年：99,292標箱)。宜昌／荊州主要轉運路線之吞吐量較二零一七年增加24.5%至50,978標箱(二零一七年：40,962標箱)。

## 市場佔有率

就市場佔有率而言，根據二零一八年整個武漢之總處理能力1,457,236標箱(二零一七年：1,191,475標箱)，武漢陽邏港截至二零一八年十二月三十一日止年度之市場佔有率跌至約40.7%(二零一七年：42.8%)。市場佔有率下降主要由於相鄰競爭港口於年內之競爭所致。

## 平均費率

以人民幣計值的費率均轉換為港元(即本集團的呈報貨幣)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本地貨物的平均費率為每標箱人民幣218元(相當於約260港元)(二零一七年：每標箱人民幣223元(相當於約257港元))，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約2.2%。至於轉運貨物的平均費率每標箱人民幣46元(相當於約55港元)(二零一七年：每標箱人民幣49元(相當於約56港元))，較二零一七年減少約6.1%。

## 綜合物流服務

本集團綜合物流服務業務提供代理及物流服務，包括提供貨運代理、清關、集裝箱運輸及物流管理。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分部之收入上升7,210,000港元至83,670,000港元(二零一七年：76,450,000港元)，佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度總收入約31.9%(二零一七年：32.6%)。

上升主要由於沙洋港及石牌港提供的貨運代理服務業務增長所致。

# 管理層討論及分析

## 物業業務

本集團之物業業務為漢南港港口及倉庫租賃之業務。漢南港擁有位於中國武漢之租賃土地、泊位、商業樓宇及浮臺之投資物業。收入主要來自有關建築面積達51,564.88平方米之倉庫及工作間之主要租賃協議，佔漢南港一期之卓爾生態工業城之可供租賃總建築面積86.9%。

## 毛利及毛利率

截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利上升20.3%至130,880,000港元(二零一七年：108,780,000港元)。毛利率較二零一七年上升3.5百分點至49.9%(二零一七年：46.4%)。有關增幅主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)集裝箱吞吐量增加被整體集裝箱費率下跌所抵銷，費率下跌是因為費率相對較低之轉運貨物集裝箱組合增加，以及於年內降低費率以增加競爭力以與相鄰競爭港口收取之費率一致；(ii)所獲授有關吞吐量之政府資助增加，與截至二零一八年十二月三十一日止年度之集裝箱吞吐量增加一致，有關資助增加可抵銷提供服務之成本。

## 其他收入

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的其他收入下跌46.7%至32,890,000港元(二零一七年：61,750,000港元)。該減少主要是由於二零一七年獲授有關支持石牌港及沙洋港毗鄰之物流中心發展之政府資助分別為11,500,000港元及18,290,000港元於二零一八年並無再次授出。

## 投資物業公平值增加

本集團(i)於漢南港持有港口及倉庫物業，及(ii)持有沙洋港毗鄰之物流中心，以開發作出租收入。本集團之投資物業於報告期間，以公開市場價值基礎，由獨立物業估值師重新估值。有關重新估值所產生的公平值變動會以「投資物業公平值變動」於損益及其他全面收益入賬。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益41,720,000港元(二零一七年：14,280,000港元)。



# 管理層討論及分析

## 本年度本公司擁有人應佔溢利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為71,260,000港元(二零一七年：66,800,000港元)，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加6.7%。該溢利增加主要是由於以下各項之抵銷影響：(i)未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少13,350,000港元；(ii)漢南港投資物業及沙洋港毗鄰之物流中心之公平值變動增加27,440,000港元；(iii)折舊及攤銷增加5,170,000港元，及(iv)由於於二零一七年十二月三十一日武漢陽邏港享有之中國企業所得稅扣稅期屆滿，本集團之整體實際稅率增加4.9百分點至25.4%(二零一七年：20.5%)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔每股盈利為4.13港仙(二零一七年：3.87港仙)，較截至二零一七年十二月三十一日增加6.7%。

## 未來展望觀察

本集團繼續對港口業務在中國之前景持樂觀態度，預期在中國之貨運量將維持增長，尤其是本公司對發展「長江經濟帶」沿岸之內港充滿信心。此外，「一帶一路」戰略及「長江經濟帶」於武漢交匯，乃經濟帶沿岸之主要發展中心，而預期支持經濟持續長期發展的其他政府鼓勵政策將會持續。

本公司於二零一八年一月二十九日成功由聯交所GEM轉往主板上市。對本集團而言，這是一個重要的里程碑，有助提供機會以增加本公司的股份買賣流動性及潛在投資者認可度，並提升本集團形象，此舉有利於本集團未來增長及業務發展。

為更能反映本集團的戰略方向及業務重心並有效延伸和擴展本集團的商譽和品牌，本公司名稱已由「中國基建港口有限公司」更名為「中國通商集團有限公司」。本集團近年加快轉型升級步伐，業務模式已擴大至從事港口建設及營運、港口及倉庫租賃、提供物流服務、綜合臨港加工貿易及基礎設施投資、建設為一體的服務，希望打造中國最大的內河港口物流體系及構建國內領先的臨港物流生態圈。

# 管理層討論及分析

於過去數年，本集團面對陽邏港區鄰近港口經營商削價策略之競爭。為保持競爭力，本集團調整其集裝箱費率與鄰近競爭港口一致及提升向客戶提供之服務質素及開發進口(內港)業務等措施。縱使集裝箱吞吐量增加，惟本集團於二零一八年之市場佔有率均有所減少。為了避免競爭且進一步提升陽邏港區碼頭之營運管理效率，本集團與陽邏港區鄰近港口經營商已訂立合營協議及有條件地同意成立一家合營公司，旨在統一市場開發、統一價格磋商、統一調度指揮及統一結算管理。本集團相信陽邏港區之一體化運營將會消除競爭從而增加本集團之收入及利潤，亦會深化推進武漢航運中心建設，提升武漢港口的品牌形象及武漢港航業核心競爭力，提高港口專業化、市場發展、現代化、集約化及產業化水平。就此本集團仍在與其他港口進行磋商及落實有關條款。

漢南港、沙洋港及石牌港亦繼續為本集團提供穩健平台，將其港口及有關業務地理覆蓋範圍延伸至陽邏港區(武漢陽邏港及武漢通用港口所在地)以外，及為港口間帶來協同效益。在沙洋港及石牌港所在之周邊範圍內，均有重大工業原材料資源以散雜貨方式運送至中國其他地區。此為本集團創造機會，以於該兩個港口全面開展商業營運時，進一步發展其散雜貨業務。而中基通商工程(一間主要從事市政工程承包之公司)，則可讓本集團於港口及相關分部以外，擴展業務至工程行業。

此外，本集團已與湖北省港航管理局訂立戰略性合作框架協議，同意進行全面合作，於中國湖北省建造綠色漢江港口、液化天然氣動力船及液化天然氣加氣站，並推動漢江之綠色生態產業鏈之項目。是次合作將會為本集團帶來戰略性注資投資，透過有利政策及基礎設施支持有助提升本集團之整體企業發展，並在長遠而言為本公司及其股東帶來最大回報。

本集團於多年來受惠於湖北省政府及武漢市政府之港口業務優惠政策及配合近期已實施若干政策，旨在擴大武漢集裝箱運輸規模，從而鞏固武漢作為於長江流域中游航運中心集裝箱核心港口之地位。鑒於其對港口業務支持及持續實施利好之政府政策，本集團認為政府高度重視長江流域港口行業之增長及發展。本集團繼續對武漢港口業之未來前景持樂觀態度。

# 管理層討論及分析

## 財務資源及流動資金

本集團以內部財務資源、股東貸款及長期及短期銀行借貸及其他借貸撥付營運資金及資本開支。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得經營業務所產生現金流入淨額 130,930,000 港元(二零一七年：經營業務所產生現金流入淨額 22,330,000 港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之未償還計息借貸總額為 428,620,000 港元(二零一七年：542,780,000 港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為 15,170,000 港元(二零一七年：37,940,000 港元)，資產淨值則為 772,890,000 港元(二零一七年：734,170,000 港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之淨資本負債比率為 0.7 倍(二零一七年：0.8 倍)。淨資本負債比率是根據計息借款總額(扣除現金及現金等價物)除以本公司擁有人應佔權益計算。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為 389,600,000 港元(二零一七年：96,590,000 港元)，及流動資產為 190,340,000 港元(二零一七年：268,890,000 港元)以及流動負債為 579,940,000 港元(二零一七年：365,480,000 港元)，流動比率為 0.3 倍(二零一七年：0.7 倍)。於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨額大幅增加，乃由於下列事項：(i) 應收賬款及其他應收款項以及應收政府資助分別減少 37,110,000 港元及 19,450,000 港元，令流動資產有所減少及(ii) 應付賬款及其他應付款項增加 138,520,000 港元及短期銀行借款增加 78,260,000 港元，令流動負債有所增加。

## 匯率風險

本集團主要於中國經營業務，其主要業務主要以人民幣進行交易。因此，董事認為本集團並無重大外匯風險。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，惟將繼續監控外匯變化，以最有效地保存本集團之現金價值。

## 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團就興建港口設施之已訂約但未撥備之資本承擔為 161,100,000 港元(二零一七年：156,480,000 港元)。本年度資本承擔主要是由於有關於沙洋港及沙洋港毗鄰之物流中心工程項目之資本承擔分別為 53,540,000 港元及 70,860,000 港元所致。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

# 管理層討論及分析

## 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已將賬面值分別約為349,300,000港元(二零一七年：384,610,000港元)、14,120,000港元(二零一七年：15,210,000港元)、292,020,000港元(二零一七年：288,670,000港元)及零港元(二零一七年：2,400,000港元)之若干港口設施及碼頭設備、土地使用權、投資物業及銀行存款用作本集團所獲授之銀行及其他借款之抵押。

## 重大投資

除於本年報所披露者外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無持有任何其他重大投資。

## 重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無重大投資以及收購及出售附屬公司。

## 分部信息

分部信息載於綜合財務報表附註6。

## 員工及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有482名全職員工(二零一七年：485名)。本集團與員工之勞資關係良好，且從未因任何重大勞資糾紛而對其營運造成影響。本集團按照中國適用法例及法規安排中國僱員參與退休保險、醫療保險、失業保險及住房基金，並為其香港員工向香港強制性公積金計劃作出供款及提供醫療福利計劃。本集團按員工之工作表現及資歷釐定其薪金。董事會已指定本公司薪酬委員會負責釐定董事之服務合約、檢討董事及高級管理人員之薪酬，及授予酌情本公司花紅。

截至二零一八年十二月三十一日止年度支付之薪酬總額連同所產生之退休金供款達58,540,000港元(二零一七年：48,920,000港元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事收取3,970,000港元之酬金(二零一七年：2,520,000港元)。

## 報告期後事項

本集團於報告期後並無重大期後事項。

# 管理層討論及分析

## 主要風險及不確定性

本集團之財務狀況、營運業績、業務及前景將受多項風險及不確定因素影響。以下為本集團識別之主要風險及不確定性。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大之風險。

## 營運風險

港口營運可能受多項不利因素影響，包括重要機器或設備故障(如碼頭起重機、輪胎式集裝箱龍門起重機及卡車)、勞資糾紛、惡劣天氣及自然災害。此外，貨物及集裝箱進出港口依賴第三方運輸及駁船以及航運公司直接與進口商、出口商及船運公司簽約。倘全部或部分該等公司未能有效地提供所需之服務可能會中斷本集團之營運並導致收入損失。

## 業務風險

本集團營運中斷可能影響本集團之現有業務計劃。預期武漢陽邏港之主要收入來自船舶、航運公司及支線支付之費率。本集團之收入流受可能收取之費率金額及武漢陽邏港之吞吐能力限制。一個港口可能處理之吞吐量通常受其能力、與當地及國內交通網之其他港口之整合作用、與競爭對手之競爭及鄰接地就擴張之可用性及容納配套設施之能力。本公司之可分配溢利由該受限制收入流制約。

自二零一七年起，武漢陽邏港調低費率以與相鄰競爭港口收取之費率一致，提升競爭力，並藉此應對該等港口為吸引我們的客戶使用彼等港口而佈置的費率策略。至今已證明武漢陽邏港採用之措施為成功之舉，惟代價為毛利率有所下降。我們與相鄰競爭港口於二零一八年就成立合營公司以集中營運及管理以及獨立釐定於武漢陽邏港區所提供港口及物流服務之價格而訂立合營協議，預期該合營協議可消除競爭及增加陽邏港區的整體收入，變相增加本集團之收入及溢利。然而，本集團仍在就此與其他港口進行磋商及落實有關條款。

## 行業風險

該業務具有週期性，週期性之產能過剩及嚴峻之價格競爭。長期以來，許多公司支付其資本成本，但不賺取溢利。行業亦非常分散，雖然最近有整合之舉動跡象。

陽邏為合共三個港口之所在地，該區域之費率、服務及周轉時間競爭激烈，倘鐵路及公路費率變得有競爭力，客戶可能會選擇鐵路及公路作為替代運輸方式。

# 管理層討論及分析

## 人力資源風險及挽留人才

本集團業務所在地區之人才競爭導致本集團未能吸引及挽留具有合適及必需技能、經驗及能力以滿足本集團之業務目標之關鍵員工及人才。本集團將繼續提供具吸引力之薪酬以吸引、挽留及鼓勵合適人才及員工。

此外，本集團之業務亦受限於名聲風險及客戶關係之重大轉變。

## 發展及建設工程之完工時間出現延誤

於回顧年度內，本集團已開始漢南港二期之前期建設工程工作。該等港口項目於建築期間均須作出巨額資本開支，而由項目完工直至開始帶來收入一般耗時超過一年。建築期間及完成任何特定項目所需之資金可能受不同因素影響，包括建材短缺、設備及勞工之供應及效率、惡劣天氣、天災、與工人或與承建商之間之糾紛、意外、政府政策改變及無法預見之困難或情況，該等事故大有可能會令項目之完工時間有所延誤，亦可能會導致收益有所減少及成本超出預算。中國港口均須按照中國政府規定之建築標準興建，而中國政府透過其指派部門及機關審查及接收已竣工項目。倘有關當局或其他政府機關延遲發出或授出執照、許可證及批文，將導致成本增加、延誤投入經營及賺取收益。港口處理能力及該項目之現金流量可能受上述多項因素所影響。

## 財務風險

有關碼頭基建發展及投資均須大量資金，處於初步階段時尤甚。本集團一旦決議進行某個項目，於開始投入經營前及於項目可帶來足以購回其資本投資之回報前，須以巨額資金投資於該項目（如漢南港二期項目）。由於本集團之借款逐漸增加，對預算、管理及控制資金之需求亦增加。

## 供應鏈管理及貿易業務之相關風險

### 業務風險

供應鏈管理產業競爭激烈且高度分散，有數家服務供應商提供相似服務，可能影響本集團吸引及留住客戶的能力，並可能對本集團的業務及營運產生負面影響。

# 管理層討論及分析

## 信用風險

於供應鏈業務過程中，向供應商付款與自客戶收到款項之間存有時間差距。本集團無法取得其客戶之所有資訊，以確定其信譽。概無保證客戶可按時及悉數付款。倘若本集團於收回其大部分貿易應收賬款上遭遇任何困難，本集團之現金流量及財務狀況可能遭受重大及不利影響。

## 存貨風險

儘管本集團採用背對背下達訂單之慣例，本集團客戶可能向本集團取消訂單及本集團可能未能重新出售該等產品。在該情況下，本集團可能會將產品堆積為存貨，且可能對本集團財務狀況有不利影響。

## 營運資金風險

本集團必須持續維持充足的營運資金水平，以支持此業務模式，包括向供應商購買商品。倘若本集團未能維持充足營運資金水平，本集團之業務經營及財務表現可能受到重大及不利影響。

## 員工資料

### 員工人數

湖北省是本集團主要營運業務及本集團大部分僱員的所在地，而本集團的財務事宜則於香港辦事處進行。本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日根據職能及地理位置劃分之員工人數如下：

	於二零一八年十二月三十一日			於二零一七年十二月三十一日		
	香港	湖北省	總數	香港	湖北省	總數
營運	—	263	263	—	263	263
項目策劃及管理	—	36	36	—	37	37
企業及業務發展	1	48	49	1	41	42
財務	2	36	38	2	33	35
工程	—	54	54	—	61	61
行政及人事	—	42	42	—	47	47
	3	479	482	3	482	485

# 董事及高級管理人員

## 董事

於本報告日期，董事會包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等之簡介詳情如下：

### 非執行董事及主席

**閻志先生**，46歲，為本公司的非執行董事兼董事會主席，主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督專案規劃、業務及經營管理。閻志先生擁有豐富的物流行業經驗以及其他包括商用物業、批發市場、金融、地產、商業、航空等多個行業的投資及企業管理經驗。閻志先生擔任股份於聯交所主板上市之卓爾智聯集團有限公司(前稱為卓爾集團股份有限公司，股份代碼：2098)執行董事、董事會聯席主席兼聯席行政總裁；閻志先生擔任股份於上海交易所上市之漢商集團(股份代碼：600774)非獨立董事兼董事長；閻志先生自二零一六年三月三十日起獲委任為股份於紐約證券交易所上市之蘭亭集勢的董事，並於二零一八年六月二十八日起獲委任為該董事會主席。閻志先生是中國第十三屆全國人大代表，於二零一七年八月當選為武漢市工商業聯合會主席、武漢市總商會會長。閻志先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位；二零一三年九月獲得長江商學院高級工商管理碩士學位；於二零一八年六月獲武漢大學頒發中國史博士學位。

### 非執行董事及副主席

**雷德超先生**，53歲，於二零一八年十二月獲委任為本公司非執行董事兼副主席。雷先生於中華人民共和國中南財經大學畢業，並分別於一九八七年及一九九九年取得財政金融系財政專業學士學位及經濟學碩士學位。雷先生於二零一四年完成華中科技大學之總裁高級研修班。自一九八七年至二零零八年，彼在武漢市財政局、武漢市政府辦公廳、武漢市政府金融管理辦公室工作。自二零零八年至二零一七年，彼曾分別擔任武漢經濟發展投資集團有限公司(現稱武漢金融控股集團有限公司)總經理、漢口銀行獨立董事、武漢市城市建設投資開發集團有限公司董事長及武漢港航發展集團有限公司總經理等職務。雷先生在城市建設、管理及運營方面擁有豐富經驗。雷先生負責本公司之企業戰略發展、建設及投資業務提供指引。

### 執行董事

**謝炳木先生**，56歲，於二零一四年三月獲委任為本公司執行董事、行政總裁、授權代表及合規主任。自二零零三年十一月起出任武漢陽邏港之總經理，自二零零四年一月起出任武漢陽邏港之董事。彼於一九八六年完成福建廣播電視大學工商管理專業課程，並於二零零一年完成廈門大學舉辦的企業管理專業研究生課程。彼為中國會計師。謝先生於中國港口及集裝箱碼頭業務擁有逾30年經驗。謝先生於二零零一年三月加入本集團。於加入本集團前，謝先生曾於一九九七年至二零零一年間於一間國際港口公司及中國集裝箱碼頭公司工作。



# 董事及高級管理人員

張際偉先生，56歲，於二零一六年十月獲委任為執行董事。張先生自一九八二年至一九九七年擔任黃岡市設計院院長，自一九九七年至二零一二年擔任黃岡市規劃局局長，自二零一二年至二零一四年於黃岡市政府擔任其他職位。張先生於一九八二年獲得武漢理工大學工業與民用建築工程學士學位，並於二零零九年獲得南洋理工大學經濟管理學碩士學位。

## 獨立非執行董事

李鏡波先生，65歲，於二零零五年九月出任獨立非執行董事，自二零零五年九月開始成為審核委員會及薪酬委員會成員及主席，並為本集團提名委員會成員。彼於一九七六年畢業於香港理工大學(前稱香港理工學院)，取得會計學高級文憑，後於一九八八年至一九九零年在英國倫敦大學分別獲得法學學士學位及法學碩士學位。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，並於一九九零年取得林肯法學院之大律師資格。李先生為香港稅務學會前會長，為亞洲大洋州稅務師協會前會長及榮譽顧問。李先生為瑞信國際有限公司(註冊稅務師)之主席。李先生亦為耀萊集團有限公司(股份代號：0970)的獨立非執行董事。李先生於二零一六年一月二十一日起曾為承興國際控股有限公司(前稱奕達國際集團有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2662))之獨立非執行董事，並自二零一六年二月四日起為該公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員，直至二零一六年五月三十一日辭任該等職位為止。

毛振華博士，55歲，於二零一六年一月出任獨立非執行董事。彼自二零一六年一月起為本公司提名委員會成員、審核委員會成員及薪酬委員會成員。毛博士畢業於武漢大學，獲經濟學博士學位。毛博士曾於湖北省統計局、湖北省委政策研究室、海南省政府研究中心及國務院研究室進行經濟分析及政策研究。毛博士為中誠信集團創始人和董事長並為中誠信國際信用評級有限責任公司首席經濟學家。毛博士亦擔任中國人民大學經濟研究所聯席所長，武漢大學董輔初經濟社會發展研究院院長、教授、博士生導師，國家國家醫改領導小組專家委員、國家大數據發展專家委員會委員及中國社會科學院研究生院兼職教授。並受聘擔任中國人民大學和南開大學兼職教授及為中國人民大學經濟研究所聯席所長。毛博士自二零零五年十月至今為聯交所主板上市公司宇業集團控股有限公司(股份代號：2327)之非執行董事、審核委員會成員及策略委員會主席。

## 董事及高級管理人員

黃煒強先生，63歲，於二零一四年四月擔任獨立非執行董事。黃先生自二零一四年四月起成為本公司提名委員會成員、審核委員會成員及薪酬委員會成員及自二零一五年十月起成為提名委員會主席。彼為英格蘭及威爾士特許公認會計師公會(自一九九三年起)及香港會計師公會(自一九九一年起)之資深會員，並持有西澳大利亞埃迪斯科文大學之電子商務碩士學位。黃先生於會計、財務、審計、稅務及企業融資擁有逾35年經驗，並曾在國際會計師事務所及位於英國、新西蘭、香港及泰國之多間上市公司任職。黃先生目前為長豐能源有限公司(股份代號：CFY)(其股份於多倫多創業交易所(TSX-V)上市)執行董事、保發集團國際控股有限公司(股份代號：3326)(其股份於聯交所主板上市)獨立非執行董事及審核委員會主席以及華新手袋國際控股有限公司(股份代號：2683)之獨立非執行董事、審核委員會及風險管理委員會主席以及薪酬委員會與提名委員會成員(其股份於聯交所主板上市)。彼自二零一七年九月十八日起擔任亞投金融集團有限公司(股份代號：0033)之財務總監，該公司股份於聯交所主板上市，並自二零一七年九月起擔任該公司之公司秘書及授權代表，直至二零一七年十一月辭任所有該等職務為止。黃先生自二零一一年一月起曾擔任亞太資源有限公司(股份代號：1104，該公司股份於聯交所主板上市)之首席財務官，並於二零一一年四月至二零一一年十二月期間及自二零一三年二月至彼於二零一六年七月辭去該等職務前擔任該公司之公司秘書，並於二零一六年八月至二零一六年十月期間擔任該公司顧問。加入亞太資源有限公司之前，黃先生自二零零一年至二零一一年一月擔任本公司之首席財務官、公司秘書及授權代表。彼亦於一九九六年至一九九九年擔任華基泰集團有限公司(現稱中國源暢光電能源控股有限公司)(股份代號：0155)之執行董事，該公司之股份在聯交所主板上市。

# 董事及高級管理人員

## 高級管理人員

謝炳木先生亦為本集團的高級管理人員，請參閱載於執行董事一節之謝先生履歷詳情。

**李杰女士**，49歲，於二零零一年加入武漢陽邏港，並自二零一四年起出任武漢陽邏港商務總監。彼畢業於湖北經濟管理大學，持有經濟管理文憑。李女士於中國之港口人事及商務拓展方面擁有逾20年經驗。

**林扶生先生**，63歲，於二零零三年加入武漢陽邏港，出任武漢陽邏港公司顧問。彼為註冊助理安全工程師及高級安全管理師。彼畢業於華中科技大學，持有企業管理文憑。林先生於中國之港口商務拓展及安全管理方面擁有逾30年經驗。

**張鎮濤先生**，35歲，於二零一五年加入武漢陽邏港，出任本集團財務總監及武漢陽邏港財務總監。於加入武漢陽邏港前，彼於二零零六年至二零零八年為德豪國際武漢眾環會計師事務所之審計主管。張先生於二零一零年至二零一五年負責卓爾智聯集團有限公司(前稱卓爾股份有限公司)(股份代號：2098)之證券事務。彼畢業於澳洲格里菲斯大學，持有會計學士學位。彼於二零一七年獲得高級經濟師資格證書。張先生於企業財務、國內外資本市場及財務管理方面擁有13年經驗。

**鐘剛先生**，48歲，於二零一六年加入武漢陽邏港，出任沙洋縣國利交通投資有限公司及鐘祥市中基港口發展有限公司總經理。於加入武漢陽邏港前，彼於廈門港務發展股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：00095)之一間附屬公司負責碼頭運營管理。彼畢業於西安建築科技大學，持有會計文憑。鐘先生於港口運營管理方面擁有29年經驗。

**代劍先生**，44歲，於二零零二年加入武漢陽邏港，並自二零一八年出任武漢陽邏港副總經理分管商務工作。彼畢業於華中科技大學，持有工程碩士文憑。代先生於中國之港口信息化建設及商務拓展方面擁有17年經驗。

**賈波女士**，38歲，於二零零五年加入武漢陽邏港，並自二零一四年出任武漢陽邏港及武漢通用碼頭副總經理分管總經理辦及人力資源工作。彼畢業於武漢大學，持有工程管理碩士學位。賈波女士於港口行政及人力資源管理方面擁有14年經驗。

除本年報「董事及高級管理人員之簡歷詳情」一節披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無就任何董事資料之變動而須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**主板上市規則**」)第13.51(2)條項下(a)至(e)及(g)段予以披露。

# 企業管治報告

## 引言

董事會及本公司管理層團隊致力於維持高標準的企業管治，亦奉行管理上的問責性和透明度。本公司謹守高水準的企業管治常規，而董事亦克盡己職落實良好之企業管治常規，確保以高透明度和可問責之方式履行職務。董事會相信，以向股東負責及高度誠信之方式管理業務，乃達到及保障本集團及股東整體長遠利益之良策。

## 企業管治常規

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，直至二零一八年一月二十八日，本公司已遵守聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）附錄15所載之企業管治守則（「GEM管治守則」）之守則條文（「GEM守則條文」）企業管治守則，並於二零一八年一月二十九日本公司由聯交所GEM轉往主板上市後，已採納主板上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）為其企業管治常規守則。

## 董事會

董事會目前由七名董事組成，主要負責制訂業務策略、檢討並監察本集團業務表現、編製及審批綜合財務報表及年度預算，以及指引和監督本公司管理層。董事會把營運事務執行及有關權力交予管理層負責和運用。

董事會成員包括：兩名非執行董事，即閻志先生（彼亦為董事會主席）及雷德超先生（彼亦為董事會副主席）；兩名執行董事，即謝炳木先生及張際偉先生；以及三名獨立非執行董事，即李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生。現時，非執行董事佔董事會成員七分之二，獨立非執行董事則佔董事會七分之三。

閻志先生及雷德超先生非執行董事之委任期，分別由二零一七年十一月二十日及二零一八年十二月十二日起，為期三年。

本公司已全面遵守GEM上市規則第5.05(1)及(2)條以及主板上市規則第3.10(1)及(2)條，委任三名獨立非執行董事，當中最少一人具備適當專業會計資格。本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性給予之年度確認書，按照GEM上市規則第5.09條及主板上市規則第3.13條之每項指引，本公司認為該等董事具獨立地位。

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

為把管理董事會及管理本集團日常業務運作兩者作清晰劃分，主席及行政總裁之角色已予區分。主席閻志先生專注本集團之整體企業發展及策略方向，並領導董事會及監察董事會之運作效能。行政總裁謝炳木先生則專責一切日常企業管理事務，以及協助主席計劃及發展本集團之策略。此等劃分職責有助於增強兩者之獨立性及確保在權力及權限上取得制衡。

## 重選董事

按照本公司組織章程細則(「章程細則」)第 16.18 條，於本公司各個股東週年大會(「股東週年大會」)上，三分之一董事必須輪值告退，惟每名董事須最少每三年輪值告退一次。因此，閻志先生及毛振華博士將退任並符合資格於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

按照本公司章程細則第 16.2 條，任何獲委任的董事任期僅至下屆本公司股東大會，任期屆滿時有資格於該會上重選。因此，雷德超先生將退任並符合資格於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

守則條文第 A.4.2 條規定(其中包括)每名董事(包括獲指定任期之董事)須至少每三年輪值告退一次。守則條文第 A.4.3 條規定，倘獨立非執行董事在任已過九年，彼等繼續委任須以獨立決議案形式由股東審議通過。本公司已遵守該等守則條文。

## 薪酬委員會

於回顧年度內，薪酬委員會包括三名獨立非執行董事，即李鏡波先生(主席)、毛振華博士及黃煒強先生，及一名非執行董事，即雷德超先生。

薪酬委員會之職權範圍乃參考 GEM 企業管治守則(二零一八年一月二十九日前)及企業管治守則(二零一八年一月二十九日起)釐定。根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會之職責包括(其中包括)協助本公司管理制定薪酬政策之正式及透明程序，就各執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會作出建議，並確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定其自身薪酬。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會所履行之工作包括(其中包括)檢討本集團對其執行董事及高級管理人員之薪酬政策以及彼等之薪酬水平。

# 企業管治報告

根據守則條文第B.1.5條，於截至二零一八年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分之高層管理人員薪酬載列如下：

薪酬組別	人數
0港元至1,000,000港元	6
1,000,001港元至2,000,000港元	1

根據GEM上市規則附錄15及主板上市規則附錄14須予披露有關董事酬金及五名最高薪僱員之進一步詳情載於綜合財務報表附註9及10。

## 審核委員會

於回顧年度內，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即李鏡波先生(主席)、毛振華博士及黃煒強先生，以及一名非執行董事，即雷德超先生。

審核委員會之職權範圍乃參考GEM管治守則(二零一八年一月二十九日前)及企業管治守則(二零一八年一月二十九日起)釐定。根據審核委員會之職權範圍，審核委員會須(其中包括)監察與獨立核數師之關係、審閱本集團半年度及年度業績以及檢討風險管理及內部監控系統及本集團涵蓋金融、營運及合規控制之風險之有效性。審核委員會與董事、高級管理人員及財務總監保持聯絡，並審閱核數師就本集團之核數及內部監控相關事宜發出之「致審核委員會報告」及與核數師就此進行討論。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司管理層已對沙陽港之內部監控系統進行內部審核，以確保符合本公司及沙陽港董事會所訂下之程序及審核本集團之整體內部監控制度及風險管理職能。

## 提名委員會

於回顧年度內，提名委員會包括三名獨立非執行董事，即黃煒強先生(主席)、李鏡波先生及毛振華博士，以及一名非執行董事，即雷德超先生。

提名委員會之職權範圍乃參考GEM企業管治守則(二零一八年一月二十九日前)及企業管治守則(二零一八年一月二十九日起)釐定。根據其職權範圍，每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)，並就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會亦負責物色潛在董事及就本公司董事之任命或連任向董事會作出建議。潛在新董事乃基於提名委員會認為將為董事會工作帶來裨益之資歷、技能及經驗篩選。

# 企業管治報告

按董事會根據企業管治守則採納之提名政策所載，在評估推薦的候選人的合適性時，提名委員會將參考下列因素：

- 誠信聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及法規
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等方面

按提名政策所載，提名程序如下：

- (1) 提名委員會秘書須召集提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供提名委員會於會議前考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。
- (2) 就填補臨時空缺而言，提名委員會須就董事會的考慮及批准提出建議。就推薦候選人參加股東大會選舉而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及推薦。
- (3) 除非經董事會推薦，任何人都沒有資格在任何股東大會上參選董事。除非在送達關於選舉董事的指定會議通知之日起至不遲於該會議舉行之日前七天的期間內，有權出席通知所述會議並在會上投票的本公司股東(非獲提名人士)向本公司秘書發出書面通知，表明建議提名相關人士參選董事，同時附上被提名人所簽署的表明願意參選的書面通知。
- (4) 候選人可在股東大會之前的任何時間通過書面通知本公司公司秘書撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就其推薦候選人參加任何股東大會選舉的所有相關事項擁有最終決定權。

根據主板上市規則第13.92條，董事會採納董事會成員多元化政策，供提名委員會評估董事會組成，從而確保本公司董事會的成員在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。提名委員會會考慮董事會成員多元化政策所載之不同方面，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。有需要時，提名委員會會討論及協定達成董事會成員多元化之可計量目標，以並建議董事會採納。董事會成員的提名與委任將繼續以用人唯才為原則，以本公司不時之業務需求為基準，並考慮董事會成員多元化所載之多元化。

# 企業管治報告

## 股息政策

按本公司之股息政策，本公司可建議派付股息，惟須遵守開曼群島公司法、任何適用法律、規則及法規以及章程細則項下之任何限制。在決定是否建議宣派股息及在釐定股息金額時，董事會須計及以下因素：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務狀況及策略；
- (iv) 未來營運及盈利；
- (v) 資金需求及支出計劃；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 對派付股息施加的任何限制；及
- (viii) 董事會可能認為相關的任何其他因素。

董事會可以在其認為本公司的利潤允許的情況下不時地向股東派發該等中期股息，尤其是(但在不損害前述的一般性原則的前提下)當本公司的股本劃分為不同類別時，董事會可使用本公司的股本向賦予其持有人遞延的或非優先權的股份及賦予其持有人獲得股息的優先權的股份分派中期股息，並且如果董事會真誠地行事，則無需對附有任何優先權的股份的持有人承擔任何責任。

如果在董事會認為本公司的利潤允許進行分派的情況下分派股息，董事會也可以按照每半年或其他由其選定的期間按照固定比率支付應予支付的股息。此外，董事會可不時地就任何類別股份按其認為適當的金額並於其認為適當的日期宣佈及分派特別股息。

除本公司合法可供分派的利潤及儲備(包括股份溢價)外，不得宣佈或分派股息。本公司不承擔股息的利息。

無論何時董事會或本公司在股東大會決議就本公司的股本分派或宣派股息，董事會可以進一步決議該等股息全部或部分地通過配發並入賬列為繳足股款的股份的形式進行支付，而有權獲得分派股息的股東有權選擇現金而非配股的形式收取全部股息或部分股息，或者在董事會認為適當的情況下，有權收取該等股息的股東有權選擇收取配發並入賬列為已繳足股款的股份而非全部或部分股息。



# 企業管治報告

## 會議出席記錄

截至二零一八年十二月三十一日止年度，各董事出席本公司各次會議之記錄載列如下：

	股東週年大會	已出席／合資格出席			
		董事會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議	提名委員會會議
會議次數	2	4	1	2	1
<b>主席及非執行董事</b>					
閻志先生	2/2	3/4	不適用	不適用	不適用
<b>副主席兼非執行董事</b>					
雷德超先生(於二零一八年十二月十二日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>執行董事</b>					
謝炳木先生	2/2	4/4	不適用	不適用	不適用
張際偉先生	0/2	3/4	不適用	不適用	不適用
劉琴女士(於二零一八年六月二十二日辭任)	1/1	2/2	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>					
夏禹先生(於二零一八年十二月十二日辭任)	0/2	4/4	1/1	2/2	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
李鏡波先生	2/2	4/4	1/1	2/2	1/1
毛振華博士	1/2	2/4	1/1	2/2	1/1
黃煒強先生	2/2	4/4	1/1	2/2	1/1

## 董事之證券交易

直至二零一八年一月二十八日，本公司已採納一套董事進行證券交易之操守守則(「操守守則」)，其條款嚴格程度不遜於GEM上市規則第5.48至5.67條所載之交易必守標準(「交易必守標準」)，而於二零一八年一月二十九日由聯交所GEM轉往主板上市後，本公司亦採納主板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作為董事買賣本公司證券之操守守則。本公司亦已向全體董事作具體查詢，彼等確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度，彼等各自己遵守操守守則以及交易必守標準。

可能會擁有關於本集團未公開內幕資料之特定僱員，亦須遵守同一操守守則。本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內並無獲悉任何違規事故。

# 企業管治報告

## 董事提名

就提名董事而言，提名董事之任務已歸屬董事會。於回顧年度內，董事會(i)定期審核董事會成員之架構、規模及構成(包括但不限於性別、年齡、文化背景、教育背景、技能、知識及擔任董事職務的專業任職時間及/或服務時長)，並就任何擬定的變動作出建議；(ii)物色具適當資格成為董事會成員之個人；(iii)評估獨立非執行董事之獨立性；及(iv)就董事委任及重選以及董事之繼任計劃相關的事宜作出建議。

李鏡波先生(「李先生」)自二零零五年九月起已出任本公司獨立非執行董事超過九年。根據主板上市規則第3.13條，本公司已收到由李先生就其獨立性發出之確認函。李先生並無參與本集團任何行政管理。於其多年之服務內，李先生對本公司之業務、營運、未來發展及策略均提供了其獨立見解、查問及建議。董事會認為李先生擁有之個性、品格、能力及經驗使其可繼續有效地履行其職責。概無證據顯示李先生於本公司任職超過九年會影響其獨立性。董事會相信，李先生繼續留任將為董事局帶來相當之穩定性，而董事局因李先生對本集團長期以來之寶貴見解而受益不淺。

## 持續專業發展

所有董事已獲提供有關擔任董事之職責及責任、適用於董事之相關法例及規例、權益披露之責任及本集團業務之相關指引資料，而新任董事在其獲委任為本公司董事後，亦會於短期內獲提供該類入職資料。本公司已向全體董事匯報有關GEM上市規則及主板上市規則及其他適用監管規定之最新發展情況，以確保彼等遵從及知悉良好的企業管治常規。董事會已商定程序，讓董事可於提出合理要求後，在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

各董事已確認，彼等已遵守企業管治守則條文第A6.5條及GEM企業管治守則之GEM守則條文第A6.5條及有關董事培訓之報告。於回顧年度，全體董事均有透過下列方式參與發展及更新彼等知識之持續專業發展。

### 董事姓名

閻志先生  
雷德超先生(於二零一八年十二月十二日獲委任)  
謝炳木先生  
張際偉先生  
李鏡波先生  
毛振華博士  
黃煒強先生  
劉琴女士(於二零一八年六月二十二日辭任)  
夏禹先生(於二零一八年十二月十二日辭任)

### 所接受培訓

閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程  
閱讀資料/參與培訓課程

# 企業管治報告

## 核數師酬金

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就核數師向本集團提供之核數及非核數服務而支付之酬金分別為1,070,000港元及367,000港元。

## 問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表，其真實公平地反映本集團財務狀況以及相關期間的業績及現金流量。董事認為本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製。核數師就其對財務報表的呈報責任的聲明載於本年報第71至75頁之獨立核數師報告內。

## 公司秘書

許惠敏女士（「許女士」）乃來自外聘秘書服務提供者，獲本公司委任為公司秘書。公司財務總監Tang Kam Man女士為本公司與公司秘書之主要聯繫人。根據GEM上市規則第5.15條及主板上市規則第3.29條，許女士於本財政年度內受過不少於15小時的相關專業培訓。

## 風險管理及內部監控

董事會須負責維持一個穩健有效之內部監控及風險管理系統，藉以保障本集團之資產及股東之利益，並負責至少每年檢討該系統之效益。

本集團之內部控制及風險管理系統旨在達致業務目標、保護資產不被非授權使用或出售，確保維持妥當之賬簿及記錄，以提供可靠財務資料供內部使用或刊發，及確保遵守有關法律及法規。其亦旨在為避免出現嚴重誤報或損失的情況提供合理（而非絕對）保證，並管理及減低運作系統故障的風險。

於回顧年度內，董事會已進行風險管理檢討及評估，並委聘國際專業管理顧問公司致同諮詢服務有限公司提供內部監控評估服務，藉此評估其內部監控系統的風險及有效性。審核委員會成員與高級管理層已審查、考慮並討論本集團內部運行的內部監控系統的所有相關結論及內部監控審查的建議，且審核委員會信納本集團的內部監控系統為健全及充足。根據致同諮詢服務有限公司提供的系統改善建議，本公司將繼續改善其內部管理及監控系統。

管理層及多個部門定期就內部控制政策及程序之效能進行自我評估。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司管理層已對沙洋港之內部監控系統進行內部審核，以確保符合本公司及本集團所訂下之程序。

董事會已接獲管理層確認內部監控及風險管理系統有效，且目前並無任何不當情況、不當行為、欺詐或其他不足之處，反映本集團之內部監控及風險管理系統並無嚴重失效。

# 企業管治報告

## 股東價值

董事會及高級管理層深明彼等肩負代表所有股東權益及提高股東價值之重任，及對本集團股東作出以下承諾：

- 在股東價值及投資回報方面不斷致力保持長遠穩定及增長；
- 負責策劃、構建及營運本集團之核心業務；
- 負責管理本集團之投資及業務風險；及
- 真實、公平、深入及準時披露本集團之財政狀況及經營表現。

## 組織章程文件之重大變動

除就本公司股份於二零一八年一月二十六日由 GEM 轉往聯交所主板上市及符合開曼群島適用法例之修訂採納經修訂及重列組織章程大綱及細則，以及編入若干已於二零一八年五月二十五日召開之本公司股東特別大會上獲本公司股東批准之內部管理修訂外，本公司之組織章程文件並無其他重大變動。本公司組織章程大綱及細則之最新版本可於聯交所及本公司網站查閱。

## 股東權利與關係

### 投資者關係

本公司深信，應著重及妥善保障股東權益。本公司致力透過本公司中期報告、年報及股東週年大會就其業績與股東維持良好溝通，以使彼等對其投資作出知情評估，並行使作為股東之權利。本集團亦鼓勵股東參與股東大會或其他活動。

### 與本公司股東之溝通

董事會及高層管理人員深明彼等肩負保障股東利益的責任，並提供高透明度和關於本公司的實時資料，讓股東及投資者及時瞭解本公司之狀況並有助於彼等作出最佳投資決策。本公司深信，與股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的瞭解。董事會及高級管理人員亦深知彼等肩負保障股東利益的責任。為保障股東利益，本公司透過中期報告及年報向股東匯報其財務及經營表現。股東還可通過中期報告、年報、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站 [www.cilgl.com](http://www.cilgl.com)，及時取得本集團的資料。

股東週年大會提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通，股東可於股東週年大會就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。

# 企業管治報告

## 股東權利

### 股東於股東大會上提呈建議之程序

根據章程細則第 12.3 條之規定，股東特別大會須在兩名或以上於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後 21 日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

根據章程細則第 16.4 條之規定，除非一份有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一份該位被推選人士願意參選之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事會推選)。提交該等通知之最短期間(根據章程細則規定)須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前 7 日結束。

### 將股東的查詢送達董事會的程序

股東或投資者可以下列方式向本公司或審核委員會作出查詢或表達意見：

收件人：                    中國通商集團有限公司  
                                    公司秘書  
郵遞：                        香港中環交易廣場二座 21 樓 2101 室  
電郵：                        cilgroup@cilgl.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)，以便回覆股東的提問。

# 環境、社會及管治報告

## 1. 關於本報告

中國通商集團有限公司及其附屬公司(「**本集團**」或「**我們**」)欣然提呈環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)。報告涉及本集團環境及社會影響、政策及計劃，以顯示我們就確保業務活動在各方面達至經濟、社會及環境可持續發展之長期承諾。有關本集團企業管治及財務表現之其他資料，可參閱我們截至二零一八年十二月三十一日止年度之二零一八年年報。

環境、社會及管治報告指引(「**環境、社會及管治報告指引**」)(載於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市規則附錄27)為本環境、社會及管治報告之呈報框架。

環境、社會及管治報告範疇涵蓋本集團主要經營活動(包括投資、發展、營運及管理集裝箱以及主要透過其多個港口(包括位於中華人民共和國(「**中國**」)湖北省長江流域周邊地區之武漢陽邏港、通用港口、漢南港、沙洋港及石牌港)提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易業務)於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間(「**報告期間**」或「**二零一八年財政年度**」)之環境及社會表現。

參照環境、社會及管治報告指引及本集團之業務營運，我們之環境、社會及管治報告按四個主要範疇分開呈列被視為與本集團及其持份者有關之重大相關層面及關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)：環境保護、僱傭及勞工常規、經營常規以及社區投資。

本報告末亦載有符合環境、社會及管治報告指引之完整索引，以供參考。除本集團認為不適用於其營運之條文(已就此於上述索引最右方欄目作出解釋)外，本報告已遵守環境、社會及管治報告指引所載所有「不遵守就解釋」條文。

本集團矢志成為負責任之企業，並致力完善其業務及改善當地社區。為釐定對業務可持續發展而言屬相關及重要之事宜，本集團明白關鍵在於了解持份者最關注之事宜。

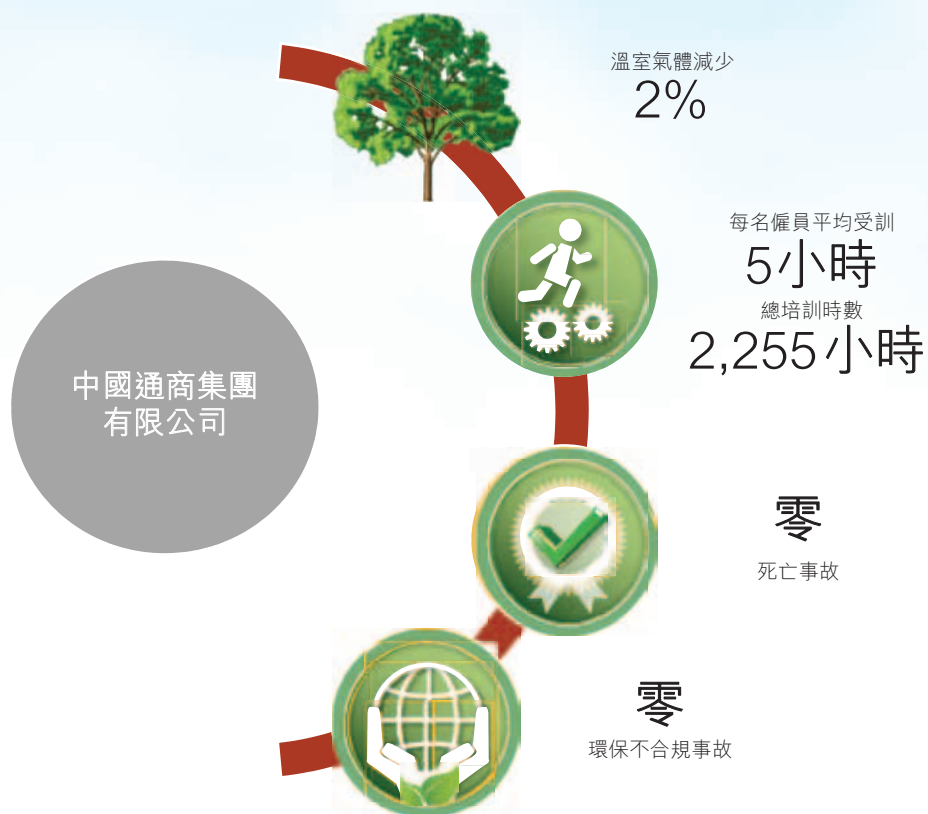
我們將持份者界定為影響我們業務或受我們業務影響之人士。我們在日常業務中透過公開透明之平台積極與持份者交流資訊，同時致力持續改善通訊系統。此外，我們致力與持份者維持長期夥伴關係，並透過及時採取跟進行動積極參與處理彼等所關注事項。

我們歡迎持份者提供意見及建議。閣下可透過電郵 [cilgroup@cilgl.com](mailto:cilgroup@cilgl.com) 提供對環境、社會及管治報告或我們在可持續發展方面表現之意見。

# 環境、社會及管治報告

## 2. 我們於企業社會責任的主要成就

本集團致力於企業社會責任各個範疇，包括減少溫室氣體、給予員工發展培訓機會、環境合規、健康及為員工提供安全工作環境。



# 環境、社會及管治報告

## 3. 持份者參與

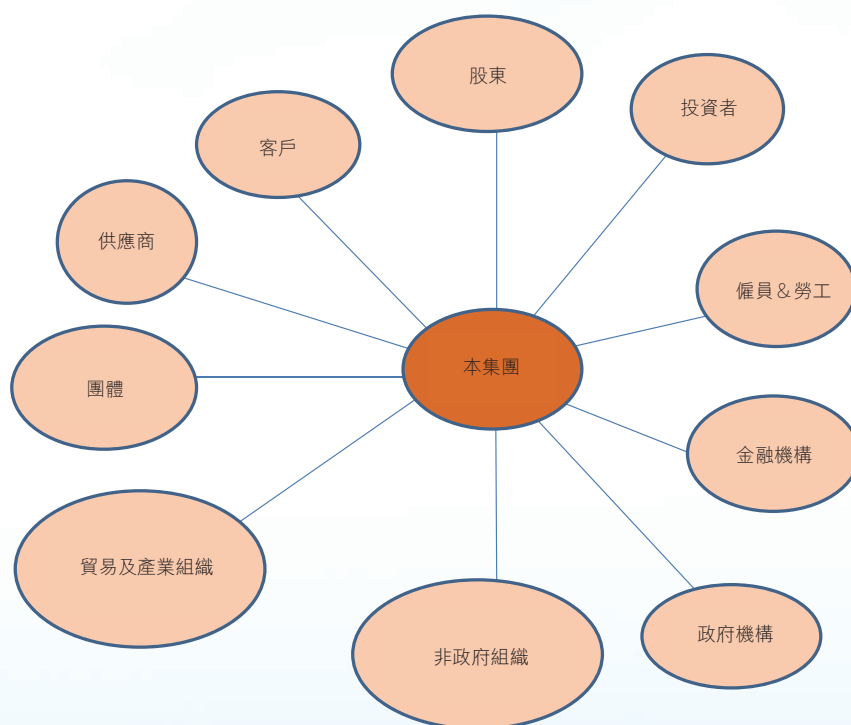
### 3.1. 我們的持份者參與策略

本集團完全知悉持份者參與如今被廣泛視為實現長期可持續性及盈利性之企業社會責任之重要組成部分。因此，本集團致力於將持份者參與納入本集團實現可持續發展之方法之一部分。為達致此目的，本集團於報告期間已進行一項持份者參與活動，透過該本集團使持份者參與能夠影響彼等(可受其決策之影響或可影響其決策實施之人士)之決策。

### 3.2. 持份者組別

本集團已釐定兩大主要持份者群組(即主要持份者及次要持份者)如下：

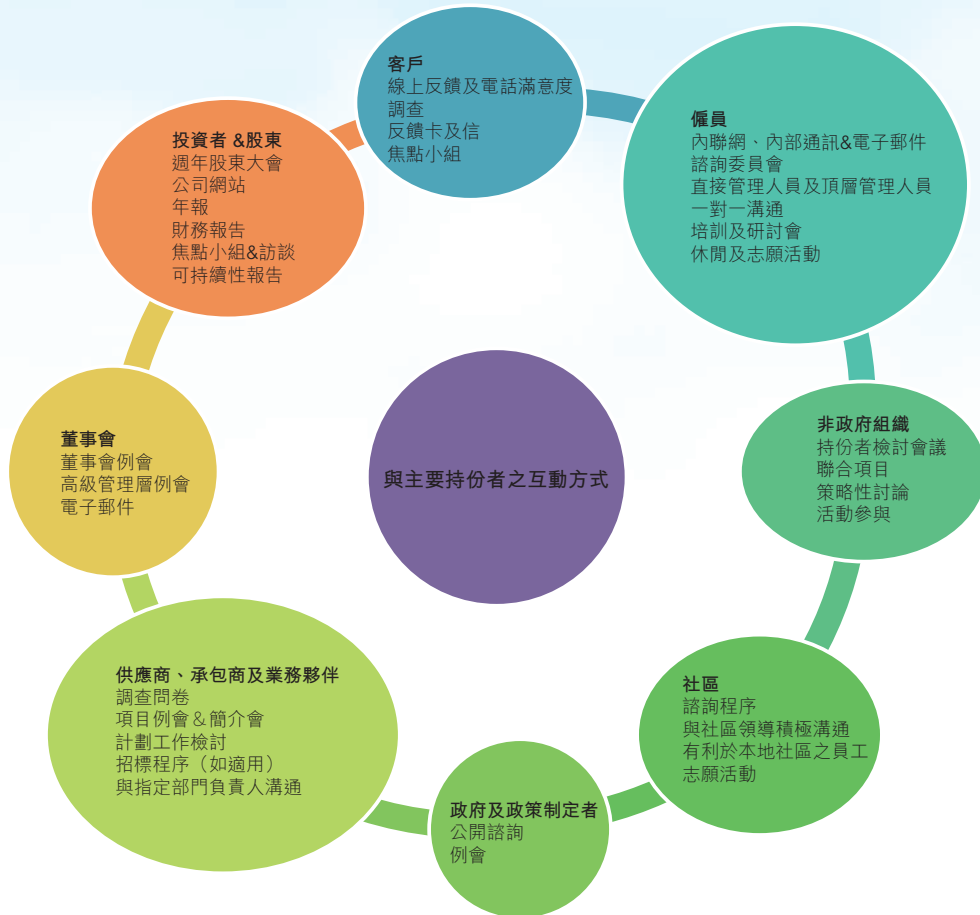
- (a) 主要持份者為與本集團擁有財務關係之人士，如投資者、股東、僱員、客戶及供應商；及
- (b) 次要持份者為受本集團之間接影響或間接影響本集團之人士，如政府機構、勞工、貿易及行業機構、金融機構、非政府組織及本集團與之進行經營或貿易之社群。





# 環境、社會及管治報告

本集團努力與主要持份者保持溝通，以了解彼等對與我們的營運有關之經濟、環境及社會事宜之看法及期望。



# 環境、社會及管治報告

## 3.3. 重要性評估

重要性評估過程能夠使本集團有效地識別可持續性問題並確定其優先次序，該等問題對本集團之業務有着最重要之影響，亦為對我們之持份者最為重要。我們之重要性評估涉及下列程序。



**識別：**根據環境、社會及管治報告指引，本集團之環境、社會及管治工作委員會初步識別可持續性議題，而這些議題可能視為對披露有重要性及相關性。

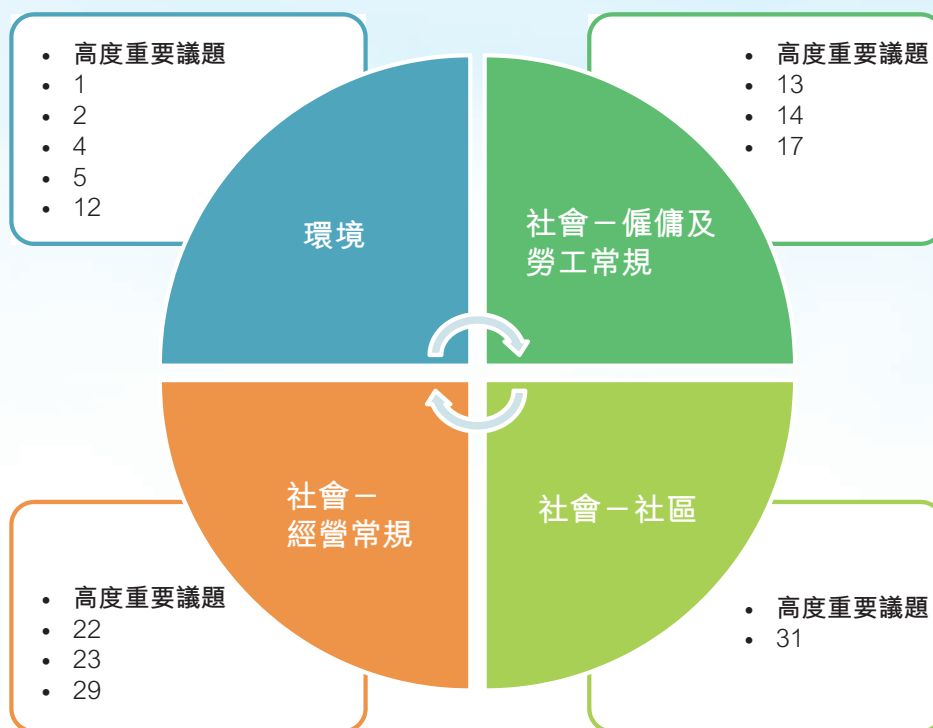
**確定優先次序：**已識別之議題透過各種持份者參與活動由持份者排序以反映對本集團之關切及重要性之程度。其後就持份者參與之結果產生按優先次序排列之重要議題之清單。

**檢討：**本集團之環境、社會及管治工作委員會檢討及確認重要可持續性議題以確保彼等對本公司之披露屬重要。

根據持份者參與活動、業務知識及管理檢討，我們已識別我們之業務及日常營運之重要性議題及受該議題（按下文概述之重要性矩陣圖呈列）影響最深之持份者群組。

# 環境、社會及管治報告

重要性矩陣圖



# 環境、社會及管治報告

表 1 – 重要議題

編號	層面	重要性矩陣圖中之可持續性議題	高度重要議題
1	環境	排放物種類及相關排放數據	是
2		溫室氣體總排放量及密度	是
3		所產生有害廢棄物總量及密度	
4		所產生無害廢棄物總量及密度	是
5		減低排放量之措施及所得成果	是
6		處理有害及無害廢棄物及測量減低產生量之措施及所得成果	
7		按類型劃分直接及／或間接能源總耗量及密度	
8		總耗水量及密度	
9		能源使用效益計劃所得成果	
10		求取適用水源上是否有問題，提升用水效益計劃應取得積極成果	
11		製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估量	
12		管理及採取措施應對業務活動對環境及天然資源之重大影響	是
13	社會 — 僱傭及勞工常規	按性別、僱傭類型、年齡群組及地理地區劃分的僱員總數	是
14		按性別、年齡群組及地理地區劃分的僱員流失比率	是
15		因工作關係而死亡的人數及比率	
16		因工傷損失工作日數	
17		所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	是
18		按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	
19		按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	
20		檢討僱傭慣例之措施以防止童工或強制勞工	
21		在發現違規情況時消除有關做法所採取的行動	

# 環境、社會及管治報告

編號	層面	重要性矩陣圖中之可持續性議題	高度重要議題
22	社會 – 經營常規	按地區劃分的供應商數目	是
23		執行及監察聘用供應商的慣例、供應商數目	是
24		已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	
25		接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	
26		與維護及保障知識產權有關的慣例	
27		質量檢定過程及產品回收程序	
28		消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	
29		於報告期間內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	是
30	社會 – 社區	防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	
31		專注貢獻範疇	是
32		在專注範疇所動用資源	

# 環境、社會及管治報告

## 4. 環境保護

### 4.1. 企業環境政策及合規

我們珍貴的星球，地球：對我們而言是最寶貴的資產。本集團努力保護地球及為我們的子孫後代打造一個可持續發展的未來。本集團致力於業務營運過程中維持高環境標準以達致相關規定，並將繼續投放人力及財務資源於適用法律及法規項下規定的環境保護、碳足跡減少及環境合規。

由於本集團主要經營活動為投資、發展、營運及管理集裝箱以及主要透過其多個港口(包括位於中華人民共和國(「中國」)湖北省長江流域周邊地區之武漢陽邏港、通用港口、漢南港、沙洋港及石牌港)提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易業務，本集團現時並無擁有任何製造業務。儘管如此，本集團承諾積極減少碳排放，保護資源，盡力減少對環境的影響，採取不同措施改善工作環境，並繼續應對有關全球暖化、污染及環境生物多樣性的環境問題。

本集團的目標是減少能源消耗及碳排放，並制定相關規則及規定，對能源消耗、溫室氣體(「溫室氣體」)排放、家居廢物及污水以及其他污染物排放進行健全及有效管理。我們嚴格遵守當地政府頒布的環境保護法例及法規。

於報告期間，本集團遵守關於氣體及溫室氣體排放、水及土地排污以及產生有害及非有害廢物的相關法例及法規。本集團並無違反我們經營所在地區的任何環保法例或法規，亦無遭受有關環境保護的重大罰款、非金錢處罰及訴訟。

# 環境、社會及管治報告

## 4.2. 排放

### 4.2.1. 廢氣及溫室氣體排放

基於業務性質，本集團於其營運期間並無直接產生大量廢氣。

於日常運作及辦公室管理期間，本集團直接或間接透過能源消耗產生溫室氣體排放。為妥善管理溫室氣體排放，本集團積極採取節約電力及能源措施以及其他措施，包括：

- 室內溫度保持最舒適水平；
- 在工作場所提供按照營業時間開關及控制不同區域的照明及通風系統；
- 辦公室安裝 LED 照明系統；
- 鼓勵僱員關掉機器及設備，例如閒置電腦及顯示器；
- 鼓勵僱員充分利用現代電訊系統以避免不必要的差旅安排；及
- 在辦公室設備設置「綠色訊息」提示，以進一步提升僱員的環保意識。

根據聯交所所載之環境、社會及管治報告指引，我們於報告期間之「排放」環境表現列表如下。

表 2 – 排放

	單位	二零一八財政年度
溫室氣體排放	二氧化碳當量(千克)	3,048,392
氮氧化物	克	2,310,608
硫氧化物	克	1,545
懸浮粒子	克	166,148

### 4.2.2. 廢物管理

本集團堅守廢物管理原則，並致力於經營期間就產生的所有廢物進行健全妥善的管理及處置。

#### 有害廢物

基於業務性質，本集團於進行業務活動之任何部分中並無直接生產有害廢物。

# 環境、社會及管治報告

## 非有害廢物

### 住宅廢物

於經營期間，產生的非有害廢物主要為住宅廢物。紙張等可回收廢物將回收再用。我們的廢物管理常規遵照有關環保的法律及法規。本集團亦執行政策，透過環境教育減少產生廢物，旨在實踐源頭減廢。

### 廢水排放

就廢水管理方面，本集團確保所有住宅污水排放於城市污水管網以進行妥善污水處理。

表 3 – 廢物排放總量

	單位	二零一八財政年度
住宅廢物	千克	122,044

本集團致力維持嚴格減廢標準，透過不斷增強技能及知識，積極鼓勵僱員認識到可持續發展的重要性。

## 綠色營運

本集團承諾實踐無紙化辦公，不斷鼓勵全體僱員使用雙面影印、回收紙張及經常使用電子信息系統分享資料或內部行政文件，以減少用紙。

妥善回收信封等可重覆使用的紙製品，在可能及適當情況下，我們在營運過程中盡量減少使用紙杯及紙巾等即棄紙製品。

## 4.3. 資源使用

本集團認為保護天然資源是可持續業務不可或缺的部分。我們透過積極推行各項環保措施，鼓勵有效使用資源，包括能源、紙張、水及其他原材料。因此，本集團已推行提高節電意識的政策，並在日常業務中採取節能措施，詳情於第 4.2 節排放闡述。

### 耗水量

就節約用水方面，我們鼓勵全體僱員及客戶養成注意節約用水的習慣。茶水間及洗手間張貼環保告示，提醒僱員節約用水的重要性及迫切性。



# 環境、社會及管治報告

除進行教育外，公用設施亦會進行定期維修，確保滲水或漏水管道獲定期更換或修理。

## 包裝材料

基於業務性質，本集團並無生產設施，因此並無消耗大量包裝材料。

## 環保表現

根據聯交所載的環境、社會及管治報告指引，我們於報告期間之「能源及資源使用」的環保表現列表如下。

表 4 – 能源及資源使用

	單位	二零一八財政年度
電力	千瓦時	3,184,597
無鉛汽油	公升	42,784
紙	千克	3,233
水	立方米	34,911

本集團致力將資源保護及環保意識灌輸到每位僱員的工作和生活中。我們尋求與我們擁有一致的保護環境及遵守適用環境法律的理念及承諾之商業夥伴。我們相信，這些舉措可反映出我們致力為客戶提供最優質的服務，力求減少造成對地球不利的影響。

## 4.4. 環境及天然資源

本集團高度關注我們對環境及天然資源的影響，並採取措施將營運對大自然的負面影響減至最低。

除遵守相關環境法例及法規以妥善保護自然環境外，本集團將環境保護概念融入其內部管理及日常營運，旨在達致環境可持續發展。

我們日後將維持對環境保護的承諾，並致力建立綠色及健康的環境，履行我們作為社會一分子的責任。

# 環境、社會及管治報告

## 5. 僱傭及勞工常規

### 5.1. 招聘及晉升

本集團充份明白到業務發展很大程度上由具備豐富經驗及能力的僱員持續提供優質服務所推動。因此，積極管理我們的人才及僱員之職業發展至關重要。本集團矢志為我們的僱員共同維持強勁的業務表現及共同的成長。

本集團的目標是秉持公開、公平、公正及合理的人力資源政策，本集團已制定有關平等機會、多元化及反歧視的招聘政策。

我們鼓勵僱員之不同及個性，我們的理念為多元化能夠為我們的營運帶來新的觀點、變化及挑戰。我們不鼓勵任何形式之性別、年齡、家庭地位、性別傾向、殘疾、種族及宗教歧視。我們的僱傭政策鼓勵聘用具有身體或心理殘疾的人士。我們致力於支持我們的僱員維護如家庭一般友好的工作環境，因為我們尊重彼等在家庭中之角色及責任。我們努力確保僱員及業務夥伴遵守法律及法規，遵守道德商業做法及尊重僱傭中的平等機會。我們聘用新員工並使其具備必要的技能，以與我們共同發展長期且有益的職業生涯。

於報告期間，我們繼續嚴格遵守適用法例及法規，並遵照有關招聘及晉升、補償及解僱、工時、休息期間、平等機會、多元化、反歧視的僱傭政策，以及透過提供具競爭力的薪酬待遇(包括內部晉升機會及績效獎金)提供其他好處及福利，以招聘及保留經驗豐富的僱員。

### 5.2. 僱傭及勞工

#### 香港區

在香港，本集團於二零一八財政年度已遵守香港勞工法及相關僱傭法例及法規，包括香港法例第485章強制性公積金計劃條例，為合資格僱員參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)、香港法例第608章最低工資條例、香港法例第57章僱傭條例(「僱傭條例」)及香港法例第282章僱員補償條例(「僱員補償條例」)向我們的僱員提供具競爭力的薪金、醫療保險、傷疾保險、產假及其他補償。

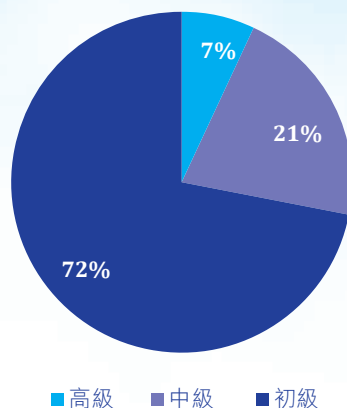
#### 中國區

在中國，我們根據住房公積金管理條例及中華人民共和國社會保險法等當地條例參與養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險等福利計劃。

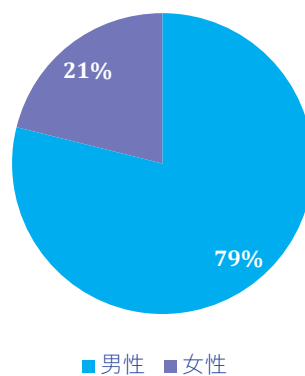
# 環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團共有 482 名全職員工，並不知悉任何人力資源方面之重大不合規事件。

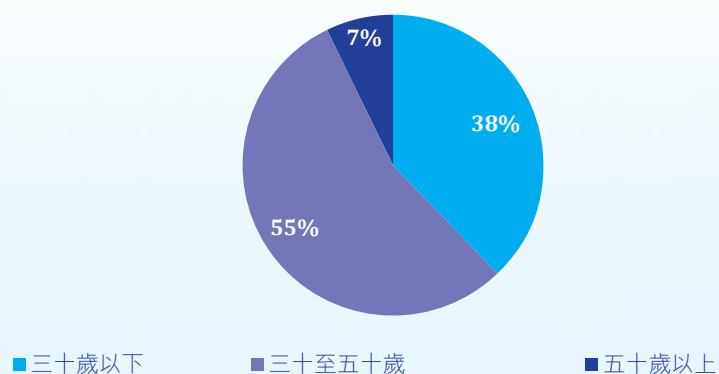
## 截至二零一八年十二月三十一日 之僱員總數（按職級劃分）



## 截至二零一八年十二月三十一日 之僱員總數（按性別劃分）



## 截至二零一八年十二月三十一日 之僱員總數（按年齡組別劃分）



# 環境、社會及管治報告

## 5.3. 健康與安全

本集團重視為僱員提供舒適及安全的工作環境，保護他們免受潛在職業性傷害及健康和安​​全風險，對意外及受傷堅持零容忍。

由於本集團在業務過程中非常重視僱員健康及安全，本集團因此制定一系列相關人力管理政策，為僱員提供健康、正面及充滿活力的工作環境。

本集團維持風險管理制度，包括識別、防止及管理工作地点的風險及危害，以及在事故或人身傷害方面的後續行動。我們已採取以下措施：

- 於相對擁擠的區域如會議廳及會議室安裝空氣淨化器；
- 禁止在工作場所吸煙、濫用酒精及藥物；
- 在走廊及茶水間提供乾淨整潔的休息區；
- 提供可調節的椅子及屏幕顯示器以保護眼睛；
- 在內聯網及辦公室適當位置張貼有關適當工作姿勢及提舉方法的海報；
- 舉行防火演習提升員工的防火意識及使員工具備緊急情況下的正確知識及技能；
- 透過在工作場所放置急救箱及滅火器以應付緊急情況改善消防疏散計劃。

於報告期間，本集團已遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》，確保僱員在健康、衛生、通風、燃氣、建築結構及逃生路徑方面屬安全的環境下工作。本集團並無嚴重違反有關僱員健康及安全的法例及法規。

此外，本集團向新僱員提供入職培訓計劃及安全培訓計劃，以便彼等盡快熟識有關健康及安全事宜的公司政策。

## 5.4. 發展及培訓

本集團認為透過發展及培訓培養人才乃我們於長期取得成功之根本。本集團聆聽我們的員工的想法並對此作出回應。我們的培訓計劃之設計不僅為實現我們之業務願景及為營運提供需要之技能，同樣在於盡力使整個社會受益。

# 環境、社會及管治報告

考慮到每個職位均有獨特的專業及技術要求，本集團確保每名新員工接受適當的入職培訓及指導，以幫助彼等完全快速適應新工作環境。本集團承諾以不同的方式為有關僱員提供持續培訓，包括內部培訓課程，專門技能發展的全面培訓及持續專業培訓課程，確保僱員具備適當資格及技能。實施安全培訓及全面風險評估亦為本集團最重要的工作之一。

各個職級之僱員可透過多種培訓課程(包括上崗培訓、技能培訓及崗前培訓)實現其培訓需要。我們亦為管理層提供一系列有關軟技能發展之課程。目標為提高彼等之領導力及管理技能，該等能力預期可驅動團隊之發展。該等培訓計劃不僅有助僱員各自實現職業前景，亦可促進本集團之可持續發展。

於報告期間，每名僱員受訓的平均時數為5小時，較上一財政年度上升100%。

此外，本集團深信，僱員歸屬感及士氣一直是本集團穩健增長的主要動力。本集團在若干傳統節日(例如農曆新年及中秋節)向僱員派發月餅等應節食品，以表揚彼等對本集團作出的貢獻及努力工作。於本報告期間，我們組織定期及節日聚會，以此提高本集團所有不同階層員工的和諧精神。

本集團相信，有關企業文化及和諧的工作環境將自然而然地達到協同合作的效果，從而促使僱員留任及提高生產率。

## 5.5. 勞工準則

本集團充份明白到剝削童工及強迫勞工違反人權及國際勞工公約，並一律禁止僱用任何童工及強迫勞工。新僱員於加入本集團時須提供真實準確之個人資料。招聘人員應嚴格審核准入文件，如體檢證書、學業證書及身份證。本集團堅持拒絕聘用僱傭童工或強迫勞工之供應商及承包商提供行政供應及服務。

本集團嚴格遵守相關法例及法規，包括中國勞工法、未成年人保護法及禁止使用童工規定以及香港法例第57章香港僱傭條例。

# 環境、社會及管治報告

## 6. 經營常規

本集團致力於核心業務追求可持續發展，此乃負責任企業公民之責任之一。本集團已制定一系列符合聯交所規定之企業管治之管理系統及程序。此外，本集團鼓勵所有業務夥伴於業務營運中全面納入該等可持續發展常規及政策，齊心協力達致可持續發展

### 6.1. 供應鏈管理

本集團明白供應鏈管理一直為本集團營運之主要方面之一。我們之供應鏈管理團隊於招標過程中不僅考慮經濟及商業利益，亦評估供應商及承包商於法律及法規合規方面之往績記錄，包括保障工人之健康及安全以及減輕環境影響。

除根據特定準則購買產品及服務之外，我們已建立提供者與供應商篩選機制，當中我們要求潛在承包商或供應商遵守適用法例及法規，並確認其在安全、環境及社會範疇合規。本集團將在必要時進行檢查及評估。為維持良好企業監控及管治，本集團已制定一系列符合聯交所規定之企業管治之管理系統及程序。我們須與可能造成或已造成嚴重污染或重大社會意外之供應商終止合作合約。

我們相信透過上述檢討過程，我們能夠盡量減少與供應鏈管理有關之潛在環境及社會危害。

### 6.2. 產品責任

本集團認同服務質量及企業聲譽對業務成功之重要性。我們與客戶一直保持溝通，以確保我們明白並滿足彼等之需要及期望，從而提高我們長期之服務質量。本集團矢志達到最高之服務標準。

於報告期間，本集團並未發現任何有關服務質量之法律及法規之重大不合規事件。

本集團已建立多種投訴及反饋渠道，如電話熱線、電子郵件及網站，以收集客戶意見及建議。

於報告期間，就我們之服務並無收到任何有關健康及安全問題之投訴。

# 環境、社會及管治報告

## 6.3. 私隱保護

本集團致力遵守私隱相關法律及規例。本集團嚴格遵守香港法例第486章個人資料(私隱)條例之規定，以確保我們於內部系統妥善保存所有資料並控制存取情況。本集團亦於公司政策載列資料私隱規定，據此，客戶及供應商之資料僅用於與本集團營運有關之事宜。我們致力確保所有已蒐集及保存之資料不會遭未經授權或意外查閱、處理、刪除或作其他用途。

## 6.4. 反貪污

為於業務各方面堅守真誠、誠信及公平原則、秉持高標準商業道德規範以及禁止任何形式之賄賂及貪污行為，為落實企業管治，本集團已制定一系列反欺詐及反賄賂政策。

本集團遵守對本集團有重大影響之有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之相關法律及規例，例如香港法例第201章「香港防止賄賂條例」、《中華人民共和國刑法》及《中華人民共和國懲治貪污條例》。於報告期間，本集團遵守上述有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之相關法律及規例以及反貪污企業政策，且並無在任何反貪污事件中被定罪。

根據本集團政策，僱員可向審核委員會報告有關會計控制及審核事宜之任何事宜，審核委員會將審核每項投訴並決定如何進行調查。於報告期間，審核委員會接獲僱員任何投訴。

## 7. 社區投資

我們相信本公司是一個社會細胞，在社會母親的滋養下成長。因此，本集團積極致力於透過踴躍參與社區活動創造一個更美好的社會，盡最大努力透過志願服務、捐助項目及社會企業支持等幫助當地社區及有需要人士。

於報告期間，我們已參與由北京市企業家環保基金會組織之一項活動，以支持保護生態及可持續發展。我們認為此對我們之業務有益並將繼續於未來參與。

我們相信，僱員可透過親身參與慈善活動提升彼等之公民意識並建立正確之價值觀。本集團將於未來繼續注重社區服務，並將鼓勵我們之員工積極參與志願服務並攜手於我們依賴之社區宣揚服務精神。

# 環境、社會及管治報告

## 8. 香港交易所環境、社會及管治報告指引內容索引

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	環境、社會及 管治報告中 相關章節	備註
<b>層面 A1：排放物</b>			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	環境保護	
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	—	本集團並無發現任何於核心業務中產生之有害廢棄物
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A1.5	減低排放量的措施及所得成果的描述	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A1.6	處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果的描述	環境保護	不適用



# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	環境、社會及 管治報告中 相關章節	備註
<b>層面 A2：資源使用</b>			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他 原材料)的政策	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源 總耗量及密度	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A2.3	能源使用效益計劃及所得成果的描述	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題， 以及提升用水效益計劃及所得成果	—	與本集團營運無關
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適 用)每生產單位估量	—	包裝材料之使用不 適用於本集團之核 心營運
<b>層面 A3：環境及天然資源</b>			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重 大影響的政策	環境保護	不適用
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重 大影響及已採取管理有關影響的行動	環境保護	不適用

# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	環境、社會及 管治報告中 相關章節	備註
<b>層面 B1: 僱傭</b>			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	僱傭及勞工常規	不適用
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	僱傭及勞工常規	不適用
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率		本集團正為此層面努力。
<b>層面 B2: 健康與安全</b>			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	僱傭及勞工常規	不適用
關鍵績效指標 B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率		本集團正為此層面努力。
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數		本集團正為此層面努力。

# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	環境、社會及 管治報告中 相關章節	備註
關鍵績效指標 B2.3	所採納的職業健康與安全措施，以及 相關執行及監察方法的描述		本集團正為此層面 努力。
<b>層面 B3: 發展及培訓</b>			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及 技能的政策。描述培訓活動	僱傭及勞工常規	不適用
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百 分比		本集團正為此層面 努力。
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完 成受訓的平均時數	僱傭及勞工常規	不適用
<b>層面 B4: 勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相 關法律及規例的資料	僱傭及勞工常規	不適用
關鍵績效指標 B4.1	檢討招聘慣例的措施以避免童工及 強制勞工的描述	僱傭及勞工常規	不適用
關鍵績效指標 B4.2	在發現違規情況時消除童工及強制勞 工情況所採取的步驟的描述	—	報告期間未獲舉報 有關事件

# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	環境、社會及 管治報告中 相關章節	備註
<b>層面 B5: 供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	經營常規	不適用
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目		本集團正為此層面努力。
關鍵績效指標 B5.2	有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法的描述	經營常規	不適用
<b>層面 B6: 產品責任</b>			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	經營常規	不適用
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	—	不適用於本集團之核心營運
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	—	於報告期間，並無接獲關於產品及服務的投訴

# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	環境、社會及 管治報告中 相關章節	備註
關鍵績效指標 B6.3	與維護及保障知識產權有關的慣例的描述	—	不適用於本集團之 核心營運
關鍵績效指標 B6.4	質量檢定過程及產品回收程序的描述		不適用於本集團之 核心營運
關鍵績效指標 B6.5	消費者資料保障及私隱政策以及相關 執行及監察方法的描述	經營常規	不適用
<b>層面 B7: 反貪污</b>			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢 的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相 關法律及規例的資料	經營常規	不適用
關鍵績效指標 B7.1	於報告期間對發行人或其僱員提出並 已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟 結果	經營常規	報告期間並無有關 貪污罪行而已審結 之訴訟案件
關鍵績效指標 B7.2	防範措施及舉報程序，以及相關執行 及監察方法的描述	—	本集團正研究此方 面

# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	環境、社會及 管治報告中 相關章節	備註
<b>層面 B8: 社區投資</b>			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	社區投資	不適用
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇	社區投資	不適用
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源		本集團正為此層面努力。

# 董事會報告

董事會謹此提呈本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事會報告連同經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司於本回顧年度之主要業務為投資控股，旗下附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註38。本年度本集團主營業務之性質並無重大變動。

## 業務回顧及表現

本報告年度之本集團業務回顧、本集團表現之討論及分析、本集團未來業務發展之討論、本公司業務之前景、本集團面臨之可能風險及不確定性及於截至二零一八年十二月三十一日止年度發生之影響本公司之重大事項載於本年報第6至8頁之「主席報告」一節及第9至21頁之「管理層討論及分析」一節。本公司與其主要持份者之關係之論述包含於本年報第66至70頁之董事會報告之「與員工、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之表現分析所採用之財務表現指標載於本年報第9至21頁之「管理層討論及分析」一節。

此外，更多有關本集團表現之詳情請參閱環境及社會相關主要表現指標及政策以及遵守對本公司有重大影響之相關法律法規載於本年報第36至60頁之「環境、社會及管治報告」一段。

本討論組成董事會報告之一部分。

本集團營運根據主要業務及地理位置之分析載於綜合財務報表附註6。

## 業績及股本

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況，載於本年報第76至160頁。

本公司於本年度之股本及變動詳情載於綜合財務報表附註30。

## 股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事並不建議派發本年度股息(二零一七年：無)。

# 董事會報告

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會將於二零一九年五月二十三日(星期四)舉行。

## 暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東週年大會並於會上投票之權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將由二零一九年五月二十日(星期一)起至二零一九年五月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)止暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零一九年五月十七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

## 可分配儲備

本公司於二零一八年十二月三十一日之可分配儲備為379,760,000港元(二零一七年：387,200,000港元)。

## 優先購股權

本公司組織章程細則(「章程細則」)或開曼群島公司法(經修訂)並無優先購股權之條文。

## 五年概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第162頁。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事

於本財務年度內及本報告日期之在任董事如下：

### 主席及非執行董事：

閻志先生

### 副主席及非執行董事：

雷德超先生



# 董事會報告

## 執行董事：

謝炳木先生

張際偉先生

## 獨立非執行董事：

李鏡波先生

毛振華博士

黃煒強先生

按照本公司章程細則第 16.18 條，於本公司各個股東週年大會上，三分之一董事必須輪值告退，惟每名董事須最少每三年輪值告退一次。因此，閻志先生及毛振華博士將退任並符合資格於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

按照本公司章程細則第 16.2 條，任何獲委任的董事任期僅至下屆本公司股東大會，任期屆滿時有資格於該會上重選。因此，雷德超先生將退任並符合資格於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

## 董事及高級管理人員之簡歷

本公司董事及本集團高級管理人員之簡歷詳情載於本年報第 22 至 25 頁。

## 董事服務合約

各執行董事謝炳木先生及張際偉先生已與本公司訂立服務合約，分別自二零一七年三月七日及二零一六年十月二十七日開始為期三年。各非執行董事閻志先生及雷德超先生已與本公司訂立服務合約，分別自二零一七年十一月二十日及二零一八年十二月十二日開始為期三年。各獨立非執行董事李鏡波先生及毛振華博士已與本公司訂立委任書，自二零一八年五月十八日開始為期三年。該等委任將根據章程細則之規定於本公司股東週年大會上正常退任及膺選連任。

除上文所披露者外，概無任何擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 董事於合約之權益

除本年報所披露者外，於年底時或截至二零一八年十二月三十一日止年度任何時間，並無任何由本公司、其控股公司或其任何附屬公司所訂立而董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之其他重要交易、安排或合約。

# 董事會報告

## 董事、高級行政人員於本公司股份(「股份」)之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司各董事及高級行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據主板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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 股份之好倉及淡倉

董事姓名	身份	於二零一八年十二月三十一日	
		股份數目 (附註1)	佔已發行股份 總數之 概約百分比
閻志	透過受控法團之權益(附註2)	1,290,451,130(L)	74.81%

附註：

- (L)指好倉。
- 882,440,621(L)股股份由卓爾基業投資有限公司持有(閻志先生間接全資擁有該公司)及408,010,509(L)股股份由卓爾控股有限公司(閻志先生直接全資擁有該公司)持有。
- 根據本公司於二零一八年十二月三十一日之1,725,066,689股已發行股份。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，董事概無於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之本公司登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東及其他人士

據董事所知悉，於二零一八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須知會本公司及聯交所之權益，或擁有附有權利於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之人士（並非本公司董事或高級行政人員）如下：

### 股份之好倉及淡倉

#### 主要股東

董事姓名	身份	於二零一八年十二月三十一日	
		股份數目 (附註1)	佔已發行股份 總數之 概約百分比 (附註3)
卓爾控股有限公司(附註2)	受控制法團的權益	882,440,621(L)	51.15%
	實益擁有人	408,010,509(L)	23.66%
卓爾基業投資有限公司(附註2)	實益擁有人	882,440,621(L)	51.15%

附註：

- (L)指好倉。
- 卓爾基業投資有限公司由卓爾控股有限公司全資擁有，而閻志先生全資擁有卓爾控股有限公司。
- 根據本公司於二零一八年十二月三十一日之1,725,066,689股已發行股份。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團向五大客戶提供之服務佔本集團總收入41.8%，而向已包括在內之最大客戶提供之服務佔本集團總收入15.8%。向本集團五大供應商作出之採購佔本集團本年度之總採購額41.6%，而向已包括在內之最大供應商之採購佔本集團年內總採購額11.6%。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司董事或彼等之任何聯繫人士，或據董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上之任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

# 董事會報告

## 與員工、供應商及客戶之關係

本集團深知員工為寶貴資產。本集團提供有競爭力之薪酬待遇吸引及激勵員工。本集團定期檢討員工之薪酬待遇並作出必要調整以符合市場標準。

本集團業務之建立乃基於客戶為導向之企業文化，並專注於與全球藍籌公司建立合作關係。本集團亦深知與供應商及客戶保持良好關係對實現其近期及長期目標至關重要。為維持行業內之市場競爭力，本集團旨在持續為客戶提供高水準之優質服務。於回顧年度內，本集團與其供應商及／或客戶之間並無嚴重或重大爭議。

本集團給予客戶 60 日至 150 日之信貸期。在提供信貸展期予客戶時，本集團將審慎評估各客戶之信用及財務狀況。管理層亦將密切注視所有未償還債項及定期審閱該等應收賬款能否收回。有關客戶與本集團進行之超過本集團收入 10% 之交易詳情載於綜合財務報表附註 6。

## 足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的資料及就其董事所知，於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度，本公司一直維持主板上市規則第 8.08 條所規定的足夠的公眾持股量。

## 獨立非執行董事發出獨立性確認書

本公司確認已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條發出之年度獨立性確認書。李鏡波先生自二零零五年九月起已出任獨立非執行董事超過九年。李先生並無參與本集團任何行政管理。於其多年之服務內，李先生對本公司之業務、營運、未來發展及策略均提供了其獨立見解、查問及建議。董事會認為李先生擁有之個性、品格、能力及經驗使其可繼續有效地履行其職責。概無證據顯示李先生於本公司任職超過九年會影響其獨立性。董事會相信，李先生繼續留任將為董事局帶來相當之穩定性，而董事局因李先生對本集團長期以來之寶貴見解而受益不淺。根據上述，董事會認為獨立非執行董事乃為獨立。

## 酬金政策

本集團僱員之酬金政策乃根據僱員之專長、資歷及能力由薪酬委員會制訂。董事之薪酬是由薪酬委員會考慮本公司之經營業績、個別董事之工作表現及相若市場統計資料後釐訂。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註 16。

# 董事會報告

## 退休計劃

本集團為其香港員工設立界定供款強制性公積金計劃。本集團之中國員工參與由當地市政府管理之界定供款中央退休金計劃。該等計劃詳情載於綜合財務報表附註8及9。

## 管理合約

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政合約。

## 關連交易

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立根據GEM及主板上市規則構成關連交易或持續關連交易的交易。

### (i) 關連交易

控股股東、主席及非執行董事閻志先生及其全資附屬公司卓爾發展投資有限公司為向本集團授予之數筆貸款之貸款人，該等貸款為無抵押、免息及於要求時償還。於二零一八年十二月三十一日，上述貸款之未償還金額總額為52,011,000港元。

由於上述關連交易乃按一般商業條款或更佳條款進行及並無以本集團任何資產作抵押，根據主板上市規則第14A.90條獲完全豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

### (ii) 持續關連交易

於二零一六年四月二十九日，本集團與卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)(由閻志先生控制)就分租位於香港中環交易廣場二座21樓2101室的辦公室物業訂立轉授權協議，年期自二零一六年六月一日起至二零一九年五月三十一日止，每月轉授權費為52,301港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度之轉授權費用總額為628,000港元(二零一七年：628,000港元)。

上述持續關連交易已由獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認上述持續關連交易乃(a)於本集團一般及正常業務過程中；(b)按一般商業條款或對本集團而言不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方所提供之條款；(c)根據規管該等交易之相關協議，按公平合理及符合股東整體利益之條款；

由於本集團就上述持續關連交易應付之年度代價之所有相關比率均低於5%，代價總額低於3,000,000港元，其屬於最低限額交易，根據主板上市規則第14A.76(1)(c)條獲完全豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

除上文所披露者外，於年底時或回顧年度內任何時間，並無任何由本公司，或其附屬公司及控股股東或其任何附屬公司所訂立而董事直接或間接擁有重大權益之其他重要合約。

# 董事會報告

## 購股權計劃

本公司於二零一八年五月二十五日批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。該購股權計劃須受主板上市規則第 17 章之規定所限。

### 購股權計劃詳情

#### (1) 目的

購股權計劃乃根據主板上市規則第 17 章編製之股份獎勵計劃，其設立目的為認可及表彰本公司或其任何附屬公司任何全職、行政人員、高級職員或董事(包括執行及非執行董事)，以及任何諮詢人、顧問、供應商、代理、業務聯屬公司及董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻之其他人士(「合資格參與者」)對本集團曾經作出、可能已作出或將作出之貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益之機會，以達致下列目標：(i) 激勵合資格參與者為本集團之利益提高其表現效率；及(ii) 吸引及挽留其貢獻已或將對本集團之長期增長有利之合資格參與者或與該等合資格參與者保持持續之業務關係。

#### (2) 參與者

董事會可酌情釐定向合資格參與者授出購股權，以按購股權計劃釐定之認購價認購董事會可能釐定之相關數目新股份。

#### (3) 可發行之最高股份數目

根據購股權計劃可能授出之購股權所涉及之最高股份數目，合共不得超逾股份於聯交所開始買賣當日本公司已發行股份總數之 10%，而該 10% 上限相當於 172,506,668 股股份。172,506,668 股股份相當於二零一八年十二月三十一日已發行股份總數之約 9.99%。

#### (4) 各參與者之最高限額

任何 12 個月期間內根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃已授予及將授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使後所發行及將予發行之股份數目不得超過本公司當時已發行股本之 1%。

# 董事會報告

## (5) 接納及行使購股權之時間

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權之一式兩份要約文件連同付予本公司之1.00港元款項作為授出購股權之代價後，購股權須當作已授出及已獲承授人接納並生效。購股權可根據購股權計劃之條款於購股權被視作已授出並獲接納之日期後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。除非本公司在股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起計10年內生效及有效。除非董事另有決定及於向承授人授出購股權的要約中列明，否則購股權計劃並無規定承授人行使購股權前須持有購股權的最短期限。

## (6) 股份認購價及購股權之代價

購股權計劃下每股股份認購價將由董事會全權酌情決定，惟該價格必須至少為下列各項之較高者：(i) 股份於授出日期(須為聯交所開門營業可供進行證券交易業務之日)於聯交所日報表所列之正式收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所日報表所列之正式收市價之平均數；及(iii) 一股股份之面值。

承授人於接納授出的購股權而支付的象徵性代價為1.00港元。

## (7) 購股權計劃之剩餘有效期

購股權計劃將由購股權計劃獲採納當日(即二零一八年五月二十五日)起計10年內有效。

購股權計劃之進一步詳情請參閱日期為二零一八年四月九日之公佈及日期為二零一八年四月二十四日之通函。

## (8) 授出之購股權詳情

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

# 董事會報告

## 董事及最高薪酬僱員之酬金

董事及本集團最高薪酬僱員之酬金詳情分別載於綜合財務報表附註9及10。

## 墊款予實體

根據GEM上市規則第17.15至17.22條及主板上市規則第13.13條，倘本集團向實體墊付之相關墊款超過本集團綜合資產總值或本公司市值(以較低者為準)之8%，則會產生披露責任。截至二零一八年十二月三十一日止年度及於二零一八年十二月三十一日，概無向任何實體墊付任何超過本集團綜合資產總值或本公司市值8%之墊款。

## 銀行及其他借款

本集團於二零一八年十二月三十一日之銀行及其他借款詳情載於綜合財務報表附註27及28。

## 有關董事進行證券交易之操守守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之操守守則(「**操守守則**」)，其條款嚴格程度不遜於GEM上市規則第5.48至5.67條所載之交易必守標準(「**交易必守標準**」)。本公司亦已向全體董事作出具體查詢，彼等確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度，彼等各自已遵守操守守則以及交易必守標準。

於二零一八年一月二十九日本公司由聯交所GEM轉往主板上市後，本公司已採納主板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作為董事買賣本公司證券之操守守則。

## 獲准許彌償條文

於回顧年度內及直至本報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效之任何獲准許彌償條文惠及任何董事(不論是否由本公司或其他訂立)或其任何關聯公司(如由本公司訂立)。

## 核數師

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會上告退，惟符合資格並將應聘連任。

代表董事會

閻志

主席

二零一九年三月二十六日



# 獨立核數師報告



致中國通商集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已完成審核第 76 至 160 頁所載之中國通商集團有限公司(前稱為「中國基建港口有限公司」)(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同綜合財務報表附註，包括主要會計政策之概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地呈列 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見之基礎

我們已根據國際審計準則(「國際審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔之責任已於本報告之核數師就審核綜合財務報表承擔之責任一節中進一步詳述。根據國際會計師專業操守理事會頒佈之專業會計師道德守則(「國際會計師專業操守理事會道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據國際會計師專業操守理事會道德守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證乃充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們之專業判斷，認為對審核本期綜合財務報表最為重要之事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，我們不會對該等事項提供單獨之意見。

### 關鍵審核事項

### 進行審核時如何處理關鍵審核事項

#### 投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註 15。

管理層估計 貴集團之投資物業於二零一八年十二月三十一日之公平值為 543,324,000 港元，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度於綜合損益及其他全面收益表中確認公平值收益為 41,718,000 港元。管理層已取得獨立外部估值以支持其估計。

估值乃視乎若干關鍵假設，須管理層作出重大判斷，包括估值技術、資本化率、建築成本、公平市場租金及發展商利潤撥備。

我們就管理層對投資物業之估值執行之程序包括：

- 評估獨立外部估值師之獨立性、資歷、能力及客觀性；
- 評估所用之方法及關鍵假設之恰當性；及
- 以抽樣基準檢查所用之輸入數據之準確性及相關性。

我們發現，該等關鍵假設受已獲所得憑藉支持。我們認為於附註 15 之披露乃屬適當。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

### 進行審核時如何處理關鍵審核事項

#### 持續經營

請參閱綜合財務報表附註2.1。

貴集團於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨額為389,599,000港元。該狀況顯示有狀況可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。編製貴集團之綜合財務財表時，管理層已對其營運資金之充足性進行評估，於截至二零一九年十二月三十一日止十二個月之現金流量預測所支持下，認為貴集團有充足之財務資源，能夠至少於報告期末起計未來十二個月內支持其現有營運及履行到期之財務義務。因此，貴集團繼續採用持續經營會計基礎編製綜合財務報表。

持續經營評估乃根據現金流量預測，管理層須對存在固有之不確定之事件及狀況之未來結果作出重大判斷及假設。

我們就管理層對持續經營之評估執行之程序包括：

- 評估關鍵假設之恰當性；
- 根據我們之業務及行業知識以及過往數據，評估所用關鍵假設之合理性；
- 對比輸入數據及支持憑證，如貸款還款時間表、銀行融資函及協議及建築合約；及
- 評估就關鍵假設進行之敏感度分析，如收益及毛利率變動。

我們發現，根據所得憑證，管理層對現金流量預測作出之假設乃屬合理。

## 其他資料

董事須就其他資料承擔責任。其他資料包括貴公司二零一八年報中所有資料，惟不包括綜合財務報表及我們之核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表之審核，我們之責任為閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核過程中所了解之情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述。根據我們已執行之工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們並無任何報告。

# 獨立核數師報告

## 董事對綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而出現之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或並無其他實際之替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程之責任。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔之責任

我們之目標，乃對綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤而出現之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們僅向整體股東報告，除此之外，本報告概不可用作其他用途。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證乃高水平之保證，惟不能保證根據國際審計準則進行之審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者根據綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審計準則進行審核之過程中，我們行使專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報表出現重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲得充足及適當之審核憑證為我們之意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而出現重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對 貴集團之內部監控是否有效而發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計及相關披露之合理性。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲得之審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性可能導致對 貴集團之持續經營能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露，或倘有關披露不足，則我們應發表非無保留意見。我們之結論乃根據核數師報告日止所獲得之審核憑證。然而，未來事件或狀況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足及適當之審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核之方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃之審核範圍及時間安排以及重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部監控之任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係及其他事項，以及在適用之情況下，相關之防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表之審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成之負面後果將超過產生之公眾利益，我們決定不會於報告中溝通該事項。

**致同(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一九年三月二十六日

**林友鑫**

執業證書編號：P06622

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	262,505	234,446
所提供服務成本		(131,628)	(125,668)
<b>毛利</b>		<b>130,877</b>	108,778
其他收入	7	32,894	61,747
投資物業之公平值變動	15	41,718	14,278
一般及行政開支		(50,712)	(43,328)
其他營運開支		(27,532)	(23,148)
融資成本 — 淨額	11	(21,880)	(22,614)
應佔一間聯營公司之溢利	20	755	99
<b>除所得稅前溢利</b>	8	<b>106,120</b>	95,812
所得稅開支	12	(26,903)	(19,636)
<b>本年度溢利</b>		<b>79,217</b>	76,176
<b>其他全面(開支)/收益</b>			
其後可能會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表而產生之匯兌(虧損)/收益		(41,091)	50,572
<b>本年度其他全面(開支)/收益</b>		<b>(41,091)</b>	50,572
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>38,126</b>	126,748
<b>以下人士應佔本年度溢利：</b>			
本公司擁有人		71,259	66,795
非控制性權益		7,958	9,381
		<b>79,217</b>	76,176
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		37,156	108,522
非控制性權益		970	18,226
		<b>38,126</b>	126,748
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>	13		
— 基本及攤薄		4.13 港仙	3.87 港仙

第 83 至 160 頁之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	543,324	370,200
物業、廠房及設備	16	564,769	471,124
在建工程	17	200,012	264,445
土地使用權	18	20,684	68,812
無形資產	19	18,441	20,835
受限制按金	25	10,260	13,920
於一間聯營公司之權益	20	9,749	8,994
商譽	19	1,018	1,071
遞延稅項資產	29	1,311	—
		<b>1,369,568</b>	<b>1,219,401</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	21	5,149	5,595
應收賬款及其他應收款項	22	129,534	166,647
應收一間聯營公司款項	23	636	—
應收關連公司款項	36	65	35
應收政府資助	24	36,823	56,273
受限制按金	25	2,964	—
已抵押銀行存款	25	—	2,400
現金及現金等價物	25	15,167	37,943
		<b>190,338</b>	<b>268,893</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	26	213,036	74,512
應付一名非控股股東款項	35	52,202	52,216
應付一間聯營公司款項	23	—	24
應付一名股東款項	36	52,011	58,886
應付最終控股公司款項	36	1,300	1,300
銀行借款	27	183,992	105,728
其他借款	28	50,275	51,901
應付所得稅		27,121	20,911
		<b>579,937</b>	<b>365,478</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(389,599)</b>	<b>(96,585)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>979,969</b>	<b>1,122,816</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	26	3,791	4,162
銀行借款	27	90,060	216,500
其他借款	28	58,691	120,647
遞延稅項負債	29	54,541	47,333
		<b>207,083</b>	388,642
<b>資產淨值</b>			
		<b>772,886</b>	734,174
<b>權益</b>			
股本	30	172,507	172,507
儲備		458,600	421,918
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控制性權益		631,107	594,425
		141,779	139,749
<b>權益總額</b>			
		<b>772,886</b>	734,174

董事會於二零一九年三月二十六日批准及授權刊發。

閻志  
董事

謝炳木  
董事

第 83 至 160 頁之附註構成該等綜合財務報表之一部分。



# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>來自經營業務之現金流</b>			
除所得稅前溢利		106,120	95,812
調整：			
投資物業之公平值變動		(41,718)	(14,278)
物業、廠房及設備折舊		27,806	23,253
無形資產攤銷		1,434	1,386
攤銷土地使用權預付租金		1,614	1,046
預期信貸虧損撥備		4,766	—
融資成本 — 淨額		21,880	22,614
出售物業、廠房及設備之虧損		59	178
應佔一間聯營公司之溢利		(755)	(99)
未計營運資金變動前之經營溢利		121,206	129,912
存貨減少／(增加)		458	(742)
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)		20,967	(44,980)
應收一間關連公司款項增加		(30)	(1)
應付一間聯營公司款項減少及應收一間聯營公司款項增加		(687)	—
應收政府資助減少／(增加)		16,501	(44,637)
應付賬款及其他應付款項增加		16,660	14,243
營運所產生現金		175,075	53,795
已付利息		(33,712)	(25,115)
已付所得稅		(10,434)	(6,347)
<b>經營業務所產生現金淨額</b>		<b>130,929</b>	<b>22,333</b>
<b>來自投資活動之現金流</b>			
購買物業、廠房及設備		(5,782)	(11,441)
購買無形資產		(22)	—
添置投資物業		(10,715)	(7,227)
添置土地使用權		(5,173)	(23,213)
支付在建工程開支		(17,896)	(37,354)
出售物業、廠房及設備所得款項		31	—
收購附屬公司(扣除收購現金)	37	—	(4,024)
過往年度收購附屬公司付款		(19,563)	(77,540)
受限制按金增加		—	(13,470)
已抵押銀行存款減少／(增加)		2,380	(2,400)
已收利息		104	100
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(56,636)</b>	<b>(176,569)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>來自融資活動之現金流</b>			
向一名股東還款		(17,725)	(12,420)
來自一名股東之所得款項		11,000	7,300
來自非控制性權益之資本注資		989	3,634
應付一間關連公司款項增加		—	115
銀行借款之所得款項		99,936	158,631
償還銀行借款		(133,407)	(160,272)
其他借款之所得款項		—	171,580
償還其他借款		(57,365)	(29,385)
<b>融資活動(所用)/所產生現金淨額</b>			
		(96,572)	139,183
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>			
於年初之現金及現金等價物		37,943	50,353
外匯匯率變動之影響		(497)	2,643
<b>於年末之現金及現金等價物</b>			
	25	15,167	37,943

第83至160頁之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							權益總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		非控制性權益 千港元
於二零一七年一月一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	(24,872)	155,110	485,903	117,889	603,792
<b>本年度全面收益總額</b>									
本年度溢利	—	—	—	—	—	66,795	66,795	9,381	76,176
本年度其他全面收益									
— 換算海外業務財務報表而產生之 匯兌收益	—	—	—	—	41,727	—	41,727	8,845	50,572
	—	—	—	—	41,727	66,795	108,522	18,226	126,748
<b>與擁有人之交易</b>									
來自非控制性權益之資本出資	—	—	—	—	—	—	—	3,634	3,634
與擁有人之交易總額	—	—	—	—	—	—	—	3,634	3,634
於二零一七年十二月三十一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	16,855	221,905	594,425	139,749	734,174

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						權益總額 千港元		
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元		總計 千港元	非控制性權益 千港元
於二零一八年一月一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	16,855	221,905	594,425	139,749	734,174
因初始應用國際財務報告準則第9號而 作出之調整	—	—	—	—	—	(363)	(363)	(40)	(403)
於二零一八年二月一日之經調整結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	16,855	221,542	594,062	139,709	733,771
<b>本年度全面收益總額</b>									
本年度溢利	—	—	—	—	—	71,259	71,259	7,958	79,217
本年度其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 換算海外業務財務報表而產生之 匯兌虧損	—	—	—	—	(34,103)	—	(34,103)	(6,988)	(41,091)
與擁有人之交易	—	—	—	—	(34,103)	71,259	37,156	970	38,126
出售及視作出售於一間附屬公司之 部份權益	—	—	—	—	—	(111)	(111)	111	—
來自非控制性權益之資本出資	—	—	—	—	—	—	—	989	989
與擁有人之交易總額	—	—	—	—	—	(111)	(111)	1,100	989
於二零一八年十二月三十一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	(17,248)	292,690	631,107	141,779	772,886

第83至160頁之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

中國通商集團有限公司(前稱為中國基建港口有限公司)(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場二座21樓2101室。

本公司之直接控股公司為卓爾基業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。本公司董事認為最終控股公司為卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由閻志先生(「閻先生」)全資擁有及控制。

本公司為一間投資控股公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)，其附屬公司主要從事投資、發展、營運及管理集裝箱及其他港口、以及提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易服務。本集團之業務乃位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

截至二零一八年十二月三十一日之財務報表已於二零一九年三月二十六日獲董事會批准刊發。

## 2. 主要會計政策概要

### 2.1 編製基準

本年度綜合財務報表已按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。財務報表亦遵守香港公司條例之適用披露規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

在編製該等綜合財務報表時所採用之主要會計政策概述如下。除非另行說明外，否則該等政策持續適用於所有呈列之年度。採納新訂或經修訂之國際財務報告準則以及對本集團財務報表之影響(如有)於附註3中披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

除按公平值列賬之投資物業外，編製財務報表乃以歷史成本為基準。計量基準於下文會計政策中充分說明。

在編製綜合財務報表時，鑑於本集團於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨額389,599,000港元，本公司董事已慮及其日後之流動資金。該狀況顯示存在可能引起對本集團持續經營能力表示質疑之情況。

本公司董事於考慮以下因素後作出評估，並認為本集團能夠自報告期末起至少於未來十二個月內以持續經營基準營運並將具備充裕財務資源以支持其現行業務及履行其到期之財務責任：

- i. 在評估本集團目前及預計現金狀況後，本集團預期將自報告期末起未來十二個月產生正營運現金流；
- ii. 本集團已自其主要股東閻先生獲得確認，彼將於報告期結束後十二個月內，繼續在需要時為本集團提供財務支持；及
- iii. 本集團通過良好之往績記錄與銀行建立及維持良好關係，過往年度已從該等銀行獲得持續支持。於二零一八年十二月三十一日，本集團有未動用之銀行融資約91,200,000港元。

因此，綜合財務報表以持續經營基準編製。

倘本集團不能以持續經營基準繼續營運，須就此作出調整，將資產價值撇減至彼等估計可收回金額、重新將非流動資產及負債分類為流動資產及負債，並對可能產生之任何進一步負債計提撥備。該等調整之影響並未於綜合財務報表中反映。

務請注意，編製綜合財務報表須採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對當前事件及行動之深切認識及最佳判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。該等涉及高度判斷或極度複雜之範疇或有關假設及估計對綜合財務報表至關重要之範疇已於附註4披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### (a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司乃指受本集團控制之實體。本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其在該實體之權力影響該等回報，即本集團對該實體具有控制權。當評估本集團是否對該實體具有權力時，僅會考慮有關該實體(由本集團或其他方持有)之實質權。

本集團於綜合財務報表中包含一間附屬公司自本集團取得控制權之日期直至本集團不再控制該附屬公司之日期止之收益及開支。集團間之交易、結餘及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利或虧損，均於編製綜合財務報表時進行對銷。如有必要，對附屬公司財務報表中呈報告之金額已獲調整，以確保與本集團採納之會計政策一致。

#### (i) 業務合併

除同一控制下之業務合併外，本集團採用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓之代價乃按公平值計量，乃由本集團對被收購方前業主轉讓之資產、承擔之負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行之股權於收購日期之公平值之總和而計算得出。所轉讓之代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。在業務合併過程中購入之可識別資產以及承擔之負債及或有負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量。

非控制性權益指於附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔之部分，而本集團並無就此與該等權益之持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義之合約責任。

非控制性權益乃於綜合財務狀況表之權益中與本公司擁有人應佔之權益分開呈列。於本集團業績內之非控制性權益在綜合損益及其他全面收益表內以年內分配予非控制性權益與本公司擁有人之總溢利或虧損及全面收益總額方式列報。

就各業務合併而言，本集團決定是否計量於被收購方中屬於現有擁有權權益並賦予其持有人在清盤時於資產淨值中享有比例份額之非控制性權益，其乃按公平值或被收購方可識別資產淨值所佔之比例份額計量。非控制性權益所有其他組成部分乃按公平值計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### (a) 綜合賬目(續)

##### (i) 業務合併(續)

收購相關成本在產生時於損益中確認。

本集團於附屬公司之權益變動如不導致本集團對其失去控制權，將作股權交易核算。本集團於綜合權益中持有之控制性權益應予調整以反映相關權益之變動，惟對商譽並未作出調整，亦無確認任何收益或虧損。

將由本集團轉讓之任何或然代價乃按收購日期之公平值確認。對被視為資產或負債之或然代價公平值之其後調整均於損益中確認。獲分類為權益之或然代價並非重新計量，其後續結算乃於權益內核算。

商譽是以轉讓之代價、被收購方之任何非控制性權益及收購方先前已持有被收購方股權之公平值(如有)之總額超過於收購日期獲得之可識別已收購資產及承擔之負債之差額計量。倘重新評估後，於收購日期已獲得之可識別已收購資產及承擔之負債之差額超過轉讓之代價、於被收購方之非控制性權益金額與收購方先前於被收購方持有權益之公平值(如有)之總和，其差額立即作為議價購買收益於損益中確認。

當本集團失去附屬公司之控制權時，出售所產生之損益為以下兩者之差額：(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總和；及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控制性權益之過往賬面值。倘該家附屬公司之若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關累計收益或虧損於其他全面收益確認並於權益累計，則先前於其他全面收益確認並於權益累計之金額均予以入賬，猶如本公司已直接出售相關資產(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。前附屬公司任何留存權益於其失去控制權當日按公平值確認而該款額將被列作金融資產首次確認之公平值(見附註2.11)，或(倘適用)投資於一間聯營公司或合營企業之初始確認成本。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### (a) 綜合賬目(續)

##### (ii) 共同控制合併之合併會計法

就共同控制下之業務合併而言，綜合財務報表將包括產生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表，猶如該等資料自合併實體或業務開始受控制方控制時起已合併計算。

從控制方之角度，合併實體或業務之資產淨值以現有賬面值合併。在控制方之權益持續之情況下，在共同控制合併中產生之商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超過共同控制合併時成本之部分之金額不予確認。

綜合損益及其他全面收益表包括合併實體或業務各自所呈列之最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制當日以來(以比較短期間為準，毋須考慮共同控制合併之日期)之業績。

綜合財務報表內之比較數字已經呈列，猶如該等實體或業務於上一個資產負債表日期或首次受共同控制時(以較短期間者為準)經已合併。

在該等實體中採納統一之會計政策。合併實體或業務之所有集團內部交易、結餘及在交易中獲得之未變現收益及虧損於綜合賬目中進行對銷。

採用合併會計法入賬之共同控制合併所產生之交易成本獲確認為產生期間之開支。

#### (b) 獨立財務報表

於本公司之財務狀況表內，除非將附屬公司持作出售或包括在出售組別內，否則附屬公司按成本減去任何減值虧損入賬(見附註2.20)。調整成本以反映因或然代價修訂而產生之代價變化。成本值亦包括投資直接應佔成本。

於報告日期，本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。所有股息(不論是否自被投資方之收購前後溢利收取)均於本公司之損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司

聯營公司是本集團具有重大影響力之實體。重大影響力乃有權參與投資對象之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

於綜合財務報表內，於聯營公司之投資初步按成本確認，其後採用權益會計法列賬。收購成本超出本集團所佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值數額於收購日期確認為商譽。商譽計入投資之賬面值，並評估為部分投資之減值。收購成本於交易當日按指定資產、產生或假設之負債及本集團已發行之股本工具另加投資直接應佔任何成本之公平價值總值計算。在釐定本集團所佔聯營公司之投資產生之損益時，本集團所佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本之數額經重新評估後於收購投資期間即時在損益表內確認。

根據權益會計法，本集團於聯營公司之權益按成本列賬，並調整於本集團所佔聯營公司資產淨值減任何可確認之減值虧損於收購後之變動，除分類為持有代售(或被列入分類為持有代售之出售組別)除外。年內損益包括本集團年內所佔收購後及除稅後聯營公司之業績，包括任何於年內確認之投資於聯營公司之任何減值虧損。

本集團與其聯營公司所進行交易之未變現收益，乃以本集團於聯營公司之權益為限撤銷。倘本集團與其聯營公司所進行之資產銷售未變現虧損按權益會計撥回，而相關資產亦會從本集團之角度進行減值測試。倘聯營公司於類似情況下之類似交易及事件採用會計政策(本集團之會計政策除外)，則本集團在聯營公司之財務報表採用權益會計法作出調整(如需要)以使聯營公司之會計政策與本集團之會計政策一致。

當本集團分佔聯營公司之虧損等於或超過聯營公司之權益時，則本集團不再確認進一步虧損，惟當其產生法定或推定責任或須代表聯營公司付款時除外。就此而言，本集團於聯營公司之權益為根據權益法之投資賬面值連同構成本集團於聯營公司之投資淨額之本集團長期權益。

採用權益會計法後，本集團釐定是否有必要確認本集團於聯營公司之投資之額外減值虧損。於各報告日期，本集團釐定於聯營公司之投資是否有任何減值之客觀證據。倘識別出該等跡象，則本集團計算減值金額作為聯營公司之可回收金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)及其賬面值之間之差額。釐定投資之使用價值時，本集團估計其預期由聯營公司產生之估計日後現金流量之現值，包括經營聯營公司產生之現金流量及最終出售投資之所得款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司(續)

本集團於其不再於聯營公司擁有重大影響力當日不再對該公司使用權益法入賬。倘於前聯營公司之保留權益為金融資產，本集團會以公平值計量該保留權益及該公平值根據國際財務報告準則第9號被視為其於初步確認時之公平值。於終止採有權益法當日，(i)任何保留權益之公平值及出售聯營公司部分權益之任何所得款項；與(ii)投資之賬面值之差額在損益內確認。此外，有關本集團就該聯營公司過往於其他全面收益中確認之所有金額，須如該聯營公司直接出售其資產或負債般處理。因此，該投資對象過往於其他全面收益中確認之收益或虧損，須於出售其資產或負債時重新分類至損益，實體會在終止採用權益法時，須將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為分類調整)。

### 2.4 外幣換算

財務報表所列本集團各實體之項目，均以實體營運主要經濟環境所採用之貨幣(「功能貨幣」)計量。本集團實體於中國經營，功能貨幣為人民幣。綜合財務報表乃以港元呈列，與本集團之呈列貨幣一致。

就經綜合實體各自之財務報表而言，外幣交易按交易當日適用之匯率換算為該個別實體之功能貨幣。於報告日，以外幣計值之貨幣資產及負債按該日適用之匯率換算。因結算有關交易及於報告日重新換算貨幣資產及負債而產生之匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值及按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。以外幣計值及按歷史成本計量之非貨幣項目不會進行換算(即僅按交易日期之匯率換算)。

於綜合財務報表內，所有外國業務各自先前以本集團呈報貨幣以外之貨幣列值之財務報表，均已換算為港元。資產及負債按報告日之收市匯率換算為港元，而收入及支出則按交易日期之適用匯率或按報告期間之平均匯率(倘匯率並無大幅上落)換算為港元。此程序產生之任何差額已確認為其他全面收益，並於權益中之外匯儲備內獨立累計。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.4 外幣換算(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及失去對擁有海外業務之附屬公司之控制權之出售，或失去對擁有海外業務之聯營公司之重大影響力)時，所有就本集團應佔之業務之累計匯兌差額會重新分類為損益。先前歸屬於非控制性權益之任何匯兌差額會被剔除確認，但不會被重新分類為損益。

倘出售擁有海外業務之附屬公司之部分權益(即並無失去控制權)，則應佔累計匯兌差額之份額會重新歸類為非控制性權益，而不會於損益內確認。就所有其他部分權益(即並非涉及會計基準變動之聯營公司)，應佔累計匯兌差額之份額被重新分類至損益。

### 2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達至運作狀態及現存地點作擬定用途而產生之直接應佔成本。

物業、廠房及設備之折舊乃按以下方法及年率於估計可用年期撇銷成本值減餘值計算：

港口設施 — 地基工程	以餘下經營期間計算，直線法
碼頭設備	5至20年，直線法
傢俬、裝置及設備	1至5年，直線法
汽車	5年，直線法
租賃物業裝修	餘下租約期或可使用年期之中較短者

資產之餘值、折舊方法及可使用年期會於各報告日期作出檢討及調整(如適合)。

報廢或出售產生之收益或虧損會以出售所得收入與該資產之賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

其後之成本僅在項目之相關未來經濟利益很可能流入本集團，而且能可靠地計量該項目成本之情況下，方會計入有關資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他成本如修理及保養費，則在其產生之財務期間在損益中扣除。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.6 在建工程

在建工程指興建中之港口設施、土地及樓宇以及碼頭設備，並按成本減任何減值虧損列賬。此成本值包括建築、廠房及設備之成本及其他直接成本(如物料成本、直接勞工及借貸成本)。

在建工程在有關資產可供使用後會轉撥至物業、廠房及設備(附註2.5)，此前不作折舊撥備。

### 2.7 土地使用權

土地使用權指已付收購位於中國使用期為50年之土地使用權之金額。土地使用權乃確認為經營租賃之預付款項，並會於租賃期內按直線法於損益內攤銷。

### 2.8 投資物業

投資物業主要指為賺取租金收入及／或為資本增值並按租賃權益擁有或持有之土地、樓宇、泊位、停車場及浮臺，且並非由本集團佔用。當中亦包括正在建造或發展以供日後作投資物業用途之物業。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準分類為投資物業。分類為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一樣。

投資物業於初步確認時按成本計量及其後以公平值計量，除非投資物業於報告期末仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業(續)

成本包括收購投資物業直接應佔之開支。自行建造投資物業成本包括原料成本及直接勞工成本、令投資物業達至其擬定用途之運作狀態之任何其他直接應佔成本及已資本化之借貸成本。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗之外部專業估值師釐定。於報告日期確認之賬面值反映於報告日期之當時市況。

投資物業公平值之變動或出售投資物業所產生之收益或虧損在產生時計入期內損益。

### 2.9 商譽

業務合併產生之商譽乃於控制權屬必須之日期(收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控制性權益的金額(如有)之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公平值超過所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控制性權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，其差額立即作為議價購買收益於損益中確認。

商譽按成本減減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試(見附註2.20)。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

### 2.10 無形資產(商譽除外)

收購所得之無形資產乃初步按成本確認。於初步確認後，可使用年期有限之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列值。可使用年期有限之無形資產乃按直線法於其估計可使用年期攤銷。無形資產於可供使用時開始攤銷。所用之可使用年期如下：

港口經營權	50年
建築營業執照	4年

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.10 無形資產(商譽除外)(續)

可使用年期無限之無形資產乃按成本減任何其後減值虧損列值。

該等資產之攤銷方法及可使用年期會於各報告日期作出檢討及調整(如適用)。

如下文附註2.20所述，可使用年期有限及無限之無形資產會進行減值測試。

### 2.11 金融資產

#### 自二零一八年一月一日起適用之政策

#### 確認及解除確認

金融資產在本集團成為有關金融工具之契約條文一方時予以確認。

當金融資產的現金流量的合同權利到期，或金融資產及其絕大部分風險和報酬轉移時，金融資產解除確認。

#### 金融資產之分類和計量

除不包含重大融資成分且按交易價格按照國際財務報告準則第15號計量的應收賬款(包括應收賬款及應收票據)外，所有金融資產初步按公平值計量，如果金融資產不是按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)，加上直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。

本集團的金融資產分類為按攤銷成本列賬之金融資產。其分類由實體管理金融資產的商業模式；及金融資產的合同現金流量特徵決定。

所有與損益中確認的金融資產相關的收入和支出均在融資成本、融資收入或其他融資項目中列報，但應收賬款及票據之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)在一般及行政開支中列報。

#### 金融資產之後續計量

#### 債務投資 — 按攤銷成本列賬之金融資產

如果資產符合以下條件(並且未指定為按公平值計入損益)，則金融資產按攤銷成本計量：

- 它們是在一種商業模式中持有，其目的是持有金融資產並收取其約定的現金流量；及
- 金融資產的合同條款產生的現金流量僅為本金和未償還本金的利息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

#### 金融資產之後續計量(續)

在初始確認後，此類資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產產生的利息收入列入損益。如果貼現的影響並不重要，則省略貼現。本集團的受限制按金、應收賬款及其他應收款項、應收關連人士款項（包括應收一間聯營公司及關連公司款項）、應收政府資助、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物均屬於此類金融工具。

#### 金融資產減值

國際財務報告準則第9號的減值要求使用更多前瞻性資料來識別預期信貸虧損 — 「預期信貸虧損模式」。要範圍內的工具包括按攤銷成本計量的貸款和其他債務型金融資產以及應收賬款及票據。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更廣泛的信息，包括過去事件、當前狀況、合理且可支持的預測，這些預測會影響工具未來現金流量的預期可收回性。

在應用這種前瞻性方法時，區別在於：

- 自初始確認後信用質量未顯著惡化或信用風險較低的金融工具(「第一階段」)；及
- 自初始確認以來信用質量顯著惡化且信用風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」將涵蓋在報告日期具有客觀減值證據的金融資產。

第一階段類別將確認「12個月預期信貸虧損」，而第二階段類別則確認「使用期限預期信貸虧損」。

預期信貸虧損的計量方法取決於金融工具預計使用年限內信貸虧損的概率加權估計。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

##### 金融資產減值(續)

##### 應收賬款及票據

對於應收賬款及票據，本集團採用簡化模式計算預期信貸虧損，並於各報告日期根據使用期限預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。為計量預期信貸虧損，應收賬款及票據已按照共有的信貸風險特點及逾期天數分類。

##### 按攤銷成本計量之其他金融資產

本集團計算其他應收款項的虧損撥備等於12個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認使用期限預期信貸虧損。是否應確認使用期限預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期金融資產發生違約的風險與初始確認日期金融資產違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和無需過多的成本或努力即可獲得的前瞻性信息。

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外界(如果有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的業務，財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化，導致債務人履行債務能力大幅下降。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

##### 金融資產減值(續)

儘管如此，倘於各報告期末確定債務工具的信貸風險較低，則本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加。倘債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務，以及經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力，則認為債務工具具有較低之信貸風險。

就內部信用風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得之資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有之任何抵押品)，則發生違約事件。

應收賬款及票據及按攤銷成本計量之其他金融資產之預期信貸虧損評估之詳細分析載於附註40.5。

#### 於二零一八年一月一日前適用之政策

金融資產獲分類為貸款及應收款項。管理層視乎收購金融資產之目的，於初步確認時釐定其金融資產之類別，並於許可及適當情況下，於各報告日期重新評估其分類。

所有金融資產僅會在本集團成為有關工具之契約條文一方時，方予確認。金融資產於初步確認時按公平值計量，如並非按公平值計入損益之投資，則加上直接應佔交易成本。

當收取該等資產產生之現金流量之權利屆滿或已被轉讓，且絕大部分擁有權之風險及收益被轉讓時，將解除確認有關金融資產。

金融資產會於各報告日期進行檢討，以評估是否存在客觀之減值跡象。倘存在該等跡象，則會按該金融資產之分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款但在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購之折扣或溢價後計算，且包括屬實際利率及交易成本不可或缺部分之費用。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

於二零一八年一月一日前適用之政策(續)

#### 金融資產減值

於各報告日期會對金融資產進行檢討，以確定是否存在任何客觀之減值跡象。

個別金融資產之客觀減值跡象包括本集團注意到有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款項；
- 債務人可能將會破產或經歷其他財務重整；
- 技術、市場、經濟或法律環境之重大轉變對債務人造成負面影響；及
- 該金融資產之活躍市場因財務困難而消失。

有關某一組金融資產之虧損事件包括有可觀察數據顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅。該等可觀察數據包括但不限於該組內債務人之付款狀況惡化，以及與本集團內資產拖欠情況有關聯之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘客觀證據存在，則減值虧損之金額以金融資產之賬面值與估算未來之現金流量按金融資產原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現之現值兩者之間差額計量。虧損金額在出現減值時於期內損益中確認。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而該減少與減值確認後發生之事件有客觀關連，則之前確認之減值虧損會被撥回，惟須不會導致金融資產於減值撥回日期之賬面值超逾在並無確認減值情況下之攤銷成本。撥回金額在出現撥回時於期內損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

於二零一八年一月一日前適用之政策(續)

金融資產減值(續)

金融資產(不包括按攤銷成本列賬之應收賬款)之減值虧損將直接與相關資產撇銷。若應收賬款被認為有可能但並非不能收回，該應收賬呆賬之減值虧損將記入撥備賬。若本集團相信應收賬款之可收回性極低，則被認為不可收回之金額將直接自應收賬款撇銷，並撥回就該應收款項已記入撥備賬之任何金額。先前計入撥備賬之金額如在其後收回，則從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前已撇銷之金額，均直接於損益內確認。

### 2.12 金融負債

金融負債之分類及計量

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付關連人士款項(包括應付一間聯營公司、一名股東及最終控股公司之款項)、應付一名非控股股東款項以及銀行及其他借款。

金融負債在本集團成為有關金融工具之契約條文一方時確認。當相關責任獲終止、解除、註銷或已屆滿時，則解除確認金融負債。

金融負債初步按公平值計量，及(倘適用)就交易成本進行調整。

隨後，金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量，其後按公平值列賬，相關收益或虧損於損益內確認。

所有於損益呈報之利息相關費用及(倘適用)工具公平值之變動均根據本集團關於借款成本之會計政策(見附註2.22)確認，並列入融資成本或其他收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.12 金融負債(續)

*金融負債之分類及計量(續)*

*借款*

借款乃初步按扣除所產生之交易成本後之公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值兩者間之差額，乃以實際利率法在借貸期間於損益內予以確認。

除非本集團有權利將負債之結算無條件遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款獲分類為流動負債。

*應付賬款及其他應付款項、應付關連人士款項以及應付一名非控股股東款項*

應付賬款及其他應付款項、應付關連人士款項以及應付一名非控股股東款項乃初步按公平值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.13 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括所有採購成本及使存貨達至目前地點及現狀所產生之其他成本(如適用)，按加權平均法計算。

### 2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原到期日為三個月或以下、可隨時變換為已知數額之現金且價值變動風險不大之短期高度流動投資。

### 2.15 租約

倘本集團斷定某項安排乃於協定期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款，則該項包括一項交易或一連串交易之安排屬於或包含一項租賃。該項斷定乃基於安排實質內容之評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.15 租約(續)

#### 租賃予本集團資產之分類

倘根據租約本集團持有資產，而租約將所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則該等資產劃歸為根據融資租賃持有。而所有權之絕大部分風險及回報並未轉移至本集團之租約則分類為經營租賃，惟以下各項除外：

- 根據經營租賃持有之物業，若符合投資物業之定義，則各自獲分類為投資物業；若獲分類為投資物業，則當作根據融資租賃持有之物業入賬(見附註2.8)；及
- 根據經營租賃持作自用之土地，倘其公平值於租約開始時不能與土地上蓋樓宇之公平值分開計算，則按根據融資租賃持有之土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租賃持有除外。就此而言，租約開始為本集團首次訂立租約，或自先前承租者接收租約之時間。

#### 作為承租人之經營租賃費用

倘本集團有權使用根據經營租賃持有之資產，則租賃款項以直線法按有關租約之年期自損益中扣除，除非有另一種更能反映租賃資產所衍生利益之時間模式之基準則另作別論。所獲租賃減免於損益內確認為已付淨租金總額其中一部分。或然租金將於所產生之會計期間自損益中扣除。

#### 作為出租人按經營租賃所租出之資產

根據經營租賃所租出之資產按資產性質計量及呈列。磋商及安排經營租賃所產生初期直接成本附加於所租出資產之賬面值，並於租期內按租金收入之同一基準確認為開支。

應收經營租賃的租金收入會在租期所涵蓋的會計期間內，確認入損益；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益時間模式則除外。獲授予的租賃激勵在損益賬中確認為租賃淨收款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

### 2.16 撥備、或然負債及或然資產

本集團若須就已發生之事故承擔現有責任(法律或推定)，並預期須外流含經濟效益之資源以履行該責任且該外流部分能可靠地估算時，本集團則會作出撥備。若貨幣時間值具重大影響時，撥備會以預算履行該責任之開支之現值列賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.16 撥備、或然負債及或然資產(續)

所有撥備均會於各報告日期予以檢討及調整，以反映當時最準確之估計。

若經濟效益外流之可能性不高或無法可靠地估算該外流部分時，該責任便會披露為或然負債(除非經濟效益外流之可能性極低)。此外，若須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否須承擔責任時，該或須承擔之責任亦會披露為或然負債(除非經濟效益外流之可能性極低)。

本集團尚未達到資產確認標準之潛在經濟利益流入會被視為或然資產。

### 2.17 股本

普通股獲分類為權益，股本按於報告日期之已發行股份之面值釐定。

發行股份時產生之任何交易成本(減去任何相關所得稅優惠)自股份溢價賬中扣除，惟以該權益交易應佔之直接成本增幅為限。

### 2.18 收入確認

收入主要產生自港口建設及營運、港口及倉庫租賃、提供物流服務以及供應鏈管理及貿易服務。

為確定是否確認收入，本集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合同
2. 確定履約義務
3. 確定交易價格
4. 將交易價格分配給履約義務
5. 在履行履約義務時／確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格乃基於各項履約義務的相關單獨售價在該等義務之間分配。合約的交易額價格不包括代第三方收取的任何款項。

當本集團通過將承諾的商品或服務轉讓給其客戶來履行履約義務時，收入在某個時間點或隨時間確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.18 收入確認(續)

倘合約包含融資部分且為客戶提供重大融資利益超過 12 個月，則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分且為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。

有關本集團收入確認政策的進一步詳情如下：

碼頭服務、集裝箱處理、儲存及其他服務、綜合物流服務及散雜貨處理服務於提供服務時確認。

供應鏈管理及貿易收入乃在本集團轉移商品控制權予客戶時或就此確認。而控制權於客戶接受無可爭議的商品交付時轉移。

利息收入按應計基準使用實際利率法確認。

租金收入根據附註 2.15 所載之會計政策確認。

### 2.19 政府資助

政府資助於有理由確定將能收取以及本集團將能符合所有附帶條件後，按公平值確認。政府資助乃遞延及按與擬補償之成本配合所需期間於損益確認。與購買資產有關之政府資助乃於綜合財務狀況表中計入負債並呈列為遞延政府資助，並於相關資產之預計年期內以直線法於損益確認。

補償本集團所產生開支之政府資助乃與相關開支抵銷。有關資產及並非直接歸屬於任何特定資產或開支之政府資助於損益內「其他收入」下按原值呈列。

### 2.20 非金融資產減值

物業、廠房及設備、收購一間附屬公司產生之商譽、其他無形資產、土地使用權、在建工程、於一間聯營公司之權益及本公司於附屬公司之投資會進行減值測試。

商譽每年進行減值測試，而無論是否有任何跡象顯示其已減值。所有其他資產於有跡象顯示資產賬面值可能無法收回之時進行減值測試。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.20 非金融資產減值(續)

當資產賬面值高於其可收回金額時，有關差額將確認為減值虧損並即時確認為開支。可收回金額為反映市場條件之公平值(減去銷售成本)與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映金錢時間值及資產特定風險之現行市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產未能帶來大致上獨立於其他資產之現金流入，則會就可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層面進行測試。商譽乃分配至預期從相關業務合併之協同效應中獲利之相關現金產生單位，並代表本集團基於內部管理之目的所記錄之商譽最低水平，且不大於經營分部。

就獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步自商譽之賬面值扣除。剩餘減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不可調減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽之減值虧損不可於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用以釐定資產可收回金額之估計數字出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會在其後期間撥回。即使在該中期期間相關的財政年度結束時評估是沒有或較少的減值虧損，該等減值虧損亦不會被撥回。

### 2.21 僱員福利

#### 退休福利計劃

退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例實行一項界定供款退休福利計劃(「強積金計劃」)，對象為合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按僱員基本薪金之百分比或強積金計劃所規定之最高強制性供款而作出，並根據強積金計劃之規則於供款須予支付時自損益賬扣除。強積金計劃之資產乃置存在獨立管理之基金內，與本集團之資產分開處理。本集團之僱主供款存入強積金計劃時全數歸屬於僱員，惟本集團之僱主自願性供款除外，根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數歸屬該等供款前離職，該等自願性供款將退還予本集團。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.21 僱員福利(續)

#### 退休福利計劃(續)

本集團於中國營運之附屬公司之所有全職僱員均有權獲取相等於彼等於退休當日基本薪金之年度退休金。中國政府承擔支付退休員工之退休金責任。本集團同意每年按當地政府為僱員設定之當地社區平均薪金之固定比率向國家監管之退休金計劃作出供款。

#### 短期僱員福利

僱員之每年休假權益於僱員獲得假期時確認。本集團就僱員每年休假承擔相應責任(乃因僱員向本集團提供服務)，並已就直至報告日之有關估計每年假期責任作出撥備。

病假及產假等非累積性帶薪休假直至告假時方予確認。

### 2.22 借貸成本

因收購、興建或生產任何合格資產而產生之借貸成本乃於須完成及將資產準備作其擬定用途之期間內資本化。合格資產乃指必需消耗一段長時間準備作其擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本於產生時列為開支。

借貸成本乃於資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行之時資本化為合格資產成本之一部分。在使合格資產投入擬定用途或銷售所必須之絕大部分準備工作完成時，則會終止借貸成本資本化。

### 2.23 所得稅之會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括即期或上個報告期間應向稅務機關支付或提出而於報告日尚未支付之責任或索償，乃根據其有關財政期間之適用稅率及稅務法例，按照本年度之應課稅溢利計算。所有即期稅項資產或負債之變動於損益賬確認為稅項開支一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.23 所得稅之會計處理(續)

遞延稅項乃就於報告日財務報表內資產及負債之賬面值與其相關稅基間之暫時差額，按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認，惟須有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

倘於交易中首次確認(除業務合併時外)資產及負債而產生之暫時差額不影響稅務及會計盈虧，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會因源自於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時差額而予以確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額之撥回且該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

就根據上述會計政策以公平值模式計量之投資物業而言，除非投資物業可予折舊，且以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益(並非透過銷售)為目標之業務模式持有，則有關遞延稅項負債或資產之計量反映投資物業全部透過銷售收回賬面值之稅務結果。

遞延稅項不予貼現，並按預期應用於償還負債或變現資產期間之稅率計算，惟稅率須為於報告日已頒佈或實際上已頒佈者。

遞延稅項資產或負債之變動在損益內確認，惟倘與在其他全面收益中或直接於權益扣除或入賬之項目有關，則有關變動確認為其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債僅在以下情況下以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權抵銷確認金額；及
- (b) 計劃以淨額結算，或變現該資產，同時清償該負債。

本集團僅在以下情況下以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債為關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段預期在有關期間內清償或收回大額遞延稅項負債或資產之未來期間，以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.24 分部報告

經營分部及財務報表所呈報之各分部項目金額，乃根據就分配資源予本集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團最高行政管理人員之財務資料而確定。

個別重要之經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部之產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之方法以至監管環境之本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要之經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計為一個報告分部。

### 2.25 關連人士

就本綜合財務報表而言，與本集團有關連之人士指：

- (a) 有關方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層之其中一名成員。
- (b) 有關方為實體而符合下列任何一項條件，而：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司。
  - (ii) 實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 該實體為第三方實體之合營企業，而另一實體則為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指該等在與該實體進行買賣時預期可能影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會所頒佈之新訂及經修訂國際財務報告準則，有關準則與本集團業務相關，並就於二零一八年一月一日開始之年度期間之本集團綜合財務報表生效：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂本
國際財務報告準則第1號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期國際財務報告準則之年度改進之一部分
國際會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期國際財務報告準則之年度改進之一部分
國際會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業
國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對本期間及過往期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。

### 國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。其對金融資產之分類及計量過往指引作出重大變動，並就金融資產之減值引入「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。

自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策之變動及對已於綜合財務報表確認有關金融資產減值之金額進行調整。

### 金融資產減值

新減值模式規定根據預期信貸虧損而非國際會計準則第39號項下之已發生信貸虧損確認減值撥備。本集團之應收賬款及票據、應收政府資助、應收關連公司款項、應收一間聯營公司款項及其他應收款項須應用國際財務報告準則第9號之新預期信貸虧損模式，且本集團須根據國際財務報告準則第9號就該等金融資產修訂其減值方法。於各報告日期對預期信貸虧損之金額進行更新，以反映自初始確認以來信貸風險之變動。

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法，並採用使用期限預期信貸虧損就應收賬款及票據計量預期信貸虧損。應收政府資助、應收關連公司款項、應付一間聯營公司款項及其他應收款項之減值按12個月預期信貸虧損或使用期限預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險有否大幅增加而定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效之新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

### 金融資產減值(續)

採納國際財務報告準則第9號時，本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在之項目追溯應用該準則，並已採用過渡性條文且不對過往期間予以重列。採納國際財務報告準則第9號在分類、計量及減值方面產生之差異於保留溢利內確認。

下表概述國際財務報告準則第9號之過渡對期初保留溢利結餘之影響(扣除稅項)。

	採納國際財務報告準則 第9號對期初結餘 之影響 千港元
<b>保留溢利</b>	
國際財務報告準則第9號預期信貸虧損之確認	(403)
於二零一八年一月一日之影響	(403)

應用國際財務報告準則第9號後，金融資產及金融負債之分類及計量並無變動。

### 國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」

國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第15號相關澄清(於下文簡稱為「國際財務報告準則第15號」)提出了收入確認之新規定，取代國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及若干收入相關之詮釋。國際財務報告準則第15號建立由客戶合約產生收入之會計處理之單一綜合模式，當履行義務達成時，則以一個時點或以一段時間確認。該模型特點為基於合約之五步交易分析，以確定是否確認收入、確認金額以及何時確認收入。

本集團已選擇採用經修訂的追溯法採納國際財務報告準則第15號，於首次應用日期確認首次應用該準則。因此，比較資料並無予以重列及繼續根據國際會計準則第11號及第18號呈報。國際財務報告準則第15號之應用對本集團收入確認時間及金額並無重大影響。因此，本集團認為毋須對於二零一八年一月一日期初保留溢利結餘作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

### 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

於本綜合財務報表授權刊發當日，若干新訂及經修訂國際財務報告準則經已頒佈但尚未生效，而本集團並無提前採納該等新訂及經修訂準則。

國際財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第 9 號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性 <sup>1</sup>
國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號(修訂本)	重大之定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
國際會計準則第 19 號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
國際會計準則第 28 號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第 3 號(修訂本)	業務之定義 <sup>5</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期國際財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期尚未確定

<sup>5</sup> 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購。

董事預期，所有公告將會於公告生效日期起計首個期間獲納入本集團之會計政策。預期對本集團會計政策產生影響之新訂及經修訂國際財務報告準則資料載於下文。預期其他新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

### 國際財務報告準則第 16 號「租賃」

國際財務報告準則第 16 號「租賃」將取代國際會計準則第 17 號及三項相關詮釋。

本集團目前將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類將租賃安排分開列賬。本集團作為出租人訂立部分租約，並作為承租人訂立其他租約。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則(續)

### 國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

國際財務報告準則第16號預計不會對出租人在租賃下的權利和義務的處理方式產生重大影響。然而，一旦採納國際財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在切實可行的便利條件下，承租人將以類似於現行融資租賃會計的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日，承租人將按未來最低租賃付款額的現值確認及計量租賃負債以及將確認相應的「使用權」資產。在初始確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債未償餘額產生的利息費用和使用權資產的折舊，而不是根據經營租賃確認租賃費用的當前政策在租期內有系統地進行。作為實際權宜之計，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為12個月或以下)和低價值資產的租賃，在這種情況下，租賃費用將繼續在租期內按系統基準確認。

國際財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前分類為經營租賃的土地及樓宇租賃承租人的會計處理。新會計模式的應用預計會導致資產和負債的增加，並影響租賃期間損益表中確認費用的時間。

如附註33(a)所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團於土地及樓宇之不可取消經營租賃下的未來最低租金為261,000港元，須於報告日期後一年內支付。

本集團預期首次採納國際財務報告準則第16號後將予作出之過渡調整並不重大。然而，會計政策之預期變動(如上文所述)可能對本集團自二零一九年起之綜合財務報表產生重大影響。

## 4. 重大會計預計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素(包括在具體情況下對未來事件之合理預期)作出預計及判斷，並持續對其進行評估。

### 重大會計預計及假設

本集團就未來作出預計和假設，所得之會計預計如其定義，甚少會與其相關實際結果相同。具有導致下個財政年度之資產和負債之賬面值作出重大調整之重大風險之預計和假設討論如下：



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計預計及判斷(續)

### 重大會計預計及假設(續)

#### 估計投資物業公平值

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業(附註15)根據獨立合資格專業估值師進行之估值，按公平值543,324,000港元(二零一七年：370,200,000港元)列賬。公平值之最佳憑證為地點及狀況相同並訂有相同租賃條款或其他合約之類似物業於活躍市場上之現行價格。倘並無該等資料，估值師將使用各種涉及不可觀察之重要輸入參數之估值技術釐定投資物業之公平值(詳情載於附註15)。管理層已依據有關估值行使其判斷及審閱獨立物業估值，並信納該等估值方法能反映現行市況，並已將有關估值與其本身假設進行比較。

#### 以公平值計量投資物業所產生之遞延稅項

採用國際會計準則第40號「投資物業」之公平值模式計量之投資物業賬面值可透過出售方式全數收回之推定可被推翻。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內之經濟得益為目的之業務模式持有，而不是以出售方式持有，有關推定則可被推翻。管理層釐定投資物業可通過使用收回，而遞延稅項負債詳情載於附註29。

#### 物業、廠房及設備及在建工程之折舊及減值評估

物業、廠房及設備(附註16)按資產估計可使用年期，在計入估計剩餘價值(如有)後以直線法折舊。本集團定期審閱資產之可使用年期以釐定於報告期內入賬之折舊開支金額。可使用年期乃根據本集團就類似資產之過往經驗，並計及預測之技術轉變計算。倘與之前估計出現重大變動，未來期間之折舊開支將予調整。

物業、廠房及設備(包括港口設施及碼頭設備)及在建工程乃基於其賬面值可能不可收回之事件發生或情況變動時審視是否會出現減值。釐定資產是否出現減值及減值之金額時涉及管理層就未確定事項(如港口吞吐量及其費率可能出現變動等)之預測。審閱及計算減值時乃根據與本集團業務計劃一致之假設進行。有關包含於物業、廠房及設備之港口設施及碼頭設備以及在建工程之詳情分別載於附註16及17。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計預計及判斷(續)

### 重大會計預計及假設(續)

#### 於應用國際財務報告準則第9號後預期信貸虧損範圍內之應收賬款及其他應收款項之減值撥備

於初始採納國際財務報告準則第9號後，本集團基於對違約風險及預期虧損率之假設就適用預期信貸虧損之項目(包括應收賬款及其他應收款項以及其他金融資產)計提撥備。基於本集團之過往記錄、現有市場狀況以及前瞻性估計，本集團於各報告期末作出該等假設及選擇計算減值之輸入數據時會作出判斷，如附註2.11所載。於二零一八年十二月三十一日，應收賬款及應收票據款項之總賬面值為96,846,000港元(扣除虧損撥備2,365,000港元)。

於採納國際財務報告準則第9號前，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示應收賬款及其他應收款項及其他金融資產出現減值。於釐定是否存在減值的客觀證據時，本集團會參考債務人的背景及還款歷史及發生的任何拖欠或糾紛，考慮賬齡情況及收回賬款的可能性。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間會基於債務人承諾的還款計劃及其後回收情況等多項因素予以估計。未來現金流量的現值低於其賬面值的應收賬款會計提減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，應收賬款及應收票據款項之總賬面值為106,341,000港元，概無作出減值。

由於應用國際財務報告準則第9號前之其他金融工具及有關估計變動期間之信貸虧損、於應用國際財務報告準則第9號後，倘實際未來現金流量有別於預期，該差異將影響應收賬款及票據及預期信貸虧損範圍內的其他項目之賬面值。

## 5. 收入

收入相等於本年度提供碼頭服務、集裝箱處理、儲存及其他服務、綜合物流服務、物業租賃收入、商品貿易及散雜貨處理服務已收或應收代價之公平值。

本集團從以下主要產品／服務線轉移貨物及服務獲得的收入：

	二零一八年 千港元
貨物及服務種類：	
— 碼頭服務	99,008
— 綜合物流服務	83,665
— 物業業務	34,538
— 集裝箱處理、儲存及其他服務	17,633
— 散雜貨處理服務	3,659
— 供應鏈管理及貿易業務	24,002
	<b>262,505</b>
根據國際財務報告準則第15號確認之收入— 於某個時間點	227,967
租金收入	34,538
	<b>262,505</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部信息

本集團已呈列下列四項(二零一七年：四項)可呈報之分部：

物業業務：	港口及倉庫租賃。
碼頭及相關業務：	提供碼頭服務、集裝箱處理、儲存及其他服務以及散雜貨處理服務。
綜合物流服務業務：	提供代理及物流服務，包括提供貨運代理、清關、集裝箱運輸及物流管理。
供應鏈管理及貿易業務：	商品採購及貿易。

概無其他經營分部以組成以上可呈報之分部。

載於附註2.24之可呈報分部之會計政策與本集團之會計政策一致。分部溢利指不計算公司收入及開支以及董事酬金等分配下由各分部賺取之溢利。分部總資產包括所有資產(除卻公司資產外)。分部總負債包括所有負債(除卻公司債務外)。此乃向本集團之主要營運決策人呈報之計算方式，以分配資源及評估分部表現。分部間之銷售乃參照類似訂單向外部人士收取之價格釐定。有關本集團之可呈報之分部資料載列如下。

二零一八年及二零一七年之全部收入乃源自位於中國之外部客戶。此外，於報告日期，本集團非流動資產中有超過99%(二零一七年：99%)實質上位於中國。因此，概無呈列地區信息。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，兩家客戶(二零一七年：兩家)之交易超過本集團收入之10%。該等客戶從碼頭及相關業務以及物業業務產生之收入分別為41,487,000港元(二零一七年：36,109,000港元)及26,943,000港元(二零一七年：26,038,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部信息(續)

二零一八年

### 分部收入及業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業業務 千港元	碼頭及 相關業務 千港元	綜合物流業務 千港元	供應鏈管理及 貿易業務 千港元	抵銷 千港元	未分配企業 收益/(開支) 千港元	總計 千港元
來自外來客戶之收入	34,538	120,300	83,665	24,002	—	—	262,505
分部間之收入	—	10,504	—	—	(10,504)	—	—
<b>可呈報分部之收入</b>	<b>34,538</b>	<b>130,804</b>	<b>83,665</b>	<b>24,002</b>	<b>(10,504)</b>	<b>—</b>	<b>262,505</b>
<b>可呈報分部業績</b>	<b>25,693</b>	<b>60,968</b>	<b>8,491</b>	<b>4,806</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>99,958</b>
投資物業之公平值變動	41,718	—	—	—	—	—	41,718
利息收入	11	25	66	—	—	2	104
利息開支	(1,447)	(14,396)	(1,776)	(4,365)	—	—	(21,984)
應佔一間聯營公司之溢利	755	—	—	—	—	—	755
企業及其他未分配開支	—	—	—	—	—	(14,431)	(14,431)
除所得稅前溢利/(虧損)	66,730	46,597	6,781	441	—	(14,429)	106,120
所得稅(開支)/抵免	(16,275)	(10,495)	(258)	(144)	—	269	(26,903)
<b>年內溢利/(虧損)</b>	<b>50,455</b>	<b>36,102</b>	<b>6,523</b>	<b>297</b>	<b>—</b>	<b>(14,160)</b>	<b>79,217</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部信息(續)

二零一八年(續)

### 分部資產及負債

於二零一八年十二月三十一日

	物業業務 千港元	碼頭及 相關業務 千港元	綜合物流業務 千港元	供應鏈管理及 貿易業務 千港元	未分配企業 資產/(負債) 千港元	總計 千港元
分部資產	574,798	890,204	51,193	7,436	10,048	1,533,679
於一間聯營公司之權益	9,749	—	—	—	—	9,749
現金及現金等價物	435	10,053	2,089	7	2,583	15,167
遞延稅項資產	489	735	86	1	—	1,311
<b>總資產</b>	<b>585,471</b>	<b>900,992</b>	<b>53,368</b>	<b>7,444</b>	<b>12,631</b>	<b>1,559,906</b>
分部負債	(93,934)	(141,837)	(32,619)	(2,678)	(51,272)	(322,340)
銀行借款	—	(205,675)	(22,800)	(45,577)	—	(274,052)
其他借款	(101,349)	(7,617)	—	—	—	(108,966)
遞延稅項負債	(49,938)	(4,075)	—	—	(528)	(54,541)
應付所得稅	(14,703)	(12,256)	(162)	—	—	(27,121)
<b>總負債</b>	<b>(259,924)</b>	<b>(371,460)</b>	<b>(55,581)</b>	<b>(48,255)</b>	<b>(51,800)</b>	<b>(787,020)</b>
<b>資產淨值/(負債淨額)</b>	<b>325,547</b>	<b>529,532</b>	<b>(2,213)</b>	<b>(40,811)</b>	<b>(39,169)</b>	<b>772,886</b>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業業務 千港元	碼頭及 相關業務 千港元	綜合物流業務 千港元	供應鏈管理及 貿易業務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資本增加(附註)	112,552	97,279	—	—	62	209,893
折舊及攤銷	357	28,305	1,100	7	1,085	30,854

附註：於本年度非流動分部資產(除卻財務工具及遞延稅項資產外)之資本增加。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部信息(續)

二零一七年

### 分部收入及業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業業務 千港元	碼頭及 相關業務 千港元	綜合物流業務 千港元	供應鏈管理 及貿易業務 千港元	抵銷 千港元	未分配企業 收益/(開支) 千港元	總計 千港元
來自外來客戶之收入	33,426	105,802	76,453	18,765	—	—	234,446
分部間之收入	—	7,309	15	—	(7,324)	—	—
<b>可呈報分部之收入</b>	<b>33,426</b>	<b>113,111</b>	<b>76,468</b>	<b>18,765</b>	<b>(7,324)</b>	<b>—</b>	<b>234,446</b>
<b>可呈報分部業績</b>	<b>28,197</b>	<b>72,559</b>	<b>15,114</b>	<b>641</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>116,511</b>
投資物業之公平值變動	14,278	—	—	—	—	—	14,278
利息收入	38	32	24	1	—	5	100
利息開支	(7,145)	(14,302)	(1,050)	(217)	—	—	(22,714)
應佔一間聯營公司之溢利	99	—	—	—	—	—	99
企業及其他未分配收入	—	—	—	—	—	(12,462)	(12,462)
除所得稅前溢利/(虧損)	35,467	58,289	14,088	425	—	(12,457)	95,812
所得稅(開支)/抵免	(7,029)	(10,717)	(2,108)	(42)	—	260	(19,636)
<b>年內溢利/(虧損)</b>	<b>28,438</b>	<b>47,572</b>	<b>11,980</b>	<b>383</b>	<b>—</b>	<b>(12,197)</b>	<b>76,176</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分部信息(續)

二零一七年(續)

### 分部資產及負債

於二零一七年十二月三十一日

	物業業務 千港元	碼頭及相關業務 千港元	綜合物流業務 千港元	供應鏈管理 及貿易業務 千港元	未分配企業 資產/(負債) 千港元	總計 千港元
分部資產	425,866	868,530	114,554	25,601	6,806	1,441,357
於一間聯營公司之權益	8,994	—	—	—	—	8,994
現金及現金等價物	6,207	7,614	20,244	744	3,134	37,943
總資產	441,067	876,144	134,798	26,345	9,940	1,488,294
分部負債	(33,491)	(90,210)	(20,549)	(1,891)	(44,959)	(191,100)
銀行借款	—	(264,700)	(26,328)	(31,200)	—	(322,228)
其他借款	(149,169)	(23,379)	—	—	—	(172,548)
遞延稅項負債	(42,125)	(4,394)	—	—	(814)	(47,333)
應付所得稅	(8,933)	(9,402)	(2,576)	—	—	(20,911)
總負債	(233,718)	(392,085)	(49,453)	(33,091)	(45,773)	(754,120)
資產淨值/(負債淨額)	207,349	484,059	85,345	(6,746)	(35,833)	734,174

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業業務 千港元	碼頭及相關業務 千港元	綜合物流業務 千港元	供應鏈管理 及貿易業務 千港元	未分配	總計 千港元
資本增加(附註)	8,409	53,490	25,385	30	5,124	92,438
折舊及攤銷	121	23,679	836	4	1,045	25,685

附註：於本年度非流動分部資產(除卻金融工具及遞延稅項資產外)之資本增加，並包括於二零一七年收購附屬公司所產生之資本增加(附註37)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 7. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金收入	483	324
雜項收入	327	473
廢料銷售	7	142
政府資助(附註)	32,077	60,808
	<b>32,894</b>	<b>61,747</b>

附註：政府資助主要為政府就經營及開發活動授出之資助以及向本集團附屬公司批出之資助，均屬於無條件或有關條件已獲達成者。

## 8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經(計入)/扣除以下各項後得出：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
員工成本(包括董事酬金(附註9))		
— 薪金及津貼	51,620	42,913
— 退休金供款	6,924	6,007
	<b>58,544</b>	<b>48,920</b>
所提供服務之成本	148,928	138,386
減：政府資助	(17,300)	(12,718)
	<b>131,628</b>	<b>125,668</b>
核數師酬金		
— 核數服務	1,070	1,130
— 其他服務	367	573
物業、廠房及設備之折舊	27,806	23,253
無形資產攤銷	1,434	1,386
攤銷土地使用權預付租金	1,614	1,046
確認為開支之存貨成本(計入所提供服務之成本項下)	33,775	30,278
出售物業、廠房及設備虧損	59	178
匯兌虧損淨額	880	505
租賃場地之經營租約開支	628	628
預期信貸虧損撥備	4,766	—
因投資物業產生之直接經營開支		
— 已產生租金收入	476	859
— 未產生租金收入	1,780	2,071



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及高級行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)節及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及高級行政人員酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利計劃 供款 千港元	總計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
<i>執行董事：</i>					
謝炳木先生	(i)	319	1,191	—	1,510
劉琴女士	(ii)	137	—	—	137
張際偉先生		319	—	—	319
<i>非執行董事：</i>					
閻志先生		411	—	—	411
夏禹先生	(iii)	301	—	—	301
雷德超先生	(iv)	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
李鏡波先生		440	—	—	440
毛振華博士		420	—	—	420
黃煒強先生		430	—	—	430
		2,777	1,191	—	3,968

截至二零一七年十二月三十一日止年度

<i>執行董事：</i>					
謝炳木先生	(i)	118	884	—	1,002
劉琴女士		95	—	—	95
張際偉先生		95	—	—	95
<i>非執行董事：</i>					
閻志先生		273	—	—	273
夏禹先生		97	—	—	97
<i>獨立非執行董事</i>					
李鏡波先生		340	—	—	340
毛振華博士		300	—	—	300
黃煒強先生		320	—	—	320
		1,638	884	—	2,522

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及高級行政人員酬金(續)

附註：

- (i) 上文披露謝炳木先生之酬金包括彼擔任本公司行政總裁所提供服務之酬金。
- (ii) 劉琴女士辭任執行董事，自二零一八年六月二十二日起生效。
- (iii) 夏禹先生辭任非執行董事，自二零一八年十二月十二日起生效。
- (iv) 雷德超先生獲委任為非執行董事，自二零一八年十二月十二日起生效。

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事支付薪金作為加入或於加入本集團時之獎金或離職補償。

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本公司董事並無安排放棄或同意放棄任何酬金。

## 10. 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士包括四名董事(二零一七年：一名)，其酬金反映於上文附註9呈列之分析。年內已付／應付其餘一名(二零一七年：四名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及津貼	473	1,768
退休福利計劃供款	18	37
	<b>491</b>	<b>1,805</b>

其餘一名(二零一七年：四名)人士之酬金處於以下範圍：

	二零一八年	二零一七年
零至一百萬港元	1	4

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 11. 融資成本 — 淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入：		
— 銀行利息收入	104	100
利息開支：		
— 銀行及其他借款利息	(33,712)	(25,492)
— 一名非控股股東貸款之利息	(2,711)	(2,620)
	(36,423)	(28,112)
減：合格資產資本化金額(附註)	14,439	5,398
	(21,984)	(22,714)
<b>融資成本 — 淨額</b>	<b>(21,880)</b>	<b>(22,614)</b>

附註：年內，本集團已資本化合格資產之借貸成本 14,439,000 港元(二零一七年：5,398,000 港元)。借貸成本按 8.49% 之加權平均息率資本化(二零一七年：7.15%)。

## 12. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	18,009	16,436
	18,009	16,436
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註)	8,894	3,200
	26,903	19,636

附註：金額指遞延稅項負債及遞延稅項資產分別 10,071,000 港元及 1,177,000 港元(二零一七年：遞延稅項負債 3,200,000 港元)之稅項開支總和(附註 29)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅開支(續)

於本年度，由於本公司及其須繳納香港利得稅之附屬公司均錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備(二零一七年：無)。

本集團於中國之附屬公司須就估計應課稅溢利按25%(二零一七年：25%)之標準稅率繳納中國企業所得稅。

根據適用於在中國從事興建港口及船塢逾15年之中外合營企業之有關所得稅法例，倘獲稅務局批准，武漢國際集裝箱有限公司(「武漢陽邏港」)可五年免繳中國企業所得稅(「五年稅項豁免優惠」)，並於其後五年免繳50%所得稅(「五年稅項減半優惠」)。於二零零八年一月一日起開始之五年稅項豁免優惠已於二零一二年十二月三十一日完結，期間不論武漢陽邏港獲利與否；五年稅項減半優惠已於二零一三年一月一日起開始至二零一七年十二月三十一日完結，應繳稅項以12.5%計算。於二零一七年十二月三十一日扣稅期屆滿後，武漢陽邏港於截至二零一八年十二月三十一日止年度已按25%就中國企業所得稅計提撥備。

根據中國的相關法律及法規，本集團附屬公司沙洋縣國利交通投資有限公司(「沙洋國利」)及鐘祥市中基港口發展有限公司(「鐘祥市中基港口公司」)(二零一七年：沙洋國利)獲認可為國家公共基礎項目的投資及經營公司，在截至二零一八年十二月三十一日止年度可享受稅項豁免優惠。

所得稅開支及按適用稅率計算之會計溢利對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	106,120	95,812
就除稅前溢利按有關稅務司法權區之溢利之適用稅率計算之稅項	22,781	18,894
不可扣稅開支之稅務影響	3,713	1,710
毋須課稅收入之稅務影響	—	(2,729)
未確認稅項虧損之稅務影響	726	1,761
動用先前未確認之稅務虧損	(317)	—
<b>所得稅開支</b>	<b>26,903</b>	<b>19,636</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 13. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔之年度溢利	<b>71,259</b>	66,795
	二零一八年	二零一七年
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	<b>1,725,066,689</b>	1,725,066,689
	二零一八年	二零一七年
<b>每股基本盈利</b>	<b>4.13 港仙</b>	3.87 港仙

### (b) 每股攤薄盈利

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無任何已發行攤薄潛在普通股。因此，每股基本盈利相等於每股攤薄盈利。

## 14. 股息

董事並不建議派發本年度股息(二零一七年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業

下文概述於綜合財務狀況表呈列之賬面值變動情況：

二零一七年：	在建 千港元	已竣工 千港元	總計 千港元
於一月一日之賬面值	—	323,533	323,533
資本化後續開支	—	7,227	7,227
於損益確認之投資物業公平值變動	—	14,278	14,278
匯兌差額	—	25,162	25,162
於十二月三十一日之賬面值	—	370,200	370,200

二零一八年：	在建 千港元	已竣工 千港元	總計 千港元
於一月一日之賬面值	—	370,200	370,200
資本化後續開支	—	1,455	1,455
添置(附註)	106,660	—	106,660
從土地使用權轉撥(附註18)	50,206	—	50,206
於損益確認之投資物業公平值變動	20,443	21,275	41,718
匯兌差額	(7,450)	(19,465)	(26,915)
於十二月三十一日之賬面值	169,859	373,465	543,324

附註：添置主要指於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間資本化之建築成本、水力發電安裝工程及利息開支。

本集團之若干投資物業已作為獲授銀行借款(附註27)及其他借款(附註28)之抵押。

本集團之所有投資物業均位於中國，包括租賃土地、泊位、商業樓宇、浮臺及在建樓宇。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

本集團於綜合財務狀況表按經常性基準以公平值計量之投資物業(公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數之可觀察性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債之可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含之報價除外)。
- 第三級：資產或負債無法觀察得到之輸入參數。

投資物業整體所應歸入之公平值層級內之層次，應基於對公平值計量具有重大意義之最低層次輸入參數。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團僅擁有第三級投資物業。於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無出現第一級、第二級及第三級公平值之間之轉移。

本集團之投資物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日分別由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。該等獨立合資格專業估值師持有獲認可之相關專業資格，並對所估值投資物業所處之地區及分類擁有相關經驗。該等投資物業之現有用途乃最佳用途，利用率最高。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，由於本集團之已竣工商業樓宇已作出租，故其公平值基於資本化收入進行估值。本集團其他投資物業(在建中除外)乃採用折舊重置成本法釐定，折舊重置成本法規定須估計租賃土地於現時用途之市值，以及估計樓宇及結構之全新重置成本，然後從中扣減樓齡、狀況及功能過時等因素引起之折舊，原因是缺乏可靠之市場資訊。土地市值之編製乃採用直接比較法參考有關市場可得之可資比較銷售憑證。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之在建投資物業公平值採用剩餘法估值，此乃根據有關市場上公開可用之租金資料以釐定在建投資物業之潛在租金收入，減去完工的估計成本及預期開發商利潤率，猶如該等項目於估值日期落成。

估值技術於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無出現變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

採用不可觀察之重要輸入參數之公平值計量(第三級)相關資料

估值技術	不可觀察之輸入參數	不可觀察之輸入參數範圍	
		二零一八年	二零一七年
折舊重置成本法	估計建築成本：		
	— 泊位及浮躉(千港元)	<b>69,998</b>	68,653
	估計殘值率	<b>70%-78%</b>	88%-95%
直接比較法	經調整市價(港元/平方米)	<b>371</b>	394
收入資本化法	月租(港元/平方米/月)	<b>19-24</b>	20-23
	回報率/資本化比率	<b>每年5%</b>	每年5%
剩餘法	月租(港元/平方米/月)	<b>11-19</b>	不適用
	回報率/資本化比率	<b>每年4.5%</b>	不適用
	估計發展商利潤撥備	<b>10%</b>	不適用

不可觀察輸入參數與公平值之關係如下：

- 估計建築成本越高，公平值越高；
- 估計殘值率越高，公平值越高；
- 市價越高，公平值越高；
- 月租越高，公平值越高；
- 回報率/資本化比率越高，公平值越低。
- 估計發展商利潤撥備越高，公平值越低。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	港口設施 千港元	碼頭設備 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日						
成本	436,283	113,418	5,474	3,049	101	558,325
累計折舊	(80,108)	(43,962)	(4,562)	(2,392)	(101)	(131,125)
<b>賬面淨值</b>	<b>356,175</b>	<b>69,456</b>	<b>912</b>	<b>657</b>	<b>—</b>	<b>427,200</b>
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
年初之賬面淨值	356,175	69,456	912	657	—	427,200
匯兌差額	26,246	6,128	75	53	—	32,502
添置	6,549	6,950	616	334	—	14,449
從在建工程轉撥(附註17)	13,660	6,744	—	—	—	20,404
出售	—	(163)	(15)	—	—	(178)
折舊	(14,419)	(8,138)	(441)	(255)	—	(23,253)
<b>年終之賬面淨值</b>	<b>388,211</b>	<b>80,977</b>	<b>1,147</b>	<b>789</b>	<b>—</b>	<b>471,124</b>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日						
成本	489,076	132,934	6,322	3,627	109	632,068
累計折舊	(100,865)	(51,957)	(5,175)	(2,838)	(109)	(160,944)
<b>賬面淨值</b>	<b>388,211</b>	<b>80,977</b>	<b>1,147</b>	<b>789</b>	<b>—</b>	<b>471,124</b>
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
年初之賬面淨值	388,211	80,977	1,147	789	—	471,124
匯兌差額	(23,472)	(4,737)	(57)	(11)	—	(28,277)
添置	1,950	10,752	558	—	—	13,260
從在建工程轉撥(附註17)	121,711	14,847	—	—	—	136,558
出售	(5)	(6)	(62)	(17)	—	(90)
折舊	(16,775)	(9,876)	(485)	(670)	—	(27,806)
<b>年終之賬面淨值</b>	<b>471,620</b>	<b>91,957</b>	<b>1,101</b>	<b>91</b>	<b>—</b>	<b>564,769</b>
於二零一八年十二月三十一日						
成本	583,680	150,723	6,144	3,312	104	743,963
累計折舊	(112,060)	(58,766)	(5,043)	(3,221)	(104)	(179,194)
<b>賬面淨值</b>	<b>471,620</b>	<b>91,957</b>	<b>1,101</b>	<b>91</b>	<b>—</b>	<b>564,769</b>

本集團之若干港口設施及碼頭設備已作為本集團獲授銀行借款(附註27)及其他借款(附註28)之抵押。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 17. 在建工程

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>按成本</b>		
於年初	264,445	224,626
匯兌差額	(11,198)	17,715
添置	83,323	42,508
於竣工後轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(136,558)	(20,404)
於年末	200,012	264,445

## 18. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益指預付經營租賃款項，其賬面淨值變動分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初之賬面淨值	68,812	42,499
匯兌差額	(1,481)	4,146
添置	5,173	23,213
攤銷	(1,614)	(1,046)
轉撥至投資物業(附註15)	(50,206)	—
年末之賬面淨值	20,684	68,812
<b>於報告日</b>		
成本	26,112	74,640
累計攤銷	(5,428)	(5,828)
	20,684	68,812

本集團之若干土地使用權已作為獲授銀行借款之抵押(附註27)。所有土地使用權均位於香港以外地區，以為期50年之租約持有。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 19. 商譽及無形資產

	商譽		無形資產		
	千港元	經營執照 千港元	港口經營權 千港元	軟件 千港元	總計 千港元
<b>於二零一七年一月一日</b>					
成本	—	—	16,780	—	16,780
累計攤銷	—	—	(90)	—	(90)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>16,690</b>	<b>—</b>	<b>16,690</b>
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
年初之賬面淨值	—	—	16,690	—	16,690
匯兌差額	73	252	1,236	—	1,488
收購附屬公司(附註37)	998	4,043	—	—	4,043
攤銷	—	(1,040)	(346)	—	(1,386)
<b>年末之賬面淨值</b>	<b>1,071</b>	<b>3,255</b>	<b>17,580</b>	<b>—</b>	<b>20,835</b>
<b>於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日</b>					
成本	1,071	4,340	18,037	—	22,377
累計攤銷	—	(1,085)	(457)	—	(1,542)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,071</b>	<b>3,255</b>	<b>17,580</b>	<b>—</b>	<b>20,835</b>
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
年初之賬面淨值	1,071	3,255	17,580	—	20,835
匯兌差額	(53)	(118)	(864)	—	(982)
添置	—	—	—	22	22
攤銷	—	(1,076)	(358)	—	(1,434)
<b>年末之賬面淨值</b>	<b>1,018</b>	<b>2,061</b>	<b>16,358</b>	<b>22</b>	<b>18,441</b>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
成本	1,018	4,123	17,135	22	21,280
累計攤銷	—	(2,062)	(777)	—	(2,839)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,018</b>	<b>2,061</b>	<b>16,358</b>	<b>22</b>	<b>18,441</b>

從已收購業務公平值調整之遞延稅項產生之商譽(附註37)之賬面值乃分配至中國之市政建設業務，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之相關金額被列入未分配企業分部。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 20. 於一間聯營公司之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於聯營公司之投資成本	8,469	8,469
應佔收購後溢利	1,280	525
	<b>9,749</b>	<b>8,994</b>

於二零一八年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有對本集團而言個別不重要之權益：

公司名稱	註冊成立 所在國家	企業類型	繳入股本	本集團持有之 應佔權益		主要業務及 經營地點
				二零一八年	二零一七年	
武漢長盛港通供應鏈管理有限公 司(前稱為「武漢長盛港通汽車 物流有限公司」)(「武漢長盛港 通」)	中國	有限責任 公司	人民幣23,070,000元	20.4%	20.4%	在中國銷售汽車及提供 泊車服務

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 21. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
消耗品，按成本	5,149	5,595

## 22. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>應收賬款及票據</b>			
應收第三方款項		94,908	99,059
應收票據		4,303	7,282
		99,211	106,341
減：應收賬款之預期信貸虧損撥備		(2,365)	—
	(a)	96,846	106,341
<b>其他應收款項</b>			
按金、預付款項及其他應收款項		26,414	18,550
向供應商支付之預付款項		1,147	23,652
向分包商支付之按金		—	12,442
應收增值稅		5,127	5,662
		32,688	60,306
		129,534	166,647

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 22. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

### (a) 應收賬款及票據

由於預期可在一年內收回之應收賬款及票據自產生起計於短期內到期，本集團董事認為其公平值與其賬面值並無重大差異。

本集團給予貿易客戶60日至150日信貸期。根據發票日期，應收賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0 — 30日	35,644	27,127
31 — 60日	14,792	12,414
61 — 90日	8,872	9,498
90日以上	37,538	57,302
	<b>96,846</b>	<b>106,341</b>

應收賬款及票據之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零一八年 千港元
根據國際會計準則第39號計算於一月一日之結餘 於期初保留溢利重列之金額	— 472
根據國際財務報告準則第9號計算於一月一日之經調整結餘 預期信貸虧損撥備	472 1,893
於十二月三十一日之結餘	<b>2,365</b>

所有應收票據均以人民幣計值，並為應收第三方之票據，用以支付應收賬款結餘。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，所有應收票據均獲於中國具一定地位之銀行擔保。

## 23. 應收／付一間聯營公司款項

有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 24. 應收政府資助

該等資助為自武漢市政府於二零一八年及二零一七年十二月三十一日授予武漢陽邏港、沙洋國利、漢江港物流中心有限公司、鐘祥市中基港口公司及武漢陽邏港物流有限公司之應收資助。

應收政府資助預期信貸虧損撥備之變動如下：

	二零一八年 千港元
根據國際會計準則第39號計算於一月一日之結餘	—
於期初保留溢利重列之金額	65
根據國際財務報告準則第9號計算於一月一日之經調整結餘	65
預期信貸虧損撥備	2,873
於十二月三十一日之結餘	2,938

## 25. 受限制按金、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

於二零一八年十二月三十一日，現金及現金等價物包括銀行結餘及現金15,167,000港元(二零一七年：37,943,000港元)。銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零一八年十二月三十一日，並無銀行存款(二零一七年：2,400,000港元)作為獲授銀行借款(附註27)之抵押。

於二零一八年十二月三十一日，受限制按金13,224,000港元(二零一七年：13,920,000港元)已支付作為本集團若干財務融資。

於二零一八年十二月三十一日，計入本集團銀行結餘及現金及已抵押銀行存款為存放於中國之銀行12,217,000港元(二零一七年：35,991,000港元)以人民幣計值之銀行結餘。人民幣並非自由兌換貨幣。根據《中國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可在獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 26. 應付賬款及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付賬款	35,169	24,790
其他應付款項		
— 應付予分包商	139,817	4,619
— 遞延政府資助	3,955	4,333
— 應計費用及應付雜項(附註)	37,886	25,920
— 收購附屬公司應付款項	—	19,012
	181,658	53,884
	216,827	78,674
減：計入非流動其他應付款項內之遞延政府資助	(3,791)	(4,162)
	213,036	74,512

附註：應計董事酬金335,000港元(二零一七年：1,599,000港元)已計入本集團之應計費用及應付雜項內。

供應商提供之平均信貸期為90日。根據發票日期，本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0 — 30日	9,059	6,607
31 — 60日	4,999	4,792
61 — 90日	2,657	2,341
90日以上	18,454	11,050
	35,169	24,790

所有金額均為短期，因此本集團之應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行借款

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借款			
— 無抵押	(a)	7,486	18,280
— 有抵押	(b)	266,566	303,948
		<b>274,052</b>	<b>322,228</b>

於報告日，本集團應償還之銀行借款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內或於要求時	183,992	105,728
一年後及兩年內	11,400	121,700
兩年後及五年內	78,660	48,000
五年後	—	46,800
	<b>274,052</b>	<b>322,228</b>
減：於一年內到期或於要求時列為流動負債之款額	<b>(183,992)</b>	<b>(105,728)</b>

於一年後到期列為非流動負債之款額 **90,060** 216,500

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，無抵押銀行借款7,486,000港元(二零一七年：18,280,000港元)須在3年內按季度分期償還，以浮動利率計息，並由本集團若干附屬公司及本集團一名非控股股東控制之公司沙洋新港投資發展有限公司提供擔保。
- (b) 於報告日，本集團若干有抵押銀行借款由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保，並以本集團若干附屬公司之股權及下列資產作抵押：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業(附註15)	47,378	49,872
物業、廠房及設備—港口設施及碼頭設備(附註16)	340,167	371,481
土地使用權(附註18)	14,117	15,205
已抵押銀行存款(附註25)	—	2,400
	<b>401,662</b>	<b>438,958</b>

(c) 所有銀行借款均以人民幣計值且按年利率5.46%至7.50%(二零一七年：4.35%至7.50%)計息。

(d) 於二零一八年十二月三十一日，本集團未動用銀行融資之金額為91,200,000港元(二零一七年：268,800,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 28. 其他借款

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他借款			
— 無抵押	(a)	2,337	7,380
— 有抵押	(b)	106,629	165,168
		<b>108,966</b>	172,548

於報告日，本集團須償還之其他借款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內或於要求時	50,275	51,901
一年後及兩年內	45,263	50,062
兩年後及五年內	13,428	70,585
	<b>108,966</b>	172,548
減：於一年內到期列為流動負債之款額	<b>(50,275)</b>	(51,901)
於一年後到期列為非流動負債之款額	<b>58,691</b>	120,647

附註：

- (a) 無抵押其他借款須在2年內按月分期償還，以固定利率計息，並由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保。
- (b) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與一名第三方(「二零一七年買方」)就(i)以人民幣150,000,000元(相當於約172,500,000港元)之代價向二零一七年買方出售若干港口設施；及(ii)按固定利率向二零一七年買方租回相同資產(租期四年)訂立協議。該協議包括一項回購權，可按等於上文(ii)所述之總租金加其他費用之代價回購相同資產。該交易於報告日期末並無完成。董事認為已收代價屬其他借款，並已初步確認一項人民幣141,000,000元(相當於162,150,000港元)之借款(扣除直接應佔交易成本)。有關金額以實際利率每年9.39%計息，並於直至二零二一年前須按季度分期償還。於二零一八年十二月三十一日，該借款由本集團賬面值為244,644,000港元(二零一七年：238,800,000港元)之投資物業以及本集團若干附屬公司之股權作抵押，並由本公司提供公司擔保。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與一名第三方(「二零一六年買方」)就(i)以人民幣25,380,000元(相當於約29,677,000港元)之代價向二零一六年買方出售賬面值為17,961,000港元之若干港口設施；及(ii)按固定利率向二零一六年買方租回相同資產(租期三年)訂立協議。該協議包括一項回購權，可按等於上文(ii)所述之總租金加其他費用之代價回購相同資產。董事曾審議上述交易之內容，並認定其為有抵押借款，因為本集團透過該項回購權保留了對所租賃資產之實際控制，而本集團基本上認為必將行使該回購權。因此，本集團已初步確認一項人民幣22,850,000元(相當於26,719,000港元)之借款(扣除直接應佔交易成本)。該款項按每年6.47%之實際利率計息，須於2019年之前按季度分期償還。於二零一八年十二月三十一日，有抵押其他借款5,280,000港元(二零一七年：15,999,000港元)以本集團賬面值為9,132,000港元(二零一七年：13,125,000港元)之港口設施作抵押，並由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 29. 遞延稅項

### 遞延稅項負債

年內遞延稅項負債之變動情況如下：

	投資物業 重新估值 千港元	業務合併之 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	35,725	4,298	40,023
匯兌差額	2,830	269	3,099
收購一間附屬公司(附註37)	—	1,011	1,011
於損益確認(附註12)	3,570	(370)	3,200
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	<b>42,125</b>	<b>5,208</b>	<b>47,333</b>
匯兌差額	<b>(2,617)</b>	<b>(246)</b>	<b>(2,863)</b>
於損益確認(附註12)	<b>10,429</b>	<b>(358)</b>	<b>10,071</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>49,937</b>	<b>4,604</b>	<b>54,541</b>

本集團之投資物業可予折舊，且以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益(並非透過銷售)為目標之業務模式持有。本集團已採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計量與該等投資物業之暫時差額有關之遞延稅項。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 29. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產

年內遞延稅項資產之變動情況如下：

	預期信貸 虧損撥備 千港元
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
初始應用國際財務報告準則第9號之調整	134
於損益確認(附註12)	1,177
於二零一八年十二月三十一日	1,311

於報告日，並未就未匯出盈利應付之中國預扣稅對遞延稅項負債作出撥備。該等盈利預期將留給中國附屬公司在中國經營及拓展業務，不會於可見未來匯予境外投資者。

本集團並未就57,745,000港元(二零一七年：56,678,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。根據現行稅務條例，稅項虧損11,152,000港元(二零一七年：10,095,000港元)可自虧損產生之年度起結轉至其後五年，根據現行稅務條例，稅項虧損46,593,000港元(二零一七年：46,583,000港元)不會逾期失效。所有稅項虧損須取得有關稅務局之同意。

## 30. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.1港元之 普通股	2,000,000,000	200,000	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足：				
於一月一日及 十二月三十一日	1,725,066,689	172,507	1,725,066,689	172,507

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 31. 本公司之財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	405,867	405,867
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	224	151
應收附屬公司款項	147,392	156,190
現金及現金等價物	9	9
	147,625	156,350
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款項	1,229	2,508
<b>流動資產淨值</b>	146,396	153,842
<b>資產淨值</b>	552,263	559,709
<b>權益</b>		
股本	172,507	172,507
儲備(附註)	379,756	387,202
<b>權益總額</b>	552,263	559,709

經董事會於二零一九年三月二十六日批准及授權發行。

閻志  
董事

謝炳木  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 31. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之變動如下：

	股份溢價 千港元 (附註32)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	597,322	(204,311)	393,011
本年度之虧損及全面開支總額	—	(5,809)	(5,809)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	597,322	(210,120)	387,202
本年度之虧損及全面開支總額	—	(7,446)	(7,446)
於二零一八年十二月三十一日	<b>597,322</b>	<b>(217,566)</b>	<b>379,756</b>

## 32. 儲備

### (a) 股份溢價

股份溢價指本公司發行股份所得款項淨額超出其面值之部分及本公司就二零一六年共同控制合併發行之代價股份之公平值超出其面值之部分。

股份溢價賬之運用須受開曼群島公司法監管。本公司之股份溢價僅可於符合本公司組織章程大綱及細則之規定下分派予股東。

### (b) 合併儲備

合併儲備乃二零一六年共同控制合併代價股份之公平值與被收購方卓爾基業建設集團有限公司已發行股本金額之間之差額。

### (c) 其他儲備

其他儲備指因二零一六年共同控制合併之重組而豁免應付股東閻先生之款項116,250,000港元而被視作注資。

### (d) 外匯儲備

外匯儲備包括一切由於換算外國業務之財務報表而產生之外匯差額。該等儲備乃根據財務報表附註2.4所載之政策處理。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 32. 儲備(續)

### (e) 法定儲備

根據適用於本公司之中國附屬公司之相關法律法規，須按照中國財政部頒佈之中國企業會計準則規定，在抵銷任何過往年度虧損後，將其年度純利之10%分配至法定儲備。當該儲備結餘達各公司註冊資本之50%，股東可酌情決定任何進一步之分配。法定儲備可用於彌補過往年度虧損(如有)且可按股東現有持股比例或增加彼等現有股份之面值通過發行新股予股東轉成股本，惟儲備剩餘結餘在該等發行後須不少於註冊資本25%。法定儲備不可分派。於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，法定儲備計入綜合累計溢利。本年度法定儲備之變動情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之結餘	12,161	8,899
增加 — 撥入保留溢利	3,898	3,262
於十二月三十一日之結餘	16,059	12,161

### (f) 可供分派盈利

本公司於中國之主要附屬公司如武漢陽邏港之法定財務報表按中國公認會計原則編製，該等原則與國際財務報告準則存在差異。中國附屬公司所派付之任何股息將按其法定財務報表所呈報之溢利計算。因此，可供分派保留盈利將限於中國附屬公司之法定財務報表所記錄之可供保留盈利金額。

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事認為可供分派予本公司股東之儲備總額約為379,756,000港元(二零一七年：387,202,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 33. 經營租約安排

### (a) 作為承租人

於報告日，根據不可撤銷土地及樓宇經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	261	628
第二至第五年(含首尾兩年)	—	261
	<b>261</b>	<b>889</b>

本集團根據經營租賃租用其辦公室。該等租賃初始租期為三年，並無任何或然租金。

### (b) 作為出租人

於報告日，根據與租戶訂立之不可撤銷土地及樓宇經營租約應收之未來最低租約收入總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	572	14,804

本集團根據經營租賃出租多項物業予租戶，該等租賃初始租期為一年，且並無任何或然租金。

## 34. 資本承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 興建物業、廠房及設備及投資物業	161,099	156,483



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 35. 應付一名非控股股東款項

款項乃應付沙洋新港區投資發展中心(一間附屬公司之非控股股東)之結餘。其中為數45,600,000港元(二零一七年:48,000,000港元)按年利率5.39%至6%(二零一七年:年利率5.39%至6%)計息,餘額6,602,000港元(二零一七年:4,216,000港元)則為免息。所有款項均為無抵押及須於要求時償還。於截至二零一八年十二月三十一日止年度之應計利息開支總額2,711,000港元(二零一七年:2,620,000港元)已於在建工程予以資本化(附註17)。

## 36. 關連交易及關連人士交易

本集團有關關連人士之會計政策於附註2.25披露。除了於本綜合財務報表其他地方披露之交易/資料外,年內,本集團與關連人士之重大交易如下:

(a) 年內,與本集團有交易之相關人士及關連人士如下:

關連人士名稱	與本集團關係
閻先生	本公司董事兼主要股東
卓爾控股	最終控股公司,由閻先生全資擁有及控制
卓爾基業投資有限公司(「卓爾基業投資」)	直接控股公司
卓爾控股有限公司(「卓爾控股中國」)	由閻先生控制及實益擁有
卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)	由閻先生控制及實益擁有
武漢長盛港通	本集團之聯營公司

(b) 年內,與本集團關連人士之交易如下:

		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
卓爾香港	已付租金及樓宇管理費	628	628
武漢長盛港通	已收取收入	4,940	4,774

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 36. 關連交易及關連人士交易(續)

### (c) 與關連人士之結餘

#### 應收關連公司款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
卓爾控股中國	20	—
卓爾基業投資	45	35
	<b>65</b>	<b>35</b>

該等應收款項為無抵押、免息及於要求時償還。

#### 應付一名股東款項

應付閻先生之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

#### 應付最終控股公司款項

應付卓爾控股之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 36. 關連交易及關連人士交易(續)

### (d) 主要管理人員酬金

年內，董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,237	3,767
退休金供款	51	9
	<b>5,288</b>	<b>3,776</b>

## 37. 收購一間附屬公司

於二零一七年收購中基通商市政工程(武漢)有限公司(「中基通商工程」)

於二零一七年一月十三日，本集團向第三方收購一間於中國成立之有限責任公司中基通商工程(前稱為湖北海沃特市政工程有限公司)之100%股權，代價為人民幣43,600,000元(相當於約48,736,000港元)，其中人民幣40,000,000元(相當於約44,712,000港元)為向本集團轉讓應收中基通商工程前股東款項之代價。

中基通商工程主要從事市政工程項目承包業務。收購該附屬公司為本集團開拓建築工程行業新商機之戰略之一部分，並已採用收購法入賬。收購事項之相關成本並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 收購一間附屬公司(續)

於二零一七年收購中基通商市政工程(武漢)有限公司(「中基通商工程」)(續)

### 可識別已收購資產及已承擔負債

下表概述可識別已收購資產及已承擔負債於收購日期之公平值：

	可識別已收購 資產及負債 淨額之公平值 千港元
無形資產(附註19)	4,043
應收前股東款項	44,712
其他應付款項	(6)
遞延稅項負債(附註29)	(1,011)
	47,738
減：轉讓予本集團之應收前股東款項	(44,712)
可識別已收購資產淨值總額	3,026

### 商譽

收購所產生之商譽已按如下確認：

	二零一七年 千港元
現金代價	4,024
可識別資產淨值之公平值	(3,026)
商譽(附註19)	998

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 收購一間附屬公司(續)

於二零一七年收購中基通商市政工程(武漢)有限公司(「中基通商工程」)(續)

### 收購附屬公司之淨現金流出

	二零一七年 千港元
以現金支付之代價	4,024
減：銀行結餘及已收購現金	—
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物淨流出	4,024

### 收購對本集團業績之影響

中基通商工程自收購日期以來貢獻之收入及虧損(於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內載列)分別為零及1,147,000港元。

倘收購於二零一七年一月一日進行，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入及溢利應分別維持234,446,000港元及76,176,000港元。本備考資料僅作說明用途，且並不一定因收購於二零一七年一月一日完構成本集團實際達成收入及經營業績之指標，亦不擬作為日後業績預測。

## 38. 於附屬公司之投資

於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立及 營運地點/國家	企業類型	已發行及繳足股份/ 註冊資本之詳情	本公司持有之		主要業務
				已發行股本百分比 直接	間接	
中國通商集團控股有限公司 (前稱為「中國基建港口 控股有限公司」)	英屬處女群島(「英 屬處女群島」)	有限責任公司	12,000股每股面值1美元 之普通股	100%	—	投資控股
武漢投資控股有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	100股每股面值1美元之 普通股	100%	—	暫無營業

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點/國家	企業類型	已發行及繳足股份/ 註冊資本之詳情	本公司持有之 已發行股本百分比		主要業務
				直接	間接	
中國基建融資有限公司	香港	有限責任公司	100股普通股	99%	1%	提供財務、一般及行政服務予本集團旗下各公司
武漢陽邏港	中國	中外合資企業	人民幣130,000,000元	—	85%	港口興建及營運
武漢中基通用港口發展有限公司	中國	外商獨資企業	人民幣16,000,000元	—	100%	港口興建及營運
武漢陽邏港物流有限公司	中國	私人有限公司	人民幣5,000,000元	—	85%	提供清關及物流服務
卓爾基業建設集團有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	1股每股面值1美元之普通股	—	100%	投資控股
卓爾基業(香港)有限公司	香港	有限責任公司	1股每股面值1港元之普通股	—	100%	投資控股
卓爾基業建設(武漢)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000,000元	—	100%	投資控股
武漢卓爾基業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000,000元	—	100%	投資控股
湖北漢南港實業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	投資控股及港口租賃
湖北漢南港物流有限公司	中國	有限責任公司	人民幣15,000,000元	—	100%	樓宇租賃及提供物流服務

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點/國家	企業類型	已發行及繳足股份/ 註冊資本之詳情	本公司持有之 已發行股本百分比		主要業務
				直接	間接	
沙洋國利	中國	有限責任公司	人民幣200,000,000元	—	60%	港口興建及營運
漢江港物流中心有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000,000元	—	100%	提供清關及物流服務
通商供應鏈管理(武漢) 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	100%	供應鏈服務及物流諮詢
中基通商建設(武漢) 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股及建設工程
湖北浩航通商國際船舶 代理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	49% (二零一七 年: 51%)	港口營運
鐘祥市中基港口公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	60%	港口興建及營運
中基通商工程(附註37)	中國	有限責任公司	人民幣40,000,000元	—	100%	建設工程
中基通商園林(武漢) 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	100%	建設工程
武漢通商綠動科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000,000元	—	51% (二零一七 年: 零)	建設液化天然氣(「液化天 然氣」)發動船舶及液化 天然氣加氣站

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 於附屬公司之投資(續)

下表載列本公司擁有重大非控制性權益有關武漢陽邏港、武漢陽邏港物流有限公司(「陽邏」)、沙洋國利及鐘祥市中基港口公司之資料。下文概述之財務資料指抵銷任何集團內公司間金額前之款項。

武漢陽邏港：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控制性權益百分比	15%	15%
流動資產	155,541	138,113
非流動資產	266,829	288,897
流動負債	(139,608)	(45,795)
非流動負債	(653)	(108,081)
資產淨值	282,109	273,134
非控制性權益賬面值	42,316	40,073
收入	124,687	111,222
本年度溢利	23,313	24,014
分配於非控制性權益之溢利	3,497	3,602
全面收益總額	8,975	41,924
分配於非控制性權益之全面收益總額	1,346	6,289
已付非控制性權益股息	—	—
經營業務所產生現金流量	49,401	25,738
投資活動所耗現金流量	(14,562)	(14,823)
融資活動所耗現金流量	(35,959)	(19,307)



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 於附屬公司之投資(續)

陽邏：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控制性權益百分比	15%	15%
流動資產	51,717	43,261
非流動資產	93	147
流動負債	(47,860)	(40,412)
非流動負債	—	—
資產淨值	3,950	2,996
非控制性權益賬面值	593	449
收入	53,639	59,492
本年度溢利／(虧損)	1,153	(1,708)
分配於非控制性權益之溢利／(虧損)	173	(256)
全面收益／(開支)總額	955	(1,449)
分配於非控制性權益之全面收益／(開支)總額	143	(217)
已付非控制性權益股息	—	—
經營業務所產生現金流量	10,226	2,076
投資活動所產生／(所耗)現金流量	2,410	(2,284)
融資活動(所耗)／所產生現金流量	(22,291)	2,537

沙洋國利：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控制性權益百分比	40%	40%
流動資產	24,911	26,640
非流動資產	203,713	173,280
流動負債	(133,050)	(82,180)
非流動負債	—	(10,238)
資產淨值	95,574	107,502
非控制性權益賬面值	38,230	43,001
收入	15,218	5,249
本年度溢利	4,259	366
分配於非控制性權益之溢利	1,703	146
全面收益總額	736	7,069
分配於非控制性權益之全面收益總額	294	2,828
已付非控制性權益股息	—	—
經營業務所產生／(所耗)現金流量	4,096	(8,788)
投資活動所耗現金流量	(2,307)	(22,703)
融資活動(所耗)／所產生現金流量	(1,019)	9,222

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 38. 於附屬公司之投資(續)

鐘祥市中基港口公司：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控制性權益百分比	40%	40%
流動資產	21,916	15,653
非流動資產	130,623	126,338
流動負債	(24,922)	(7,208)
非流動負債	—	(2,086)
資產淨值	127,617	132,697
非控制性權益賬面值	51,047	53,492
收入	10,076	1,902
本年度溢利	7,397	14,619
分配於非控制性權益之溢利	2,959	5,848
全面收益總額	743	22,807
分配於非控制性權益之全面收益總額	297	9,123
已付非控制性權益股息	—	—
經營業務所產生現金流量	4,404	5,878
投資活動所耗現金流量	(1,341)	(11,063)
融資活動所產生現金流量	355	5,847

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 39. 綜合現金流量表附註

### 融資活動產生之負債對賬

下表載列融資活動產生之負債對賬。

	應付一名 股東款項 千港元	應付一名 非控股 股東款項 千港元	銀行借款 千港元	其他借款 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	62,397	45,923	301,372	22,487	432,179
現金流量					
— 還款	(12,420)	—	(160,272)	(29,385)	(202,077)
— 所得款項	7,300	115	158,631	171,580	337,626
非現金交易					
— 利息開支	—	2,620	—	—	2,620
— 匯兌差額	1,609	3,558	22,497	7,866	35,530
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	<b>58,886</b>	<b>52,216</b>	<b>322,228</b>	<b>172,548</b>	<b>605,878</b>
現金流量					
— 還款	(17,725)	—	(133,407)	(57,365)	(208,497)
— 所得款項	11,000	—	99,936	—	110,936
非現金交易					
— 利息開支	—	2,711	—	—	2,711
— 匯兌差額	(150)	(2,725)	(14,705)	(6,217)	(23,797)
於二零一八年十二月三十一日	<b>52,011</b>	<b>52,202</b>	<b>274,052</b>	<b>108,966</b>	<b>487,231</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理及公平值計量

本集團於日常業務過程中使用金融工具而須承擔財務風險。本集團所用金融工具產生之主要風險為利率風險、流動資金風險、外幣風險及信貸風險。本公司董事會(「董事會」)一般對其風險管理採納保守策略，並將本集團之該等風險減至最低。董事會已審閱並同意該等風險之各項管理政策，而該等政策概述如下。

### 40.1 金融資產及負債分類

於綜合財務狀況表呈列之賬面值與下列類別之金融資產及金融負債相關。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量之金融資產		
— 受限制按金	13,224	—
— 應收賬款及其他應收款項	116,469	—
— 應收一間關連公司款項	65	—
— 應收一間聯營公司款項	636	—
— 應收政府資助	36,823	—
— 現金及現金等價物	15,167	—
<b>貸款及應收款項</b>		
受限制按金	—	13,920
應收賬款及其他應收款項	—	124,367
應收一間關連公司款項	—	35
應收政府資助	—	56,273
已抵押銀行存款	—	2,400
現金及現金等價物	—	37,943
	<b>182,384</b>	<b>234,938</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 應付賬款及其他應付款項	212,872	74,341
— 應付一名非控股股東款項	52,202	52,216
— 應付一間聯營公司款項	—	24
— 應付最終控股公司款項	1,300	1,300
— 應付一名股東款項	52,011	58,886
— 借款	383,018	494,776
	<b>701,403</b>	<b>681,543</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 40.2 利率風險

本集團之利率風險乃源自其計息借款，可因應中國之適用借貸利率之變化而調整。銀行及其他借款按浮動利率計息，令本集團承受現金流量利率風險。本集團並無就此項風險進行對沖，此舉亦不預期能帶來裨益。

根據於二零一八年十二月三十一日之計息借款結餘，估計倘若中國人民銀行之借貸利率整體上調／下調50基點，在所有其他可變因素不變之假設下，則本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利及於二零一八年十二月三十一日之保留溢利將減少／增加約為1,160,000港元(二零一七年：1,801,000港元)。上述敏感度分析乃假設於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之借貸於整個相關財政年度內一直存在。

### 40.3 流動性風險

流動性風險乃指本集團將無法在履行金融負債相關責任之過程中透過交付現金或另一金融資產進行償付之風險。本集團面臨應付賬款及其財務債務償還以及其現金流量管理之相關流動資金風險。本集團旨在維持充足之流動資產及承諾融資額度，以滿足其短期及長期流動資金需要。流動資金風險亦以配對付款及收款週期之方式管理，並於有需要時就短期債務進行再融資。本集團之業務主要以股本、經營現金流量及計息借款提供資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為389,599,000港元。如綜合財務報表附註2.1所述，綜合財務報表已以能持續經營之基準編製。因此，本公司董事認為就營運資金而言，本集團有充足之現金及現金等價物儲備及借款融資及令其能夠繼續履行其到期之責任。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 40.3 流動性風險(續)

本集團根據未貼現約定到期日進行之金融負債分析如下：

	加權平均 實際利率 %	1年內 到期或 按要求償還 千港元	於1年後 但2年內 到期 千港元	於2年後 但5年內 到期 千港元	5年以上 到期 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
於二零一八年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項	—	212,872	—	—	—	212,872	212,872
應付一名非控股股東款項	5.70	52,202	—	—	—	52,202	52,202
應付最終控股公司款項	—	1,300	—	—	—	1,300	1,300
應付一名股東款項	—	52,011	—	—	—	52,011	52,011
銀行借款	6.10	196,882	16,842	88,693	—	302,417	274,052
其他借款	8.74	56,245	48,403	13,778	—	118,426	108,966
		571,512	65,245	102,471	—	739,228	701,403
於二零一七年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項	—	74,341	—	—	—	74,341	74,341
應付一名非控股股東款項	5.70	52,216	—	—	—	52,216	52,216
應付一間聯營公司款項	—	24	—	—	—	24	24
應付最終控股公司款項	—	1,300	—	—	—	1,300	1,300
應付一名股東款項	—	58,886	—	—	—	58,886	58,886
銀行借款	5.95	120,217	131,386	61,989	48,286	361,878	322,228
其他借款	8.74	67,459	59,205	76,254	—	202,918	172,548
		374,443	190,591	138,243	48,286	751,563	681,543

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 40.4 外幣風險

外幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量將由於外匯匯率變動而波動之風險。本集團主要於中國經營業務以及其主要活動主要以人民幣進行交易。因此，董事認為本集團並無任何重大外幣風險。

### 40.5 信貸風險

信貸風險指金融工具的對方未有根據金融工具條款履行其責任而導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自於其日常業務過程中授予債務人信貸以及應收關連人士款項、應收政府資助、已抵押銀行存款及銀行結餘。

如附註40.1所披露，本集團就已確認金融資產所承受最大信用風險之額度乃以彼等之賬面值為限。

於二零一八年一月一日生效

#### (i) 應收賬款及票據

本集團之政策為僅與信譽良好之對手方進行交易。授予新客戶之信貸期乃經信譽評估後授出。倘認為適合，客戶可被要求提供財政狀況之證明。在合理成本下，會取得並使用有關客戶之外部信用評級及／或報告。被認為信譽不佳之客戶須預付款項或於交付貨品及提供服務時付款。客戶之付款記錄獲密切監視。本集團之政策不要求客戶提供抵押品。

此外，如附註2.11所載，根據國際財務報告準則第9號，本集團基於撥備矩陣評估應收賬款及票據之預期信貸虧損，預期虧損率乃基於過往36個月收入的付款情況以及該期間內出現的相應過往信貸虧損。過往虧損率作出調整以反映影響客戶結算未支付款項能力的當前及前瞻性宏觀經濟因素。於各報告日期，過往違約率予以更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。然而，鑒於信貸風險的相關期間較短，預期該等宏觀經濟因素於報告期內的影響不大。

倘合理預期不可收回，應收賬款及票據予以撇銷(即解除確認)。倘未能與本公司協定替代付款安排，則被視為合理預期不可收回之跡象。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 40.5 信貸風險(續)

於二零一八年一月一日生效(續)

#### (i) 應收賬款及票據(續)

基於上述基準，應收賬款及票據於二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損釐定如下：

	預期虧損率	總賬面值	使用期限 預期信貸虧損	淨賬面值
於二零一八年十二月三十一日				
整體評估				
— 即期	0%	51,823	—	51,823
— 逾期1-90日	0.5%	9,486	50	9,436
— 逾期91-180日	0.5%	6,629	35	6,594
— 逾期181-360日	0.5%	5,893	31	5,862
— 逾期超過1年但2年以內	0.8%	256	2	254
— 逾期超過2年	3.2%	2,217	72	2,145
個別評估				
— 即期	0%	—	—	—
— 逾期1-90日	1.8%	6,843	125	6,718
— 逾期91-180日	1.8%	6,843	125	6,718
— 逾期181-360日	6.1%	6,110	373	5,737
— 逾期超過1年但2年以內	32.1%	2,195	705	1,490
— 逾期超過2年	92.5%	916	847	69
		99,211	2,365	96,846



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 40.5 信貸風險(續)

於二零一八年一月一日生效(續)

#### (ii) 按攤銷成本列賬之其他金融資產

按攤銷成本列賬之其他金融資產包括其他應收款項、應收政府資助、應收關連人士款項以及銀行結餘及現金。為儘量減少其他應收款項、應收政府資助及應收關連人士款項之信貸風險，管理層基於過往結算記錄及過往經驗以及當前之外部資料，包括自關連人士獲得之賠償保證，就其他應收款項、應收政府資助及應收關連人士款項之可收回性定期進行共同及個別評估。本集團已實施其他監督程序，以確保採取跟進行動收回預期債務。就此而言，其他應收款項及應收關連方款項及大部分應收政府資助之信貸風險被認為較低。

此外，於考慮附註2.11所載之因素後，由於違約風險較低，管理層認為該等其他應收款項及應收關連人士款項之信貸風險自初始確認以來並無顯著增大，故預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損予以確認，且接近為零。

於二零一八年十二月三十一日，經管理層個別評估後，認為部分於上年度確認之應收政府資助信貸風險為高，因此年內已確認預期信貸虧損2,873,000港元。

由於對手方均為獲國際信用評級機構賦予高信用評級之銀行／金融機構，銀行結餘及現金之信貸風險被認為不大。

### 40.6 公平值

所有金融工具之面值與其於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平值並無重大分別。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 41. 資本管理

本集團於管理資本方面之目標為保障本集團繼續持續經營之能力，從而為股東提供回報，並為其他相關人士提供裨益，同時保持資本結構於理想之狀況，務求減低資金成本。

本集團基於資本負債比率審視其資本結構。資本負債比率是根據計息借貸總額除以本公司擁有人應佔權益計算。為保持或調整資本結構，本集團可能會發行新股份、具有股本性質或其他與股本相關之工具，又或出售資產以減低負債。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率如下：

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總資本負債比率約為0.7倍(二零一七年：0.9倍)，淨資本負債比率約為0.7倍(二零一七年：0.8倍)。總資本負債比率是根據分別於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之計息銀行借款總額(包括銀行借款及其他借款)除以本公司擁有人應佔權益總額計算。淨資本負債比率之計算方法乃與總資本負債比率之一致，惟計息銀行借款總額須分別扣除於二零一八年及二零一七年十二月三十一日本集團持有之現金及現金等價物。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息借款總額	428,618	542,776
減：現金及現金等價物	(15,167)	(37,943)
	413,451	504,833
本公司擁有人應佔權益	631,107	594,425
總資本負債比率	0.7	0.9
淨資本負債比率	0.7	0.8

# 主要物業資料

## 本集團物業組合概要 – 主要持作投資用途之物業

編號	物業	位置	完成階段	土地期限	預計完工日期	現有／擬作用途	概約總土地面積 (平方米)	概約總樓面面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
1.	漢南港一期滾裝泊位及土地	中國湖北省 武漢市 漢南區 103省道南側	完成	中期	不適用	港口	159,541	—	100%
2.	漢南港一期卓爾生態工業城第一期	中國湖北省 武漢市 漢南區 鄧南街	完成	中期	不適用	倉庫、工作間及輔助寫字樓	144,169	59,305	100%
3.	漢江港物流中心	中國湖北省 荊門市 沙洋縣 工業十路	在建中	中期	二零一九年十二月	物流中心	265,852	95,685	100%

# 財務概要

## 截至十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
收入	186,482	190,110	207,032	234,446	<b>262,505</b>
所提供服務成本	(99,628)	(95,860)	(107,624)	(125,668)	<b>(131,628)</b>
毛利	86,854	94,250	99,408	108,778	<b>130,877</b>
其他收入	11,032	11,467	29,797	61,747	<b>32,894</b>
一般、行政及其他經營開支	(30,850)	(33,359)	(34,172)	(40,791)	<b>(47,390)</b>
未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	67,036	72,358	95,033	129,734	<b>116,381</b>
融資成本 — 淨額	(8,110)	(13,870)	(21,015)	(22,614)	<b>(21,880)</b>
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	58,926	58,488	74,018	107,120	<b>94,501</b>
折舊及攤銷	(16,695)	(16,883)	(20,603)	(25,685)	<b>(30,854)</b>
投資物業之公平值變動	19,087	26,737	23,651	14,278	<b>41,718</b>
議價購買收益	—	—	14,580	—	<b>—</b>
應佔一間聯營公司之(虧損)/溢利	—	(412)	838	99	<b>755</b>
所得稅開支	(11,484)	(13,923)	(16,019)	(19,636)	<b>(26,903)</b>
本年度持續經營業務之溢利	49,834	54,007	76,465	76,176	<b>79,217</b>
本年度終止經營業務之溢利	931	3,443	—	—	<b>—</b>
	50,765	57,450	76,465	76,176	<b>79,217</b>
應佔：					
本公司擁有人	44,451	52,628	68,913	66,795	<b>71,259</b>
非控制性權益	6,314	4,822	7,552	9,381	<b>7,958</b>
	50,765	57,450	76,465	76,176	<b>79,217</b>

## 於十二月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	905,234	805,082	1,043,443	1,219,401	<b>1,369,568</b>
流動資產	270,907	185,335	188,375	268,893	<b>190,338</b>
流動負債	(435,463)	(240,276)	(410,722)	(365,478)	<b>(579,937)</b>
流動負債淨額	(164,556)	(54,941)	(222,347)	(96,585)	<b>(389,599)</b>
非流動負債	(325,282)	(318,443)	(217,304)	(388,642)	<b>(207,083)</b>
權益總額	415,396	431,698	603,792	734,174	<b>772,886</b>

### 附註：

(1) 上述概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。