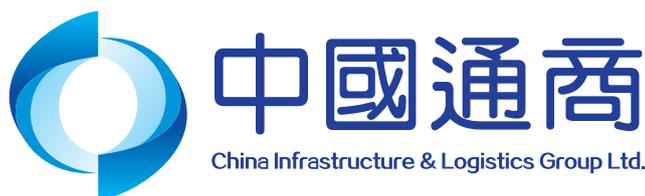


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



China Infrastructure & Logistics Group Ltd.

中國通商集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1719)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績公佈

中國通商集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績，連同二零一八年同期之經審核比較金額如下。誠如本公佈「審閱未經審核全年業績」一段所述之原因，截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團綜合業績的審核程序尚未完成。

業績及財務摘要

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
收入	352,021	262,505
毛利	104,564	130,877
毛利率	29.7%	49.9%
本年度溢利	32,711	79,217
本公司擁有人應佔每股盈利 — 基本及攤薄	1.76 港仙	4.13 港仙
非流動資產總值	1,477,981	1,369,568
流動資產總值	355,469	190,338
資產總值	1,833,450	1,559,906
非流動負債總額	387,248	207,083
流動負債總額	604,843	579,937
負債總額	992,091	787,020
資產淨值	841,359	772,886

摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

與截至二零一八年十二月三十一日止年度比較及根據未經審核財務資料：

- 收入增加約34.1%至352,020,000港元(二零一八年：262,510,000港元)，主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)自二零一九年起開展的新建設業務為本集團帶來收入126,470,000港元；(ii)集裝箱處理、儲存及其他服務之收入增加7,500,000港元及碼頭服務業務之收入增加2,970,000港元，儘管集裝箱吞吐量增加部分被整體費率下降所抵銷，降低費率乃旨在與相鄰競爭港口收取之費率一致；(iii)由於綜合物流服務範圍由綜合範疇縮減至服務鏈之若干部分，該收入減少21,000,000港元；(iv)於租賃屆滿後，來自漢南港物業業務之港口及倉庫租賃收入減少25,920,000港元；及(v)供應鏈管理及貿易業務之收入減少4,080,000港元，原因為年內國內汽車銷售放緩。
- 整體集裝箱吞吐量增加約3.2%至612,028標箱(二零一八年：593,009標箱)，主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)本地貨物吞吐量增加約8.0%至349,231標箱(二零一八年：323,477標箱)；及(ii)轉運貨物吞吐量減少約2.5%至262,797標箱(二零一八年：269,532標箱)。
- 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於武漢之集裝箱吞吐量市場佔有率減少至38.0%(二零一八年：40.7%)。市場佔有率減少主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度相鄰競爭港口之競爭所致。
- 毛利減少20.1%至104,560,000港元(二零一八年：130,880,000港元)。毛利率下跌至29.7%(二零一八年：49.9%)。減少主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)來自漢南港物業業務之港口及倉庫租賃收入減少，而其毛利率相對較高；及(ii)二零一九年十二月起開展的建設業務毛利率相對較低所致。

- 未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少約37.1%至73,260,000港元(二零一八年：116,380,000港元)，由於以下各項之抵銷影響所致：(i)毛利減少26,310,000港元；(ii)其他收入減少14,790,000港元，原因為沙洋港及石牌港之政府資助於截至二零一八年十二月三十一日止年度分別為5,950,000港元及11,900,000港元於回顧年內並無再次授出。有關減幅部分被獲授有關支持沙洋港毗鄰之物流中心發展之額外政府資助6,780,000港元所抵銷。
- 本公司擁有人應佔溢利減少57.3%至30,430,000港元(二零一八年：71,260,000港元)。溢利減少主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)投資物業之公平值變動減少15,750,000港元；(ii)未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少43,120,000港元；(iii)銀行及其他借款之融資成本減少2,330,000港元；及(iv)所得稅開支減少10,150,000港元，原因為年內應課稅溢利減少。
- 本公司擁有人應佔每股(基本及攤薄)盈利為1.76港仙(二零一八年：4.13港仙)。

其他摘要

- 於二零一九年十二月五日舉行之本公司股東特別大會通過決議案後，本公司之間接全資附屬公司中基通商市政工程(武漢)有限公司(「**中基通商工程**」)分別與湖北大別山文化旅遊開發有限公司(由閻志先生(本公司之非執行董事及控股股東)(「**閻先生**」)及彼之聯繫人間接全資擁有)及卓爾發展(孝感)有限公司(由閻先生間接全資擁有)訂立共兩份建設合同。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
收入	352,021	262,505
所提供服務及銷售貨品成本	(247,457)	(131,628)
毛利	104,564	130,877
其他收入	18,104	32,894
一般、行政及其他營運開支	(49,404)	(47,390)
經營溢利／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	73,264	116,381
融資成本 — 淨額	(19,554)	(21,880)
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	53,710	94,501
折舊及攤銷	(30,450)	(30,854)
投資物業之公平值變動	25,968	41,718
應佔一間聯營公司之溢利	233	755
除所得稅前溢利	49,461	106,120
所得稅開支	(16,750)	(26,903)
本年度溢利	32,711	79,217
非控制性權益	(2,279)	(7,958)
本公司擁有人應佔溢利	30,432	71,259

業務回顧

整體營商環境

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以及通過中基通商工程提供建設服務。

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。另外，與武漢經開港口公司經營合作，進一步擴大武漢陽邏港集裝箱的服務，有助於發揮協同作用，促進集團業務發展。

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。

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，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。該港口已於二零一八年開始商業營運。第六個泊位之設備已完成測試，並於二零一九年上半年開始營運。目前已取得4個泊位的港口經營許可證。毗鄰港口之堆場及其他設施正在進行建設工程，預期將於二零二零年年底前竣工。

漢江物流中心由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收入。物流中心由獨立承包商進行建設工程，預期將於二零二零年年底前投入使用。

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。臨時堆場之建設工程已於二零一九年年底前竣工驗收。

中基通商工程

中基通商工程主要從事承接建設項目業務。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設工程行業之新商機。中基通商工程正商議擔任湖北省市政建設項目之總承建商。作為建設項目之總承包商，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。

本集團自二零一九年十二月起透過中基通商工程開展其建設業務，並擔任總承建商，就各種建設工程(包括住宅結構、商業結構及戲台等)提供建設服務。

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。

經營業績

收入

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		增加／(減少)	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)		(經審核)			
碼頭服務	101,981	29.0	99,008	37.7	2,973	3.0
綜合物流服務	62,670	17.8	83,665	31.9	(20,995)	(25.1)
物業業務	8,617	2.4	34,538	13.2	(25,921)	(75.1)
集裝箱處理、儲存及 其他服務	25,129	7.1	17,633	6.7	7,496	42.5
散雜貨處理服務	7,232	2.1	3,659	1.4	3,573	97.6
供應鏈管理及貿易業務	19,922	5.7	24,002	9.1	(4,080)	(17.0)
建設服務	126,470	35.9	—	—	126,470	不適用
	352,021	100.0	262,505	100.0	89,516	34.1

根據未經審核財務資料，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之收入為352,020,000港元(二零一八年：262,510,000港元)，與二零一八年相比增加34.1%。收入增加主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)新開展建設業務為本集團帶來收入126,470,000港元；(ii)集裝箱處理、儲存及其他服務之收入增加7,500,000港元及碼頭服務業務之收入增加2,970,000港元，原因為集裝箱吞吐量增加部分被整體費率下降所抵銷，降低費率乃旨在與相鄰競爭港口收取之費率一致；(iii)由於綜合物流服務範圍由綜合範疇縮減至服務鏈之若干部分，該收入減少21,000,000港元；(iv)於租賃屆滿後，來自漢南港物業業務之港口及倉庫租賃收入減少25,920,000港元；及(v)供應鏈管理及貿易業務之收入減少4,080,000港元，原因為年內國內汽車銷售放緩。

碼頭服務

集裝箱吞吐量

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		增加／(減少)	
	標箱	%	標箱	%	標箱	%
本地貨物	349,231	57.1	323,477	54.5	25,754	8.0
轉運貨物	262,797	42.9	269,532	45.5	(6,735)	(2.5)
	<u>612,028</u>	<u>100.0</u>	<u>593,009</u>	<u>100.0</u>	<u>19,019</u>	<u>3.2</u>

武漢陽邏港於截至二零一九年十二月三十一日止年度之總吞吐量為612,028標箱，較截至二零一八年十二月三十一日止年度之593,009標箱增加19,019標箱或約3.2%。於二零一九年處理之612,028標箱當中，349,231標箱(二零一八年：323,477標箱)或約57.1%(二零一八年：54.5%)及262,797標箱(二零一八年：269,532標箱)或約42.9%(二零一八年：45.5%)分別來自本地及轉運之貨物。本地貨物的吞吐量增加約8.0%至349,231標箱(二零一八年：323,477標箱)及轉運貨物的吞吐量減少約2.5%至262,797標箱(二零一八年：269,532標箱)。

截至二零一九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增加約8.0%及轉運貨物減少約2.5%之抵銷影響。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，國外及國內進口之本地貨物分別增加約10.8%及2.8%至232,567標箱及116,664標箱(二零一八年：209,966標箱及113,511標箱)。然而，宜昌／荊州主要轉運路線之吞吐量較二零一八年減少約8.7%至46,548標箱(二零一八年：50,978標箱)。

市場佔有率

就市場佔有率而言，根據二零一九年整個武漢之總處理能力1,612,687標箱(二零一八年：1,457,236標箱)，武漢陽邏港截至二零一九年十二月三十一日止年度之市場佔有率減少至約38.0%(二零一八年：40.7%)。市場佔有率減少主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度相鄰競爭港口之競爭所致。

平均費率

以人民幣(「人民幣」)計值的費率均轉換為港元(即本集團的呈報貨幣)。截至二零一九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216元(相當於約238港元)(二零一八年：每標箱人民幣218元(相當於約260港元))，較截至二零一八年十二月三十一日止年度減少約0.9%。至於轉運貨物的平均費率為每標箱人民幣40元(相當於約44港元)(二零一八年：每標箱人民幣46元(相當於約55港元))，較二零一八年減少約13.0%。

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。根據未經審核財務資料，截至二零一九年十二月三十一日止年度，綜合物流服務業務產生之收入減少21,000,000港元至62,670,000港元(二零一八年：83,670,000港元)，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度總收入約17.8%(二零一八年：31.9%)。

收入減少主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合物流服務範圍由綜合範疇縮減至服務鏈之若干部分。

物業業務

物業業務之收入主要來自武漢漢南港港口及倉庫租賃之業務，其擁有位於中國武漢的租賃土地、泊位、商業樓宇及浮躉之投資物業，以及於二零一九年開始租賃位於武漢陽邏港之若干港口設施。根據未經審核財務資料，物業業務之港口及倉庫租賃之收入減少至8,620,000港元(二零一八年：34,540,000港元)，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之總收入約2.4%(二零一八年：13.2%)。

收入減少主要由於漢南港一期之卓爾生態工業城之可供租賃倉庫及工作間之租賃已屆滿。

建設業務

本集團自二零一九年十二月起透過中基通商工程開展其建設業務，並擔任總承建商，就(i)位於中國湖北省黃岡市羅田縣勝利鎮S309省道巴源河大橋西北之住宅結構、商業結構及戲台；及(ii)位於中國湖北省孝感市楊店鎮之住宅及商業樓宇(均為三層或以下)之主體及二級結構建設、土方工程、排水安裝工程及其他附屬工程之項目提供建設服務。根據未經審核財務資料，建設收入為126,470,000港元，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度總收入約35.9%。

毛利及毛利率

根據未經審核財務資料，截至二零一九年十二月三十一日止年度，毛利減少20.1%至104,560,000港元(二零一八年：130,880,000港元)。毛利率較二零一八年下跌20.2百分點至29.7%(二零一八年：49.9%)。

下跌主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)來自漢南港物業業務之港口及倉庫租賃收入減少，而其毛利率相對較高；及(ii)二零一九年十二月起開展的建設業務毛利率相對較低所致。

其他收入

根據未經審核財務資料，於截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他收入下跌約45.0%至18,100,000港元(二零一八年：32,890,000港元)。該減少主要是由於以下各項之抵銷影響所致：(i)政府資助減少14,900,000港元，如沙洋港及石牌港之政府資助截至二零一八年十二月三十一日止年度分別為5,950,000港元及11,900,000港元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無再次授出；及(ii)有關支持沙洋港毗鄰之物流中心發展之額外政府資助6,780,000港元。

投資物業公平值增加

本集團持有若干投資物業，包括於漢南港之港口及倉庫物業、沙洋港毗鄰之物流中心及武漢陽邏港之堆場，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」於未經審核綜合損益及其他全面收益入賬。根據未經審核財務資料，截至二零一九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 25,970,000 港元(二零一八年：41,720,000 港元)。

本年度本公司擁有人應佔溢利

根據未經審核財務資料，本公司擁有人應佔溢利減少約 57.3% 至 30,430,000 港元(二零一八年：71,260,000 港元)。溢利減少主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i) 投資物業之公平值變動減少 15,750,000 港元；(ii) 銀行及其他借款之融資成本減少 2,330,000 港元；(iii) 未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少 43,120,000 港元；及(iv) 所得稅開支減少 10,150,000 港元，原因為年內應課稅溢利減少。

本公司擁有人應佔每股(基本及攤薄)盈利為 1.76 港仙(二零一八年：4.13 港仙)。

報告期後事項

與武漢經開港口有限公司之合作協議(「武漢經開港口公司」)

於二零二零年一月二十一日，本公司之全資附屬公司中國通商集團控股有限公司(「中國通商集團控股」)與武漢經開港口有限公司(一間於中國成立之公司)訂立具法律約束力之合作協議(「合作協議」)，內容有關經營武漢經開港(「經開港」)，自合作協議日期起為期八年。

在合作協議項下擬進行之合作中，中國通商集團控股將利用(其中包括)其先進管理理念及管理水平、優秀的商業團隊及人脈資源提升經開港之管理水平、優化生產過程、加強安全管理及加快市場開發，並管理及經營經開港(包括釐定所涉及之平均費率)。經開港之所有權仍歸

武漢經開港口公司所有。有關經營經開港之成本將由武漢經開港口公司承擔。本集團將於簽訂合作協議後確認經開港處理集裝箱及貨物所產生之所有收入，並將向武漢經開港口公司支付有關收入之若干百分比作為港口經營費用。

目前，武漢陽邏港區一期乃由本集團經營及管理。武漢陽邏港區位於長江流域，是華中物流中心和武漢長江航運中心的戰略支點，並作為江海直達的始發港區。武漢陽邏港區現大量的集裝箱貨源屬於經開港腹地範圍，以充分發揮武漢陽邏港碼頭優勢。於過去數年，本集團之收入受到鄰近競爭港口持續削價所影響。訂立合作協議後，現有的經開港腹地客戶將可透過海運而非運費較昂貴之陸運方式降低輸往武漢陽邏港區一期所產生之物流成本，而兩個港口均可擴大各自的客戶群。此外，除了散雜貨處理服務外，經開港亦將開展集裝箱處理服務。經開港之散雜貨先前乃由武漢陽邏港區一期或其他競爭港口負責處理。訂立合作協議後，經開港所有集裝箱及貨物一概將由本集團經營及管理之武漢陽邏港區一期負責處理。因此，武漢陽邏港區一期的集裝箱吞吐量將增加，繼而將有助提升本集團之競爭力以及增加本集團之整體收入及盈利能力。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月二十一日之公佈。

新型冠狀病毒疫情爆發

由於近期新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發並廣泛蔓延(「**疫情**」)，本集團於中國經營業務所在之湖北省以及多個其他省份及直轄市已實施緊急公眾健康措施，並採取各種行動(包括(其中包括)對農曆新年假期後復工之企業施加條件及限制)，以防止疫情擴散。本集團已獲武漢市港航管理局及武漢市商務局告知，本集團於武漢經營之武漢陽邏港及通用港口(統稱「**該等港口**」)已列為卸載抵抗疫情所需日用品及防護設備與物資的主要港口。為積極配合武漢當地政府並支持抵抗疫情，於整個農曆新年假期直至本公佈日期為止，本集團繼續維持其於該等港口之物流及運輸服務、貨物處理服務及倉庫服務之營運，旨在最大程度上減低疫情對嚴重短缺貨物進出口以及疫情所需日用品及防護設備與物資的影響。

為確保其僱員之健康及安全得到妥善保護，並加強預防及控制疫情，本集團已(其中包括)(i)迅速就疫情成立危機管理小組，以協調及安排於該等港口提供服務，旨在不損害僱員安全和健康的前提下最大程度地維持正常營運；(ii)向僱員提供充足的防護設備及口罩；(iii)確保其全部僱員已嚴格實施本集團所制定有關疫情之控制及預防措施，包括於該等港口進行定期體溫檢測並佩戴口罩，以及對進入該等港口範圍之所有訪客進行登記及體溫檢測；(iv)對該等港口的公共服務範圍及設備每日進行徹底消毒並作適當記錄；(v)對停泊於該等港口之船隻實施疫情控制措施，包括要求船隻所有人員於進入該等港口前接受體溫檢測並佩戴口罩；及(vi)與武漢之有關地方機關密切溝通，並向其報告該等港口之情況。

隨著疫情防控工作收到顯著成效，先前實施之若干管制已於二零二零年三月取消，容許武漢市內復工，而本集團員工亦已逐步返回崗位復工。

本公司將繼續竭盡全力維持於該等港口的營運並嚴格遵守湖北省當地政府不時規定有關疫情之感染控制及預防措施。本公司將繼續評估疫情對本集團之營運及財務業績之影響，並持續密切留意本集團所面臨有關疫情之風險及不確定因素。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十五日及二零二零年三月二十五日之公佈。

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。本集團近年加快轉型升級步伐，業務模式已升級及擴大至從事國內外港口建設及營運、港口及倉庫租賃、提供物流服務、綜合臨港加工貿易、環境能源專案建設及基礎

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。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，本集團會繼續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。

憑藉本集團港口經營及管理經驗，以及作為避免港口間惡性競爭的額外措施，本集團希望擴展其現有港口的貨運腹地。於二零二零年一月，本集團已與經開港簽署合作協定，全面託管經開港，陽邏港與經開港實行一體化經營，將陽邏港的部分功能前置到上游，同時共同保留現有顧客及開拓位於長江上游的新客戶。本集團相信此合作型式有利於減少港口間雜亂及惡性競爭。

建於本集團之持牌建設業務中基通商工程成功獲得兩份建設合約的基礎上，本集團希望擴展其建設業務成為推動發展向前的主要動力之一。

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定，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援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。

另外，本集團會加快推進新業務發展，包括(i)拓展及完善與港口業務相關聯的大宗商品交易供應鏈；(ii)在長江流域積極整合籌備無害化固體廢棄物處理及資源再生為重點的環保產業投資、建設及運營管理；及(iii)推進以漢南港為核心的港產城開發。

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。

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。

根據未經審核財務資料，截至二零一九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53,990,000港元(二零一八年：經營業務所產生現金流入淨額130,930,000港元)。

根據未經審核財務資料，於二零一九年十二月三十一日，本集團之未償還計息借貸總額為493,470,000港元(二零一八年：428,620,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為93,330,000港元(二零一八年：15,170,000港元)，資產淨值則為841,360,000港元(二零一八年：772,890,000港元)。

根據未經審核財務資料，於二零一九年十二月三十一日，本集團之淨資本負債比率為0.6倍(二零一八年：0.7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。

根據未經審核財務資料，於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為249,370,000港元(二零一八年：389,600,000港元)，及流動資產為355,470,000港元(二零一八年：190,340,000港元)以及流動負債為604,840,000港元(二零一八年：579,940,000港元)，流動比率為0.6倍(二零一八年：0.3倍)。於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨額大幅減少，乃由於其他借款於截至二零一九年十二月三十一日止年度還款及續借。

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

根據未經審核財務資料，於二零一九年十二月三十一日，本集團就興建港口設施之已訂約但未撥備之資本承擔為114,220,000港元(二零一八年：161,100,000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56,250,000港元及47,230,000港元所致。

或然負債

根據未經審核財務資料，於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

根據未經審核財務資料，於二零一九年十二月三十一日，本集團已將賬面值分別約為371,880,000港元(二零一八年：349,300,000港元)、18,680,000港元(二零一八年：14,120,000港元)、154,010,000港元(二零一八年：292,020,000港元)及10,990,000港元(二零一八年：13,220,000港元)之若干港口設施及碼頭設備、土地使用權、投資物業及受限制按金用作本集團所獲授之銀行及其他借款之抵押。

重大投資

除於本公佈所披露者外，本集團於二零一九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

除於本公佈所披露者外，本集團於截至二零一九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。

員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有476名全職員工(二零一八年：482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。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。截至二零一九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60,920,000港元(二零一八年：58,540,000港元)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事收取3,860,000港元之酬金(二零一八年：3,970,000港元)。

財務報表

業績

董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績(「**年度業績**」)，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字(已由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱及批准)載列如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
收入	4	352,021	262,505
所提供服務及銷售貨品成本		(247,457)	(131,628)
毛利		104,564	130,877
其他收入	6	18,104	32,894
投資物業之公平值變動	10	25,968	41,718
一般及行政開支		(51,336)	(50,712)
其他營運開支		(28,518)	(27,532)
融資成本 — 淨額		(19,554)	(21,880)
應佔一間聯營公司之溢利		233	755
除所得稅前溢利		49,461	106,120
所得稅開支	7	(16,750)	(26,903)
本年度溢利		32,711	79,217
其他全面收益／(開支)			
將不會重新分類至損益之項目：			
將自用物業重新分類至投資物業產生之公平值變動	10	78,487	—
將自用物業重新分類至投資物業後重估盈餘產生之遞延稅項		(19,622)	—
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		(23,103)	(41,091)
本年度其他全面收益／(開支)		35,762	(41,091)
本年度全面收益總額		68,473	38,126

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		30,432	71,259
非控制性權益		<u>2,279</u>	<u>7,958</u>
		<u>32,711</u>	<u>79,217</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		61,111	37,156
非控制性權益		<u>7,362</u>	<u>970</u>
		<u>68,473</u>	<u>38,126</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
— 基本及攤薄		<u>1.76 港仙</u>	<u>4.13 港仙</u>

於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	10	676,323	543,324
物業、廠房及設備		545,365	564,769
在建工程		196,553	200,012
土地使用權		18,680	20,684
無形資產		16,614	18,441
受限制按金		10,989	10,260
於一間聯營公司之權益		9,982	9,749
商譽		991	1,018
遞延稅項資產		2,484	1,311
		1,477,981	1,369,568
流動資產			
存貨		5,731	5,149
應收賬款及其他應收款項	11	100,956	129,534
合約資產		127,371	—
應收一間聯營公司款項		1,402	636
應收關連公司款項		54	65
應收政府資助	12	26,628	36,823
受限制按金		—	2,964
現金及現金等價物		93,327	15,167
		355,469	190,338
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	319,277	213,036
應付一名非控制性權益股東款項		53,357	52,202
應付關連公司款項		4,226	—
應付一名控股股東款項		52,011	52,011
應付最終控股公司款項		1,300	1,300
銀行借款		83,772	183,992
其他借款		62,084	50,275
租賃負債		1,288	—
應付所得稅		27,528	27,121
		604,843	579,937
流動負債淨額		(249,374)	(389,599)
總資產減流動負債		1,228,607	979,969

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項	13	3,533	3,791
銀行借款		172,605	90,060
其他借款		130,604	58,691
租賃負債		2,157	—
遞延稅項負債		78,349	54,541
		387,248	207,083
資產淨值		841,359	772,886
權益			
股本	14	172,507	172,507
儲備		519,711	458,600
本公司擁有人應佔權益		692,218	631,107
非控制性權益		149,141	141,779
權益總額		841,359	772,886

未經審核綜合財務報表附註

截至二零一九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(「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, Ugland 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中國通商投資集團有限公司(前稱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、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以及提供建設服務。本集團之業務乃位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

本集團截至二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合財務報表已於二零二零年三月三十日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

未經審核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。未經審核綜合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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

在編製該等未經審核綜合財務報表時所採用之主要會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策相符；惟採納新訂或經修訂之國際財務報告準則除外(如於附註 3 中披露)。

除按公平值列賬之投資物業外，編製未經審核綜合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。

在編製未經審核綜合財務報表時，鑑於本集團於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨額249,374,000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充裕的營運現金流；及
- ii. 本集團已自其控制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。

因此，未經審核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、重新分類非流動資產及負債分別為流動資產及負債，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未經審核綜合財務報表中反映。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於二零一九年一月一日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，並就於二零一九年一月一日開始之年度期間之本集團未經審核綜合財務報表生效：

國際財務報告準則第 16 號	租賃
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
國際會計準則第 19 號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
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
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
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

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 16 號「租賃」

國際財務報告準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」連三項詮釋(國際財務報告詮釋委員會詮釋第 4 號「決定一項安排是否包含租賃」、常務詮釋委員會詮釋第 15 號「經營租賃—優惠」及常務詮釋委員會詮釋第 27 號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」)。國際財務報告準則第 16 號已按經修訂追溯法應用，採納國際財務報告準則第 16 號之累計效應於權益中確認為即期保留盈利期初結餘之調整。過往期間尚未重列。

就首次應用日期就緒之合約而言，本集團已選擇採用國際會計準則第 17 號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第 4 號之租賃定義，而尚未將國際財務報告準則第 16 號應用於未曾在國際會計準則第 17 號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第 4 號下視為租賃之安排。

作為承租人

本集團已選擇不就國際財務報告準則第 16 號首次應用日期(即二零一九年一月一日)存在之經營租賃而在計量使用權資產時計入起始直接成本。於此日期，本集團亦已選擇按等於租賃負債(因任何於過渡日期存在之預付或應計租賃款項而作調整)之金額計量使用權資產。本集團已就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃付款。除餘額現呈列為非流動負債項下之「土地使用權」外，應用國際財務報告準則第 16 號對此並無影響。

本集團沒有於首次應用日期對使用權資產執行減值評估，反而已於緊接國際財務報告準則第 16 號首次應用日期前就租賃是否繁苛而依賴過往評估。

過渡時，就曾列作經營租賃之租賃(餘下租期少於12個月)而言，本集團已採用選項豁免，旨在不確認使用權資產但在餘下租期按直線法承擔租賃開支。

於過渡至國際財務報告準則第16號時，根據國際財務報告準則第16號確認之已應用至租賃負債之增量借貸利率為6.38%。

本集團在考量延長及終止租賃之選項時，已受惠於使用事後確認來釐定租期。

以下為二零一八年十二月三十一日總經營租賃承擔與二零一九年一月一日確認之租賃負債之對賬：

千港元

於二零一八年十二月三十一日披露之總經營租賃承擔	261
確認豁免：	
餘下租期少於12個月之租賃	(261)
	<hr/>
於二零一九年一月一日根據國際財務報告準則第16號確認之總租賃負債	—
	<hr/> <hr/>

已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

於本未經審核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17號	保險合約 ²
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 ⁴
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁵
國際財務報告準則第9號、國際會計 準則第39號及國際財務報告準則 第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
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 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期尚未確定

⁵ 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未經審核綜合財務報表產生重大影響。

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」

該等修訂澄清重大的定義，並訂明「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。重大性取決於有關資料的性質或重要性或兩者。

修訂亦：

- 於考慮重要性時引入資料模糊不清的概念，並舉例說明可能會導致重大資料模糊不清的情況；
- 澄清重大性評估亦須計及重大性定義中用「合理預期會造成影響」代替「會影響」會如何合理預期會對主要用戶作出之經濟決策造成影響；及
- 澄清重大性評估亦須計及通用財務報表的主要用戶(即就大部分彼等所需要財務資料而依賴通用財務報表的現有及潛在投資者、債務人及其他債權人)所提供的資料。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期間生效並於未來應用，允許提前採用。董事預期該等修訂將不會對該等未經審核綜合財務報表造成重大影響。

4. 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、散雜貨處理服務及提供建設服務已收或應收代價之公平值。

本集團從以下主要產品線隨時間及於某個時間點透過轉移貨物及服務獲得的收入：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
貨物及服務種類：		
— 碼頭服務	101,981	99,008
— 綜合物流服務	62,670	83,665
— 物業業務	8,617	34,538
— 集裝箱處理、儲存及其他服務	25,129	17,633
— 散雜貨處理服務	7,232	3,659
— 供應鏈管理及貿易業務	19,922	24,002
— 建設服務	126,470	—
	<u>352,021</u>	<u>262,505</u>
於某個時間點確認之收入	216,934	227,967
隨時間確認之收入	126,470	—
投資物業之租金收入	8,617	34,538
	<u>352,021</u>	<u>262,505</u>

5. 分部資料

本集團已呈列下列五項(二零一八年：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： 提供代理及綜合物流服務，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。

建設業務： 提供建設服務。

概無其他經營分部以組成以上可呈報之分部。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團透過提供建設服務進一步拓展其業務分部到建設業務。

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。

二零一九年及二零一八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%(二零一八年：99%)實質上位於中國。因此，概無呈列地區信息。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，三家客戶(二零一八年：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產生之收入為35,565,000港元以及建設業務產生之收入為85,002,000港元及41,468,000港元(二零一八年：從碼頭及相關業務產生之收入為41,487,000港元及物業業務產生之收入為26,943,000港元)。

二零一九年

分部收入及業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)

	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	建設業務 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	8,617	134,342	62,670	19,922	126,470	—	—	352,021
分部間之收入	—	5,591	—	—	—	(5,591)	—	—
可呈報分部之收入	<u>8,617</u>	<u>139,933</u>	<u>62,670</u>	<u>19,922</u>	<u>126,470</u>	<u>(5,591)</u>	<u>—</u>	<u>352,021</u>
可呈報分部業績	7,172	32,868	9,627	(1,920)	6,025	—	—	53,772
投資物業之公平值變動	25,968	—	—	—	—	—	—	25,968
利息收入	12	25	3	—	—	—	1	41
利息開支	(2,075)	(12,739)	(1,519)	(3,006)	—	—	(256)	(19,595)
應佔一間聯營公司之溢利	233	—	—	—	—	—	—	233
企業及其他未分配開支	—	—	—	—	—	—	(10,958)	(10,958)
除所得稅前溢利/(虧損)	31,310	20,154	8,111	(4,926)	6,025	—	(11,213)	49,461
所得稅(開支)/抵免	(8,179)	(6,056)	(1,078)	133	(1,570)	—	—	(16,750)
年內溢利/(虧損)	<u>23,131</u>	<u>14,098</u>	<u>7,033</u>	<u>(4,793)</u>	<u>4,455</u>	<u>—</u>	<u>(11,213)</u>	<u>32,711</u>

分部資產及負債

於二零一九年十二月三十一日(未經審核)

	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	建設業務 千港元	未分配企業 資產/(負債) 千港元	總計 千港元
分部資產	690,801	857,555	25,688	7,251	139,782	6,580	1,727,657
於一間聯營公司之權益	9,982	—	—	—	—	—	9,982
現金及現金等價物	920	85,785	2,402	158	1,754	2,308	93,327
遞延稅項資產	422	1,725	109	228	—	—	2,484
總資產	<u>702,125</u>	<u>945,065</u>	<u>28,199</u>	<u>7,637</u>	<u>141,536</u>	<u>8,888</u>	<u>1,833,450</u>
分部負債	(70,456)	(133,968)	(11,788)	(1,445)	(136,127)	(83,365)	(437,149)
銀行借款	—	(173,160)	(49,950)	(33,267)	—	—	(256,377)
其他借款	—	(188,688)	—	—	—	(4,000)	(192,688)
遞延稅項負債	(74,200)	(3,898)	—	—	(251)	—	(78,349)
應付所得稅	(15,215)	(9,108)	(1,387)	(25)	(1,793)	—	(27,528)
總負債	<u>(159,871)</u>	<u>(508,822)</u>	<u>(63,125)</u>	<u>(34,737)</u>	<u>(138,171)</u>	<u>(87,365)</u>	<u>(992,091)</u>
資產淨值/(負債淨額)	<u>542,254</u>	<u>436,243</u>	<u>(34,926)</u>	<u>(27,100)</u>	<u>3,365</u>	<u>(78,477)</u>	<u>841,359</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)

	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	建設業務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資本增加(附註)	31,165	37,511	3	—	—	1,758	70,437
折舊及攤銷	<u>342</u>	<u>28,688</u>	<u>42</u>	<u>7</u>	<u>1,023</u>	<u>347</u>	<u>30,449</u>

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。

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(經審核)

	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)	—	—
可呈報分部之收入	34,538	130,804	83,665	24,002	(10,504)	—	262,505
可呈報分部業績	25,693	60,968	8,491	4,806	—	—	99,958
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)
年內溢利/(虧損)	50,455	36,102	6,523	297	—	(14,160)	79,217

分部資產及負債

於二零一八年十二月三十一日(經審核)

	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
總資產	<u>585,471</u>	<u>900,992</u>	<u>53,368</u>	<u>7,444</u>	<u>12,631</u>	<u>1,559,906</u>
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)
總負債	<u>(259,924)</u>	<u>(371,460)</u>	<u>(55,581)</u>	<u>(48,255)</u>	<u>(51,800)</u>	<u>(787,020)</u>
資產淨值/(負債淨額)	<u>325,547</u>	<u>529,532</u>	<u>(2,213)</u>	<u>(40,811)</u>	<u>(39,169)</u>	<u>772,886</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度(經審核)

	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)	112,552	97,279	—	—	62	209,893
折舊及攤銷	<u>357</u>	<u>28,305</u>	<u>1,100</u>	<u>7</u>	<u>1,085</u>	<u>30,854</u>

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。

6. 其他收入

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
租金收入	357	483
雜項收入	38	327
廢料銷售	534	7
政府資助(附註)	17,175	32,077
	<u>18,104</u>	<u>32,894</u>

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。

7. 所得稅開支

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
即期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	11,771	18,009
	<u>11,771</u>	<u>18,009</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	4,979	8,894
	<u>16,750</u>	<u>26,903</u>

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(二零一八年：無)。

本集團於中國之附屬公司須就估計應課稅溢利按25%(二零一八年：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公共基建項目之實體之有關所得稅法例，倘獲稅務局批准，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」)可三年免繳中國企業所得稅(「三年稅項豁免優惠」)，並於其後三年免繳50%所得稅(「三年稅項減半優惠」)。沙洋國利於二零一六年一月一日起開始之三年稅項豁免優惠已於二零一八年十二月三十一日完結，期間不論沙洋國利獲利與否；三年稅項減半優惠已於二零一九年一月一日起開始至二零二一年十二月三十一日完結，應繳稅項以12.5%計算。鐘祥市中基港口公司於二零一七年一月一日起開始之三年稅項豁免優惠已於二零一九年十二月三十一日完結，期間不論鐘祥市中基港口公司獲利與否；三年稅項減半優惠將於二零二零年一月一日起開始至二零二二年十二月三十一日完結，應繳稅項將以12.5%計算。

根據中國的相關法律及法規，本集團附屬公司武漢陽邏港物流有限公司(「陽邏港物流」)獲認可為小型微利企業並可享受5%企業所得稅稅率。

8. 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：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔之年度溢利	<u>30,432</u>	<u>71,259</u>
	2019年	2018年
股份數目		
計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	<u>1,725,066,689</u>	<u>1,725,066,689</u>
	2019年	2018年
每股基本盈利	<u>1.76 港仙</u>	<u>4.13 港仙</u>

(b) 每股攤薄盈利

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，分別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。

9. 股息

董事會於審核過程完成及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核全年業績落實後考慮截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息建議(如有)。建議末期股息(如有)須待本公司股東於即將舉行的年度股東大會上批准方可作實。

10. 投資物業

下文概述於未經審核綜合財務狀況表呈列之賬面值變動情況：

	在建 千港元	已竣工 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日(經審核)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	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2018年12月31日(經審核)及 2019年1月1日(未經審核)之賬面值	169,859	373,465	543,324
添置(附註)	27,901	32	27,933
從物業、廠房及設備轉撥	—	14,071	14,071
從在建工程轉撥	—	2,533	2,533
從土地使用權轉撥	—	960	960
於其他全面收益確認之將自用物業重新分類至投資 物業後之公平值變動	—	78,487	78,487
於損益確認之投資物業公平值變動	16,960	9,008	25,968
匯兌差額	(5,264)	(11,689)	(16,953)
於2019年12月31日之賬面值 (未經審核)	209,456	466,867	676,323

附註：添置主要指於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度期間分別資本化之建築成本、水力發電安裝工程及利息開支。

11. 應收賬款及其他應收款項

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
應收賬款及票據			
應收第三方款項		70,038	94,908
應收票據		<u>3,076</u>	<u>4,303</u>
		73,114	99,211
減：應收賬款之預期信貸虧損撥備		<u>(5,788)</u>	<u>(2,365)</u>
	(a)	<u>67,326</u>	<u>96,846</u>
其他應收款項			
按金、預付款項及其他應收款項		26,614	26,414
向供應商支付之預付款項		3,625	1,147
應收增值稅		<u>3,391</u>	<u>5,127</u>
		<u>33,630</u>	<u>32,688</u>
		<u>100,956</u>	<u>129,534</u>

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，本集團管理層認為其公平值與其賬面值並無重大差異。

本集團給予客戶 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：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
0 — 30 日	20,153	35,644
31 — 60 日	13,428	14,792
61 — 90 日	8,259	8,872
90 日以上	<u>25,486</u>	<u>37,538</u>
	<u>67,326</u>	<u>96,846</u>

12. 應收政府資助

該等金額為武漢陽邏港、沙洋國利、湖北漢南港物流有限公司、鐘祥市中基港口公司及陽邏港物流於二零一九年及二零一八年十二月三十一日應收自武漢市政府之資助。

13. 應付賬款及其他應付款項

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
應付賬款	<u>149,124</u>	<u>35,169</u>
其他應付款項		
— 應付予分包商	105,371	139,817
— 遞延政府資助	3,693	3,955
— 應計費用及應付雜項	<u>64,622</u>	<u>37,886</u>
	<u>173,686</u>	<u>181,658</u>
	<u>322,810</u>	<u>216,827</u>
減：計入非流動其他應付款項內之遞延政府資助	<u>(3,533)</u>	<u>(3,791)</u>
	<u><u>319,277</u></u>	<u><u>213,036</u></u>

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

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
0 — 30日	133,954	9,059
31 — 60日	2,213	4,999
61 — 90日	1,082	2,657
90日以上	<u>11,875</u>	<u>18,454</u>
	<u><u>149,124</u></u>	<u><u>35,169</u></u>

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。

14. 股本

	2019年		2018年	
	股份數目	千港元 (未經審核)	股份數目	千港元 (經審核)
法定：				
每股面值0.1港元之普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>1,725,066,689</u>	<u>172,507</u>	<u>1,725,066,689</u>	<u>172,507</u>

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九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。

遵守企業管治常規守則

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之企業管治守則。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)並制定其自有的操守守則作為董事進行本公司證券交易之守則，其條款嚴格程度不遜於標準守則。

本公司亦已向全體董事作出具體查詢，彼等確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度，彼等各自已經遵守標準守則所載列之規定準則及本公司之操守守則。

審閱未經審核全年業績

由於疫情爆發並廣泛蔓延，湖北省及武漢市限制進出及本集團部分員工於農曆新年假期後不能回到集團工作，使本公司核數師在過去數月工作遇上困難包括，核數師無法在武漢(本集團的主要業務所在地)進行相關實地工作及實地考察位於武漢之投資物業、審閱本公司編製之相關文件及與管理層面談以討論及協定若干關鍵財務項目。由於本公司核數師需要更多時間收集及審閱所需資料以審核業績。因此，直至本公告日期，本公佈未經審核業績所載截至

二零一九年十二月三十一日止年度之本公司持有的投資物業之公平值變動及其他項目存在不確定性，當核數師完成所有審核程序後，本公告未經審核業績可能與截至二零一九年十二月三十一日止年度之已審核財務業績存在重大差異。

本公佈載列之未經審核全年業績尚未根據上市規則第 13.49(2) 條下的要求與本公司核數師協定同意。根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則完成審核程序後，將會刊發有關經審核業績公佈。

本公告載列之未經審核全年業績已由本公司的審核委員會審閱。

審核委員會由一名非執行董事夏禹先生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組成。李鏡波先生為審核委員會主席。

刊登未經審核全年業績公佈

本未經審核全年業績公佈刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站www.cilgl.com。

進一步公佈及年度報告

於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績審核程序完成後，本公司將會刊發有關(i)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「**經審核全年業績**」)與本公司核數師協定同意之經審核業績及比較本公佈載列之未經審核全年業績之重大相異之處(如有)，(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度的建議末期股息(如有)，(iii)該建議末期股息(如適用)的派發日期，(iv)擬即將召開的本公司股東週年大會的建議日期(如適用)，(v)為確定股東出席股東週年大會並於會上投票資格而暫停本公司股份過戶登記的日期，及(vi)為符合資格獲派發該建議末期股息(如適用)而暫停本公司股份過戶登記的日期的進一步公佈。如在完成審核程序過程中有其他重大進展及經審核之全年業績，本公司亦將在必要時刊發進一步公佈。此外，根據聯交所以及證券及期貨事務監察委員會於二零二零年三月十六日發出的聯合聲明的進一步指引，本公司預期不遲於二零二零年五月中公佈其截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報。

本公佈所載列有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績之財務資料為未經審核且尚未與本公司核數師協定同意。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
中國通商集團有限公司
閻志
聯席主席

香港，二零二零年三月三十日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事彭池先生、謝炳木先生及張際偉先生；兩名非執行董事閻志先生及夏禹先生；以及三名獨立非執行董事李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生。