



中國通商

中國通商集團有限公司

China Infrastructure & Logistics Group Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1719



依托長江黃金水道
建設華中航運中心
發展中部物流基地

2019
年報



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
23	董事及高級管理人員
27	企業管治報告
37	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
163	主要物業資料
164	財務概要



公司資料

董事

聯席主席兼非執行董事：

閻志先生

聯席主席兼執行董事：

彭池先生(於二零一九年九月十日獲委任)

副主席兼非執行董事：

雷德超先生(於二零一九年十二月三十一日辭任)

執行董事：

謝炳木先生

張際偉先生

非執行董事：

夏禹先生(於二零一九年十二月三十一日獲委任)

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)

毛振華博士

黃煒強先生，FCA, FCPA

夏禹先生(於二零一九年十二月三十一日獲委任)

雷德超先生(於二零一九年十二月三十一日辭任)

薪酬委員會成員

李鏡波先生，LLM, FCCA, FCPA (主席)

毛振華博士

黃煒強先生，FCA, FCPA

夏禹先生(於二零一九年十二月三十一日獲委任)

雷德超先生(於二零一九年十二月三十一日辭任)

提名委員會成員

黃煒強先生，FCA, FCPA (主席)

李鏡波先生，LLM, FCCA, FCPA

毛振華博士

夏禹先生(於二零一九年十二月三十一日獲委任)

雷德超先生(於二零一九年十二月三十一日辭任)

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

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
17樓 1712-1716 室

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

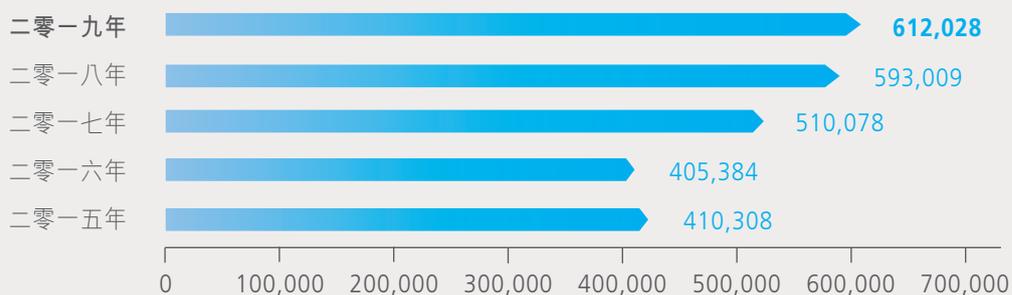
財務摘要

回顧摘要

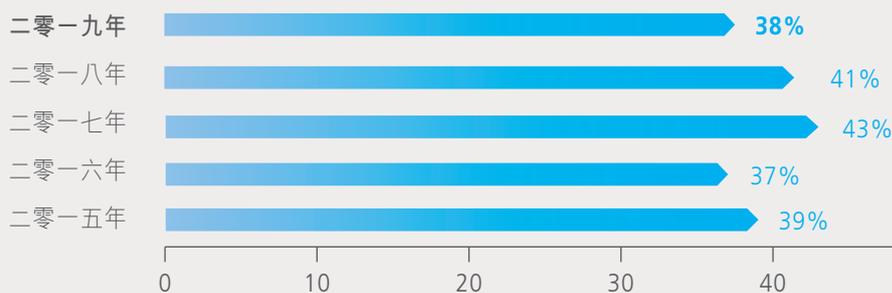
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	352,021	262,505
所提供服務及銷售貨品成本	(247,457)	(131,628)
毛利	104,564	130,877
其他收入	18,104	32,894
一般、行政及其他營運開支	(49,404)	(47,390)
經營溢利／未計利息、所得稅開支、折舊和攤銷之盈利	73,264	116,381
融資成本 — 淨額	(19,554)	(21,880)
未計所得稅開支、折舊和攤銷之盈利	53,710	94,501
折舊及攤銷	(30,283)	(30,854)
投資物業之公平值變動	31,732	41,718
應佔一間聯營公司之溢利	233	755
除所得稅前溢利	55,392	106,120
所得稅開支	(17,900)	(26,903)
本年度溢利	37,492	79,217
非控制性權益	(2,962)	(7,958)
本公司擁有人應佔溢利	34,530	71,259

財務摘要

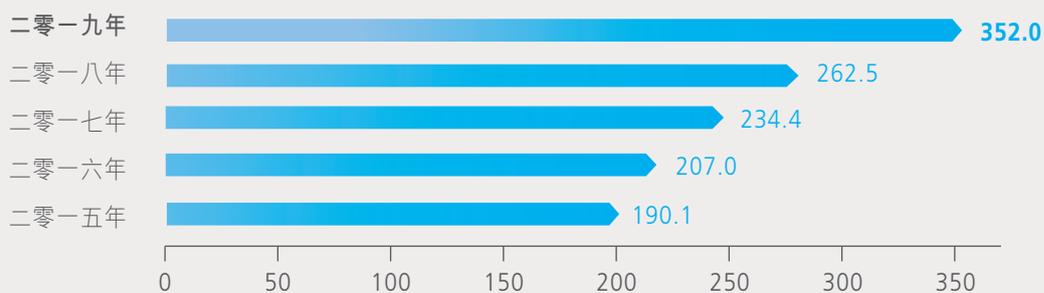
集裝箱吞吐量 (標箱)



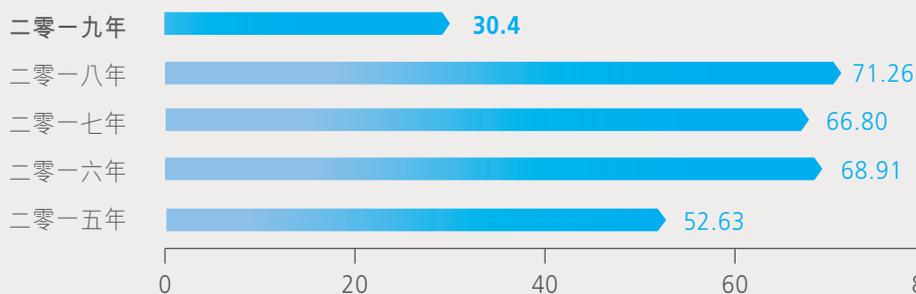
市場佔有率 (%)



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

本人謹代表中國通商集團有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)，欣然提呈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的年度報告。

業務及業績回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額達 34,530,000 港元(二零一八年：71,260,000 港元)。溢利貢獻主要來自武漢陽邏港及通用港口之碼頭及相關業務、綜合物流業務、二零一九年十二月起開展的新建設業務以及投資物業之公平值收益。

二零一九年，於海關部門取消有關區分於武漢陽邏港處理的內外貿集裝箱及貨物的規定後，陽邏港區一期拆除外貿監管區與內貿區之間的柵欄，從此陽邏港區一期可實行內外貿一體化運作及內外貿混合監管。港口作業能力、效率及服務水平得以大幅提升，堆場整體可使用面積亦大規模增加，對陽邏港碼頭帶來的重大變革。此外，於二零一九年十一月二十八日，陽邏港一期碼頭開通首條武漢去日本的貨櫃國際直達航線，是長江中上游地區首條國際集箱班輪航線，具有里程碑意義。相比經停上海港的「江海聯運」中轉模式，可節省更多時間，還可避開中轉上海港時所面臨的港口擁堵、惡劣天氣等不確定因素，有助降低貨損貨差率，提高物流可靠性，亦可降低企業物流成本，進一步增強陽邏港一期的整體競爭力及鞏固本公司作為中華人民共和國(「**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。

主席報告

未來展望

二零一九年，湖北省堅持穩中求進，堅持新發展理念，把全面深化改革開放作為關鍵一環，經濟總量在萬億台階上持續攀升，各種有利因素不斷增多，為湖北省發展奠定了堅實的基礎。根據湖北省第十三屆人民代表大會第三次會議報告，湖北地區生產總值突破4萬億元，預計地區生產總值增長約7.8%，高於全國約1.8個百分點，而人均生產總值更超過1.1萬美元，遠高於全國的平均增長水平。然而，河北省的發展有可能受外圍經濟環境因素影響，例如在本年度第一季度影響湖北省經濟的冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，可能會於未來繼續影響湖北省。因此，市場仍然保持審慎，保持經濟快速增長的任務仍然艱鉅。

展望將來，本集團繼續對中國港口業之未來前景持樂觀態度。本集團會繼續提供集港口服務、多式聯運物流配送、臨港加工貿易、環境能源建設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。於二零二零年一月二十一日，本集團與武漢經開港口有限公司簽署有關經營武漢經開港的合作協議，旨在全面託管經開港，使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，同時共同維護武漢長江上游的客戶，共同開發市場。此合作模式可有利於減少港口之間的惡性競爭。然而，我們預期，來自相鄰港口之競爭仍會持續。我們亦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。本集團亦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。

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

聯席主席

香港，二零二零年四月二十九日

管理層討論及分析

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。由於武漢陽邏港鄰近通用港口，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。

於二零一九年上半年，由於海關部門放寬於陽邏港指定內貿區處理及儲存內貿集裝箱及貨物(從而與外貿集裝箱及貨物分隔)之規定，於陽邏港區一期內貿區的柵欄已拆除。從此陽邏港區一期可實行內外貿集裝箱及貨物的一體化運營及管理。陽邏港碼頭因此出現重大變化，港口作業能力、效率及服務質素得以大幅提升，港口堆場可使用面積亦大規模增加。因額外的可使用面積及效率改善以及為了產生穩定及定期收入，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團決定並於其後開始出租武漢陽邏港內堆場及倉庫之若干部分予獨立第三方，以開發租賃收入。因此，指定作租賃的該堆場及若干倉庫的用途已由自用物業轉為租賃目的，而該等資產於截至二零一九年十二月三十一日止年度已由物業、廠房及設備、在建工程及土地使用權相應轉為投資物業。

管理層討論及分析

另外，陽邏港一期碼頭於二零一九年第四季開通首條武漢至日本的貨櫃國際直達航線，是長江中上游地區首條國際集裝箱航線，具有里程碑意義。

此外，與武漢經開港口有限公司合作，進一步擴大武漢陽邏港之集裝箱處理服務，從而產生協同效益及促進本集團之業務發展。

漢南港

漢南港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。本集團目前已取得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竣工。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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	%
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

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)
	612,028	100.0	593,009	100.0	19,019	3.2

管理層討論及分析

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。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。

管理層討論及分析

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，其擁有租賃土地、泊位、商業樓宇及浮臺之投資物業，以及於截至二零一九年十二月三十一日止年度租賃位於武漢陽邏港之一個堆場及若干倉庫。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。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

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。

其他收入

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，因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。

管理層討論及分析

投資物業公平值增加

本集團持有若干投資物業，包括(i)於漢南港之港口及倉庫物業；(ii)沙洋港毗鄰之物流中心；及(iii)武漢陽邏港之一個堆場及若干倉庫，乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度由物業、廠房及設備、在建工程以及土地使用權轉來。本集團之投資物業於報告期末，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」於綜合損益及其他全面收益表入賬。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31,730,000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

本公司擁有人應佔溢利減少約51.5%至34,530,000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9,990,000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9,000,000港元，原因為年內應課稅溢利減少。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔每股(基本及攤薄)盈利為2.00港仙(二零一八年：4.13港仙)，比截至二零一八年十二月三十一日止年度減少51.6%。

報告期後事項

與武漢經開港口有限公司(「武漢經開港口公司」)之合作協議

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。

管理層討論及分析

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。武漢陽邏港區現有大部分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。

2019 冠狀病毒病疫情爆發

由於近期2019冠狀病毒病(COVID-19)疫情(「疫情」)爆發並廣泛蔓延，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報告日期為止，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於任何時候均佩戴口罩，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。

管理層討論及分析

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，而本集團所有員工亦已返回崗位復工。

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。本集團相信此合作形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。

管理層討論及分析

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。

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49,870,000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)。

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842,330,000港元(二零一八年：772,890,000港元)。

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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為249,090,000港元(二零一八年：389,600,000港元)，及流動資產為350,640,000港元(二零一八年：190,340,000港元)以及流動負債為599,730,000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，乃由於銀行借款和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。

管理層討論及分析

資本承擔

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114,230,000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

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年：無)。

資產抵押

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370,650,000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)、156,840,000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

除於本報告所披露者外，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資、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483名全職員工(二零一八年：481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61,960,000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4,190,000港元之酬金(二零一八年：3,970,000港元)。

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、與競爭港口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。

本集團於二零二零年一月就經營經開港與武漢經開港口公司訂立合作協議。武漢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。本集團相信此合作形式有利於減少港口間雜亂及惡性競爭。

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。

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。

管理層討論及分析

發展及建設工程之完工時間出現延誤

於回顧年度前，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）。由於本集團之計息借款增加，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。

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。

管理層討論及分析

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。本集團於二零一九年及二零一八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：

	於二零一九年十二月三十一日			於二零一八年十二月三十一日		
	香港	湖北省	總數	香港	湖北省	總數
營運	—	267	267	—	263	263
項目策劃及管理	—	43	43	—	36	36
企業及業務發展	—	35	35	—	48	48
財務	2	40	42	2	36	38
工程	—	57	57	—	54	54
行政及人事	—	39	39	—	42	42
	2	481	483	2	479	481

董事及高級管理人員

董事

於本報告日期，董事會包括三名執行董事、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：

非執行董事及聯席主席

閻志先生，47歲，為本公司的非執行董事兼聯席主席，主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。閻志先生擁有豐富的商用物業及批發市場行業經驗以及其他包括金融、地產、物流、商業及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（「卓爾智聯」）（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武漢市漢商集團股份有限公司（股份代碼：600774）非執行董事兼董事長；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。閻志先生同時擔任納斯達克股票交易所上市公司斗魚國際控股有限公司的獨立董事。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。

執行董事及聯席主席

彭池先生，57歲，於二零一九年九月獲委任為本公司執行董事及聯席主席。彼在中國房地產開發及大型基建管理方面擁有逾20年經驗。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位，並於二零一四年獲得武漢大學歷史學博士學位。彭先生自二零零四年五月至二零零六年十二月擔任湖北荊東高速公路建設開發有限公司總經理。自一九九九年五月起，彼擔任廈門華美達長升大酒店有限公司之董事長；自二零零四年五月起，彼擔任武漢市天時物業發展有限責任公司之董事長；及自二零零八年一月起，彼擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司之董事長。彭先生於二零一一年六月至二零一六年四月曾獲委任為卓爾智聯（股份代號：2098）（其股份於聯交所主板上市）之獨立非執行董事，並於二零一六年四月至二零一八年七月調任為執行董事。

非執行董事

夏禹先生，59歲，於二零一九年十二月獲委任為非執行董事。彼於一九八一年至一九九七年曾於國營機構之財務部出任多個職位。彼於一九九七年至二零零零年曾擔任國營機構之財辦經貿委員會主席、財務總監及黨總支書記及於二零零零年至二零零三年曾擔任湖北雪龍集團股份有限公司之董事會主席。自二零零四年至今，夏先生於卓爾控股有限公司（一間於中華人民共和國註冊成立並由本公司控股股東持有之公司）擔任董事。夏先生曾於二零一六年十月二十七日至二零一八年十二月十二日擔任非執行董事。夏先生於一九九七年在中共中央黨校函授學院取得經濟管理學士學位及持有高級會計師資格。

董事及高級管理人員

執行董事

謝炳木先生，57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。

張際偉先生，57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，66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，該等公司之股份均於聯交所主板上市。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，56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，武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院院長、教授、博士生導師。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，64歲，於二零一四年四月擔任獨立非執行董事。彼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、審核委員會主席及薪酬委員會成員以及華新手機國際控股有限公司(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)。黃先生自二零一七年九月十八日起擔任亞投金融集團有限公司(現稱中國雲銅股份有限公司)(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一月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，50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，64歲，於二零零三年加入武漢陽邏港，出任本集團總裁助理、武漢陽邏港副總經理及湖北漢南港物流有限公司總經理。彼為註冊助理安全工程師及高級安全工程管理師。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，36歲，於二零一五年加入武漢陽邏港，出任本集團副總裁及武漢陽邏港財務總監。於加入本集團前，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(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，49歲，於二零一六年加入武漢陽邏港，出任本集團副總裁，並擔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，45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，39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」一節披露者外，於截至二零一九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聯交所證券上市規則(「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

本公司已採納及應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)，作為其本身之企業管治守則。就董事所知，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載之全部守則條文。

董事會

董事會目前由八名董事組成，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(彼亦為董事會聯席主席)及夏禹先生；三名執行董事，即彭池先生(彼亦為董事會聯席主席)、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八分之二，獨立非執行董事則佔董事會八分之三。

就本公司所知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

閻志先生及夏禹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二零一九年十二月三十一日起，為期三年。

本公司已全面遵守上市規則第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。聯席主席閻志先生專注本集團之整體企業發展及策略方向，並領導及監察董事會之運作效能。另一名聯席主席彭池先生負責公司整體戰略發展及新業務的評估與拓展，並主持董事會全面工作及本公司營運管理，以達到本公司經營業績目標。行政總裁謝炳木先生則專責一切日常企業管理事務，以及協助兩名聯席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，謝炳木先生、張際偉先生及李鏡波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。

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，夏禹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。雖然事實上李鏡波先生已在董事會在任超過九年，但考慮到李先生過往之寶貴貢獻、不偏不倚，以及在董事會及多個董事會委員會上展現其獨立判斷，本公司認為，彼可作出獨立判斷，且具有持續履行獨立非執行董事職務所需之性格、誠信及經驗。一項有關李先生膺選連任之單獨普通決議案將於股東週年大會上提呈。

薪酬委員會

於本年報日期，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，即夏禹先生。

薪酬委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。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。

截至二零一九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，於截至二零一九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

根據上市規則附錄十四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

於本年報日期，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，即夏禹先生。

審核委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。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、營運及合規控制及風險管理相關職能之風險之有效性。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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司管理層已對中基通商工程之內部監控系統進行內部審核，以確保符合本公司及中基通商工程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

於本年報日期，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，即夏禹先生。

提名委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。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
- 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) 根據本公司章程細則，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)向本公司之公司秘書(「**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。

根據上市規則第13.92條，董事會採納董事會成員多元化政策(「**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政策所載之多元化。

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本公司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

截至二零一九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	5	1	2	1
聯席主席兼非執行董事					
閻志先生	2/2	3/5	不適用	不適用	不適用
聯席主席兼執行董事					
彭池先生(於二零一九年九月十日獲委任)	1/1	2/2	不適用	不適用	不適用
副主席兼非執行董事					
雷德超先生(於二零一九年十二月三十一日辭任)	2/2	5/5	1/1	2/2	1/1
執行董事					
謝炳木先生	2/2	5/5	不適用	不適用	不適用
張際偉先生	1/2	2/5	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
夏禹先生(於二零一九年十二月三十一日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
李鏡波先生	2/2	5/5	1/1	2/2	1/1
毛振華博士	2/2	3/5	1/1	2/2	1/1
黃煒強先生	2/2	5/5	1/1	2/2	1/1

董事之證券交易

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**」)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，彼等各自己遵守操守守則以及標準守則。本公司亦有適用於可能管有與本公司及其證券有關內幕消息之僱員的指引，其條款嚴格程度不遜於標準守則。

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。本公司於截至二零一九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。李先生並無擔任本集團任何行政管理職位。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。概無證據顯示彼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
彭池先生(於二零一九年九月十日獲委任)
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
夏禹先生(於二零一九年十二月三十一日獲委任)
雷德超先生(於二零一九年十二月三十一日辭任)

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
閱讀資料/參與培訓課程

企業管治報告

核數師酬金

於截至二零一九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450,000港元。

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，其真實公平地反映本集團事務狀況。董事認為本集團截至二零一九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。核數師就其對綜合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，獲委任為公司秘書。公司財務總監鄧錦汶女士為本公司與公司秘書之主要聯繫人。根據上市規則第3.29條，許女士於回顧年度內受過不少於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（即使未能消除）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，並委聘獨立專業管理顧問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。根據提供的系統改善建議，本集團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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司管理層已對中基通商工程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

於本報告年度，本公司之組織章程文件並無其他重大變動。

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，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

股東召開股東特別大會及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（根據本公司章程細則規定）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

一、關於本報告

報告目的

中國通商集團有限公司連同其附屬公司(「**中國通商**」、「**本集團**」或「**我們**」)發布的《環境、社會及管治報告》(「**本報告**」或「**ESG 報告**」)旨在公開透明地披露本集團過去一年於環境、社會及管治方面的表現，以回應各持份者對於本集團可持續發展的關注與期望。本集團將會持續完善有關環境管理、社會責任及管治表現的數據收集及匯報系統，逐步擴大披露範圍，長遠提升報告的素質及全面性。

報告範圍

本集團的董事負責決定本次報告的工作範圍。本報告匯報期間為2019年1月1日至2019年12月31日(「**報告期**」或「**本年度**」)，與本集團財政年度一致。本報告闡述焦點為本集團在環境、社會及管治方面的管理方針、績效及措施。其中，本報告披露的關鍵績效指標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)，集團的服務地區包括位於中華人民共和國(「**中國**」)華中區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。

報告標準

本報告乃參考香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》中所列的要求編製。本報告內之披露資料遵守環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」之披露規定。本報告已於2020年4月29日經董事會審閱、確認及批准。於本報告的編製過程中，我們根據「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的匯報原則概述了本集團在企業社會責任方面的表現。請參閱下表，了解我們對該等匯報原則的理解及回應。

我們歡迎持份者提供意見及建議。閣下可透過電郵 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

匯報原則	含義	我們的回應
重要性	當有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他權益人產生重要影響時，發行人就應作出匯報。	本報告已提供持份者參與流程、重要性評估流程、重要性矩陣和指出對本集團不重要因而不作相關披露的「不遵守就解釋」條文，並已解釋本集團如何作出這項決定。
量化	關鍵績效指標須可予計量。可以訂下減少個別影響的目標。這樣，環境、社會及管治政策及管理系統的效益可被評估及驗證。量化資料應附帶說明，闡述其目的及影響，並在適當的情況下提供比較數據。	本報告以量化方式披露關鍵績效指標，並已匯報排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的數據，以及所使用的轉換因素的來源。
平衡	環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈報發行人的表現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本報告已討論我們於可持續發展方面所得的成就和所面對的挑戰。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。	本報告儘量使用一致的方法，並就相對於去年所用方法出現的任何變動作出解釋。

信息來源

本報告披露信息來自本集團正式文件、統計數據或公開數據。董事會對本報告內容的真實性、準確性和完整性負責。

環境、社會及管治報告

二、可持續發展理念及管治

可持續性管治發展目標

在推動穩健業務增長的同時，本集團將社會及環境責任視為業務營運的核心價值之一。我們立志成為環保企業，目標是為社會上各持份者創造長期價值、維持我們高質量的服務及營運標準，並對我們經營所在的社區帶來深遠的正面影響。我們會積極管理營運所帶來的環境和社會影響，致力履行環境和社會責任，提高集團的可持續性及透明度，並為下一代打造綠色和可持續的未來。

可持續性管治策略

為貫徹本集團的可持續發展理念，我們建立了由上而下的環境、社會及管治（「ESG」）架構。董事會負責制訂ESG策略，並負責評估及釐定本集團的ESG風險、確保風險管理及內部監控的有效性。高級管理層負責根據ESG策略安排相關工作，並向董事會匯報ESG工作進展及本集團的年度ESG報告。集團各部門人員負責開展ESG工作，包括收集持份者意見、進行內部及外部重要性評估、編備ESG報告等，並向高級管理層匯報ESG工作和ESG報告編寫的進展。

本集團致力於企業社會責任各個範疇，包括節省能源、減少溫室氣體、提供員工培訓發展機會、環境合規和為員工提供安全與健康的工作環境。

董事會參與

董事會旨在將可持續發展納入其業務發展之中，且明白其在監督本集團ESG策略方面的整體責任，並在作決策時均會充份客觀考慮不同持份者的關注和期望。董事會會評估及釐定本集團的ESG相關風險及機遇，確保設有適當和有效的風險管理及內部監控系統，並制訂本集團的ESG管理方針、策略、優次及目標。

董事會定期評估、識別及管理可持續發展風險，並透過遵守監管機構要求及行業常規發掘潛在機遇，確保向持份者創造長期價值。此外，董事會亦會定期檢討各項ESG目標的執行情況，並於適當及可行的情況下調整目標，確保企業發展對環境及社會的影響降至最低。

環境、社會及管治報告

三、與持份者溝通

中國通商深明與持份者保持溝通的重要性，我們積極通過不同的溝通管道，如報告、工作坊、意見調查或其他平臺與主要持份者（包括股東及投資者、政府、員工、客戶、供應商及社區）交流，了解他們所關注之事項，以實現共同進步和發展。為確保持份者溝通的成效，本集團致力於開展透明、誠實及準確的溝通並及時提供答覆。未來，我們將加強與持份者的互動，建立互利共贏的關係。

下表總結了本集團與持份者的溝通方式、他們的關注事項和我們所制定的行動計劃。

持份者群體	溝通方式／渠道	主要要求／關注事項	我們的行動計劃
股東及投資者			
政府	<ul style="list-style-type: none">• 會議• 工作坊¹	<ul style="list-style-type: none">• 不違規犯法• 增強一綫力量，做好「重心下移」工作• 及時整改監管部門提出的問題• 支持地方發展、帶動地方經濟	<ul style="list-style-type: none">• 完善公司制度管理，確保合法合規；努力帶動經濟效益• 不定期安排機關工作人員到基層站所工作，將人力向一綫集中，增強稅源管理的力量• 完善操作工藝，及時整改不足
員工	<ul style="list-style-type: none">• 會議	<ul style="list-style-type: none">• 完善僱員的培訓及發展	<ul style="list-style-type: none">• 完善內部管理體系，促進長遠發展• 組織培訓及研討會• 舉辦休閒及志願活動• 提供內部溝通渠道，包括內聯網、郵件等
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 圓桌會議• 電話討論• 綫上反饋	<ul style="list-style-type: none">• 為客戶提供優質服務	<ul style="list-style-type: none">• 共同謀劃合作，達至共贏局面• 為客戶提供優質的服務，為客戶創造價值

1 報告期間舉辦了3次的工作坊，參與政府代表總共約3人。

環境、社會及管治報告

持份者群體	溝通方式／渠道	主要要求／關注事項	我們的行動計劃
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 個別會晤² • 電話討論 • 會議 • 圓桌會議 	<ul style="list-style-type: none"> • 增進日常溝通 • 招標過程公開公正 • 履行合同條款 	<ul style="list-style-type: none"> • 保持良好協商態度，達成雙方共贏 • 搭建完整的上下游供應鏈體系 • 建立公開、透明的招標制度，為供應商提供平等競爭機會
社區	<ul style="list-style-type: none"> • 個別會晤 • 圓桌會議³ 	<ul style="list-style-type: none"> • 為經營地區提供就業機會 • 參與社區建設 • 相互溝通支持，為文明社區、衛生社區的創建傾力相助 • 創造良好的營商環境和氛圍 	<ul style="list-style-type: none"> • 採取本地化公司政策，優先在本地招用人才 • 組織員工積極參加社區活動，黨員起模範帶頭作用 • 積極支持並參與社區的各項活動 • 提高企業綜合實力，提供就業崗位
專家	<ul style="list-style-type: none"> • 個別會晤 	<ul style="list-style-type: none"> • 為公司制定長期發展戰略 	<ul style="list-style-type: none"> • 透過專家參與，著手制定十年發展規劃綱要
競爭對手／同業	<ul style="list-style-type: none"> • 個別會晤 	<ul style="list-style-type: none"> • 了解對手優勢，提升企業競爭力 	<ul style="list-style-type: none"> • 互相學習，取長補短

² 出席個別會晤的供應商約 12 人。

³ 參與圓桌會議的社區人數約 13 人。

環境、社會及管治報告

四、重要性評估

為確定本報告的披露重點，我們已與持份者對環境、社會及管治議題進行重要性評估。以下為重要性評估之流程：

第一步：識別潛在的環境、社會及管治議題

本集團根據《環境、社會及管治報告指引》的披露要求、中國通商的業務特點及日常運作識別出以下15個議題。這些議題被認為通過我們的營運對環境和社會產生相關影響。

環境、社會及管治層面	編號	環境、社會及管治議題
環境	1	減低排放量之措施及所得成果
	2	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
	3	總耗水量及密度
	4	排放物種類及相關排放數據
社會 — 僱傭及勞工常規	5	按性別、僱傭類型、年齡群組及地理地區劃分的僱員總數
	6	所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法
	7	僱員的培訓及發展
	8	在發現違規情況時消除有關做法所採取的行動
	9	僱員的僱傭及挽留
社會 — 經營常規／慣例	10	按地區劃分的供應商數目
	11	執行及監察聘用供應商的慣例、供應商數目
	12	與維護及保障知識產權有關的慣例
	13	防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法
	14	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
社會 — 社區	15	專注貢獻範疇

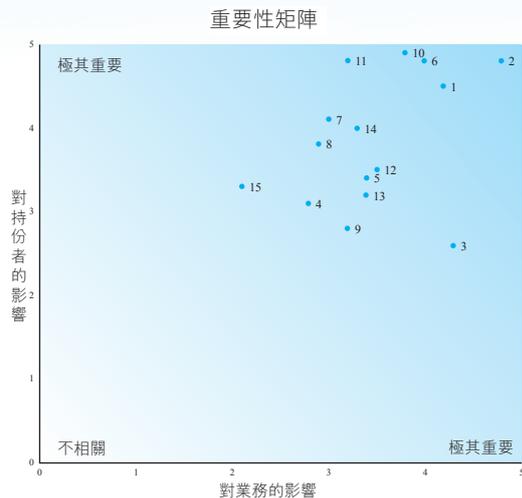
第二步：重要性評估

本集團管理層根據與持份者溝通過程中所收集的意見進行內部會議，對每個環境、社會和管治議題的相關程度或重要性按0至5分進行評分(0為不相關；5為極其重要)。

環境、社會及管治報告

第三步：排列優先次序

我們根據評分結果，從「對持份者的重要性」和「對業務的重要性」兩個維度對議題進行排序，以所得的結果編製重要性矩陣：



編號 環境、社會及管治議題

- 1 減低排放量之措施及所得成果
- 2 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
- 3 總耗水量及密度
- 4 排放物種類及相關排放數據
- 5 按性別、僱傭類型、年齡群組及地理地區劃分的僱員總數
- 6 所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法
- 7 僱員的培訓及發展
- 8 在發現違規情況時消除有關做法所採取的行動
- 9 僱員的僱傭及挽留
- 10 按地區劃分的供應商數目
- 11 執行及監察聘用供應商的慣例、供應商數目
- 12 與維護及保障知識產權有關的慣例
- 13 防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法
- 14 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
- 15 專注貢獻範疇

基於本集團主要業務性質為港口營運，重要議題集中在處理排放及廢棄物、供應商管理及職業健康與安全措施等領域。本集團在兼顧環境和社會責任的同時，將給予以上領域更多的關注。為有效回應持份者關注的事宜，我們會重點加強重要議題的探討，充分考慮所有持份者的意見，並認真切實地完善我們的長遠發展策略。

環境、社會及管治報告

五、環境層面

中國通商非常關注在業務營運中可能對自然環境所產生的負面影響，因此環境管制已成為本集團制訂發展策略的一部分。我們透過實施一系列環保措施，積極將環保理念融入核心業務中，以有效地使用天然資源及減少對環境造成污染。

A1：排放物

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》等法律法規，該等法律法規明確列明有關企業排放污染物及節能管理的要求。有見及此，我們制定並嚴格落實了《碼頭船舶泄油污染事故預案》、《突發環境事件應急預案》及《員工手冊》等內部政策，對辦公場所及運營港口產生的廢氣、廢水、廢物和溫室氣體排放進行管理，並從用電、用水、用紙、辦公用品管理等細節處入手，在日常營運過程中積極推動多項減排及節能項目，包括：

- 要求員工下班隨手關空調和計算機等，從而降低辦公室日常電源耗量；
- 鼓勵空調系統設定為攝氏 24-26 度；
- 於辦公區域全面使用節能燈，並鼓勵採用自然光、減少使用不必要的照明系統；
- 減少紙張消耗，儘量使用黑白及雙面打印模式及使用二手紙；和
- 在辦公室範圍內提供廢物分類回收設施，方便員工參與廢物源頭分類，以提高回收物料的收集數量和減少廢物的棄置量；及
- 張貼鼓勵節能通告或提醒標示，鼓勵員工進行環保活動。

於本報告期內，集團的排放物數據如下：

空氣排放物

空氣污染物	來源	單位	合計
二氧化硫	氣體燃料	千克	4,712
	柴油	克	1,451
	汽油	克	501
氮氧化物	氣體燃料	千克	947,048
	汽車	克	2,642,186
顆粒物	汽車	克	195,848

環境、社會及管治報告

溫室氣體

溫室氣體	單位	排放量
範圍 1 ¹ — 直接排放(溫室氣體排放)		
二氧化碳排放	千克	4,533,992
密度	千克/每名員工	9,290.97
範圍 2 ² — 間接排放(能源間接溫室氣體排放)		
二氧化碳排放	千克	3,039,820
密度	千克/每名員工	6,229.14
範圍 3 ³ — 其他間接溫室氣體排放		
二氧化碳排放	千克	27,591
密度	千克/每名員工	56.54

有害和無害廢棄物

我們的在日常營運中不會直接產生重大的有害廢棄物。而於經營期間，我們所產生的無害廢棄物主要為住宅廢物。我們的廢物管理遵照有關環保的法律及法規，並透過環境教育，鼓勵員工減少產生廢物，實踐源頭減廢。

廢棄物產生	總量(噸)	密度
有害廢棄物	沒有	沒有
無害廢棄物	0.6	少於0.01

A2：資源使用

提升資源使用效率同樣是本集團相當重視的環境保護議題。為履行企業的環保責任，我們不時檢討及評估環保計劃的效率及成效，以節省能源消耗，促使我們在環境保護和業務增長之間取得良好平衡。

- 1 直接排放包括固定源(電力裝置除外)燃燒燃料用以產生電力、熱能或蒸氣時的燃料燃燒。例如發電機、鍋爐、煮食爐，以及流動燃燒源的溫室氣體排放(陸上、航空及水上運輸)。
- 2 間接排放包括由外購能源所產生的排放。
- 3 其他間接排放包括因飲用水及污水處理等活動所產生的排放。

環境、社會及管治報告

能源使用

集團在本報告期內所消耗的柴油及汽油分別為90,111公升及34,100公升。電力消耗則為2,489,813千瓦時。我們在日常業務中積極採取節能措施，詳情於第A3節環境及天然資源中闡述。

能源	消耗量	密度
直接能源消耗		
燃料消耗 — 柴油(公升)	90,111	184.65
燃料消耗 — 汽油(公升)	34,100	69.88
間接能源消耗		
電總耗量(千瓦時)	2,489,813	5,102.08

耗水量

在本報告期內，集團的總耗水量約為40,641噸。本集團在求取適用水源方面沒有遇到任何困難。我們確保所有住宅污水排放皆會排放於指定的城市污水管網，以進行妥善污水處理。我們亦會定期對公用設施進行維護及維修，確保滲水或漏水管道獲定期更換或修理。

水資源	消耗量	密度
總耗水量(噸)	40,641	83.28

A3：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。了解到天然資源稀缺，我們除了遵守相關環境法例及法規之外，更會將環境保護概念融入內部管理及日常營運，致力於減排及減耗以達到可持續發展。我們採取的其中一些環保措施包括：

- 租用新能源電動集卡車，每輛每月節約燃油消耗近3噸；
- 對9台橡膠輪胎門式起重機(RTG)進行油改電系統改裝，每台每月節約燃油消耗近3.6噸；
- 進行油污水轉運，保護水面環境；
- 對於可回收的廢棄物，集團要求工作場所實行廢棄物分類回收，達到節約物資、垃圾減量；及
- 將集團轄區的生活垃圾，轉運至環衛處的生活垃圾處理中轉站，進行無公害垃圾處理。

環境、社會及管治報告

六、社會層面

B1：僱傭

我們深信員工是企業可持續發展的重要資產之一。中國通商嚴格遵守香港勞工法及相關僱傭法例及法規、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國促進就業法》和《中華人民共和國社會保險法》等與僱用員工相關的法律法規，該等法例法規在工時制度、休假制度、福利及薪酬管理、辭退員工、簽訂勞動合同等方面保障員工的合法權益。為達致有效地銜接和監督有關要求，我們制定了不同的內部政策，並定期對制度進行審閱修訂，致力為員工提供合理公平無歧視的工作氣氛，令員工能充滿活力地在企業文化良好的環境下工作，實現員工與集團共同成長發展。

招聘及晉升

中國通商深信就推動業務發展而言，優秀的人才不可或缺。因此，我們積極管理人才及僱員職業發展，發掘僱員的潛能並加以培養。

為確保整體人力資源水平，在嚴格遵守相關法例及法規的同時，本集團亦制定了招聘甄選人員的內部規定。在招聘過程中，我們注重應聘者是否具有誠實信用、自律合作的精神，同時尊重僱員擁有不同個性，鼓勵人才多元化。我們深信，多元化能夠為我們的營運帶來新的觀點、變化及挑戰。本集團秉持著公開、公平、公正的招聘政策，反對任何形式之性別、年齡、殘疾、種族及宗教等歧視，致力維護友好的工作環境。為使之能與我們一起共同努力發展，我們制定了相關招聘及晉升、補償及解僱、工時、休息期間、平等機會、多元化、反歧視的內部僱傭政策，以招聘及保留經驗豐富及有潛力的僱員。

我們亦秉持公開平等的原則為員工提供晉升機會，並制定了具競爭力的薪酬待遇(包括績效獎金)及晉升政策，包括定期對員工進行績效考核和溝通，透過工作表現反饋以不斷提升員工績效水平，從而推動組織的良性發展，提升經營業績和管理水平，使集團和員工共同受益。

環境、社會及管治報告

薪酬和福利

為充分發揮薪酬的激勵作用，我們制定了員工薪酬管理制度以規範員工薪酬的管理。本集團員工的標準工資按各員工崗位和職務級別相對的工資標準作分發。另外，我們會對員工定期進行績效考核，並根據考核結果調整員工薪金待遇，亦藉此機會聆聽員工意見，致力協助員工融入企業文化。

為提高員工歸屬感及士氣，我們會在農曆新年、中秋節等傳統節日將臨時，向員工派發月餅等應節食品，並組織定期及節日活動或聚會。我們亦會為當月生日員工製作生日專欄附生日祝福，以及製作生日賀卡及生日禮物。員工如遇婚、嫁、娶等家庭大事，我們會發放員工賀儀，回饋員工對本集團作出的貢獻及努力，提升在工作環境和諧的氣氛，並促進不同階層員工的共融。

工作時數、假期

本集團按照國家規定和內部管理規定中所認可的加班情形支付加班工資。此外，我們的內部政策規定員工享有各種帶薪假期，包括法定節假日、婚假、喪假、產假、計劃生育假、工間哺乳假和年休假等。若因公司的經營特色及個別員工的崗位職責需要，公司可實行不定時工作制，即採用輪休調休，彈性工作時間等適當方式，合理安排工作和輪休，既保證員工的休息權利，又保證公司能完成生產任務。

平等機會、多元化與反歧視

中國通商提供平等機會，致力落實多元化和反歧視的理念。我們在招聘人才時避免將性別、年齡、婚姻狀況、身體素質等個人特徵作為甄選的必要因素，以確保員工在招聘及晉升程序、解僱程序、培訓、工作表現考核、薪酬及福利、工作時數、休假及其他假期(包括婚假、恩恤假、產假)等方面享受公平待遇。

截至2019年12月31日，我們共有483名員工，其中男性員工與女性員工比例分別約佔77%和23%。於報告期內並沒有錄得歧視的個案。

環境、社會及管治報告

B2：健康與安全

在業務過程中，本集團非常重視為僱員提供健康及安全的工作環境，以作為企業長久持續發展的基石。我們嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》和《中華人民共和國工傷保險條例》等有關勞動安全衛生的法律法規，致力為員工提供舒適安全、有活力的工作環境及保護員工免受潛在的職業性危害，包括但不限於以下舉措：

- 一線人員全部配置勞保防護用品；
- 不定期開展安全生產大檢查，確保安全措施的實施；
- 於相對擁擠的區域如會議廳及會議室安裝空氣淨化器；
- 關心員工的身心健康，禁止在工作場所吸煙、濫用酒精及藥物；
- 進行宣導，為員工提供安全培訓；及
- 舉行防火演習，提升員工的防火意識及在緊急狀況下的正確知識及技能。

為確保僱員能夠在健康、安全的工作環境下工作，我們提供有關職業健康與安全培訓的指引。對於新聘員工，本集團會提供入職培訓計劃及安全培訓計劃，以便儘快熟悉相關的公司政策，有助提高員工的安全意識，儘量減少因人為失誤而導致意外發生。

同時，我們亦已根據香港法例第282章僱員補償條例，為我們合資格的僱員提供醫療保險、傷疾保險及其他補償，及根據《住房公積金管理條例》、《中華人民共和國社會保險法》等當地條例，為員工依法參與養老保險、生育保險、工傷保險及醫療保險等福利計劃，確保員工在因工受傷的情況下有所保障。

於本報告期內，本集團並無嚴重違反有關僱員健康及安全的法例及法規；涉及因工死亡事故的員工數目為零；因工傷損失工作日數亦為零。

環境、社會及管治報告

B3：發展及培訓

中國通商致力完善員工培訓體系，以《培訓管理制度》對公司員工培訓進行規範，激發員工潛能，並同時聆聽員工的想法及作出回應。我們深明優秀的人才團隊是企業持續發展的關鍵之一，員工培訓的設計不僅為實現公司的業務目標及協助員工提升技能和發展事業，更致力讓社會能夠從此得益。

對於新聘員工，我們會確保每位新員工根據入職培訓計劃接受不同方面的培訓，包括上崗培訓、技能培訓、崗前培訓等，確保相關員工能夠快速適應新工作環境及具備其崗位所要求之專業知識及技術。我們亦會為集團各個職級的員工提供多種培訓課程，確保每位員工都能接受持續的培訓，保持員工競爭力，實現員工的職業前景，並推動集團的業務發展。對於管理層，我們亦為其提供一系列有關軟技能發展的課程，針對其領導力及管理技能等，致力推動團隊合作，更名為集團帶來新思維，促進本集團的可持續發展。我們亦鼓勵員工持續進修，支持員工於完成培訓後憑結業證書和培訓費用有效票據可獲報銷有關費用。

於本報告期內，本集團受訓的員工佔94%。每名僱員完成受訓的平均時數為5.8小時，較上一財政年度上升16%。

B4：勞工準則

本集團嚴格遵守香港勞工法及相關僱傭法例及法規、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《禁止使用童工規定》及《中華人民共和國未成年人保護法》等關於保障員工合法權益及嚴禁聘用年齡未滿18周歲者規定的法律法規。為此，我們制定的招聘管理制度尊重員工的合法權益。我們重視員工的隱私權，面試時避免提問與工作績效無關的個人隱私問題，而應聘者的認知能力測評資料僅可供與此職位甄選有關的人員閱讀。另外，於招聘過程中我們會進行背景調查，審查應聘者年齡等信息，例如體檢證書、學業證明、身份證等，杜絕違法使用童工的情況出現。本集團亦堅持拒絕聘用任何僱傭童工或強迫勞工提供行政供應及服務之供應商及承包商。

對於因工作需要必須加班和值班的員工，我們會按照國家規定和本集團的內部僱傭政策支付加班工資。如發現違反有關勞工準則的法律及法規，我們會視情況嚴重程度對事件責任人進行處罰公示，亦會剖析問題原因，對現有制度或管理辦法存在的問題進行檢視和更新調整。

我們亦高度重視員工意見並且關心員工身心健康。我們深信，和諧合規的企業文化及工作環境有助增進員工的歸屬感，從而促使僱員留任，更能提高生產效率。

環境、社會及管治報告

B5：供應鏈管理

本集團業務的穩定發展有賴供應商和合作夥伴的支持，因此我們重視供應鏈管理，以維持我們的服務質量及營商誠信。

我們的供應鏈管理團隊擁有規範的採購行為，在考慮經濟及商業利益時，更會維護企業的合法權益。我們的採購、招標工作堅持公開、公平和透明的招標採購原則。在考慮與任何供應商或承包商合作前，我們會評估供應商或承包商於法律及法規合規方面的往績記錄，包括能否為僱員提供健康及安全的工作環境，並減輕對環境的負面影響。

本集團對供應商或承包商進行甄選時，我們會向供應商或承包商索取其營業執照、專業資質證書、安全生產許可證及其他管理體系的認可證書等文件，確保其符合相關社會及環境法律法規。為加強供應商的環保意識和鼓勵他們為可持續發展作出貢獻，我們會優先考慮具可持續發展理念的供應商或承包商。

我們同時持續關注供應商的表現，本集團於必要時，會對供應商及承包商進行檢查及評估，確保在供應鏈中的主要持分者均遵守與安全、環境及社會範疇相關之法例及法規，並維持良好的企業管治及監控。

B6：產品責任

中國通商了解服務質量及企業聲譽對業務可持續發展之重要性，並一直堅持以「客戶需求」為中心，致力與客戶保持雙向溝通，以確保我們明白並能夠滿足客戶的需要及期望，為我們的客戶提供優質、健康與安全的服務。於報告期間，本集團未有發現任何有關服務質量之法律及法規之重大不合規事件。

我們高度重視客戶的滿意度和對我們服務的意見回饋。我們的內部政策能有效地指導面對投訴事件的處理流程，並已經建立多種投訴及反饋頻道，包括電話熱綫、電子郵件及網站，以隨時收集客戶意見及建議。於報告期間，本集團未有就我們之服務收到任何相關的投訴。

我們亦非常關注數據私隱保障。本集團致力遵守私隱相關法律及法規，嚴格遵守香港法例《個人資料(私隱)條例》之規定，確保我們妥善保存任何資料。我們亦會控制資料的存取權限，客戶及供應商之資料僅用於與本集團營運相關之事宜，且相關資料僅供相關的負責員工查閱，確保已收集及保存的資料不會遭未經授權或意外查閱、處理、刪除或作其他用途。

於報告期內，我們並無收到有關違反客戶私隱或客戶資料外泄的任何投訴。

環境、社會及管治報告

B7：反貪污

中國通商嚴格遵守《香港防止賄賂條例》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》、《中華人民共和國反壟斷法》及《中華人民共和國懲治貪污條例》等有關商業道德及禁止經營者達成壟斷協議或濫用市場支配地位的法律法規。為求在沒有不當影響的情況下經營業務，我們已制定了一系列反欺詐及反賄賂的內部政策，當中包括有關員工收受利益的指引。

如發現違反指引或其他違規行為，違規者將會受到紀律處分。於報告期內，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法規以及反貪污企業政策，未有因違反任何與反貪污有關的法律及法規而被定罪，未因貪腐事件解僱或紀律處分員工，亦未因貪腐違規行為與商業夥伴終止合約或未續約。

另外，本集團亦要求員工與公司簽訂《廉潔合作協議》，以推動廉潔誠信的公司文化，預防各類利益衝突及防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等不當行為，確保員工遵守協議中職業道德的相關規定、原則和要求。根據本集團內部政策，僱員可向審核委員會報告任何利益衝突、發現違規等事宜，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，審核委員會未有接獲任何僱員投訴。

B8：社區投資

本集團努力履行社會責任，致力在業務發展的同時可以回饋社會。我們鼓勵員工踴躍參與各項社會公益活動，幫助當地社區及有需要人士，以實際行動表達對社會的關愛及作出貢獻。

於報告期間，我們組織了社區及福利院慰問活動，為本集團營運地區（即中華人民共和國湖北省武漢市陽邏區）中的三個社區，包括吳家田社區、關上社區及江北社區送上物資及慰問金，共16,000元人民幣；亦為福利院捐獻物資及慰問金共6,400元人民幣。

此外，本集團關注員工身心健康發展，深信員工是企業可持續發展的重要資產之一。我們真誠希望，在員工遇到困難情況時，我們可以與員工一起共度時艱。因此，對於重症員工及家庭困難員工，我們亦會為其送上慰問金，以表心意。

我們相信，僱員可從參與各項社會公益活動時，提供公民意識並建立正確的價值觀，願意同心協力回歸社會，為建設更美好的家園作出貢獻。本集團將繼續注重社區投資，並鼓勵我們的員工積極參與社會公益活動，宣揚服務、奉獻精神。

環境、社會及管治報告

七、關鍵績效指標概覽¹

環境績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
A1.1 排放物 ²	氮氧化物(NO _x)	千克	949,690
	二氧化硫(SO ₂)	千克	4,714
	顆粒物(PM)	千克	196
A1.2 溫室氣體 ³	範圍1：直接產生的溫室氣體排放		
	固定源	二氧化碳當量噸	4,204
	流動燃燒源	二氧化碳當量噸	330
	新種植樹木的溫室氣體減除	二氧化碳當量噸	0
	直接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	4,534
	直接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁴	二氧化碳當量噸／每名員工	9.29
	範圍2：間接產生的溫室氣體排放		
	外購電力 ⁵	二氧化碳當量噸	3,040
	間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	3,040
	間接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁶	二氧化碳當量噸／每名員工	6.23
	範圍3：其他間接產生的溫室氣體排放		
	政府部門處理食水及污水時而消耗的電力 ⁷	二氧化碳當量噸	28
	僱員乘坐飛機出外公幹	二氧化碳當量噸	0.17
	其他間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	28
	其他間接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁸	二氧化碳當量噸／每名員工	0.06
	溫室氣體總排放量		
溫室氣體總排放量	二氧化碳當量噸	7,602	
溫室氣體總排放量密度 ⁹	二氧化碳當量噸／每名員工	15.58	

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
A2.1 能源 ¹⁰	直接能源消耗		
	柴油	千個千瓦時	966
	汽油	千個千瓦時	324
	直接能源耗量	千個千瓦時	1,290
	直接能源耗密度 ¹¹	千個千瓦時／每名員工	2.64
	間接能源消耗		
	外購電力	千個千瓦時	2,490
	間接能源耗量	千個千瓦時	2,490
	間接能源耗密度 ¹²	千個千瓦時／每名員工	5.10
	能源總耗量		
	能源總耗量	千個千瓦時	3,780
	能源總耗量密度 ¹³	千個千瓦時／每名員工	7.75
	A2.2 耗水量	耗水量	立方米
耗水強度		立方米／每名員工	83.28

- 1 本報告中計算環境關鍵績效指標的排放係數參照香港聯交所發布的《如何準備環境、社會及管治報告？— 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》，另有說明除外。
- 2 排放量計算參照研究機構發布的《基于本地污染源調查的杭州市大氣污染物排放清單研究—環境科學學報》(2017年版)、國家環境保護總局《熱力生產和供應行業(包括工業鍋爐)》(含硫量 $S = 30\text{mg}/\text{m}^3$)、科研機構提供的轉換係數：http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html、挪威統計局《Emission factors used in the estimations of emissions from combustion》、香港總商會《清新空氣約章》商界指南及美國環境保護局《空氣污染物排放係數手冊》(AP-42, 第五版)、中華人民共和國環境保護部發布的《道路機動車大氣污染物排放列表編製技術指南(試行)》和香港特別行政區環境保護署《珠江三角洲空氣質素研究》。
- 3 直接產生、外購煤氣和外購天然氣的二氧化碳當量排放量計算參照科研機構提供的轉換係數：http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html和國際通用的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》中所提供的《能源消耗引起的溫室氣體排放計算工具》。
- 4 直接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 直接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在職人員 483 名
- 5 中國內地各電網排放因子數據參考國家發展和改革委員會發布的《2016 年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》。
- 6 間接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 間接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在職人員 483 名
- 7 在中國的處理食水及污水每單位耗電量分別設為 0.6 及 0.28328 千瓦時，而中國的購置電力預設排放係數 設為 0.8 千克／千瓦時。
- 8 其他間接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 其他間接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在職人員 483 名
- 9 溫室氣體總排放量密度 = 溫室氣體總排放量 ÷ 本年度在職人員 483 名
- 10 能源耗量是根據中華人民共和國國家標準《綜合能耗計算通則》(GB/T 2589-2008)換算因子和科研機構提供的轉換係數：http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html進行計算得出。
- 11 直接能源耗密度 = 直接能源耗量 ÷ 本年度在職人員 483 名
- 12 間接能源耗密度 = 間接能源耗量 ÷ 本年度在職人員 483 名
- 13 能源總耗量密度 = 能源總耗量 ÷ 本年度在職人員 483 名

環境、社會及管治報告

社會績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
B1.1 僱員總數	按僱傭類型劃分		
	全職	人	483
	兼職	人	0
	按地區劃分		
	華中	人	463
	華東	人	13
	長三角地區	人	4
	華南	人	1
	香港	人	2
	按性別劃分		
	男性	人	366
	女性	人	117
	按年齡劃分		
	30歲或以下	人	141
31-40歲	人	206	
41-50歲	人	92	
51歲或以上	人	44	
B1.2 僱員流失比率	按僱傭類型劃分		
	全職	%	14%
	兼職	%	不適用
	按地區劃分		
	華中	%	98%
	東北	%	2%
	按性別劃分		
	男性	%	76%
	女性	%	24%
	按年齡劃分		
	30歲或以下	%	27%
31-40歲	%	39%	
41-50歲	%	23%	
51歲或以上	%	11%	
B2.1 因工亡故的人數及比率	因工亡故的人數	人	0
	因工亡故的人數比率	%	不適用

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019
B2.2	因工傷損失工作日數	日	0
B3.1	受訓僱員百分比	%	94%
	按性別劃分		
	男	%	95%
	女	%	92%
	按僱傭類型劃分		
	全職	%	73%
	兼職	%	不適用
B3.2	每名僱員完成受訓的平均時數	小時	5.8
	按性別劃分		
	男	小時	5.8
	女	小時	6
	按僱傭類型劃分		
	全職	小時	5.8
	兼職	小時	不適用
B5.1	供應商數目		
	供應商數量按地區劃分		
	華中	間	2
	東北	間	3
	華東	間	1
B6.2	關於產品及服務的投訴數目	宗	0
B7.1	貪污訴訟案件	宗	0
	提出並已審結的貪污訴訟案件的數目		

環境、社會及管治報告

八、聯交所環境、社會及管治報告指引對照

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	披露情況	章節／解釋
A. 環境		
層面 A1：排放物		
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：	五. 環境層面
	(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。	
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露 五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露 五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 我們營運中不會產生重大的有害廢棄物，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露 五. 環境層面
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	已披露 五. 環境層面
關鍵績效指標 A1.6	描述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。	已披露 五. 環境層面

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	披露情況	章節／解釋	
層面 A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 附註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	已披露	五. 環境層面
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五. 環境層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	已披露	五. 環境層面
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。	已披露	五. 環境層面
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用	我們營運中未涉及包裝材料的使用，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
層面 A3：環境及天然資源			
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。	已披露	五. 環境層面
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。	已披露	五. 環境層面
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面 B1：僱傭			
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。	已披露	六. 社會層面
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。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
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。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	披露情況	章節／解釋	
層面 B2：健康與安全			
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。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標 B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	六. 社會層面
層面 B3：發展及培訓			
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。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
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。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
層面 B4：勞工準則			
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。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	六. 社會層面
營運慣例			
層面 B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	六. 社會層面
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 B5.2	描述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。	已披露	六. 社會層面

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	披露情況	章節／解釋
層面 B6：產品責任		
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：	六. 社會層面
	(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。	
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。	此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
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。	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	六. 社會層面
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	六. 社會層面
層面 B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	六. 社會層面
	(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。	
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期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。	六. 社會層面、 七. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	六. 社會層面
社區		
層面 B8：社區投資		
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。	六. 社會層面
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	六. 社會層面
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	六. 社會層面

董事會報告

董事會謹此提呈本公司截至二零一九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 39。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二零一九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 22 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 頁之董事會報告之「與員工、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零一九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 22 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 37 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

本集團截至二零一九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 162 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 32。

股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事並不建議派發本年度股息(二零一八年：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二零二零年六月十日(星期三)舉行。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將由二零二零年六月五日(星期五)起至二零二零年六月十日(星期三)(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二零二零年六月四日(星期四)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 17 樓 1712-1716 室。

可分配儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日之可分配儲備為 373,250,000 港元(二零一八年：379,760,000 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 164 頁。

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。

董事

於本財務年度內及本報告日期之在任董事如下：

聯席主席兼非執行董事：

閻志先生

聯席主席兼執行董事：

彭池先生(於二零一九年九月十日獲委任)

董事會報告

副主席兼非執行董事：

雷德超先生(於二零一九年十二月三十一日辭任)

執行董事：

謝炳木先生
張際偉先生

非執行董事：

夏禹先生(於二零一九年十二月三十一日獲委任)

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，謝炳木先生、張際偉先生及李鏡波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。

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股東週年大會，任期屆滿時有資格於該會上重選。因此，夏禹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

董事及本集團高級管理人員之簡歷詳情載於本年報第 23 至 26 頁。

董事服務合約

各執行董事彭池先生、謝炳木先生及張際偉先生已與本公司訂立服務合約，分別自二零一九年九月十日、二零二零年三月七日及二零一九年十月二十七日開始為期三年。各非執行董事閻志先生及夏禹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二零一九年十二月三十一日開始為期三年。各獨立非執行董事李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生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由股東重選連任。

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。

董事會報告

董事於合約之權益

除本年報所披露者外，於年底時或截至二零一九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、高級行政人員於本公司股份(「股份」)之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，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	於二零一九年十二月三十一日	
		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)股股份由中國通商投資集團有限公司(前稱卓爾基業投資有限公司，「中國通商投資」)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。
- 根據本公司於二零一九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，於二零一九年十二月三十一日，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，於二零一九年十二月三十一日，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	於二零一九年十二月三十一日	
		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%
中國通商投資(附註2)	實益擁有人	882,440,621(L)	51.15%

附註：

- (L)指好倉。
- 中國通商投資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。
- 根據本公司於二零一九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58.1%，而向已包括在內之最大客戶提供之服務佔本集團總收入24.1%。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42.1%，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27.6%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶包括湖北大別山文化旅遊開發有限公司(「湖北大別山」)及卓爾發展(孝感)有限公司(「卓爾(孝感)」)。本公司控股股東、董事會聯席主席及非執行董事閻志先生及彼之聯繫人間接全資擁有湖北大別山，並間接全資擁有卓爾(孝感)。與閻志先生之關連交易詳情載於本年報第67頁之董事會報告

董事會報告

之「關連交易」各段。除上文所披露者外，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。

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，於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度，本公司一直維持上市規則第 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。李先生並無擔任本集團任何行政管理職位。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集團之經營業績、個別董事之工作表現及相若市場統計資料後釐訂。

董事會報告

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。

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

於截至二零一九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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據上市規則進行下列關連交易或持續關連交易。

(i) 關連交易

- (a) 控股股東、聯席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。於二零一九年十二月三十一日，上述貸款之未償還金額總額為 56,131,000 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。

- (b) 於二零一九年十月十七日，中基通商工程(本集團之全資附屬公司)分別與湖北大別山文化旅遊開發有限公司(「湖北大別山」)(一間於中國成立之有限公司，並由閻志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(「卓爾(孝感)」)(一間於中國成立之有限公司，並由閻志先生間接全資擁有)訂立兩份建設合同(「建設合同」)，合同總額分別為人民幣 50,327,100 元(相等於約 55,359,810 港元)及人民幣 189,672,400 元(相等於約 208,639,640 港元)，並就提供建設服務擔任總承建商。

由於閻志先生為本公司控股股東、董事會聯席主席及非執行董事，因此，湖北大別山及卓爾(孝感)均為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A.81 條，由於各份該等建設合同項下擬進行交易性質相同並與閻志先生控制之公司訂立，故該等建設合同將彙集計算。由於有關該等建設合同總合同總額之一項或多項適用百分比率(溢利率除外)超過 5%，故訂立該等建設合同及其項下擬進行交易須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

董事會報告

有關上述進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十八日之通函。董事(包括獨立非執行董事)認為上述交易乃按正常商業條款並根據規管此等交易之有關協議條款進行，條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益，且為本集團之日常及一般業務過程。

(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」)(一間由閻志先生控制的公司)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(「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。於二零一九年六月一日，本集團與卓爾智聯集團有限公司(由閻志先生控制)就辦公室物業重續轉授權協議，年期自二零一九年六月一日起至二零二二年五月三十一日止，每月轉授權費為52,301港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度之轉授權費用總額為628,000港元(二零一八年：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。

除上述關連交易及持續關連交易外，概無其他財務報表附註38所披露之關聯方交易構成關連交易或持續關連交易而根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須予披露。本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

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

董事會報告

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股股份相當於本年報日期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%。

(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。

董事會報告

(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本公司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

於截至二零一九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。

銀行及其他借款

本集團於二零一九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28及29。

有關董事進行證券交易之操守守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之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。

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)。

稅務減免

本公司概不知悉股東可因持有股份而獲享任何稅務減免。

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

聯席主席

二零二零年四月二十九日

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 162 頁所載之中國通商集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一九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 貴集團於二零一九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二零一九年十二月三十一日之公平值為 676,878,000 港元，當自置物業重新分類為投資物業時於截至二零一九年十二月三十一日止年度於損益中確認之公平值收益為 31,372,000 港元及於其他全面收益中確認之公平值收益為 73,425,000 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。

貴集團於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨額為249,088,000港元。此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報表時，管理層已對其營運資金之充足性進行評估，於截至二零二零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事件及狀況之未來結果作出重大判斷及假設。

我們就對持續經營之評估執行之程序包括：

- 參考貴集團過程之實際表現及未來發展計劃，評估現金流預測所用關鍵假設之恰當性，包括收益增長、毛利率及計劃資本開支，並檢查現金流量預測之算術計算是否準確；
- 對比輸入數據及支持憑證，如貸款還款時間表及協議；
- 以傳閱確認函之方式，確認於年末之現金資源及來自財務機構及控股股東之可用融資；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二零一九年報中所有資料，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。我們僅根據我們協定的委聘條款向 閣下(作為整體)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

二零二零年四月二十九日

林友鑫

執業證書編號：P06622

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	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	7	18,104	32,894
投資物業之公平值變動	15	31,732	41,718
一般及行政開支		(51,473)	(50,712)
其他營運開支		(28,214)	(27,532)
融資成本 — 淨額	11	(19,554)	(21,880)
應佔一間聯營公司之溢利	20	233	755
除所得稅前溢利	8	55,392	106,120
所得稅開支	12	(17,900)	(26,903)
本年度溢利		37,492	79,217
其他全面收益／(開支)			
將不會重新分類至損益之項目：			
將自置物業重新分類至投資物業產生之公平值變動		73,425	—
將自置物業重新分類至投資物業後重估盈餘產生之遞延稅項	31	(18,356)	—
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		(23,121)	(41,091)
本年度其他全面收益／(開支)		31,948	(41,091)
本年度全面收益總額		69,440	38,126
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		34,530	71,259
非控制性權益		2,962	7,958
		37,492	79,217
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		61,966	37,156
非控制性權益		7,474	970
		69,440	38,126
本公司擁有人應佔每股盈利	13		
— 基本及攤薄		2.00 港仙	4.13 港仙

第 83 至 162 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

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	15	676,878	543,324
物業、廠房及設備	16	545,662	564,769
在建工程	17	196,553	200,012
土地使用權	18	18,680	20,684
無形資產	19	16,614	18,441
受限制按金	26	10,989	10,260
於一間聯營公司之權益	20	9,982	9,749
商譽	19	991	1,018
遞延稅項資產	31	2,484	1,311
		1,478,833	1,369,568
流動資產			
存貨	21	5,731	5,149
應收賬款及其他應收款項	22	95,831	129,534
合約資產	23	127,664	—
應收一間聯營公司款項	24	1,402	636
應收關連公司款項	38	54	65
應收政府資助	25	26,628	36,823
受限制按金	26	—	2,964
現金及現金等價物	26	93,327	15,167
		350,637	190,338
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	27	314,445	213,036
應付非控制性權益款項	37	53,357	52,202
應付一間關連公司款項	38	106	—
應付控股股東款項	38	56,131	52,011
應付最終控股公司款項	38	1,300	1,300
銀行借款	28	83,772	183,992
其他借款	29	62,084	50,275
租賃負債	30	1,288	—
應付所得稅		27,242	27,121
		599,725	579,937
流動負債淨額		(249,088)	(389,599)
總資產減流動負債		1,229,745	979,969

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	27	3,533	3,791
銀行借款	28	172,605	90,060
其他借款	29	130,604	58,691
租賃負債	30	2,157	—
遞延稅項負債	31	78,520	54,541
		387,419	207,083
資產淨值			
		842,326	772,886
權益			
股本	32	172,507	172,507
儲備	34	520,566	458,600
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		693,073	631,107
		149,253	141,779
權益總額			
		842,326	772,886

經董事會於二零二零年四月二十九日批准及授權刊發。

閻志
董事

謝炳木
董事

第 83 至 162 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營業務之現金流		
除所得稅前溢利	55,392	106,120
調整：		
投資物業之公平值變動	(31,732)	(41,718)
物業、廠房及設備折舊	27,869	27,806
使用權資產折舊	522	—
無形資產攤銷	1,366	1,434
土地使用權預付租金折舊／攤銷	526	1,614
預期信貸虧損撥備	6,079	4,766
融資成本 — 淨額	19,554	21,880
出售物業、廠房及設備之虧損	447	59
應佔一間聯營公司之溢利	(233)	(755)
未計營運資金變動前之經營溢利	79,790	121,206
存貨(增加)／減少	(730)	458
應收賬款及其他應收款項減少	26,334	20,967
合約資產增加	(129,964)	—
應收／(應付)關連公司款項增加／(減少)	120	(30)
應收一間聯營公司款項增加	(797)	(687)
應收政府資助減少	7,365	16,501
應付賬款及其他應付款項增加	107,626	16,660
營運所產生現金	89,744	175,075
已付利息	(29,247)	(33,712)
已付所得稅	(10,630)	(10,434)
經營業務所產生現金淨額	49,867	130,929
來自投資活動之現金流		
購買物業、廠房及設備	(9,002)	(5,782)
購買無形資產	—	(22)
添置投資物業	(24,323)	(10,715)
添置土地使用權	—	(5,173)
支付在建工程開支	(19,563)	(17,896)
出售物業、廠房及設備所得款項	42	31
過往年度收購附屬公司付款	—	(19,563)
受限制按金減少	1,921	—
已抵押銀行存款減少	—	2,380
已收利息	41	104
投資活動所用現金淨額	(50,884)	(56,636)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自融資活動之現金流			
向控股股東還款		—	(17,725)
來自控股股東之所得款項		4,120	11,000
來自非控制性權益之資本注資		—	989
償還租賃負債		(560)	—
銀行借款之所得款項		119,780	99,936
償還銀行借款		(130,432)	(133,407)
其他借款之所得款項		198,427	—
償還其他借款		(110,349)	(57,365)
<hr/>			
融資活動所產生／(所用)現金淨額		80,986	(96,572)
<hr/>			
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額			
於年初之現金及現金等價物		15,167	37,943
外匯匯率變動之影響		(1,809)	(497)
<hr/>			
於年末之現金及現金等價物	26	93,327	15,167

第83至162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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控制性權益 千港元	總計 千港元	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	公平值儲備 千港元	保留溢利 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	—	221,542	594,062	139,709	733,771
本年度全面收益總額										
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)
	—	—	—	—	(34,103)	—	71,259	37,156	970	38,126
與擁有人之交易										
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

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							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	公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元		總計 千港元	非控制性權益 千港元
於二零一九年一月一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	(17,248)	—	292,690	631,107	141,779	772,886
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	34,530	34,530	2,962	37,492
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年內其他全面收益/(開支)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 將自置物業重新分類至投資物業產生之公平值變動	—	—	—	—	—	62,411	—	62,411	11,014	73,425
— 將自置物業重新分類至投資物業後重估盈餘產生之遞延稅項	—	—	—	—	—	(15,603)	—	(15,603)	(2,755)	(18,356)
— 換算海外業務財務報表而產生之匯兌虧損	—	—	—	—	(19,372)	—	—	(19,372)	(3,749)	(23,121)
於二零一九年十二月三十一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	(36,620)	46,808	327,220	693,073	149,253	842,326

第83至162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(「中國通商投資」)(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。其附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註39。本公司及其附屬公司(統稱「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綜合財務報表已於二零二零年四月二十九日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

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。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

截至二零一九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249,088,000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. 本集團已自其控股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，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

截至二零一九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。

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。

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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

(a) 綜合賬目(續)

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。

(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。

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。

收購相關成本在產生時於損益中確認。

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。

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

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2.21)。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

截至二零一九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

截至二零一九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

截至二零一九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(附註2.16所述之使用權資產成本除外)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

截至二零一九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、直接勞工及已資本化之借貸成本)。

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(符合首次應用國際財務報告準則第16號時使用權資產的定義)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(於應用國際財務報告準則第16號前)／折舊(於應用國際財務報告準則第16號後)。

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。

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。

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。

於應用國際財務報告準則第16號前，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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

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2.21)。

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
軟件	5年

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2.21所述，可使用年期有限及無限之無形資產會進行減值測試。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產

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。

金融資產之分類和初步計量

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。

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其他收入。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)、應收政府資助以及現金及現金等價物均屬於此類金融工具。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

金融資產及合約資產減值

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」。要求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、應收賬款及票據以及合約資產。

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。

應收賬款及票據以及合約資產

對於應收賬款及票據以及合約資產，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，應收賬款及票據以及合約資產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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

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；或
- 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。

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、合約資產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42.5。

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

2. 主要會計政策概要(續)

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、租賃負債、應付關連人士款項(包括應付關連公司、控股股東及最終控股公司之款項)、應付非控制性權益款項以及銀行及其他借款。

金融負債(不包括租賃負債)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2.23)確認，並列入融資成本或其他收入。

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非控制性權益款項

應付賬款及其他應付款項、應付關連人士款項以及應付非控制性權益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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

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 合約資產及合約負債

合約資產在本集團有權無條件獲取合約所載支付條款下的代價前確認收益(見附註2.19)時確認。合約資產按附註2.11所載政策進行預期信貸虧損評估，並在收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2.19)。

合約負債在本集團確認相關收益前客戶支付代價時確認(見附註2.19)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2.11)。

就與客戶的單一合約而言，將呈列合約資產淨值或合約負債淨值。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨值基準呈列。

2.16 租約

(a) 本集團作為承租人

自二零一九年一月一日起適用之政策

租賃之定義

就於二零一九年一月一日或之後訂立之任何新合約，本集團考慮有關合約是否屬租賃或包含租賃。租賃被定義為以代價獲得已識別資產(相關資產)於一段時間內使用權的一項合約或合約的一部分。為應用該定義，本集團評估有關合約是否符合三個關鍵評估項，即：

- 合約中明示或資產可供本集團使用時暗示合約是否包括一項已識別資產；
- 經考慮其於合約界定範圍內的權利後，本集團是否有權於整個使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整個使用期間是否有權指示已識別資產的使用。本集團會評估其於整個使用期間是否有權指示資產的「使用方式及用途」。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.16 租約(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

自二零一九年一月一日起適用之政策(續)

作為承租人之租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債的初始計量金額；本集團產生之任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產之任何估計成本；及於租賃開始日期前預付之任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產之可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。符合採用重估模型的投資物業定義的使用權資產隨後根據本集團會計政策按公平值計量。

於開始日期，本集團按當日未支付租賃付款之現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含之利率予以折現，或倘該利率不易確定，則採用本集團之遞增借款利率予以折現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率之可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。

於初步計量後，負債將因已付租賃付款而縮減，並因租賃負債之利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產內反映，或倘使用權資產縮減為零，則計入損益內。

本集團選擇實際權宜方式，對短期租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為12個月或以下之租賃。

於綜合財務狀況表內，使用權資產已計入物業、廠房及設備。土地租賃的預付租賃付款呈列為非流動資產項下之「土地使用權」。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.16 租約(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

於二零一九年一月一日前適用之政策

倘本集團斷定某項安排乃於協定期限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。

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；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。

經營租賃

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。

(b) 本集團作為出租人

本集團亦透過其投資物業的經營租賃賺取租金收入。租金收入在租賃期內按直線法確認。

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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.17 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。

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。

2.18 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。

2.19 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、供應鏈管理及貿易以及提供建設工程。

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

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.19 收入確認(續)

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。

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。

來自建築合約收益於一段時間內確認，原因為本集團的履約行為創造及改良了客戶所控制的資產(即指履行建築工程服務指定區域)。完全達成履約責任期間的進度乃根據輸出法計量，即透過直接計量迄今已轉讓予客戶之服務之價值，相對合約下承諾提供的餘下服務之價值確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓服務控制權方面的履約情況。迄今已轉讓予客戶的服務的價值乃根據進度證明(參照客戶或其代理認證的建築工程)計量。

合約成本於產生時確認。倘建築合約的結果無法可靠估計，合約收益僅按有可能收回的已產生合約成本確認。

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2.16所載之會計政策確認。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.20 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。

2.21 非金融資產減值(合約資產除外)

物業、廠房及設備(包括使用權資產)、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。

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)。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 非金融資產減值(合約資產除外)(續)

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。

2.22 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。

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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.23 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。

2.24 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。

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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.24 所得稅之會計處理(續)

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在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。

2.25 分部報告

經營分部及綜合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。

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

2. 主要會計政策概要(續)

2.26 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

截至二零一九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第 4 號「決定一項安排是否包含租賃」、常務詮釋委員會第 15 號「經營租賃—優惠」及常務詮釋委員會第 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溢利期初結餘之調整。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資產項下之「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。

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

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

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(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

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。

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)
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	—

作為出租人

首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團無須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作任何調整，惟須按國際財務報告準則第16號就該等租賃入賬。比較數字不予重列。

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17號	保險合約 ³
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 ²

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

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)

- ¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於二零二三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。

該等修訂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綜合財務報表造成重大影響。

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

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：

估計投資物業公平值

於二零一九年十二月三十一日，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676,878,000港元(二零一八年：543,324,000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31。

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

截至二零一九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以及合約資產之減值撥備

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。於二零一九年十二月三十一日，應收賬款及應收票據款項以及合約資產之總賬面值分別為67,326,000港元(扣除虧損撥備5,788,000港元)及127,664,000港元(二零一八年：分別為96,846,000港元(扣除虧損撥備2,365,000港元)及零)。

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、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／服務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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
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	—
	352,021	262,505
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
	352,021	262,505

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

6. 分部資料

本集團有下列五項(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。

上文附註2.25所述之可呈報分部之會計政策與本集團之會計政策一致。分部業績指不計算公司收入及開支以及董事酬金等分配下各分部溢利／虧損。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)。

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

6. 分部資料(續)

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

	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
來自外部客戶之收入	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	8,617	139,933	62,670	19,922	126,470	(5,591)	—	352,021
可呈報分部業績	7,172	33,020	9,642	(1,920)	6,025	—	—	53,939
投資物業之公平值變動	31,732	—	—	—	—	—	—	31,732
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)	37,074	20,306	8,126	(4,926)	6,025	—	(11,213)	55,392
所得稅(開支)/抵免	(9,620)	(5,758)	(1,085)	133	(1,570)	—	—	(17,900)
年內溢利/(虧損)	27,454	14,548	7,041	(4,793)	4,455	—	(11,213)	37,492

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

6. 分部資料(續)

二零一九年(續)

分部資產及負債

於二零一九年十二月三十一日

	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	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	858,407	25,688	7,251	134,950	6,580	1,723,677
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	396	1,600	260	228	—	—	2,484
總資產	702,099	945,792	28,350	7,637	136,704	8,888	1,829,470
分部負債	(70,456)	(133,969)	(11,787)	(1,445)	(131,295)	(83,365)	(432,317)
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	(74,371)	(3,898)	—	—	(251)	—	(78,520)
應付所得稅	(15,215)	(8,822)	(1,387)	(25)	(1,793)	—	(27,242)
總負債	(160,042)	(508,537)	(63,124)	(34,737)	(133,339)	(87,365)	(987,144)
資產淨值/(負債)淨額	542,057	437,255	(34,774)	(27,100)	3,365	(78,477)	842,326

截至二零一九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	建設業務 千港元	未分配	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	342	28,521	42	7	1,023	348	30,283
預期信貸虧損(撥回)/確認	(371)	3,635	1,907	908	—	—	6,079

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(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
來自外部客戶之收入	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

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

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

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
預期信貸虧損確認/(撥回)	1,668	2,843	264	(9)	—	4,766

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
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
	18,104	32,894

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
員工成本(包括董事酬金(附註9))		
— 薪金及津貼	55,079	51,620
— 退休金供款	6,885	6,924
	61,964	58,544
所提供服務及銷售貨品成本	266,071	148,928
減：政府資助	(18,614)	(17,300)
	247,457	131,628
核數師酬金		
— 核數服務	1,070	1,070
— 其他服務	450	367
折舊：		
— 自有資產	27,869	27,806
— 使用權資產	522	—
無形資產攤銷	1,366	1,434
折舊/攤銷土地使用權預付租金	526	1,614
確認為開支之存貨成本(計入所提供服務及銷售貨品成本項下)	31,639	33,775
出售物業、廠房及設備虧損	447	59
匯兌虧損淨額	188	880
租賃開支：		
— 租賃場地之經營租約開支	—	628
— 於初始應用國際財務報告準則第16號時之短期租賃及租賃期少於12個月之租賃	261	—
預期信貸虧損撥備	6,079	4,766
因投資物業產生之直接經營開支		
— 已產生租金收入	776	476
— 未產生租金收入	1,690	1,780

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

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、 花紅 及實物利益 千港元	退休福利計劃 供款 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
<i>執行董事：</i>					
彭池先生	(i)	185	185	—	370
謝炳木先生	(ii)	360	1,304	—	1,664
張際偉先生		360	—	—	360
<i>非執行董事：</i>					
閻志先生		360	—	—	360
夏禹先生	(iii)	—	—	—	—
雷德超先生	(iv)	360	—	—	360
<i>獨立非執行董事：</i>					
李鏡波先生		360	—	—	360
毛振華博士		360	—	—	360
黃煒強先生		360	—	—	360
		2,705	1,489	—	4,194
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	(ii)	319	1,191	—	1,510
劉琴女士	(v)	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

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

9. 董事及高級行政人員酬金(續)

附註：

- (i) 彭池先生獲委任為執行董事兼聯席主席，自二零一九年九月十日起生效。
- (ii) 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。
- (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，其後獲重新委任為非執行董事，自二零一九年十二月三十一日起生效。
- (iv) 雷德超先生獲委任為非執行董事兼副主席，自二零一八年十二月十二日起生效，其後辭任，自二零一九年十二月三十一日起生效。
- (v) 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。

於截至二零一九年及二零一八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。

於截至二零一九年及二零一八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三名董事(二零一八年：四名)，其酬金反映於上文附註9呈列之分析。年內已付／應付其餘兩名(二零一八年：一名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及津貼	1,292	473
退休福利計劃供款	36	18
	1,328	491

其餘兩名(二零一八年：一名)人士之酬金處於以下範圍：

	二零一九年	二零一八年
零至一百萬港元	2	1

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

11. 融資成本 — 淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入：		
— 銀行利息收入	41	104
利息開支：		
— 銀行及其他借款利息	(29,247)	(33,712)
— 租賃負債之利息	(66)	—
— 非控制性權益貸款之利息	(2,574)	(2,711)
	(31,887)	(36,423)
減：合格資產資本化金額(附註)	12,292	14,439
	(19,595)	(21,984)
融資成本 — 淨額	(19,554)	(21,880)

附註：年內，本集團已資本化合格資產之借貸成本 12,292,000 港元(二零一八年：14,439,000 港元)。借貸成本按 8.77% 之加權平均息率資本化(二零一八年：8.49%)。

12. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	13,374	18,009
過往年度超額撥備		
— 中國企業所得稅	(1,894)	—
	11,480	18,009
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註 31)	6,420	8,894
	17,900	26,903

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。

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

12. 所得稅開支(續)

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。

所得稅開支及按適用稅率計算之會計溢利對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利	55,392	106,120
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	14,134	22,781
不可扣稅開支之稅務影響	4,142	3,713
未確認稅項虧損之稅務影響	1,518	726
過往年度超額撥備	(1,894)	—
動用先前未確認之稅務虧損	—	(317)
所得稅開支	17,900	26,903

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

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔之年度溢利	34,530	71,259
	二零一九年	二零一八年
股份數目		
計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	1,725,066,689	1,725,066,689
	二零一九年	二零一八年
每股基本盈利	2.00 港仙	4.13 港仙

(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。

14. 股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事並不建議派發本年度的股息(二零一八年：無)。

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

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：

	在建 千港元	已竣工 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日之賬面值	—	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)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日之賬面值	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(附註16)	—	13,934	13,934
從在建工程轉撥(附註17)	—	2,533	2,533
從土地使用權轉撥(附註18)	—	960	960
於其他全面收益確認之將自置物業重新分類至 投資物業後之公平值變動	—	73,425	73,425
於損益確認之投資物業公平值變動	16,960	14,772	31,732
匯兌差額	(5,264)	(11,699)	(16,963)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	209,456	467,422	676,878

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。

本集團之若干投資物業已作為獲授銀行借款(附註28)及其他借款(附註29)之抵押。

本集團之投資物業包括位於中國之租賃土地、泊位、商業樓宇，浮臺、堆場、倉庫及在建樓宇。

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

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。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團僅擁有第三級投資物業。於截至二零一九年及二零一八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二零一九年及二零一八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(「仲量聯行」)進行估值。仲量聯行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。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一九年十二月三十一日，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。

估值技術於截至二零一九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

截至二零一九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	
		二零一九年	二零一八年
折舊重置成本法	估計建築成本：		
	— 泊位及浮躉(千港元)	66,028	69,998
	估計殘值率	69%-76%	70%-78%
直接比較法	經調整市價(港元/平方米)	408	371
收入資本化法	月租(港元/平方米/月)	10-24	19-24
	回報率/資本化比率	每年5%-5.5%	每年5%
剩餘法	月租(港元/平方米/月)	10-15	11-19
	回報率/資本化比率	每年4.5%	每年4.5%
	估計發展商利潤撥備	10%	10%

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

截至二零一九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	使用權資產 千港元	總計 千港元
於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)
賬面淨值	388,211	80,977	1,147	789	—	—	471,124
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
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)
匯兌差額	(23,472)	(4,737)	(57)	(11)	—	—	(28,277)
年終之賬面淨值	471,620	91,957	1,101	91	—	—	564,769
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日							
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)
賬面淨值	471,620	91,957	1,101	91	—	—	564,769
截至二零一九年十二月三十一日止 年度							
年初之賬面淨值	471,620	91,957	1,101	91	—	—	564,769
添置	6,041	2,748	213	—	—	3,976	12,978
從在建工程轉撥(附註 17)	8,220	17,066	—	—	—	—	25,286
轉撥至投資物業(附註 15)	(13,934)	—	—	—	—	—	(13,934)
出售	(316)	(80)	(3)	(90)	—	—	(489)
折舊	(17,056)	(10,358)	(455)	—	—	(522)	(28,391)
匯兌差額	(11,894)	(2,600)	(25)	(1)	—	(37)	(14,557)
年終之賬面淨值	442,681	98,733	831	—	—	3,417	545,662
於二零一九年十二月三十一日							
成本	563,860	166,060	6,168	2,132	101	3,935	742,256
累計折舊	(121,179)	(67,327)	(5,337)	(2,132)	(101)	(518)	(196,594)
賬面淨值	442,681	98,733	831	—	—	3,417	545,662

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

16. 物業、廠房及設備(續)

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28)及其他借款(附註29)之抵押。

本集團租賃一間辦公室及汽車，租賃合約通常訂有3年的固定期限。租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何限制。使用權資產賬面值詳情如下：

	於二零一九年 十二月 三十一日之 賬面值 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 之折舊 千港元
辦公室	1,381	333
汽車	2,036	189
	3,417	522

有關該等租賃之詳情載列於附註30。

17. 在建工程

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按成本		
於年初	200,012	264,445
添置	29,526	83,323
轉撥至投資物業(附註15)	(2,533)	—
於竣工後轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(25,286)	(136,558)
匯兌差額	(5,166)	(11,198)
於年末	196,553	200,012

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

18. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益指於首次應用國際財務報告準則第16號時之預付租賃款項。預付租賃款項因符合使用權資產的定義屬於國際財務報告準則第16號範圍，其賬面淨值變動分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初之賬面淨值	20,684	68,812
添置	—	5,173
折舊／攤銷	(526)	(1,614)
轉撥至投資物業(附註15)	(960)	(50,206)
匯兌差額	(518)	(1,481)
年末之賬面淨值	18,680	20,684
於報告日		
成本	24,003	26,112
累計折舊／攤銷	(5,323)	(5,428)
	18,680	20,684

本集團之(二零一八年：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28)。所有土地使用權均位於中國，以為期50年之租約持有。

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

19. 商譽及無形資產

	商譽	無形資產			總計 千港元
	千港元	經營執照 千港元	港口經營權 千港元	軟件 千港元	
於二零一八年一月一日					
成本	1,071	4,340	18,037	—	22,377
累計攤銷	—	(1,085)	(457)	—	(1,542)
賬面淨值	1,071	3,255	17,580	—	20,835
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
年初之賬面淨值	1,071	3,255	17,580	—	20,835
添置	—	—	—	22	22
攤銷	—	(1,076)	(358)	—	(1,434)
匯兌差額	(53)	(118)	(864)	—	(982)
年末之賬面淨值	1,018	2,061	16,358	22	18,441
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日					
成本	1,018	4,123	17,135	22	21,280
累計攤銷	—	(2,062)	(777)	—	(2,839)
賬面淨值	1,018	2,061	16,358	22	18,441
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
年初之賬面淨值	1,018	2,061	16,358	22	18,441
攤銷	—	(1,022)	(340)	(4)	(1,366)
匯兌差額	(27)	(36)	(424)	(1)	(461)
年末之賬面淨值	991	1,003	15,594	17	16,614
於二零一九年十二月三十一日					
成本	991	4,014	16,684	21	20,719
累計攤銷	—	(3,011)	(1,090)	(4)	(4,105)
賬面淨值	991	1,003	15,594	17	16,614

商譽之賬面值乃分配至中國之市政建設業務，截至二零一九年十二月三十一日止年度之相關金額被列入建設業務（二零一八年：未分配企業）分部。

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

20. 於一間聯營公司之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一間聯營公司之投資成本	8,469	8,469
應佔收購後溢利	1,513	1,280
	9,982	9,749

於二零一九年十二月三十一日，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
				二零一九年	二零一八年	
武漢長盛港通供應鏈管理有限公 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

21. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
消耗品，按成本	5,731	5,149

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

22. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款及票據			
應收第三方賬款		70,038	94,908
應收票據		3,076	4,303
		73,114	99,211
減：應收賬款之預期信貸虧損撥備		(5,788)	(2,365)
	(a)	67,326	96,846
其他應收款項			
按金、預付款項及其他應收款項		21,489	26,414
向供應商支付之預付款項		3,625	1,147
應收增值稅		3,391	5,127
		28,505	32,688
		95,831	129,534

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。

本集團給予貿易客戶60日至150日信貸期。根據發票日期，經扣除預期信貸虧損撥備應收賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
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	25,486	37,538
	67,326	96,846

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

22. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) 應收賬款及票據(續)

應收賬款及票據之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之結餘	2,365	472
預期信貸虧損撥備	3,423	1,893
於十二月三十一日之結餘	5,788	2,365

所有應收第三方之票據，均以人民幣計值，用以支付應收賬款結餘。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，所有應收票據均獲於中國具一定地位之銀行擔保。

23. 合約資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
建築合約產生的合約資產 — 未結賬收入	127,664	—

影響已確認合約資產金額的典型付款條款如下：

本集團建築合約包括付款時間表，當達到特定的里程碑就需要在施工期間支付進度工程款。本集團亦同意按合約規定與客戶就3%的合約價值設定保留期。由於本集團獲得此最終款項的權利於本集團工程圓滿完成後方可作實，該金額計入合約資產直至保留期結束為止。

合約資產金額預期於一年內收回(二零一八年：無)。

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

24. 應收一間聯營公司款項

有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

25. 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。

應收政府資助預期信貸虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之結餘	2,938	65
預期信貸虧損撥備	2,656	2,873
於十二月三十一日之結餘	5,594	2,938

26. 受限制按金及現金及現金等價物

於二零一九年十二月三十一日，現金及現金等價物包括銀行結餘及現金93,327,000港元(二零一八年：15,167,000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。

於二零一九年十二月三十一日，受限制按金10,989,000港元(二零一八年：13,224,000港元)已支付作為本集團若干財務融資。

於二零一九年十二月三十一日，計入本集團銀行結餘及現金為存放於中國之銀行90,626,000港元(二零一八年：12,217,000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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付賬款	143,351	35,169
其他應付款項		
— 應付予分包商	105,370	139,817
— 遞延政府資助	3,693	3,955
— 應計費用及應付雜項(附註)	65,564	37,886
	174,627	181,658
	317,978	216,827
減：計入非流動其他應付款項內之遞延政府資助	(3,533)	(3,791)
	314,445	213,036

附註：本集團之應計費用及應付雜項包括應計董事酬金2,770,000港元(二零一八年：335,000港元)、應付利息310,000港元(二零一八年：6,068,000港元)、應付薪金4,972,000港元(二零一八年：5,565,000港元)及應付雜項24,920,000港元(二零一八年：無)已於其後結清。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 — 30日	128,181	9,059
31 — 60日	2,213	4,999
61 — 90日	1,082	2,657
90日以上	11,875	18,454
	143,351	35,169

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 銀行借款

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借款			
— 無抵押	(a)	—	7,486
— 有抵押	(b)	256,377	266,566
		256,377	274,052

於報告日，本集團應償還之銀行借款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內或於要求時	83,772	183,992
一年後及兩年內	62,715	11,400
兩年後及五年內	109,890	78,660
	256,377	274,052
減：於一年內到期或於要求時列為流動負債之款額	(83,772)	(183,992)
於一年後到期列為非流動負債之款額	172,605	90,060

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非控制性權益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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業(附註15)	122,975	47,378
物業、廠房及設備- 港口設施及碼頭設備(附註16)	317,560	340,167
土地使用權(附註18)	18,680	14,117
	459,215	401,662

- (c) 所有銀行借款均以人民幣計值且按年利率5.61%至7.50%(二零一八年：5.46%至7.50%)計息。

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

29. 其他借款

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他借款			
— 無抵押	(a)	4,000	2,337
— 有抵押	(b)	188,688	106,629
		192,688	108,966

於報告日，本集團須償還之其他借款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內或於要求時	62,084	50,275
一年後及兩年內	64,110	45,263
兩年後及五年內	66,494	13,428
	192,688	108,966
減：於一年內到期列為流動負債之款額	(62,084)	(50,275)
於一年後到期列為非流動負債之款額	130,604	58,691

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，無抵押其他借款以實際利率每年 11.39% 至 16.67% 計息及須於要求時償還(二零一八年：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) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與一名第三方(「二零一九年買方 A」)就(i)以人民幣 150,000,000 元(相當於約 166,500,000 港元)之代價向二零一九年買方 A 出售若干港口設施；及(ii)按固定利率向二零一九年買方 A 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。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，並已初步確認為借款。有關金額以實際利率每年 10.24 % 計息，並於直至二零二二年前須按季度分期償還。於二零一九年十二月三十一日，有抵押其他借款 159,008,000 港元由本集團賬面值為 154,905,000 港元之港口設施以及賬面值為 81,787,000 港元之投資物業作抵押。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與一名第三方(「二零一九年買方 B」)就(i)以人民幣 30,000,000 元(相當於約 33,300,000 港元)之代價向二零一九年買方 B 出售若干港口設施；及(ii)按浮動利率向二零一九年買方 B 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。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，並已初步確認為借款。有關金額以實際利率每年 11.05 % 計息，並於直至二零二二年前須按季度分期償還。於二零一九年十二月三十一日，有抵押其他借款 29,680,000 港元由本集團賬面值為 33,331,000 港元之港口設施作抵押，並由本集團若干附屬公司提供擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 其他借款(續)

附註：(續)

(b) (續)

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。該交易於二零一八年十二月三十一日並無完成。董事認為已收代價屬其他借款，並已初步確認為借款。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，有抵押其他借款101,349,000港元由本集團賬面值為244,644,000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。二零一七年買方之借款已於截至二零一九年十二月三十一日止年度悉數結清。

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，本集團已初步確認為借款。該款項按每年6.47%之實際利率計息，須於二零一九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港元以本集團賬面值為9,132,000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。二零一六年買方之借款已於截至二零一九年十二月三十一日止年度悉數結清。

30. 租賃負債

	二零一九年 千港元
最低租賃付款總額：	
— 一年內到期	1,387
— 第二至第五年內到期	2,218
	3,605
租賃負債之未來財務費用	(160)
租賃負債之現值	3,445

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

30. 租賃負債(續)

二零一九年
千港元

最低租賃付款額之現值：	
— 一年內到期	1,288
— 第二至第五年內到期	2,157
	3,445
減：計入流動負債一年內到期的部分	(1,288)
計入非流動負債一年後到期的部分	2,157

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為821,000港元。

租賃活動詳情

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就一所辦事處及多輛汽車訂立租約。

使用權資產類別	使用權資產所載入之財務報告項目	租約數目	餘下租約年期範圍	內容
辦事處	物業、廠房及設備	1	2.42年	• 僅須支付每月定額租金
汽車	物業、廠房及設備	1	2.50年	• 內含於租賃期末購買汽車之選擇權
於中國之土地使用權	土地使用權	3	28.94 - 43.03年	• 訂立合約時已預支全部租款
於中國之土地使用權	投資物業	11	28.94 - 48.02年	• 訂立合約時已預支全部租款

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

31. 遞延稅項

遞延稅項負債

年內遞延稅項負債及其組成部分於報告日期之變動情況如下：

	物業、 廠房及設備 重新估值 千港元	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
於二零一八年一月一日	—	42,125	5,208	47,333
於損益確認(附註12)	—	10,429	(358)	10,071
匯兌差額	—	(2,617)	(246)	(2,863)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—	49,937	4,604	54,541
於其他全面收益確認	18,356	—	—	18,356
於損益確認(附註12)	—	7,933	(340)	7,593
匯兌差額	—	(1,855)	(115)	(1,970)
於二零一九年十二月三十一日	18,356	56,015	4,149	78,520

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

年內遞延稅項資產及其組成部分於報告日期之變動情況如下：

	預期信貸 虧損撥備 千港元
於二零一八年一月一日	134
於損益確認(附註12)	1,177
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,311
於損益確認(附註12)	1,173
於二零一九年十二月三十一日	2,484

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64,620,000港元(二零一八年：57,745,000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18,023,000港元(二零一八年：11,152,000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46,597,000港元(二零一八年：46,593,000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。

32. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 本公司之財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司之投資	405,867	405,867
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	224	224
應收附屬公司款項	147,027	147,392
現金及現金等價物	9	9
	147,260	147,625
流動負債		
應付賬款及其他應付款項	3,372	1,229
其他借款	4,000	—
	7,372	1,229
流動資產淨值	139,888	146,396
資產淨值	545,755	552,263
權益		
股本	172,507	172,507
儲備(附註)	373,248	379,756
權益總額	545,755	552,263

經董事會於二零二零年四月二十九日批准及授權刊發。

閻志
董事

謝炳木
董事

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

33. 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34)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於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及二零一九年一月一日	597,322	(217,566)	379,756
本年度之虧損及全面開支總額	—	(6,508)	(6,508)
於二零一九年十二月三十一日	597,322	(224,074)	373,248

34. 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控股股東閻先生之款項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。該等儲備乃根據綜合財務報表附註2.4所載之政策處理。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 儲備(續)

(e) 公平值儲備

公平值儲備指自置物業賬面值及該等物業於重新分類至投資物業當日之公平值之間的估值盈餘。

(f) 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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之結餘	16,059	12,161
增加 — 於保留溢利內撥款	2,285	3,898
於十二月三十一日之結餘	18,344	16,059

(g) 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。

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事認為可供分派予本公司股東之儲備總額約為373,248,000港元(二零一八年：379,756,000港元)。

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

35. 租約承擔

(a) 作為承租人

於報告日，並無短期租賃之租賃承擔(二零一八年：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)：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	—	261

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	8,145	572
一年後但兩年內	6,660	—
兩年後但三年內	2,250	—
	17,055	572

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至三年，且並無任何或然租金。

36. 資本承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 興建物業、廠房及設備及投資物業	114,225	161,099

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

37. 應付非控制性權益款項

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制性權益)之結餘。其中為數44,400,000港元(二零一八年:45,600,000港元)按年利率5.39%至6%(二零一八年:年利率5.39%至6%)計息,餘額8,957,000港元(二零一八年:6,602,000港元)則為免息。所有款項均為無抵押及須於要求時償還。於截至二零一九年十二月三十一日止年度之應計利息開支總額為2,574,000港元(二零一八年:2,711,000港元)。

38. 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2.26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	本公司董事兼控股股東
卓爾控股	最終控股公司,由閻先生全資擁有及控制
中國通商投資	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
卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯」)	由閻先生控制及實益擁有
卓爾發展(孝感)有限公司(「卓爾(孝感)」)	由閻先生控制及實益擁有
湖北大別山文化旅遊開發有限公司 (「湖北大別山」)	由閻先生及其聯繫人控制及實益擁有
武漢長盛港通	本集團之聯營公司

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

38. 關連交易及關連人士交易(續)

(b) 與關連人士之結餘

應付租賃負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
卓爾智聯	1,405	—

應收關連公司款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
卓爾控股中國	—	20
中國通商投資	54	45
	54	65

該等應收款項為無抵押、免息及於要求時償還。

應付一間關連公司款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
卓爾控股中國	106	—

應付控股股東款項

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 關連交易及關連人士交易(續)

(c) 年內，與本集團關連人士之交易如下：

		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
卓爾香港	已付租賃／租金及樓宇管理費	261	628
卓爾智聯	就租賃負債支付之利息	66	—
卓爾(孝感)	來自提供建設工程之收入	85,002	—
湖北大別山	來自提供建設工程之收入	41,468	—
武漢長盛港通	已收取收入	5,259	4,940

(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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,315	5,237
退休金供款	45	51
	5,360	5,288

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

39. 於附屬公司之投資

於二零一九年十二月三十一日，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 已發行股本百分比		主要業務
				直接	間接	
中國通商集團控股有限公司 (「中國通商集團控股」)	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%	—	投資控股
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 各公司及投資控股
通商供應鏈管理(香港) 有限公司*	香港	有限責任公司	100股普通股	100% (二零一八年： 不適用)	—	暫無業務 (二零一八年： 不適用)
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
陽邏港物流	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股普通股	—	100%	投資控股

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

39. 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 直接	間接	主要業務
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
通商實業投資集團有限公司 (前稱武漢卓爾基業投資 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
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

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

39. 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	
湖北浩航通商國際船舶 代理有限公司 (「湖北浩航」) [^]	中國	有限責任公司	人民幣 5,000,000 元	—	49%	港口營運
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%	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
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
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%	建設工程 (二零一八年： 投資控股及 建設工程)
中基通商市政工程(武漢) 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 40,000,000 元	—	100%	建設工程
卓爾通商環境科技(武漢) 有限公司 [#]	中國	有限責任公司	人民幣 50,000,000 元	—	100%	建設工程 (二零一八年： 不適用) (二零一八年： 不適用)

[#] 新近於截至二零一九年十二月三十一日止年度註冊成立

[^] 儘管本集團僅擁有湖北浩航的 49% 擁有權，董事認定本集團擁有可掌管湖北浩航相關活動的絕對主導性投票權。餘下 51% 股權由若干與本集團無關連的股東擁有，單獨持股數由 5% 至 24% 不等。

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

39. 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、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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控制性權益百分比	15%	15%
流動資產	328,603	155,541
非流動資產	368,526	266,829
流動負債	(128,551)	(139,608)
非流動負債	(218,510)	(653)
資產淨值	350,068	282,109
非控制性權益賬面值	52,510	42,316
收入	119,015	124,687
本年度溢利	23,800	23,313
分配於非控制性權益之溢利	3,570	3,497
全面收益總額	70,164	8,975
分配於非控制性權益之全面收益總額	10,524	1,346
已付非控制性權益股息	—	—
經營業務所產生現金流量	33,008	49,401
投資活動所耗現金流量	(206,740)	(14,562)
融資活動所產生/(所耗)現金流量	178,876	(35,959)

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

39. 於附屬公司之投資(續)

沙洋國利：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控制性權益百分比	40%	40%
流動資產	20,397	24,911
非流動資產	199,656	203,713
流動負債	(127,033)	(133,050)
非流動負債	—	—
資產淨值	93,020	95,574
非控制性權益賬面值	37,208	38,230
收入	20,988	15,218
本年度溢利	35	4,259
分配於非控制性權益之溢利	14	1,703
全面(開支)/收益總額	(2,502)	736
分配於非控制性權益之全面(開支)/收益總額	(1,001)	294
已付非控制性權益股息	—	—
經營業務所產生現金流量	6,852	4,096
投資活動所耗現金流量	(104)	(2,307)
融資活動所耗現金流量	(4,761)	(1,019)

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

39. 於附屬公司之投資(續)

鐘祥市中基港口公司：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控制性權益百分比	40%	40%
流動資產	16,433	21,916
非流動資產	126,728	130,623
流動負債	(20,030)	(24,922)
非流動負債	—	—
資產淨值	123,131	127,617
非控制性權益賬面值	49,252	51,047
收入	11,160	10,076
本年度(虧損)/溢利	(1,145)	7,397
分配於非控制性權益之(虧損)/溢利	(458)	2,959
全面(開支)/收益總額	(4,483)	743
分配於非控制性權益之全面(開支)/收益總額	(1,793)	297
已付非控制性權益股息	—	—
經營業務(所耗)/所產生現金流量	(50)	4,404
投資活動所耗現金流量	(4,003)	(1,341)
融資活動所產生現金流量	622	355

40. 重大非現金交易

除了於該等綜合財務報表其他部分披露之交易/資料外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團訂立若干租賃合約，於租賃開始日確認添置使用權資產及租賃負債3,976,000港元。

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

41. 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。

	應付控股 股東款項 千港元	應付 非控制性 權益款項 千港元	銀行借款 千港元	其他借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	58,886	52,216	322,228	172,548	—	605,878
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及 二零一九年一月一日	52,011	52,202	274,052	108,966	—	487,231
現金流量						
— 還款	—	—	(130,432)	(110,349)	—	(240,781)
— 所得款項	4,120	—	119,780	198,427	—	322,327
— 已付租賃租金資本部分	—	—	—	—	(494)	(494)
— 已付租賃租金利息部分	—	—	—	—	(66)	(66)
非現金交易						
— 利息開支	—	2,574	—	—	66	2,640
— 訂立新租賃	—	—	—	—	3,976	3,976
— 匯兌差額	—	(1,419)	(7,023)	(4,356)	(37)	(12,835)
於二零一九年十二月三十一日	56,131	53,357	256,377	192,688	3,445	561,998

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

42. 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。

42.1 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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產		
— 受限制按金	10,989	13,224
— 應收賬款及其他應收款項	86,037	116,469
— 應收關連公司款項	54	65
— 應收一間聯營公司款項	1,402	636
— 應收政府資助	26,628	36,823
— 現金及現金等價物	93,327	15,167
	218,437	182,384
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 應付賬款及其他應付款項	314,285	212,872
— 應付非控制性權益款項	53,357	52,202
— 應付一間關連公司款項	106	—
— 應付最終控股公司款項	1,300	1,300
— 應付控股股東款項	56,131	52,011
— 借款	449,065	383,018
— 租賃負債	3,445	—
	877,689	701,403

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

42. 財務風險管理及公平值計量(續)

42.2 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。

根據於二零一九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，則本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利及於二零一九年十二月三十一日之保留溢利將減少／增加約為1,357,000港元(二零一八年：1,160,000港元)。上述敏感度分析乃假設於二零一九年及二零一八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。

42.3 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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為249,088,000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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 財務風險管理及公平值計量(續)

42.3 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
於二零一九年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項	—	314,285	—	—	—	314,285	314,285
應付非控制性權益款項	5.70	53,357	—	—	—	53,357	53,357
應付一間關連公司款項	—	106	—	—	—	106	106
應付最終控股公司款項	—	1,300	—	—	—	1,300	1,300
應付控股股東款項	—	56,131	—	—	—	56,131	56,131
銀行借款	6.32	96,490	70,308	117,619	—	284,417	256,377
其他借款	10.18	78,793	74,793	70,524	—	224,110	192,688
租賃負債	5.28	1,387	1,387	831	—	3,605	3,445
		601,849	146,488	188,974	—	937,311	877,689
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
應付非控制性權益款項	5.70	52,202	—	—	—	52,202	52,202
應付最終控股公司款項	—	1,300	—	—	—	1,300	1,300
應付控股股東款項	—	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

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

42. 財務風險管理及公平值計量(續)

42.4 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。

42.5 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、應收政府資助及銀行結餘。

如附註42.1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。

(i) 應收賬款及票據以及合約資產

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。

本集團應用國際財務報告準則第9號所規定的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，即准許為所有應收賬款及票據以及合約資產減值使用全期預期虧損撥備。

就應收賬款及票據而言，根據國際財務報告準則第9號，本集團基於撥備矩陣評估預期信貸虧損，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。

就合約資產而言，本集團認為合約資產之預期信貸虧損率極低，因此並無於二零一九年十二月三十一日就合約資產減值作出撥備。

倘合理預期不可收回，應收賬款及票據以及合約資產予以撤銷(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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 財務風險管理及公平值計量(續)

42.5 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及票據以及合約資產(續)

基於上述基準，應收賬款及票據於二零一九年及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 千港元	預期信貸撥備 千港元	淨賬面值 千港元
於二零一九年十二月三十一日				
整體評估				
— 即期	0% — 0.8%	32,827	250	32,577
— 逾期1-90日	0.8%	6,909	54	6,855
— 逾期91-180日	0.8%	6,344	50	6,294
— 逾期超過180日	20.5% — 100%	2,192	900	1,292
個別評估				
— 即期	1%	4,898	49	4,849
— 逾期1-90日	1.5% — 2.5%	5,050	101	4,949
— 逾期91-180日	3% — 10%	3,657	275	3,382
— 逾期超過180日	20.5% — 100%	11,237	4,109	7,128
		73,114	5,788	67,326
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
— 逾期超過180日	0.5% — 3.2%	8,366	105	8,261
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
— 逾期超過180日	6.1% — 92.5%	9,221	1,925	7,296
		99,211	2,365	96,846

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

42. 財務風險管理及公平值計量(續)

42.5 信貸風險(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。為儘量減少金融資產之信貸風險，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。

於二零一九年十二月三十一日，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2,656,000港元(二零一八年：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。

42.6 公平值

所有金融工具之面值與其於二零一九年及二零一八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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總資本負債比率約為0.7倍(二零一八年：0.7倍)，淨資本負債比率約為0.6倍(二零一八年：0.7倍)。總資本負債比率是根據分別於二零一九年及二零一八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二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團持有之現金及現金等價物。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計息借款總額	493,465	428,618
減：現金及現金等價物	(93,327)	(15,167)
	400,138	413,451
本公司擁有人應佔權益	693,073	631,107
總資本負債比率	0.7	0.7
淨資本負債比率	0.6	0.7

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

44. 報告期後事項

(i) 2019冠狀病毒病疫情爆發

由於2019冠狀病毒病(COVID-19)疫情(「疫情」)在二零二零年一月爆發及於中國全國擴散，本集團經營業務所在之湖北省以及中國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報告日期為止，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。

待成功遏止疫情後，於二零二零年三月，先前對企業施加之若干限制已獲解除，武漢恢復運作，而本集團之僱員亦已陸續返崗復工。

現在，本集團之營運大致上仍然穩定，然而疫情或會影響到若干省市及若干行業之營運以及整體經濟狀況，並可能會對本集團營運有進一步影響。鑑於狀況多變，現階段不能合理估計對本集團之綜合經營業績、現金流及財務狀況之相關影響，並將會於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映出來。

本公司將繼續評估疫情對本集團營運及財務表現之影響，並會不斷地密切監察就疫情而言本集團所面對之風險及不明朗因素。

(ii) 與武漢經開港口有限公司之合作協議

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，自合作協議日期起為期八年。合作協議詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十一日之公佈。

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 鄧南街 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	二零二零年十二月	物流中心	265,852	95,685	100%
4.	武漢陽邏港的堆場及倉庫(包括兩個1,500噸的玉米筒倉)	中國湖北省 武漢市 陽邏經濟開發區 平江大道8號	完成	中期	不適用	堆場及倉庫	41,899	41,899	85%

財務概要

截至十二月三十一日止年度

	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	二零一九年 千港元
收入	190,110	207,032	234,446	262,505	352,021
所提供服務成本	(95,860)	(107,624)	(125,668)	(131,628)	(247,457)
毛利	94,250	99,408	108,778	130,877	104,564
其他收入	11,467	29,797	61,747	32,894	18,104
一般、行政及其他經營開支	(33,359)	(34,172)	(40,791)	(47,390)	(49,404)
未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	72,358	95,033	129,734	116,381	73,264
融資成本 — 淨額	(13,870)	(21,015)	(22,614)	(21,880)	(19,554)
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	58,488	74,018	107,120	94,501	53,710
折舊及攤銷	(16,883)	(20,603)	(25,685)	(30,854)	(30,283)
投資物業之公平值變動	26,737	23,651	14,278	41,718	31,732
議價購買收益	—	14,580	—	—	—
應佔一間聯營公司之(虧損)/溢利	(412)	838	99	755	233
所得稅開支	(13,923)	(16,019)	(19,636)	(26,903)	(17,900)
本年度持續經營業務之溢利	54,007	76,465	76,176	79,217	37,492
本年度終止經營業務之溢利	3,443	—	—	—	—
	57,450	76,465	76,176	79,217	37,492
應佔：					
本公司擁有人	52,628	68,913	66,795	71,259	34,530
非控制性權益	4,822	7,552	9,381	7,958	2,962
	57,450	76,465	76,176	79,217	37,492

於十二月三十一日

	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	二零一九年 千港元
資產及負債					
非流動資產	805,082	1,043,443	1,219,401	1,369,568	1,478,833
流動資產	185,335	188,375	268,893	190,338	350,637
流動負債	(240,276)	(410,722)	(365,478)	(579,937)	(599,725)
流動負債淨額	(54,941)	(222,347)	(96,585)	(389,599)	(249,088)
非流動負債	(318,443)	(217,304)	(388,642)	(207,083)	(387,419)
權益總額	431,698	603,792	734,174	772,886	842,326

附註：

(1) 上述概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。