



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



2021

依托長江黃金水道
建設華中航運中心
發展中部物流基地

中期業績報告

目錄

公司資料	2
業務及財務摘要	4
管理層討論及分析	12
未來展望	26
中期財務資料	29
其他資料	69

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

執行董事：

謝炳木先生

張際偉先生

非執行董事：

夏禹先生

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

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

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

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

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
中國武漢橋口支行

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

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A,
Block 3, Building D,
P.O. Box 1586,
Gardenia Court, Camana Bay,
Grand Cayman, KY1-1100,
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港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號舖

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

公司網站

www.cilgl.com

股票代號

1719

中國通商集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合業績，連同二零二零年同期之比較金額如下。

業績及財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經重列)	
持續經營業務		
收入	122,512	75,233
毛利	41,539	42,242
毛利率	33.9%	56.1%
期內溢利／(虧損)	5,628	(8,896)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	7,352	(6,796)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)		
— 基本及攤薄(港仙)	0.43	(0.39)
已終止經營業務		
收入	18,369	—
毛利	662	—
毛利率	3.6%	不適用
期內溢利／(虧損)	6,390	(1,355)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	6,390	(1,355)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)		
— 基本及攤薄(港仙)	0.37	(0.08)

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
非流動資產總值	1,434,327	1,619,750
流動資產總值	225,823	250,476
資產總值	1,660,150	1,870,226
非流動負債總額	321,019	313,294
流動負債總額	433,159	634,627
負債總額	754,178	947,921
資產淨值	905,972	922,305

摘要

截至二零二一年六月三十日止六個月

與截至二零二零年六月三十日止相應六個月(「二零二零年中期」)比較：

持續經營業務

- 收入增加約62.8%至122,510,000港元(二零二零年中期：75,230,000港元)，主要由於二零一九冠狀病毒病(COVID-19)疫情(「疫情」)自二零二零年下半年起出現放緩跡象後，經濟開始復甦，令整體業務量有所增加。收入整體增長主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務的收入大幅增加33,120,000港元，其中大部分來自於二零二零年下半年開始的水泥貿易業務；(ii)漢南港業務量有所增加，令綜合物流服務收入增加7,600,000港元；(iii)碼頭服務業務收入增加1,530,000港元，儘管集裝箱吞吐量增加被下調整體集裝箱費率以與鄰近港口一致部分抵銷；及(iv)漢南港及石牌港之一般及散雜貨處理服務收入增加6,240,000港元。
- 武漢陽邏港整體集裝箱吞吐量增加約92.6%至396,577標箱(二零二零年中期：205,878標箱)，主要由於以下各項影響所致：(i)本地貨物吞吐量增加約16.6%至146,005標箱(二零二零年中期：125,171標箱)，及(ii)轉運貨物吞吐量增加約210.5%至250,572標箱(二零二零年中期：80,707標箱)。此乃主要由於疫情的恢復以及與武漢經開港口合作新開轉運航線。

- 本集團於武漢之集裝箱吞吐量之市場佔有率由截至二零二零年十二月三十一日止年度 43.6% 減少至 41.6%。市場佔有率減少主要由於於截至二零二一年六月三十日止六個月相鄰港口造成的持續競爭所致。
- 毛利下跌 1.7% 至 41,540,000 港元 (二零二零年中期：42,240,000 港元)。毛利率減少至 33.9% (二零二零年中期：56.1%)。該等減少主要由於毛利率相對較低的供應鏈管理及貿易業務收入的攤薄影響。
- 未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少約 25.4% 至 20,630,000 港元 (二零二零年中期：27,660,000 港元)，此乃由於 (i) 毛利減少 700,000 港元；(ii) 其他收入減少 2,710,000 港元，主要由於本集團於二零二零年中期就與一名承租人的租賃糾紛獲得勝訴而向漢南港租戶收取之雜項收入減少 2,020,000 港元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月並無錄得該等雜項收入；及 (iii) 因員工於疫情後復工而導致一般、行政及其他營運開支 (不包括折舊及攤銷) 增加 3,620,000 港元。
- 本公司擁有人應佔期內溢利為 7,350,000 港元，較二零二零年中期的本公司擁有人應佔期內虧損 6,800,000 港元增加 208.2%。該增加主要由於於截至二零二一年六月三十日止六個月以下各項之影響所抵銷：(i) 未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少 7,030,000 港元；(ii) 投資物業公平值收益 27,700,000 港元；(iii) 出售附屬公司之虧損 5,990,000 港元；及 (iv) 所得稅開支增加 5,950,000 港元。

本公司擁有人應佔每股盈利為 0.43 港仙 (二零二零年中期：本公司擁有人應佔每股虧損 0.39 港仙)。

已終止經營業務

- 已終止經營業務指出售中基通商市政工程(武漢)有限公司(「**中基通商工程**」)。
建設業務收入增加乃由於於二零二零年上半年因疫情而暫停建設工程，故於二零二零年中期概無產生建設收入。於二零二一年六月，中基通商工程已出售並於出售完成後不再為本公司之間接全資附屬公司。本集團已終止其提供建設服務之營運。
- 毛利為662,000港元，而毛利率為3.6%。本公司擁有人應佔期內溢利為6,390,000港元(二零二零年中期：本公司擁有人應佔期內虧損1,360,000港元)。
- 本公司擁有人應佔每股盈利為0.37港仙(二零二零年中期：本公司擁有人應佔每股虧損0.08港仙)。

其他摘要

出售沙洋縣國利交通投資有限公司(「沙洋國利」)之60%股權

於二零二一年三月一日，武漢中基通用港口發展有限公司(「武漢中基通用」，本公司之間接全資附屬公司)與沙洋新港區投資發展中心(「沙洋新港」，中華人民共和國(「中國」)湖北省沙洋縣政府下屬機構)訂立出售協議，以約人民幣47,100,000元(相當於約56,500,000港元)之代價出售沙洋國利之60%股權(「沙洋國利出售事項」)。沙洋國利出售事項其後於二零二一年三月完成，自此沙洋國利不再為本公司之間接非全資附屬公司，且沙洋國利之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月一日之公佈。

出售中基通商工程之100%股權

於二零二一年五月二十一日，通商實業投資集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與武漢宏城時代建設有限公司(「武漢宏城」)(一間於中國成立之有限公司)訂立出售協議，以約人民幣46,800,000元(相當於約56,200,000港元)之代價出售中基通商工程之100%股權(「中基通商工程出售事項」)。中基通商工程出售事項其後於二零二一年六月完成，自此中基通商工程不再為本公司之間接全資附屬公司。本集團已終止其提供建設服務之業務，而中基通商工程之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

隨著出售中基通商工程之股權後，本集團業務之建設分部不再繼續，而建設分部之業績已重新分類為已終止經營業務。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年五月二十一日之公佈。

出售中基通商園林(武漢)有限公司(「中基通商園林」)之100%股權

於二零二一年五月二十一日，通商實業投資集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與武漢民福東建材有限公司(「武漢民福東建材」)(一間於中國成立之有限公司)訂立出售協議，以約人民幣3,400元(相當於約4,100港元)之代價出售中基通商園林之100%股權(「中基通商園林出售事項」)。中基通商園林出售事項其後於二零二一年六月完成，自此中基通商園林不再為本公司之間接全資附屬公司，且中基通商園林之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

由於有關出售事項之全部適用百分比率不超過5%，故根據上市規則第14章，出售事項並未構成須遵守申報及公佈之規定之本公司須予披露交易。

出售中基通商建設(武漢)有限公司(「中基通商建設(武漢)」)之100%股權

於二零二一年五月二十一日，通商實業投資集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與武漢玲巧嘉貿易有限公司(「武漢玲巧嘉貿易」)(一間於中國成立之有限公司)訂立出售協議，以約人民幣1,400,000元(相當於約1,600,000港元)之代價出售中基通商建設(武漢)之100%股權(「中基通商建設(武漢)出售事項」)。中基通商建設(武漢)出售事項其後於二零二一年六月完成，自此中基通商建設(武漢)不再為本公司之間接全資附屬公司，且中基通商建設(武漢)之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

由於有關出售事項之全部適用百分比率不超過5%，故根據上市規則第14章，出售事項並未構成須遵守申報及公佈之規定之本公司須予披露交易。

管理層討論及分析

業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
收入	122,512	75,233
所提供服務及銷售貨品之成本	(80,973)	(32,991)
毛利	41,539	42,242
其他收入	1,532	4,237
一般、行政及其他營運開支 (不包括折舊及攤銷)	(22,438)	(18,821)
經營溢利／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	20,633	27,658
融資成本 — 淨額	(14,050)	(9,658)
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	6,583	18,000
折舊及攤銷	(15,878)	(14,864)
投資物業之公平值變動	27,695	(10,828)
出售附屬公司之虧損	(5,988)	—
應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)	74	(295)
除所得稅前溢利／(虧損)	12,486	(7,987)
所得稅開支	(6,858)	(909)
期內溢利／(虧損)	5,628	(8,896)
非控制性權益	1,724	2,100
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	7,352	(6,796)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
已終止經營業務		
收入	18,369	—
所提供服務及銷售貨品之成本	(17,707)	—
毛利	662	—
一般、行政及其他營運開支 (不包括折舊及攤銷)	(1,584)	(1,109)
經營虧損／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	(922)	(1,109)
利息收入	6	—
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	(916)	(1,109)
折舊及攤銷	(11)	(501)
出售已終止經營業務之收益	7,317	—
除所得稅前溢利／(虧損)	6,390	(1,610)
所得稅抵免	—	255
期內溢利／(虧損)	6,390	(1,355)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	6,390	(1,355)

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，以及主要透過多個港口（包括位於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。誠如日期為二零二一年五月二十一日之公佈所披露，本集團已出售其於中基通商工程之100%股權。本集團已終止其提供建設服務之業務。

武漢陽邏港及通用港口

武漢陽邏港位於中國湖北省武漢市陽邏經濟開發區長江沿岸。

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

由於長江上游地區受固有水深限制，令大型船隻無法直接往返該等地區及上海。武漢陽邏港提供之轉運服務為該等地區提供更具經濟效益之解決方案，即在陽邏港集併集裝箱貨物後轉運上海或直航海外。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，以推廣水水中轉至上海洋山港及江海直航至日本，加強鞏固武漢陽邏港作為長江中游中轉港口之地位。陽邏港一期碼頭於二零一九年第四季度已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。

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

通用港口毗鄰武漢陽邏港，使本集團之集裝箱處理量高於武漢陽邏港，增加本集團於武漢陽邏港沿岸之碼頭服務業務。由於武漢陽邏港與通用港口之鄰近性，該兩港口由武漢國際集裝箱有限公司（「**武漢陽邏港**」）聯合營運及管理。另外，本集團與武漢經開港口有限公司（「**武漢經開港口有限公司**」）經營合作，託管經開港並快速增長其集裝箱吞吐量，拓展武漢陽邏港集裝箱的服務，整合優化港口物流資源，有助於發揮協同作用，促進本集團港口業務發展。

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，該等營運商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。漢南港將分多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服務。

漢南港一期已經完工。漢南港二期計劃將發展為多用途港口，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，其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。該項於沙洋港之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」和「長江經濟」帶之政策，有利於本集團落實長江流域之戰略佈局。

沙洋港計劃設置六個泊位。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。於沙洋國利出售事項前，本集團已取得4個泊位的港口經營許可證。

於二零二一年三月一日，本集團訂立協議出售其持有沙洋港港口設施及碼頭設備的附屬公司沙洋國利的60%股權。沙洋國利出售事項其後於二零二一年三月完成。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月一日之公佈。

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。

石牌港

石牌港位於中國湖北省鍾祥市石牌鎮，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。

石牌港已於二零一八年開始商業營運。臨時堆場及泊位之建設工程已分別於二零一九年及二零二一年竣工驗收。

中基通商工程

中基通商工程主要從事工程項目承包業務。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。作為工程項目之總承建商，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、按照預算及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。於中基通商工程出售事項前，中基通商工程作為本集團在建設行業多元化業務及開拓新商機的平台。

於二零二一年五月二十一日，本集團訂立協議出售其於中基通商工程的100%股權。中基通商工程出售事項其後於二零二一年六月完成。本集團已終止其提供建設服務之業務。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十一日之公佈。

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，其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。

由於下游客戶對供應鏈管理及貿易服務之需求自疫情受控以來有所上升，故於截至二零二一年六月三十日止六個月供應鏈管理及貿易業務收入增加。

經營業績

收入

持續經營業務

	截至六月三十日止六個月					
	二零二一年		二零二零年		增加／(減少)	
	千港元 (未經審核)	%	千港元 (未經審核)	%	千港元	%
碼頭服務	44,537	36.4	43,013	57.2	1,524	3.5
綜合物流服務	20,602	16.8	13,000	17.3	7,602	58.5
物業業務	4,526	3.6	5,267	7.0	(741)	(14.1)
集裝箱處理、儲存及其他服務	11,578	9.5	12,050	16.0	(472)	(3.9)
散雜貨處理服務	8,148	6.7	1,903	2.5	6,245	328.2
供應鏈管理及貿易業務	33,121	27.0	—	—	33,121	不適用
	122,512	100.0	75,233	100.0	47,279	62.8
已終止經營業務						
建設服務	18,369	100.0	—	—	18,369	不適用

持續經營業務

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的收入為122,510,000港元(二零二零年中期：75,230,000港元)，較二零二零年中期增加47,280,000港元或約62.8%。收入增加主要由於疫情自二零二零年下半年起出現放緩跡象後，經濟開始復甦，令整體業務量有所增加。收入整體增長主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務的收入大幅增加33,120,000港元，其中大部分來自於二零二零年下半年開始的水泥貿易業務；(ii)漢南港業務量有所增加，令綜合物流服務收入增加7,600,000港元；(iii)碼頭服務業務收入增加1,520,000港元，儘管集裝箱吞吐量增加被下調整體集裝箱費率以與鄰近港口一致部分抵銷；及(iv)漢南港及石牌港之一般及散雜貨處理服務收入增加6,250,000港元。

碼頭服務

集裝箱吞吐量

	截至六月三十日止六個月					
	二零二一年		二零二零年		增加	
	標箱	%	標箱	%	標箱	%
本地貨物	146,005	36.8	125,171	60.8	20,834	16.6
轉運貨物	250,572	63.2	80,707	39.2	169,865	210.5
	396,577	100.0	205,878	100.0	190,699	92.6

截至二零二一年六月三十日止六個月，武漢陽邏港之吞吐量為396,577標箱，較二零二零年中期之205,878標箱增加190,699標箱或約92.6%。所處理的396,577標箱中，146,005標箱或約36.8%（二零二零年中期：125,171標箱或約60.8%）及250,572標箱或約63.2%（二零二零年中期：80,707標箱或約39.2%）分別來自本地貨物及轉運貨物。

整體集裝箱吞吐量增加主要由於本地貨物增加16.6%及轉運貨物增加210.5%之影響。隨著疫情後經濟復甦，本集團已主動通過提升服務質素及發展新的進口（內港）業務，提升現有客戶在武漢陽邏港的業務水平。因此，本地貨物於截至二零二一年六月三十日止六個月有所增加。轉運貨物增加主要由於自二零二零年一月起與武漢經開港口有限公司合作，開通東西航線，為武漢開發區周邊的企業提供服務，吸引更多來自武漢地區長江上游（如重慶）的轉運貨物通過經開港轉乘水上穿巴前往武漢陽邏港。

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）。截至二零二一年六月三十日止六個月，武漢陽邏港本地貨物的平均費率為每標箱人民幣210元（相當於約252港元）（二零二零年中期：每標箱人民幣219元（相當於約241港元）），較二零二零年中期減少約4.1%。武漢陽邏港轉運貨物的平均費率為每標箱人民幣11元（相當於約13港元）（二零二零年中期：每標箱人民幣30元（相當於約33港元）），較二零二零年中期減少約63.3%。轉運貨物的費率減少乃由於武漢陽邏港與武漢經開港之間以相對較低費率運送空置集裝箱所致。

市場佔有率

就陽邏港區之市場佔有率而言，本集團之市場佔有率由截至二零二零年十二月三十一日止年度之43.6%減少至截至二零二一年六月三十日止六個月之41.6%。市場佔有率減少主要由於於本期間來自相鄰港口的持續競爭。

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，綜合物流服務業務產生之收入增加至20,600,000港元(二零二零年中期：13,000,000港元)，佔本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之總收入約16.8%(二零二零年中期：17.3%)。

截至二零二一年六月三十日止六個月的綜合物流服務收入增加，主要由於漢南港業務量有所上升。

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，以及租賃位於武漢陽邏港之一個堆場及若干倉庫。港口及倉庫租賃之收入減少至4,530,000港元(二零二零年中期：5,270,000港元)，佔本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之總收入約3.6%(二零二零年中期：7.0%)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，收入減少主要由於武漢陽邏港一個堆場的租賃屆滿所致。

毛利及毛利率

截至二零二一年六月三十日止六個月之毛利為41,540,000港元，較二零二零年中期的42,240,000港元下降700,000港元。截至二零二一年六月三十日止六個月之毛利率為33.9%，而二零二零年中期之毛利率則為56.1%。毛利減少主要由於毛利率相對較低的供應鏈管理及貿易業務收入出現攤薄影響。

其他收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，其他收入減少63.8%至1,530,000港元（二零二零年中期：4,240,000港元）。該減少主要由於本集團於二零二零年中期就與一名承租人的租賃糾紛獲得勝訴而向漢南港租戶收取之雜項收入減少2,020,000港元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月並無錄得該等雜項收入。

投資物業公平值之變動

本集團持有若干投資物業，包括(i)於漢南港之港口及倉庫；(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。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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益27,700,000港元（二零二零年中期：公平值虧損10,830,000港元）。

相比二零二零年中期（即疫情爆發期間），投資物業公平值收益的原因主要是由於武漢辦公室及倉庫物業市場的復甦。

出售附屬公司之虧損

截至二零二一年六月三十日止六個月，出售附屬公司之虧損為5,990,000港元，即(i)出售沙洋國利之虧損6,580,000港元；及(ii)出售中基通商園林之收益99,000港元及中基通商建設(武漢)之收益497,000港元之淨影響。

應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)

截至二零二一年六月三十日止六個月，應佔一間聯營公司之溢利為74,000港元(二零二零年中期：應佔虧損295,000港元)，該聯營公司為武漢長盛港通汽車物流有限公司(「**武漢長盛港通**」)，其反映本集團於應佔實體20.4%股權的業績。武漢長盛港通之主要業務為銷售車輛及提供停車場服務。

本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔期內溢利為7,350,000港元，較二零二零年中期的本公司擁有人應佔期內虧損6,800,000港元增加208.2%。該增加主要由於於截至二零二一年六月三十日止六個月以下各項之影響所抵銷：(i)未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少7,030,000港元；(ii)投資物業公平值收益27,700,000港元；(iii)出售附屬公司之虧損5,990,000港元；及(v)所得稅開支增加5,950,000港元。

截至二零二一年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔每股盈利為0.43港仙(二零二零年中期：本公司擁有人應佔每股虧損0.39港仙)。

已終止經營業務

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。收入增加乃由於疫情導致二零二零年上半年建設工程暫時停工，因此，二零二零年中期並無產生建設收入。於二零二一年六月，中基通商工程已出售且不再為本公司之間接全資附屬公司。本集團已終止其提供建設服務之業務。

出售已終止經營業務之收益

截至二零二一年六月三十日止六個月，出售已終止經營業務之收益為7,320,000港元，即出售中基通商工程之收益。於二零二一年五月二十一日，本集團訂立一份協議，以出售其於中基通商工程之100%股權。中基通商工程出售事項其後於二零二一年六月完成。本集團已終止其提供建設服務之營運。

未來展望

在中國以國際國內雙循環互促進、國內大循環為主的新發展格局下，武漢是「一帶一路」戰略及「長江經濟帶」之主要發展中心。十四五期間，湖北省及武漢市相繼出台政策，支持港口和航運業發展。湖北省政府出台全省多式聯運發展三年行動方案，全力推進多式聯運發展，通過完善多式聯運集疏運體系、建設多式聯運示範工程、打造多式聯運品牌線路，持續優化運輸結構，提升運輸效率，降低物流成本，推動該省加快建成國家多式聯運區域中心。武漢交通運輸發展計劃推進 174 個項目，加快武漢構建國際性綜合交通樞紐和港口型國家物流樞紐。因而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，尤其是本集團對發展「長江經濟帶」沿岸之內港充滿信心。

本集團近年加快轉型升級為「港口物流」的業務模式，以長江中游港口建設及營運、港口及倉庫租賃、提供物流服務為核心，本集團拓展從事綜合臨港加工貿易、港口託管經營專項服務及基礎設施投資，構築為一體化服務體系，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營運商削價策略之競爭。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。至二零二一年七月，本集團已與省內外港口多方聯動，拓展物流貿易。省內已全面託管經開港，促進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，同時共同保留現有客戶及開拓位於武漢地區長江上游的新客戶，穩速增長經開港集裝箱量。省外與江蘇淮安港、浙江舟山港實行一體運營，依託長江內河和沿海口岸，加快長江航運轉型升級和提質增效，打通沿海口岸與中西部區間物流新通道，實現國內區域物流平台，暢通國內經濟大循環。

為加快本集團新業務的推進發展，圍繞「港口物流」模式，本集團之計劃包括(i)以港口為核心的港產城開發及產業園區開發，佈局冷鏈交易、儲運加工、信息綜合管理服務，及生產資料臨港加工、交易、物流；(ii)拓展及完善與港口業務相關聯的大宗商品交易供應鏈項目，依託國內江海跨區域港口合作項目，本集團依託區域優勢，供應鏈服務可在包括大豆、小麥等農副產品及砂石、水泥、熟料等建築材料方面著重發力，且在港口物流業務中將實施散貨運輸改為集裝箱運輸方式，為港口提升大量集裝箱吞吐量的同時，城鎮運輸集裝箱化亦比散貨運輸更綠色環保；(iii)拓展及完善與港口業務相關聯的大宗商品交易供應鏈項目，根據東南亞市場需求，本集團依託武漢陽邏港港口運營及國際貿易通道等資源，聯

合地方政府平台，整合鄂西北區域優質農副產品資源，構建區域性現代保稅物流基地，培育發展國際貿易新業態和新模式；及(iv)依託專業化、國際化的港口經營經驗，與沿長江之碼頭合作經營，優化整合長江中游港口資源，形成長江中游航運物流網絡。

此外，在湖北省港航管理局相關政策推動下，本集團著重關注湖北省綠色智慧港口及綠色生態產業鏈之項目。

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。近期，為響應湖北省政府提出關於二零三零年前武漢港口建設成為「億噸大港、千萬標箱」武漢長江中游航運中心之目標，本集團諫言獻策提出《推進新通道建設，助力市場開發，確保二零二五年武漢港集裝箱吞吐量 500 萬 TEU》的發展藍圖，並在充分分析武漢港口發展情況下，詳細闡述武漢港口在水水直航、水水中轉、水鐵聯運、沿江捎帶等模式下的具體業務拓展計劃，受到武漢市政府及武漢新港管理委員會高度重視。鑒於湖北省政府及武漢市政府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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，出售已終止經營業務及附屬公司為本集團提供其他港口及業務分部之新策略方向，而該等港口及業務分部可能具有相對較高之產生收入潛力，亦為本集團帶來更加充裕的資金，及本集團將會騰出更多時間和資源來優化和佈局新的項目，及優化資源使用。此外，出售事項將改善本集團之流動資金及財務狀況。儘管進行出售事項，本集團將在有合適機會之情況下繼續發展其港口建設及營運業務。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	4	122,512	75,233
提供服務及銷售貨品之成本		(80,973)	(32,991)
毛利		41,539	42,242
其他收入	5	1,532	4,237
投資物業之公平值變動	11	27,695	(10,828)
一般及行政開支		(23,038)	(19,633)
其他營運開支		(15,278)	(14,052)
融資成本 — 淨額	7	(14,050)	(9,658)
出售附屬公司之虧損	22	(5,988)	—
應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)		74	(295)
除所得稅前溢利／(虧損)	6	12,486	(7,987)
所得稅開支	8	(6,858)	(909)
持續經營業務之期內溢利／(虧損)		5,628	(8,896)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內溢利／(虧損)	21	6,390	(1,355)
期內溢利／(虧損)		12,018	(10,251)

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
期內其他全面收益／(開支)		
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 匯兌收益／(虧損)		
— 持續經營業務	15,621	(15,060)
— 已終止經營業務	890	(899)
出售附屬公司時解除儲備	(4,089)	—
	12,422	(15,959)
期內其他全面收益／(開支)	12,422	(15,959)
期內全面收益／(開支)總額	24,440	(26,210)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人		
— 持續經營業務	7,352	(6,796)
— 已終止經營業務	6,390	(1,355)
	13,742	(8,151)
非控制性權益		
— 持續經營業務	(1,724)	(2,100)
— 已終止經營業務	—	—
	(1,724)	(2,100)
	12,018	(10,251)

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
以下人士應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人		
— 持續經營業務	16,321	(19,300)
— 已終止經營業務	7,280	(2,254)
	23,601	(21,554)
非控制性權益		
— 持續經營業務	839	(4,656)
— 已終止經營業務	—	—
	839	(4,656)
	24,440	(26,210)
本公司擁有人應佔每股基本及攤銷		
盈利／(虧損)(港仙)	9	
— 持續經營業務	0.43	(0.39)
— 已終止經營業務	0.37	(0.08)
	0.80	(0.47)

第 37 至 68 頁之附註構成本中期財務資料之一部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	809,040	768,298
物業、廠房及設備	12	546,733	590,827
在建工程	13	24,928	197,317
土地使用權		19,385	19,328
無形資產		7,594	16,236
受限制按金		11,880	11,682
於一間聯營公司之權益		10,162	10,088
商譽		—	1,054
遞延稅項資產		4,605	4,920
		1,434,327	1,619,750
流動資產			
存貨		7,924	6,258
應收賬款及其他應收款項	14	142,242	137,541
合約資產	15	—	27,454
應收一間聯營公司款項		—	180
應收關連公司款項	26	77	56
應收政府資助	16	38,736	40,807
現金及現金等價物		36,844	38,180
		225,823	250,476

		於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	17	220,117	291,080
應付一名非控股股東款項	25	—	59,410
應付一間關連公司款項	26	—	136
應付控股股東款項	26	56,131	56,131
應付最終控股公司款項	26	1,279	1,279
應付一間聯營公司款項		59	—
銀行借款	18	51,840	120,915
其他借款	19	85,007	76,447
租賃負債	20	1,187	1,206
應付所得稅		17,539	28,023
		433,159	634,627
流動負債淨額		(207,336)	(384,151)
總資產減流動負債		1,226,991	1,235,599

		於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項	17	3,564	3,588
銀行借款	18	153,360	116,820
其他借款	19	62,520	97,112
租賃負債	20	95	662
遞延稅項負債		101,480	95,112
		321,019	313,294
資產淨值		905,972	922,305
權益			
股本	23	172,507	172,507
儲備		618,621	595,020
本公司擁有人應佔權益		791,128	767,527
非控制性權益		114,844	154,778
權益總額		905,972	922,305

閻志
董事

謝炳木
董事

第 37 至 68 頁之附註構成本中期財務資料之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自經營活動之現金流		
營運所產生／(所用)現金	43,296	(1,542)
已付利息	(12,298)	(15,991)
已付所得稅	(9,117)	(2,553)
經營活動所產生／(所用)現金淨額	21,881	(20,086)
來自投資活動之現金流		
購買物業、廠房及設備	(1,719)	(1,240)
購買無形資產	—	(6)
添置投資物業	(25)	(1,070)
支付在建工程開支	(17,205)	(7,433)
出售已終止經營業務之現金流入淨額	6,180	—
出售附屬公司之現金流入淨額	54,842	—
已收利息	67	40
投資活動所產生／(所用)現金淨額	42,140	(9,709)
來自融資活動之現金流		
支付租賃負債	(632)	(691)
銀行借款之所得款項	64,800	32,967
償還銀行借款	(101,364)	(46,167)
其他借款之所得款項	4,200	4,000
償還其他借款	(33,004)	(5,652)
融資活動所用之現金淨額	(66,000)	(15,543)
現金及現金等價物之減少淨額	(1,979)	(45,338)
於一月一日之現金及現金等價物	38,180	93,327
外匯匯率變動之影響	643	(1,261)
於六月三十日之現金及現金等價物	36,844	46,728

第 37 至 68 頁之附註構成本中期財務資料之一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控制性		
	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	合併儲備 千港元 (未經審核)	其他儲備 千港元 (未經審核)	外匯儲備 千港元 (未經審核)	公平值儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	權益 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於二零二一年一月一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	11,974	46,808	353,080	767,527	154,778	922,305
期內全面收益總額										
期內溢利	—	—	—	—	—	—	13,742	13,742	(1,724)	12,018
期內其他全面收益/(開支)										
— 換算海外業務財務	—	—	—	—	13,948	—	—	13,948	2,563	16,511
— 出售附屬公司	—	—	—	—	(4,089)	—	—	(4,089)	(40,773)	(44,862)
	—	—	—	—	9,859	—	13,742	23,601	(39,934)	(16,333)
於二零二一年六月三十日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	21,833	46,808	366,822	791,128	114,844	905,972
於二零二零年一月一日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	(36,620)	46,808	327,220	693,073	149,253	842,326
期內全面開支總額										
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(8,151)	(8,151)	(2,100)	(10,251)
期內其他全面開支										
— 換算海外業務財務	—	—	—	—	(13,403)	—	—	(13,403)	(2,556)	(15,959)
— 報表而產生之匯兌虧損	—	—	—	—	(13,403)	—	—	(13,403)	(4,656)	(26,210)
於二零二零年六月三十日之結餘	172,507	597,322	(530,414)	116,250	(50,023)	46,808	319,069	671,519	144,597	816,116

第 37 至 68 頁之附註構成本中期財務資料之一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 公司資料

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**」)，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有限公司，由閻志先生(「**閻先生**」)全資擁有及控制。

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

董事會已於二零二一年八月二十七日批准刊發本集團截至二零二一年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及其他解釋附註(統稱為「**中期財務資料**」)。中期財務資料未經審核，但已經審核委員會審閱。

除另有說明外，中期財務資料以港元(「**港元**」)列示。

2. 編製基準

該等中期財務資料已按照國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料亦遵守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。

編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟採納下文所披露之新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

中期財務資料並不包括所有年度財務報表規定之資料及披露，並應與截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一併閱讀。

持續經營

在編製中期財務資料時，鑑於本集團於二零二一年六月三十日之流動負債淨額為207,336,000港元，本公司董事已慮及其日後之流動資金。該等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足夠現金流；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，中期財務資料以持續經營基準編製。

本集團採納之新訂及經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團首次應用由國際會計準則理事會頒佈之以下經修訂國際財務報告準則，該等準則與對本集團之經營有關及適用於本集團於二零二一年一月一日開始之年度期間之中期財務資料。

國際財務報告準則第 16 號 (修訂本)

2019 冠狀病毒病相關租務寬減

國際財務報告準則第 9 號、

利率基準改革 — 第二階段

國際會計準則第 39 號、

國際財務報告準則第 7 號、

國際財務報告準則第 4 號及

國際財務報告準則第 16 號 (修訂本)

採納該等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。

就該等尚未生效且本集團尚未提前採納之新訂及經修訂國際財務報告準則而言，董事預期，採納該等準則對中期財務資料並無重大影響。

3. 重大會計預計及判斷

管理層須於編製中期財務資料時，作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

於編製此中期財務資料時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷，以及估計不確定性之主要來源，與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

4. 分部信息

本集團已呈列下列五項(二零二零年：五項)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。

誠如附註 21 所披露，中基通商工程之全部股權(即本集團之建設業務分部)已於截至二零二一年六月三十日止六個月出售。因此，建設業務分部已於截至二零二一年六月三十日止六個月呈列為已終止經營業務，而上一期間之比較資料已予重列。

可呈報分部之會計政策與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用之會計政策一致。

分部業績指不計算企業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(除企業資產外)。分部總負債包括所有負債(除企業負債外)。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。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止各六個月期間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%(二零二零年：99%)實質上位於中國，故概無呈列地區信息。

二零二一年

分部收入及業績

截至二零二一年六月三十日止六個月

	持續經營業務				未分配企業		已終止經營業務	
	物業業務	碼頭及 相關業務	綜合 物流業務	供應鏈管理 及貿易業務	抵銷	收入/ (開支)	總計	建設業務
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
來自外部客戶之收入	4,526	64,263	20,602	33,121	—	—	122,512	18,369
分部間之收入	—	4,654	2,832	—	(7,486)	—	—	—
可呈報分部之收入	4,526	68,917	23,434	33,121	(7,486)	—	122,512	18,369
可呈報分部業績	2,787	5,093	(798)	(1,095)	—	—	5,987	(933)
投資物業之公平值變動	27,695	—	—	—	—	—	27,695	—
利息收入	3	42	—	10	—	6	61	6
利息開支	(22)	(12,328)	(1,439)	—	—	(322)	(14,111)	—
應佔一間聯營公司之溢利	74	—	—	—	—	—	74	—
企業及其他未分配 收入/(開支)	—	—	—	—	—	(7,220)	(7,220)	7,317
除所得稅前溢利/(虧損)	30,537	(7,193)	(2,237)	(1,085)	—	(7,536)	12,486	6,390
所得稅(開支)/抵免	(6,938)	(66)	50	96	—	—	(6,858)	—
期內溢利/(虧損)	23,599	(7,259)	(2,187)	(989)	—	(7,536)	5,628	6,390

分部資產及負債

於二零二一年六月三十日

	物業業務 千港元 (未經審核)	碼頭及 相關業務 千港元 (未經審核)	綜合 物流業務 千港元 (未經審核)	供應鏈管理 及貿易業務 千港元 (未經審核)	未分配企業 資產/(負債) 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部資產	827,774	734,925	17,044	22,072	6,724	1,608,539
於一間聯營公司之權益	10,162	—	—	—	—	10,162
現金及現金等價物	946	23,768	10,471	50	1,609	36,844
遞延稅項資產	1,018	2,364	318	905	—	4,605
總資產	839,900	761,057	27,833	23,027	8,333	1,660,150
分部負債	(61,294)	(99,781)	(30,898)	(20,344)	(70,115)	(282,432)
銀行借款	(33,643)	(159,600)	(11,957)	—	—	(205,200)
其他借款	—	(133,327)	—	—	(14,200)	(147,527)
遞延稅項負債	(99,582)	(1,898)	—	—	—	(101,480)
應付所得稅	(14,788)	(2,559)	(181)	(11)	—	(17,539)
總負債	(209,307)	(397,165)	(43,036)	(20,355)	(84,315)	(754,178)
資產淨值/(負債)淨額	630,593	363,892	(15,203)	2,672	(75,982)	905,972

二零二零年

分部收入及業績

截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)

	持續經營業務					未分配企業		已終止經營業務
	物業業務 千港元 (未經審核)	碼頭及 相關業務 千港元 (未經審核)	綜合 物流業務 千港元 (未經審核)	供應鏈管理 及貿易業務 千港元 (未經審核)	抵銷 千港元 (未經審核)	收入/ (開支) 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	建設業務 千港元 (未經審核)
來自外部客戶之收入	5,267	56,966	13,000	—	—	—	75,233	—
分部間之收入	—	1,235	—	—	(1,235)	—	—	—
可呈報分部之收入	5,267	58,201	13,000	—	(1,235)	—	75,233	—
可呈報分部業績	6,355	13,592	(1,315)	412	—	—	19,044	(1,610)
投資物業之公平值變動	(10,828)	—	—	—	—	—	(10,828)	—
利息收入	2	38	—	—	—	—	40	—
利息開支	—	(7,544)	(1,840)	(75)	—	(239)	(9,698)	—
應佔一間聯營公司之虧損	(295)	—	—	—	—	—	(295)	—
企業及其他未分配開支	—	—	—	—	—	(6,250)	(6,250)	—
除所得稅前溢利/(虧損)	(4,766)	6,086	(3,155)	337	—	(6,489)	(7,987)	(1,610)
所得稅(開支)/抵免	821	(3,320)	610	(208)	—	1,188	(909)	255
期內溢利/(虧損)	(3,945)	2,766	(2,545)	129	—	(5,301)	(8,896)	(1,355)

分部資產及負債

於二零二零年十二月三十一日

	物業業務 千港元 (經審核)	碼頭及 相關業務 千港元 (經審核)	綜合 物流業務 千港元 (經審核)	供應鏈管理 及貿易業務 千港元 (經審核)	建設業務 千港元 (經審核)	未分配企業 資產/ (負債) 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
分部資產	782,677	933,734	19,472	16,015	46,603	18,537	1,817,038
於一間聯營公司之權益	10,088	—	—	—	—	—	10,088
現金及現金等價物	1,779	22,952	5,081	79	5,899	2,390	38,180
遞延稅項資產	1,139	2,552	434	795	—	—	4,920
總資產	795,683	959,238	24,987	16,889	52,502	20,927	1,870,226
分部負債	(74,122)	(163,107)	(23,643)	(12,223)	(51,922)	(88,475)	(413,492)
銀行借款	(751)	(194,087)	(42,897)	—	—	—	(237,735)
其他借款	—	(163,559)	—	—	—	(10,000)	(173,559)
遞延稅項負債	(91,056)	(4,056)	—	—	—	—	(95,112)
應付所得稅	(16,092)	(9,793)	(242)	(11)	(1,885)	—	(28,023)
總負債	(182,021)	(534,602)	(66,782)	(12,234)	(53,807)	(98,475)	(947,921)
資產淨值/(負債)淨額	613,662	424,636	(41,795)	4,655	(1,305)	(77,548)	922,305

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
租金收入	319	292
匯兌收益淨額	—	30
雜項收入	504	2,523
廢料銷售	59	32
政府資助(附註)	650	1,360
	1,532	4,237

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財務資助，均屬於無條件或有關條件已獲達成者。

6. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
持續經營業務		
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	30,923	21,836
— 退休金供款	3,147	1,330
	34,070	23,166
所提供服務及銷售貨品成本	94,284	40,453
減：政府資助	(13,311)	(7,462)
	80,973	32,991
就以下項目作出折舊及攤銷：		
— 自有資產	14,893	13,788
— 使用權資產	599	653
— 土地使用權	270	256
— 無形資產	116	167
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	509	810
匯兌虧損／(收益)淨額	17	(30)
撤銷物業、廠房及設備	—	9
就以下項目作出租賃開支：		
— 短期租賃	48	—
— 可變租賃款項	8,471	—

7. 融資成本 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
利息收入		
— 銀行利息收入	61	40
利息開支		
— 銀行及其他借款利息	(13,639)	(15,990)
— 租賃負債利息	(30)	(55)
— 來自非控股權益的貸款利息	(442)	(1,243)
	(14,111)	(17,288)
減：合資格資產資本化金額(附註)	—	7,590
	(14,111)	(9,698)
融資成本 — 淨額	(14,050)	(9,658)

附註：截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團並無資本化任何借貸成本於合資格資產賬面值中(二零二零年：7,590,000港元)。借款成本按零息之加權平均息率資本化(二零二零年：9.05%)。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
即期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	38	3,620
	38	3,620
遞延稅項		
產生暫時差額	6,820	(2,711)
	6,858	909

於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間，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。

本集團於中國之附屬公司須就估計應課稅溢利按25%（二零二零年：25%）之標準稅率繳納中國企業所得稅。

根據適用於在中國從事公共基建項目之實體之有關所得稅法例，倘獲稅務局批准，沙洋國利及鍾祥市中基港口發展有限公司（「鍾祥市中基港口公司」）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。鍾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，不論鍾祥市中基港口公司於本期間獲利與否；三年稅項減半優惠已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。

根據中國相關法律及法規，本集團的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，並可於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間享有5%企業所得稅稅率。

9. 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本盈利／（虧損）乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
盈利／（虧損）		
本公司擁有人應佔之期內溢利／（虧損）		
— 持續經營業務	7,352	(6,796)
— 已終止經營業務	6,390	(1,355)
	13,742	(8,151)
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
每股基本盈利／（虧損）(港仙)		
— 持續經營業務	0.43	(0.39)
— 已終止經營業務	0.37	(0.08)
	0.80	(0.47)

(b) 每股攤薄盈利／（虧損）

於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間，分別概無任何已發行攤薄潛在普通股，因此，每股攤薄盈利／（虧損）相等於每股基本盈利／（虧損）。

10. 股息

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，董事不建議派付本期間股息（二零二零年：無）。

11. 投資物業

下文概述於簡明綜合財務狀況表呈列之賬面值變動情況：

	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
期初賬面淨值	768,298	676,878
添置(附註)	25	1,516
於損益確認之投資物業公平值變動	27,695	44,740
匯兌調整	13,022	45,164
期末賬面淨值	809,040	768,298

附註：添置主要指於截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度之建築成本。

本集團之若干投資物業已作為獲授銀行借款(附註18)及其他借款(附註19)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。

本集團於簡明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釐定，載列如下：

- 第一級：相同資產於活躍市場之報價（未經調整）。
- 第二級：資產之（直接或間接）可觀察輸入參數（第一級內包含之報價除外），且不使用重要不可觀察輸入參數。
- 第三級：資產無法觀察得到之重要輸入參數。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團僅擁有第三級投資物業。於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間，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二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司進行估值。該估值師持有獲認可之相關專業資格，並對所估值投資物業所處之地區及分類擁有相關經驗。該等投資物業之現有用途乃最佳用途，利用率最高。截至二零二一年六月三十日止六個月期間及截至二零二零年十二月三十一日止年度，估值技術並無任何變動。

12. 物業、廠房及設備

	使用權資產					總計 千港元
	港口設施 千港元	碼頭設備 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	— 辦公室		
				汽車 千港元	及汽車 千港元	
截至二零二一年六月三十日止六個月						
(未經審核)						
於二零二一年一月一日之期初賬面淨值	494,949	93,333	632	46	1,867	590,827
添置	893	725	101	—	—	1,719
從在建工程轉撥(附註13)	112,382	57	—	—	—	112,439
出售附屬公司	(128,824)	(23,402)	(360)	(41)	—	(152,627)
折舊	(9,555)	(5,139)	(204)	(6)	(599)	(15,503)
匯兌調整	8,257	1,591	11	1	18	9,878
於二零二一年六月三十日之期終賬面淨值						
(未經審核)						
	478,102	67,165	180	—	1,286	546,733
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
(經審核)						
於二零二零年一月一日之期初賬面淨值	442,681	98,733	831	—	3,417	545,662
添置	223	556	252	67	1,169	2,267
從在建工程轉撥(附註13)	40,319	199	—	—	—	40,518
出售	(4)	(1)	(21)	(17)	—	(43)
終止租賃	—	—	—	—	(1,370)	(1,370)
折舊	(16,956)	(11,822)	(470)	(6)	(1,422)	(30,676)
匯兌調整	28,686	5,668	40	2	73	34,469
於二零二零年十二月三十一日之期終賬面淨值						
(經審核)						
	494,949	93,333	632	46	1,867	590,827

13. 在建工程

	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
按成本		
於期／年初	197,317	196,553
添置	2,340	29,942
於竣工後轉撥至物業、廠房及設備(附註12)	(112,439)	(40,518)
出售附屬公司	(65,504)	—
匯兌調整	3,214	11,340
於期／年末	24,928	197,317

14. 應收賬款及其他應收款項

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註		
應收賬款及票據		
應收第三方賬款	64,555	69,916
應收票據	2,424	3,587
	66,979	73,503
減：應收賬款之預期信貸虧損撥備	(12,217)	(12,874)
	54,762	60,629
(a)		
其他應收款項		
按金、預付款項及其他應收款項	62,952	65,845
向供應商支付之預付款項	17,802	10,637
應收增值稅	6,726	430
	87,480	76,912
	142,242	137,541

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。

本集團給予其貿易客戶0日至90日信貸期。根據發票日期或交易日期，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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 — 30日	13,227	18,185
31 — 60日	11,689	10,220
61 — 90日	9,764	6,399
90日以上	20,082	25,825
	54,762	60,629

15. 合約資產

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築合約產生的合約資產 — 未結賬收入	—	27,454

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。

16. 應收政府資助

該等金額為本公司若干附屬公司於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日應收自武漢市政府之資助。

17. 應付賬款及其他應付款項

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付賬款	18,651	38,961
其他應付款項		
— 應付予分包商	85,540	141,558
— 遞延政府資助	3,735	3,756
— 應計費用及應付雜項	97,329	98,542
— 預收賬款	18,426	11,851
	205,030	255,707
	223,681	294,668
減：計入非流動其他應付款項內之遞延政府資助	(3,564)	(3,588)
	220,117	291,080

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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 — 30日	4,347	25,702
31 — 60日	4,572	2,018
61 — 90日	2,611	1,807
90日以上	7,121	9,434
	18,651	38,961

18. 銀行借款

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款		
— 無抵押	64,800	31,860
— 有抵押	140,400	205,875
	205,200	237,735
減：於一年內到期列為流動負債之款額	(51,840)	(120,915)
	153,360	116,820
於一年後到期列為非流動負債之款額		

19. 其他借款

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
其他借款			
— 無抵押	(a)	14,200	10,000
— 有抵押	(b)	133,327	163,559
		147,527	173,559
減：於一年內到期列為流動負債之款額		(85,007)	(76,447)
		62,520	97,112
於一年後到期列為非流動負債之款額			

附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日，除6,200,000港元(二零二零年：2,000,000港元)款項為免息及須於一年內償還外，餘下無抵押其他借款以實際利率每年6.51%(二零二零年：11.39%)計息及須於要求時償還。
- (b) 本集團與一名第三方(「買方A」)就(i)以人民幣150,000,000元(相當於約166,500,000港元)之代價向買方A出售若干港口設施；及(ii)按浮動利率向買方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十二月前須按季度分期償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與買方A訂立修訂協議，據此，租賃及還款期間延長六個月至二零二三年六月，實際年利率為9.45%。於二零二一年六月三十日，有抵押其他借款117,592,000港元(二零二零年：142,443,000港元)由(i)本集團賬面值為157,747,000港元(二零二零年：158,295,000港元)之港口設施(ii)賬面值為377,803,000港元(二零二零年：365,936,000港元)之投資物業；(iii)一筆受限制按金10,800,000港元(二零二零年：10,620,000港元)及(iv)本公司若干附屬公司之股權作抵押，並由本公司及卓爾控股有限公司(「卓爾控股中國」)(一間由閻先生控制及實益擁有之關連公司)提供擔保。
- (c) 本集團與一名第三方(「買方B」)就(i)以人民幣30,000,000元(相當於約33,300,000港元)之代價向買方B出售若干港口設施；及(ii)按浮動利率向買方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。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。於二零二一年六月三十日，有抵押其他借款15,735,000港元(二零二零年：21,116,000港元)由本集團賬面值為13,979,000港元(二零二零年：15,315,000港元)之港口設施及一筆受限制按金1,080,000港元(二零二零年：1,062,000港元)作抵押，並由本公司若干附屬公司提供擔保。

20. 租賃負債

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
最低總租賃付款：		
— 於一年內到期	1,212	1,254
— 於兩年至五年內到期	95	669
	1,307	1,923
租賃負債將來收取之財務費用	(25)	(55)
租賃負債現值	1,282	1,868
最低總租賃付款現值：		
— 於一年內到期	1,187	1,206
— 於兩年至五年內到期	95	662
	1,282	1,868
減：計入流動負債項下之一年內到期部分	(1,187)	(1,206)
計入非流動負債項下之一年後到期部分	95	662

於截至二零二一年六月三十日止六個月，租賃之現金流出總額為9,151,000港元(二零二零年六月三十日：691,000港元)。

21. 已終止經營業務

於二零二一年五月二十一日，本集團與武漢宏城訂立出售協議，以出售中基通商工程之全部股權(即本集團整個建設業務分部)，代價為人民幣46,800,000元(相當於56,200,000港元)。出售事項已於二零二一年六月完成。

中基通商工程於截至二零二一年六月三十日止六個月之業績已作為終止經營業務呈列，比較數字已予重列。

(a) 已終止經營業務之業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入	18,369	—
所提供服務及銷售貨品成本	(17,707)	—
毛利	662	—
一般及行政開支	(1,595)	(1,610)
出售已終止經營業務之收益	7,317	—
利息收入	6	—
除所得稅前溢利／(虧損)	6,390	(1,610)
所得稅抵免	—	255
期內溢利／(虧損)	6,390	(1,355)

已終止經營業務除稅前溢利／(虧損)乃經扣除下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,142	759
— 退休金供款	115	22
	1,257	781
所提供服務及銷售貨品成本	17,707	—
就以下項目作出折舊及攤銷：		
— 自有資產	11	4
— 無形資產	—	497

(b) 已終止經營業務之現金流量分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動(所用)／所產生之現金淨額	(3,360)	102
投資活動所產生之現金淨額	6	—
融資活動所用之現金淨額	—	—
已終止經營業務(所用)／所產生之現金淨額	(3,354)	102

(c) 於完成日期已終止經營業務之資產及負債分析

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	133
商譽	1,071
應收賬款及其他應收款項	33,955
合約資產	30,422
應收集團公司款項	57,600
現金及現金等價物	1,974
應付賬款及其他應付款項	(70,843)
應繳稅項	(1,829)
已出售資產淨值	52,483
出售已終止經營業務之收益	
已收現金代價	8,154
通過抵銷本集團出售時 應付之款項之方式結算代價	48,000
已出售資產淨值	(52,483)
出售時解除儲備	3,646
出售收益	7,317
出售事項產生之現金流入淨額	
已收現金代價	8,154
已出售現金及現金等價物	(1,974)
現金流入淨額	6,180

22. 出售附屬公司

除附註 21 所披露外，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團亦出售其於以下附屬公司之全部股權：

(a) 沙洋國利

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團與非控股股東沙洋訂立出售協議，以出售沙洋國利之全部股權，代價約為人民幣 47,148,000 元（相當於約 56,577,000 港元）。該出售事項已於二零二一年三月完成。

(b) 中基通商建設（武漢）

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團與武漢玲巧嘉貿易訂立出售協議，以出售中基通商建設（武漢）之全部股權，代價約為人民幣 1,371,000 元（相當於約 1,645,000 港元）。該出售事項已於二零二一年六月完成。

(c) 中基通商園林

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團與武漢民福東建材訂立出售協議，以出售中基通商園林之全部股權，代價約為人民幣 3,000 元（相當於約 4,000 港元）。該出售事項已於二零二一年六月完成。

於完成日期出售附屬公司之資產淨值之摘要

	中基通商建設		
	沙洋國利 千港元 (未經審核)	(武漢) 千港元 (未經審核)	中基通商園林 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	152,455	39	—
在建工程	65,504	—	—
無形資產	8,802	—	—
遞延稅項資產	465	—	—
應收賬款及其他應收款項	10,631	45,858	5,050
應收集團公司款項	880	13,867	6,000
應收政府資助	3,640	—	—
現金及現金等價物	3,343	41	—
應付賬款及其他應付款項	(53,160)	(49,363)	(5,045)
應付集團公司款項	(32,174)	(8,931)	—
應付非控制性權益款項	(60,858)	—	—
遞延稅項負債	(2,197)	—	—
已出售資產淨值	97,331	1,511	6,005
出售附屬公司之虧損			
已收及應收代價	56,577	1,645	4
已出售資產淨值	(97,331)	(1,511)	(6,005)
出售時豁免應收／(應付)			
本集團之款項	(6,583)	—	6,000
非控制性權益	40,773	—	—
出售時解除儲備	(20)	363	100
出售收益／(虧損)	(6,584)	497	99
出售附屬公司時產生之現金流入淨額			
已收現金代價	56,577	1,645	4
已出售現金及現金等價物	(3,343)	(41)	—
現金流入淨額	53,234	1,604	4

23. 股本

	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
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：				
每股面值0.1港元之普通股	1,725,066,689	172,507	1,725,066,689	172,507

截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動。

24. 資本承擔

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
— 興建物業、廠房及設備以及投資物業	75,596	154,676

25. 應付一名非控股股東款項

款項乃應付沙洋新港(一間前附屬公司之非控股股東)之結餘。於二零二零年十二月三十一日，當中47,200,000港元按年利率5.39%至6%計息，餘額12,210,000港元則為免息，所有款項均為無抵押及須於要求時償還。截至二零二一年六月三十日止六個月產生之利息開支總額為442,000港元(二零二零年：1,243,000港元)。

26. 關連交易及關連人士交易

除了財務資料其他部分披露之交易／資料外，於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與關連人士之重大交易如下：

(a) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，與本集團有交易之關連人士如下：

關連人士名稱	與本集團關係
閻先生	本公司董事兼本公司控股股東
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
卓爾控股中國	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
武漢長盛港通供應鏈管理有限公司 (「武漢長盛港通」)	本集團之聯營公司

(b) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，與本集團關連人士之交易如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務			
卓爾智聯	已付租賃負債利息	23	40
	就租賃負債支付之本金	291	274
武漢長盛港通	來自物業業務之收入	3,906	2,318
	已收取其他收入	—	1,940
已終止經營業務			
卓爾(孝感)	來自提供建設工程之收入	5,394	—
湖北大別山	來自提供建設工程之收入	12,975	—

(c) 與關連人士之結餘

應付租賃負債

	於二零二一年	於二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
卓爾智聯	558	849

應收／(應付)關連公司款項

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
中國通商投資	56	56
卓爾控股中國	21	(136)
	77	(80)

該等應收／(應付)關連款項為無抵押、免息及於要求時償還。

應付控股股東款項

應付閻先生之款項為無抵押、免息及於要求時償還。

應付最終控股公司款項

應付卓爾控股之款項為無抵押、免息及於要求時償還。

(d) 主要管理人員酬金

期內，董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
薪金、津貼及其他利益	2,772	2,480
退休金供款	41	33
	2,813	2,513

27. 公平值

所有金融工具之賬面值與其於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之公平值並無重大分別。

28. 比較數字

截至二零二零年六月三十日止期間之比較資料呈列已予重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開呈列。

權益披露

董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團之股份及相關股份或債券之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，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；或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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	於二零二一年六月三十日	
		股份數目 (附註1)	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註3)
閻志	透過受控法團之權益 (附註2)	1,290,451,130 (L)	74.81

附註：

1. 字母「L」代表好倉。
2. 882,440,621(L)股股份由中國通商投資集團有限公司(「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。
3. 根據於二零二一年六月三十日之1,725,066,689股已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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，或其他須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

據董事所知悉，於二零二一年六月三十日，於股份或相關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及淡倉(如根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載)，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

股東名稱	身份	於二零二一年六月三十日	
		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)	受控法團之權益	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：

1. 字母「L」代表好倉。
2. 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。
3. 根據於二零二一年六月三十日之1,725,066,689股已發行股份。

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僱員、行政人員、高級職員或董事(包括執行及非執行董事)，以及任何諮詢人、顧問、供應商、代理、業務聯屬公司及董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻之其他人士(「合資格參與者」)對本集團曾經作出、可能已作出或將作出之貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益之機會，以達致下列目標：(i)激勵合資格參與者為本集團之利益提高其表現效率；及(ii)吸引及挽留其貢獻或已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，合共不得超逾購股權計劃獲採納當日本公司已發行股份總數之10%，而該10%上限相當於172,506,668股股份。172,506,668股股份相當於二零二一年六月三十日已發行股份總數之約9.99%。

(4) 各參與者之最高限額

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

(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（須為聯交所開市可供進行證券交易業務之日子）於聯交所日報表所列之正式收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所日報表所列之正式收市價之平均數；及 (iii) 一股股份之面值。

承授人於接納授出的購股權而支付的象徵性代價為 1.00 港元。

(7) 購股權計劃之剩餘有效期

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

購股權計劃之進一步詳情請參閱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

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出、行使、註銷或使購股權失效。

董事購買股份或債券之權利

於截至二零二一年六月三十日止六個月，概無董事獲授予任何購股權以認購股份。

財務資源及流動資金

本集團以內部財務資源、股東貸款、長期及短期銀行及其他借款撥付營運資金及資本開支。

於二零二一年六月三十日，本集團有未償還計息借款總額346,530,000港元(二零二零年十二月三十一日：456,490,000港元)。本集團亦擁有現金及現金等價物總額36,840,000港元(二零二零年十二月三十一日：38,180,000港元)及綜合資產淨值905,970,000港元(二零二零年十二月三十一日：922,310,000港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之淨資本負債比率為0.4倍(二零二零年十二月三十一日：0.5倍)。資本負債比率乃根據計息借款總額(扣除現金及現金等價物)除以本公司擁有人應佔權益計算所得出。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動負債淨額為207,340,000港元(二零二零年十二月三十一日：384,150,000港元)，及流動資產為225,820,000港元(二零二零年十二月三十一日：250,480,000港元)以及流動負債為433,160,000港元(二零二零年十二月三十一日：634,630,000港元)，即流動比率為0.5倍(二零二零年十二月三十一日：0.4倍)。

匯率風險

本集團於中國經營業務，其主要業務主要以人民幣進行交易。因此，董事認為本集團截至二零二一年六月三十日止六個月並無重大外匯風險。

重大投資

本集團於二零二一年六月三十日概無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

出售於沙洋國利之 60% 股權

於二零二一年三月一日，武漢中基通用（本公司之間接全資附屬公司）與沙洋新港（中國湖北省沙洋縣政府下屬機構）訂立出售協議，內容有關沙洋國利出售事項。

出售於中基通商工程之 100% 股權

於二零二一年五月二十一日，通商實業投資集團有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與武漢宏城（一間於中國成立之有限公司）訂立出售協議，內容有關中基通商工程出售事項。於二零二一年六月，中基通商工程已出售且不再為本公司之間接全資附屬公司。本集團已終止其提供建設服務之業務。

出售於中基通商園林之 100% 股權

於二零二一年五月二十一日，通商實業投資集團有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與武漢民福東建材（一間於中國成立之有限公司）訂立出售協議，內容有關中基通商園林出售事項。

出售於中基通商建設(武漢)之100%股權

於二零二一年五月二十一日，通商實業投資集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與武漢玲巧嘉貿易(一間於中國成立之有限公司)訂立出售協議，內容有關中基通商建設(武漢)出售事項。

有關出售該等附屬公司之進一步詳情載於本報告「其他摘要」。

除上文所披露者外，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月並無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團就興建港口設施之已訂約但未撥備之資本承擔為75,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：154,680,000港元)。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團已將賬面值分別約為329,690,000港元(二零二零年十二月三十一日：352,140,000港元)、19,390,000港元(二零二零年十二月三十一日：19,330,000港元)、464,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：507,850,000港元)及11,880,000港元(二零二零年十二月三十一日：11,680,000港元)之若干附屬公司股權以及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。

資本結構

於二零二一年六月三十日，本集團權益總額為905,970,000港元(二零二零年十二月三十一日：922,310,000港元)。

員工資料

於二零二一年六月三十日，本集團有405名員工(二零二零年十二月三十一日：466名全職員工)。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及醫療福利作出供款。本集團採納與同行類似之薪酬政策。本集團按員工之工作表現及資歷釐定其薪金，其薪金參考彼等各自之職責及該地區之當前市場價值而固定金額。

本集團透過不同機構組織不同種類之針對性培訓及發展計劃，加強僱員技能及知識，旨在裝備彼等以應對行業之發展。

此外，為應對疫情，本集團已就如何適當處理2019冠狀病毒病相關事宜向其僱員提供突發事件應急手冊及培訓。

本公司亦採納一項購股權計劃，以確認及肯定本公司或其附屬公司合資格僱員及董事之貢獻。有關購股權計劃之進一步詳情載於本報告。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

直至本報告日期概無重大投資或資本資產。本集團將繼續尋求合適之機會投資或收購重大資本資產，以提升其日常業務盈利能力。

中期股息

董事會議決不派發截至二零二一年六月三十日止六個月之任何中期股息。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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股份。

遵守企業管治常規守則

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易之守則。

本公司亦已向全體董事作出具體查詢，彼等確認於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，彼等各自己已經遵守標準守則所載之必守標準。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報刊發日期後的董事資料變動載列如下：

獨立非執行董事李鏡波先生為一家於聯交所上市的公司中國奧園集團股份有限公司（股份代號：3883）之獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，自二零二一年四月十三日起生效。

獨立非執行董事黃煒強先生已辭任寶威控股有限公司（已委任臨時清盤人）（已於聯交所除牌）（股份代號：24）之獨立非執行董事及審核委員會主席，自二零二一年八月十一日起生效。

除上文所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月及直至本中期報告日期，概無董事之其他資料而須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已遵照上市規則第 3.21 條及 3.22 條成立，並根據企業管治守則釐定職權範圍書。審核委員會之主要責任為審閱及監管本公司之財務申報、內部監控及風險管理制度，協助董事會履行其審計職責。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的簡明綜合業績未經審核且尚未經外聘核數師審閱，但已由審核委員會審閱。審核委員會已審閱並確認本集團採納之會計原則及常規，並已討論審計、內部監控、風險管理及財務申報事宜。

審核委員會由一名非執行董事夏禹先生及三名獨立非執行董事，即李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生組成。李鏡波先生為審核委員會主席。

承董事會命
中國通商集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零二一年八月二十七日

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