

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



China Infrastructure & Logistics Group Ltd.

中國通商集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1719)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績公佈

中國通商集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績，連同二零二零年同期之比較金額。就於本公佈「審閱未經審核全年業績」一段所闡明之理由，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績之審核程序尚未完成。

摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度

與截至二零二零年十二月三十一日止年度比較及根據未經審核財務資料：

持續經營業務

- 收入減少約39.3%至253,840,000港元(二零二零年：417,860,000港元)，主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)由於二零二一年有色金屬貿易業務終止，使供應鏈管理及貿易業務之收入大幅減少179,630,000港元；(ii)由於在二零二一年三月出售沙洋國利之60%股權，導致集裝箱處理、儲存及其他服務收入減少1,660,000港元；(iii)碼頭服務業務收入增加1,110,000港元；(iv)於武漢陽邏港及漢南港之物業業務中，堆場及倉庫租賃收入增加1,880,000港元；(v)由於漢南港業務量增加，使綜合物流服務收入增加8,650,000港元；及(vi)散雜貨處理服務由於與武漢經開港口公司之合作安排而增加5,630,000港元。
- 武漢陽邏港整體集裝箱吞吐量增加約12.1%至720,021標箱(二零二零年：642,131標箱)，主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)本地貨物吞吐量減少約10.1%至285,048標箱(二零二零年：316,915標箱)；及(ii)轉運貨物吞吐量增加約33.7%至434,973標箱(二零二零年：325,216標箱)。
- 儘管集裝箱吞吐量整體上升，惟本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度於武漢之市場佔有率下降至39.1%(二零二零年：43.6%)。下跌主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度鄰港造成之持續競爭所致。
- 毛利減少38.0%至55,550,000港元(二零二零年：89,590,000港元)及毛利率為21.9%(二零二零年：21.4%)，與二零二零年十二月三十一日維持類似水平。毛利減少乃主要由於有關吞吐量而獲授的政府資助已終止，而其可抵銷提供服務的成本。

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」)。建設業務收入減少。於二零二一年六月完成出售後，中基通商工程不再為本公司之間接全資附屬公司。且本集團已終止其提供建設服務之營運。
- 毛利為660,000港元(二零二零年：840,000港元)，而毛利率為3.6%(二零二零年：3.3%)。本公司擁有人應佔溢利為6,390,000港元(二零二零年：本公司擁有人應佔虧損2,010,000港元)。

年度溢利

- 本年度溢利增加9.6%至24,570,000港元(二零二零年：22,410,000港元)。增加主要由於(i)以下各項持續經營業務之影響所抵銷：(a)投資物業公平值變動於截至二零二一年十二月三十一日止年度增加29,880,000港元；(b)由於截至二零二一年十二月三十一日止年度償還銀行及其他借款導致融資成本淨額減少10,620,000港元；(c)未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少46,420,000港元；(d)出售附屬公司之虧損5,990,000港元；及(ii)已終止經營業務的年度溢利為6,390,000港元(二零二零年：年度虧損2,010,000港元)。

本公司擁有人應佔溢利

- 本公司擁有人應佔溢利增加2.2%至26,430,000港元(二零二零年：25,860,000港元)。
- 本公司擁有人應佔每股盈利(基本及攤薄)為1.53港仙(二零二零年：1.50港仙)，增幅為2.0%。

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**」)。沙洋國利出售事項已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。

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已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。

隨著出售中基通商工程之股權後，本集團業務不再繼續經營其建設分部，而建設分部之業績因此已重新分類為已終止經營業務。

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已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。

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)出售事項已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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
持續經營業務		
收入	253,839	417,862
所提供服務及銷售貨品成本	(198,290)	(328,276)
毛利	55,549	89,586
其他收入	37,315	26,239
一般、行政及其他營運開支	(78,745)	(55,282)
經營溢利／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	14,119	60,543
融資成本 — 淨額	(24,419)	(35,041)
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	(10,300)	25,502
折舊及攤銷	(34,174)	(31,508)
投資物業之公平值變動	74,619	44,740
出售附屬公司之虧損	(5,988)	—
應佔聯營公司之溢利	143	333
除所得稅前溢利	24,300	39,067
所得稅開支	(6,125)	(14,643)
本年度溢利	18,175	24,424
非控制性權益	1,864	3,448
本公司擁有人應佔持續經營業務溢利	20,039	27,872

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
已終止經營業務		
收入	18,369	25,688
所提供服務成本	(17,707)	(24,846)
毛利	662	842
一般、行政及其他營運開支 (不包括折舊及攤銷)	(1,584)	(2,082)
經營虧損／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	(922)	(1,240)
利息收入	6	2
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	(916)	(1,238)
折舊及攤銷	(11)	(1,027)
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	(2,265)
所得稅抵免	—	253
年內溢利／(虧損)	6,390	(2,012)
本公司擁有人應佔已終止經營業務溢利／(虧損)	<u>6,390</u>	<u>(2,012)</u>
整體表現		
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
本年度溢利	<u>24,565</u>	<u>22,412</u>
以下人士應佔年度溢利：		
本公司擁有人		
— 持續經營業務	20,039	27,872
— 已終止經營業務	6,390	(2,012)
	<u>26,429</u>	<u>25,860</u>
本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(港仙)		
— 持續經營業務	1.16	1.62
— 已終止經營業務	0.37	(0.12)
	<u>1.53</u>	<u>1.50</u>

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服務。本集團先前從事的建設服務業務已於二零二一年六月終止。

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。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。於二零二一年第三季度，本集團開通兩條航海新通道，第一條是從舟山直接到武漢陽邏港，然後從陽邏港發往成渝地區，標誌著武漢成功打通了出海的第三條外貿新通道，對推進江海直達運輸發展，提升長江黃金水道功能和構建現代綜合交通運輸體系具有重要作用。另一條對外貿易的新通道是陽邏港至韓國釜山港集裝箱水運直達航線開通，這是武漢開通的第二條國際水運航線，也是長江中上游地區乃至中部地區首次開通直達韓國的水運航線。陽邏港至韓國釜山港直達航線，在原有武漢至日本江海直達航線基礎上進行延伸、擴大。

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。另外，本集團與武漢經開港口公司經營合作，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。

為把握武漢未來之經濟增長，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「十二五規劃」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。於二零二零年十二月三十一日，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的60%股權。沙洋國利出售事項已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。

本集團仍然持有沙洋港毗鄰之漢江物流中心，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。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，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。

由於有色金屬貿易業務於二零二一年已終止，故供應鏈管理及貿易業務收入減少。

經營業績

收入

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年		二零二零年		增加／(減少)	
	千港元 (未經審核)	%	千港元 (經重列及 經審核)	%	千港元	%
持續經營業務						
碼頭服務	83,112	32.8%	82,006	19.6	1,106	1.3
綜合物流服務	43,231	17.1%	34,577	8.3	8,654	25.0
物業業務	15,336	6.0%	13,455	3.2	1,881	14.0
集裝箱處理、儲存及其他服務	23,178	9.1%	24,839	5.9	(1,661)	(6.7)
散雜貨處理服務	19,143	7.5%	13,515	3.2	5,628	41.6
供應鏈管理及貿易業務	69,839	27.5%	249,470	59.8	(179,631)	(72.0)
	<u>253,839</u>	<u>100.0</u>	<u>417,862</u>	<u>100.0</u>	<u>(164,023)</u>	<u>(39.3)</u>
已終止經營業務						
建設服務	<u>18,369</u>	<u>100.0</u>	<u>25,688</u>	<u>100.0</u>	<u>(7,319)</u>	<u>(28.5)</u>

持續經營業務

根據未經審核財務資料，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之收入為253,840,000港元(二零二零年：417,860,000港元)，與二零二零年相比減少39.3%。減少主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)由於二零二一年終止有色金屬貿易業務，使供應鏈管理及貿易業務之收入大幅減少179,630,000港元；(ii)由於在二零二一年三月出售沙洋國利之60%股權，導致集裝箱處理、儲存及其他服務收入減少1,660,000港元；(iii)碼頭業務收入增加1,110,000港元；(iv)於武漢陽邏港及漢南港之物業業務中，堆場及倉庫租賃收入增加1,880,000港元；(v)由於漢南港業務量增加，使綜合物流服務收入增加8,650,000港元；及(vi)散雜貨處理服務由於與武漢經開港口公司之合作安排而增加5,630,000港元。

碼頭服務

集裝箱吞吐量

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年		二零二零年		增加／(減少)	
	標箱	%	標箱	%	標箱	%
本地貨物	285,048	39.6	316,915	49.4	(31,867)	(10.1)
轉運貨物	434,973	60.4	325,216	50.6	109,757	33.7
	<u>720,021</u>	<u>100.0</u>	<u>642,131</u>	<u>100.0</u>	<u>77,890</u>	<u>12.1</u>

武漢陽邏港於截至二零二一年十二月三十一日止年度之總吞吐量為 720,021 標箱，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之 642,131 標箱增加 77,890 標箱或約 12.1%。於二零二一年處理之 720,021 標箱(二零二零年：642,131 標箱)當中，285,048 標箱(二零二零年：316,915 標箱)或約 39.6%(二零二零年：49.4%)及 434,973 標箱(二零二零年：325,216 標箱)或約 60.4%(二零二零年：50.6%)分別來自本地及轉運之貨物。本地貨物的吞吐量減少約 10.1%至 285,048 標箱(二零二零年：316,915 標箱)及轉運貨物的吞吐量增加約 33.7%至 434,973 標箱(二零二零年：325,216 標箱)。

截至二零二一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減少約 10.1%及轉運貨物增加約 33.7%之抵銷影響所致。本地貨物減少主要由於來自鄰近港口的降價競爭，該港口透過部署關稅削減策略以吸引客戶使用其港口，從而獲佔本集團的若干市場份額，導致本集團可處理的本地貨物集裝箱數量有所下降。轉運貨物增加主要由於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。

市場佔有率

就市場佔有率而言，根據二零二一年整個武漢之總處理能力 1,841,310 標箱(二零二零年：1,472,794 標箱)，儘管集裝箱吞吐量整體上升，惟武漢陽邏港截至二零二一年十二月三十一日止年度之市場佔有率下跌至約 39.1%(二零二零年：43.6%)。下跌主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度鄰港造成之持續競爭所致。

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)。截至二零二一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205元(相當於約252港元)(二零二零年：每標箱人民幣191元(相當於約214港元))，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約7.3%。至於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：每標箱人民幣18元(相當於約20港元))，較二零二零年減少約38.9%。本地貨物平均費率增加乃由於失去一名費率相對較低之主要客戶所致。轉運貨物的費率減少，是由於武漢陽邏港及武漢經開港之相互合作，兩個港口之間更多運輸空集裝箱費率較低所致。

綜合物流服務

本集團綜合物流服務業務提供代理及物流服務，包括提供貨運代理、清關、集裝箱運輸及物流管理。根據未經審核財務資料，截至二零二一年十二月三十一日止年度，綜合物流服務業務產生之收入增加8,650,000港元至43,230,000港元(二零二零年：34,580,000港元)，佔本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度總收入約17.1%(二零二零年：8.3%)。

收入增加主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度漢南港業務量增加所致。

物業業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業業務之收入主要來自武漢漢南港港口及倉庫之租賃業務，其擁有租賃土地、泊位、商業樓宇及浮躉之投資物業，以及位於武漢陽邏港之一個堆場及若干倉庫之租賃業務。根據未經審核財務資料，物業業務之港口及倉庫租賃之收入增加至15,340,000港元(二零二零年：13,460,000港元)，佔本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之總收入約6.0%(二零二零年：3.2%)。

收入增加主要由於位於武漢陽邏港及漢南港之堆場及倉庫新租賃所致。

毛利及毛利率

根據未經審核財務資料，截至二零二一年十二月三十一日止年度，毛利減少38.0%至55,550,000港元(二零二零年：89,590,000港元)。毛利率為21.9%(二零二零年：21.4%)，與二零二零年維持類似水平。毛利減少主要是由於有關吞吐量而獲授的政府資助已終止，而其已抵銷截至二零二零年十二月三十一日止年度提供服務的成本。

其他收入

根據未經審核財務資料，於截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他收入增加11,080,000港元或約42.2%至37,320,000港元(二零二零年：26,240,000港元)。該增幅乃主要由於本集團部分附屬公司獲授的政府資助增加8,850,000港元。

投資物業公平值增加

本集團持有若干投資物業，包括(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。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」於未經審核綜合損益及其他全面收益入賬。根據未經審核財務資料，截至二零二一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74,620,000港元(二零二零年：44,740,000港元)。

相比截至二零二零年十二月三十一日止年度(即2019新型冠狀病毒病(COVID)「疫情」爆發期間)，投資物業公平值收益的原因主要是武漢辦公室及倉庫物業市場的復甦。

出售附屬公司之虧損

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

應佔聯營公司溢利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，應佔一間聯營公司之溢利為 140,000 港元 (二零二零年：330,000 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% 股權的業績及通商港口 (江陵) 有限公司 (「**通商港口 (江陵)**」)，其反映本集團於應佔實體 40.0% 股權的業績。通商港口 (江陵) 之主要業務為提供報關及物流服務。

本年度本公司擁有人應佔溢利

根據未經審核財務資料，本公司擁有人應佔溢利減少 7,830,000 港元或約 28.1% 至 20,040,000 港元 (二零二零年：27,870,000 港元)。溢利減少主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i) 未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利減少 46,420,000 港元；(ii) 由於截至二零二一年十二月三十一日止年度償還銀行及其他借款，使銀行及其他借款之融資成本淨額減少 10,620,000 港元；(iii) 投資物業之公平值變動於截至二零二一年十二月三十一日止年度增加 29,880,000 港元；及 (iv) 出售附屬公司之虧損 5,990,000 港元。

於截至二零二一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 1.16 港仙 (二零二零年：1.62 港仙)，較截至二零二零年十二月三十一日止年度減少 28.4%。

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。

於二零二一年六月，中基通商工程被出售，並不再為本公司的間接全資附屬公司。因此，本集團已終止其提供建設服務之業務，故截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入減少。

根據未經審核財務資料，截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

報告期後事項

於二零二二年一月十八日，湖北港口(香港)國際有限公司(「**湖北港口**」)收購本公司已發行總股本約74.81%，成為本公司的控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」))。其後，根據香港公司收購及合併守則第26.1條，湖北港口通過其財務顧問就本公司所有已發行股份(「**股份**」)(湖北港口與其一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外)作出無條件強制性現金要約(「**股份要約**」)。

股份要約於二零二二年三月二十五日完成後，湖北港口與其一致行動人持有本公司已發行總股本約87.66%。因此，本公司未能達致上市規則第8.08(1)條所載25.0%最低公眾持股量規定，而根據上市規則第8.08(1)(b)條附註1，股份因公眾持股量百分比於股份要約截止後低於15.0%而須暫停買賣。應本公司要求，股份已自二零二二年三月二十八日上午九時正起暫停於聯交所買賣，待公眾持股量獲恢復。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月二十五日的聯合公佈。

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。且湖北省為疫情後重振經濟，以約人民幣2.3萬億投資「十大工程」，包括新基建、冷鏈物流基地、國家多式聯運樞紐等多類型項目。現處國內經濟全面復甦階段，而國際疫情影響嚴重，本集團之外貿業務將受到影響。然則在國內大循環經濟發展的推動下，本集團響應國家發展號召，在嚴格執行政府各項預防措施的前提下，加大內貿業務拓展，預期內貿業務增量足以彌補外貿業務縮減之損失。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。

誠如綜合文件所披露，湖北港口擬繼續本集團現有的主營業務，並將檢討本集團現有的主營業務及財務狀況，以制定本集團主營業務(即投資、發展、營運及管理集裝箱及港口，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、供應鏈管理及貿易業務)未來發展及拓展的業務計劃及策略。視乎檢討結果，湖北港口可能會探索其他商機，並考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務重整、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化發展，以提升本集團的長遠增長潛力。

本集團於多年來受惠於湖北省政府及武漢市政府之港口業務優惠政策及配合近期已實施若干政策，旨在擴大武漢集裝箱運輸規模，從而鞏固武漢作為於長江流域中游航運中心集裝箱核心港口之地位。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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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，該等出售事項將改善本集團之流動資金及財務狀況。儘管進行該等出售事項，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。

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及其他借款撥付營運資金及資本開支。

根據未經審核財務資料，截至二零二一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20,900,000港元(二零二零年：經營業務所產生現金流入淨額8,640,000港元)。

根據未經審核財務資料，於二零二一年十二月三十一日，本集團之未償還計息借款總額為342,470,000港元(二零二零年：456,490,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為30,370,000港元(二零二零年：38,180,000港元)，資產淨值則為922,310,000港元(二零二零年：922,310,000港元)。

根據未經審核財務資料，於二零二一年十二月三十一日，本集團之淨資本負債比率為0.4倍(二零二零年：0.5倍)。淨資本負債比率是根據計息借款總額(扣除現金及現金等價物)除以本公司擁有人應佔權益計算。

根據未經審核財務資料，於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為288,370,000港元(二零二零年：384,150,000港元)，及流動資產為159,030,000港元(二零二零年：250,480,000港元)以及流動負債為447,400,000港元(二零二零年：634,630,000港元)，流動比率為0.4倍(二零二零年：0.4倍)。於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額減少，乃主要由於應付賬款及其他應付款項所致。

匯率風險

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

資本承擔

根據未經審核財務資料，於二零二一年十二月三十一日，本集團就興建港口設施之已訂約但未撥備之資本承擔為72,510,000港元(二零二零年：154,680,000港元)。本年度資本承擔主要是由於有關於沙洋港毗鄰之物流中心工程項目之資本承擔為71,720,000港元所致。

或然負債

根據未經審核財務資料，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年：無)。

資產抵押

根據未經審核財務資料，於二零二一年十二月三十一日，本集團已將部份附屬公司之股本權益及賬面值分別約為 346,730,000 港元(二零二零年：352,140,000 港元)、19,120,000 港元(二零二零年：19,330,000 港元)、585,570,000 港元(二零二零年：507,850,000 港元)及 12,190,000 港元(二零二零年：11,680,000 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。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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公佈「其他摘要」。

除上文所披露者外，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無進行任何其他重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

員工及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有389名全職員工(二零二零年：476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。截至二零二一年十二月三十一日止年度支付之薪酬總額連同持續經營業務所產生之退休金供款達79,960,000港元(二零二零年：57,060,000港元)。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事有權獲得5,150,000港元之酬金(二零二零年：5,030,000港元)。

本公司亦於二零一八年五月二十五日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將載於將寄發予本公司股東的本公司年報內。

財務報表

業績

董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字(已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱及批准)載列如下：

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
持續經營業務			
收入	4	253,839	417,862
所提供服務及銷售貨品成本		(198,290)	(328,276)
毛利		55,549	89,586
其他收入	6	37,315	26,239
投資物業之公平值變動	10	74,619	44,740
一般及行政開支		(76,624)	(54,602)
其他營運開支		(36,295)	(32,188)
融資成本 — 淨額		(24,419)	(35,041)
出售附屬公司之虧損	15	(5,988)	—
應佔聯營公司之溢利		143	333
除所得稅前溢利		24,300	39,067
所得稅開支	7	(6,125)	(14,643)
持續經營業務之年內溢利		18,175	24,424
已終止經營業務			
本年度溢利／(虧損)及出售收益	14	6,390	(2,012)
本年度溢利		24,565	22,412
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		14,630	54,418
— 已終止經營業務		890	3,149
出售附屬公司時解除儲備		(4,089)	—
應佔聯營公司之其他全面開支		(21)	—
本年度其他全面收益		11,410	57,567
本年度全面收益總額		35,975	79,979

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
以下人士應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		20,039	27,872
— 已終止經營業務		6,390	(2,012)
		<u>26,429</u>	<u>25,860</u>
非控制性權益			
— 持續經營業務		(1,864)	(3,448)
— 已終止經營業務		—	—
		<u>(1,864)</u>	<u>(3,448)</u>
		<u><u>24,565</u></u>	<u><u>22,412</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		29,334	73,317
— 已終止經營業務		7,280	1,137
		<u>36,614</u>	<u>74,454</u>
非控制性權益			
— 持續經營業務		(639)	5,525
— 已終止經營業務		—	—
		<u>(639)</u>	<u>5,525</u>
		<u><u>35,975</u></u>	<u><u>79,979</u></u>
本公司擁有人應佔			
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	8		
— 持續經營業務		1.16	1.62
— 已終止經營業務		0.37	(0.12)
		<u>1.53</u>	<u>1.50</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	10	874,080	768,298
物業、廠房及設備		554,851	590,827
在建工程		5,362	197,317
土地使用權		19,115	19,328
無形資產		7,510	16,236
受限制按金		11,111	11,682
於聯營公司之權益		10,690	10,088
商譽		—	1,054
遞延稅項資產		12,628	4,920
		1,495,347	1,619,750
流動資產			
存貨		6,918	6,258
應收賬款及其他應收款項	11	101,887	137,541
合約資產		—	27,454
應收一間聯營公司款項		90	180
應收一間關連公司款項		56	56
應收政府資助	12	17,008	40,807
可收回所得稅		1,621	—
受限制按金		1,080	—
現金及現金等價物		30,373	38,180
		159,033	250,476

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	184,928	291,080
應付一名非控制性權益股東款項		—	59,410
應付一間關連公司款項		—	136
應付一名控股股東款項		56,120	56,131
應付最終控股公司款項		1,259	1,279
銀行借款		101,400	120,915
其他借款		91,122	76,447
租賃負債		669	1,206
應付所得稅		11,905	28,023
		<u>447,403</u>	<u>634,627</u>
流動負債淨額		(288,370)	(384,151)
總資產減流動負債		1,206,977	1,235,599
非流動負債			
其他應付款項	13	9,788	3,588
銀行借款		121,680	116,820
其他借款		40,467	97,112
租賃負債		—	662
遞延稅項負債		112,735	95,112
		<u>284,670</u>	<u>313,294</u>
資產淨值		922,307	922,305
權益			
股本	16	172,507	172,507
儲備		632,483	595,020
本公司擁有人應佔權益		804,990	767,527
非控制性權益		117,317	154,778
權益總額		922,307	922,305

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, Uglan 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。

於二零二一年十二月三十一日，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公司，由閻志先生(「**閻先生**」)全資擁有及控制。

繼湖北港口(香港)國際有限公司(「**湖北港口**」)於二零二二年一月完成收購中國通商投資及卓爾控股擁有之本公司已發行股本後，湖北港口持有本公司已發行股份約74.81%，成為本公司之直接控股公司，而強制性現金要約於二零二二年三月二十五日截止後，其持股量進一步增加至約87.66%。湖北港口為一間於香港註冊成立之公司，由湖北省港口集團有限公司(「**湖北省港口集團**」)擁有100%，而湖北省港口集團則由武漢市人民政府國有資產監督管理委員會最終控制。

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

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表已於二零二二年三月三十一日獲本公司董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

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

在編製該等未經審核綜合財務報表時所採用之主要會計政策概述如下。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。

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

在編製未經審核綜合財務報表時，鑑於本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額288,370,000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. 本集團已自湖北省港口集團獲得確認，湖北省港口集團將於報告期結束後十二個月內，繼續在需要時為本集團提供財務支持。

因此，未經審核綜合財務報表以持續經營基準編製。

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

3. 新訂及經修訂國際財務報告準則

自二零二一年一月一日開始之年度期間生效之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，並就自二零二一年一月一日開始之年度期間之本集團未經審核綜合財務報表生效：

國際財務報告準則第16號(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、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)	利率基準改革—第二階段

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。

已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ¹
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 ³
國際財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租務寬減 ⁴
國際會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號(修訂本)	因單一交易確認的資產及負債的遞延所得稅 ²
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅—確認豁免 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—用於擬定用途前之所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	蒙虧合約—應付合約之成本 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年週期國際財務報告準則之年度改進 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期尚未確定

⁴ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，所有公佈將會於公佈生效日期或之後開始之首個年度期間獲納入本集團之會計政策。預期所有新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團之未經審核綜合財務報表產生重大影響。

4. 收入

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

本集團從以下主要產品／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：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
持續經營業務		
貨物或服務種類：		
— 碼頭服務	83,112	82,006
— 綜合物流服務	43,231	34,577
— 物業業務	15,336	13,455
— 集裝箱處理、儲存及其他服務	23,178	24,839
— 散雜貨處理服務	19,143	13,515
— 供應鏈管理及貿易業務	69,839	249,470
	<u>253,839</u>	<u>417,862</u>
於某個時間點確認之收入	238,503	404,407
投資物業之租金收入	15,336	13,455
	<u>253,839</u>	<u>417,862</u>

5. 分部資料

本集團有下列五項(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14所披露，中基通商市政工程(武漢)有限公司(「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十二月三十一日止年度出售。因此，建設業務分部於截至二零二一年十二月三十一日止年度作為已終止經營業務呈列，且上一年度之比較資料已予重列。

可呈報之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由各分部賺取之溢利／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。

二零二一年及二零二零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%(二零二零年：99%)實質上位於中國。因此，概無呈列地區信息。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無(二零二零年：三家)客戶之交易超過本集團持續經營業務之收入之10%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等客戶從供應鏈管理及貿易業務產生之收入分別為96,946,000港元、46,437,000港元及75,435,000港元。

二零二一年

分部收入及業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度(未經審核)

	持續經營業務						已終止 經營業務	
	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	建設業務 千港元
來自外部客戶之收入	15,336	125,433	43,231	69,839	—	—	253,839	18,369
分部間之收入	—	2,364	5,331	—	(7,695)	—	—	—
可呈報分部之收入	<u>15,336</u>	<u>127,797</u>	<u>48,562</u>	<u>69,839</u>	<u>(7,695)</u>	<u>—</u>	<u>253,839</u>	<u>18,369</u>
可呈報分部業績	179	(13,386)	4,252	179	—	—	(8,776)	(933)
投資物業之公平值變動	74,619	—	—	—	—	—	74,619	—
利息收入	766	3,598	6	11	—	31	4,412	6
利息開支	(133)	(24,609)	(2,778)	—	—	(1,311)	(28,831)	—
出售附屬公司之(虧損)/收益	—	—	—	—	—	(5,988)	(5,988)	7,317
應佔聯營公司之溢利	4	139	—	—	—	—	143	—
企業及其他未分配開支	—	—	—	—	—	(11,279)	(11,279)	—
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>75,435</u>	<u>(34,258)</u>	<u>1,480</u>	<u>190</u>	<u>—</u>	<u>(18,547)</u>	<u>24,300</u>	<u>6,390</u>
所得稅(開支)/抵免	<u>(20,256)</u>	<u>14,866</u>	<u>67</u>	<u>(358)</u>	<u>—</u>	<u>(444)</u>	<u>(6,125)</u>	<u>—</u>
年內溢利/(虧損)	<u>55,179</u>	<u>(19,392)</u>	<u>1,547</u>	<u>(168)</u>	<u>—</u>	<u>(18,991)</u>	<u>18,175</u>	<u>6,390</u>

分部資產及負債

於二零二一年十二月三十一日 (未經審核)

	物業業務 千港元	碼頭及 相關業務 千港元	綜合 物流業務 千港元	供應鏈管理 及貿易業務 千港元	未分配企業 資產/(負債) 千港元	總計 千港元
分部資產	891,193	682,386	10,894	13,219	1,376	1,599,068
於聯營公司之權益	10,074	616	—	—	—	10,690
現金及現金等價物	6,074	4,452	10,590	175	9,082	30,373
可收回所得稅	—	1,621	—	—	—	1,621
遞延稅項資產	1,529	10,179	460	460	—	12,628
總資產	908,870	699,254	21,944	13,854	10,458	1,654,380
分部負債	(80,471)	(68,678)	(21,648)	(6,645)	(75,322)	(252,764)
銀行借款	(1,818)	(178,740)	(42,522)	—	—	(223,080)
其他借款	—	(117,389)	—	—	(14,200)	(131,589)
遞延稅項負債	(110,858)	(1,877)	—	—	—	(112,735)
應付所得稅	(10,724)	(441)	(296)	(11)	(433)	(11,905)
總負債	(203,871)	(367,125)	(64,466)	(6,656)	(89,955)	(732,073)
資產淨值/(負債)淨額	704,999	332,129	(42,522)	7,198	(79,497)	922,307

截至二零二一年十二月三十一日止年度 (未經審核)

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	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	建設業務 千港元
資本增加(附註)	26,078	7,385	3	24	—	33,490	188
折舊及攤銷	180	33,375	30	8	581	34,174	11
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 確認/(撥回)	6,246	7,230	723	(1,432)	—	12,767	—

附註：於本年度非流動分部資產(除卻財務工具及遞延稅項資產外)之資本增加。

二零二零年

分部收入及業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度(經重列及經審核)

	持續經營業務						已終止 經營業務	
	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	建設業務 千港元
來自外部客戶之收入	13,455	120,360	34,577	249,470	—	—	417,862	25,688
分部間之收入	—	3,111	3,886	—	(6,997)	—	—	—
可呈報分部之收入	<u>13,455</u>	<u>123,471</u>	<u>38,463</u>	<u>249,470</u>	<u>(6,997)</u>	<u>—</u>	<u>417,862</u>	<u>25,688</u>
可呈報分部業績	9,480	33,933	1,214	(3,025)	—	—	41,602	(2,267)
投資物業之公平值變動	44,740	—	—	—	—	—	44,740	—
利息收入	7	64	2	—	—	4	77	2
利息開支	(57)	(31,079)	(3,394)	(77)	—	(511)	(35,118)	—
應佔一間聯營公司之溢利	333	—	—	—	—	—	333	—
企業及其他未分配開支	—	—	—	—	—	(12,567)	(12,567)	—
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>54,503</u>	<u>2,918</u>	<u>(2,178)</u>	<u>(3,102)</u>	<u>—</u>	<u>(13,074)</u>	<u>39,067</u>	<u>(2,265)</u>
所得稅(開支)/抵免	(11,305)	(3,995)	119	538	—	—	(14,643)	253
年內溢利/(虧損)	<u>43,198</u>	<u>(1,077)</u>	<u>(2,059)</u>	<u>(2,564)</u>	<u>—</u>	<u>(13,074)</u>	<u>24,424</u>	<u>(2,012)</u>

分部資產及負債

於二零二零年十二月三十一日 (經審核)

	物業業務 千港元	碼頭及 相關業務 千港元	綜合 物流業務 千港元	供應鏈管理 及貿易業務 千港元	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	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

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (經重列及經審核)

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	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	建設業務 千港元
資本增加(附註)	1,528	32,073	—	—	5	33,606	119
折舊及攤銷	316	30,569	31	7	585	31,508	1,027
預期信貸虧損確認	2,814	6,537	1,943	2,153	—	13,447	—

附註：於本年度非流動分部資產 (除卻財務工具及遞延稅項資產外) 之資本增加。

6. 其他收入

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
持續經營業務		
租金收入	1,028	366
雜項收入	2,688	214
廢料銷售	82	406
租賃變更收益	—	524
政府資助(附註)	33,517	24,664
匯兌收益淨額	—	65
	<u>37,315</u>	<u>26,239</u>

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

7. 所得稅開支

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
持續經營業務		
即期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	2,656	7,254
過往年度超額撥備		
— 中國企業所得稅	(6,835)	(1,232)
	<u>(4,179)</u>	<u>6,022</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	10,304	8,621
	<u>6,125</u>	<u>14,643</u>

於本年度，由於本公司及其須繳納香港利得稅之附屬公司均錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備(二零二零年：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獲認可為小型微利企業並可享受2.5%（二零二零年：5%）企業所得稅稅率。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利／（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
盈利／（虧損）		
本公司擁有人應佔之年度溢利／（虧損）		
— 持續經營業務	20,039	27,872
— 已終止經營業務	6,390	(2,012)
	<u>26,429</u>	<u>25,860</u>
股份數目		
計算每股基本盈利／（虧損）之 發行在外普通股加權平均數	<u>1,725,066,689</u>	<u>1,725,066,689</u>
每股基本盈利／（虧損）（港仙）		
— 持續經營業務	1.16	1.62
— 已終止經營業務	0.37	(0.12)
	<u>1.53</u>	<u>1.50</u>

(b) 每股攤薄盈利

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無任何已發行攤薄潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9. 股息

董事會於審核過程完成及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績落實後考慮截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息建議(如有)。建議末期股息(如有)須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准方可作實。

10. 投資物業

下文概述於未經審核綜合財務狀況表呈列之賬面值變動情況：

	在建 千港元	已竣工 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日之賬面值	209,456	467,422	676,878
添置(附註)	957	559	1,516
於損益確認之投資物業公平值變動	10,579	34,161	44,740
匯兌調整	13,827	31,337	45,164
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日之賬面值	234,819	533,479	768,298
添置(附註)	6	20,454	20,460
於損益確認之投資物業公平值變動	46,734	27,885	74,619
匯兌調整	2,840	7,863	10,703
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	284,399	589,681	874,080

附註：添置主要指於本年度所產生之建築成本。

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，浮躉、堆場、倉庫及在建樓宇。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團之若干投資物業已作為獲授銀行借款及其他借款之抵押。

11. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
應收賬款及票據			
應收第三方賬款		55,613	69,916
應收票據		543	3,587
		<u>56,156</u>	<u>73,503</u>
減：應收賬款之預期信貸虧損撥備		(11,686)	(12,874)
	(a)	<u>44,470</u>	<u>60,629</u>
其他應收款項			
按金、預付款項及其他應收款項		42,815	65,845
向供應商支付之預付款項		9,129	10,637
應收增值稅		5,473	430
		<u>57,417</u>	<u>76,912</u>
		<u>101,887</u>	<u>137,541</u>

附註：

(a) 應收賬款及票據

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

本集團給予客戶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之應收賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
0—30日	13,770	18,185
31—60日	8,396	10,220
61—90日	4,002	6,399
90日以上	18,302	25,825
	<u>44,470</u>	<u>60,629</u>

12. 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十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日應收自政府之資助。

13. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
應付賬款	15,881	38,961
其他應付款項		
— 應付予分包商	78,391	141,558
— 遞延政府資助	10,251	3,756
— 應計費用及應付雜項	84,454	98,542
— 預收賬款	5,739	11,851
	178,835	255,707
	194,716	294,668
減：計入非流動其他應付款項內之遞延政府資助	(9,788)	(3,588)
	184,928	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：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
0–30日	3,592	25,702
31–60日	2,660	2,018
61–90日	1,253	1,807
90日以上	8,376	9,434
	15,881	38,961

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

14. 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)。中基通商工程出售事項已於二零二一年六月完成。

中基通商工程於本年度之業績已作為已終止經營業務呈列，比較數字已予重列。

(a) 已終止經營業務之業績

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
收入	18,369	25,688
所提供服務成本	(17,707)	(24,846)
毛利	662	842
銀行利息收入	6	2
一般及行政開支	(1,595)	(3,109)
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	(2,265)
所得稅抵免	—	253
年內已終止經營業務之溢利／(虧損)	6,390	(2,012)
年內其他全面收益		
換算海外業務財務報表而產生之匯兌收益	890	3,149
年內其他全面收益	890	3,149
年內全面收益總額	7,280	1,137
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除以下各項後得出：

員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,142	1,611
— 退休金供款	115	95
	1,257	1,706
所提供服務成本	17,707	24,846
短期租賃之租賃開支	—	35
自有資產之折舊	11	15
無形資產攤銷	—	1,012

(b) 已終止經營業務之現金流量分析

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經重列及 經審核)
經營活動(所用)／所產生之現金淨額	(3,360)	3,943
投資活動所產生／(所用)之現金淨額	6	(114)
已終止經營業務(所用)／所產生之現金淨額	<u>(3,354)</u>	<u>3,829</u>

(c) 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
應收同系附屬公司款項	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	<u>52,483</u>
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	<u>7,317</u>
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	<u>6,180</u>

15. 出售附屬公司

除附註14所披露外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團亦出售其於以下附屬公司之全部股權導致出售虧損5,988,000港元：

(a) 沙洋國利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與沙洋新港訂立出售協議，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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

16. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	千港元 (未經 審核)	股份數目	千港元 (經 審核)
法定：				
每股面值0.1港元之普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	<u><u>1,725,066,689</u></u>	<u><u>172,507</u></u>	<u><u>1,725,066,689</u></u>	<u><u>172,507</u></u>

股息

董事會於審核程序完成及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績落實後，會考慮建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(如有)。末期股息(倘建議)須於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

本公司致力達致高水準的良好企業管治常規及程序，以提升企業價值及問責性，並保障股東利益。

本公司已採納上市規則附錄 14 所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則，而據董事所深知，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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

本公司亦已向全體董事作出具體查詢，彼等確認於截至二零二一年十二月三十一日止年度，彼等各自已經遵守標準守則所載列之規定準則及本公司之操守守則。

審閱未經審核全年業績

由於中華人民共和國香港及內地爆發疫情，因此本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表之審核工作尚未完成，而本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核年度業績之審核過程受到影響，原因為(i)由於物流限制以及就審核與若干第三方進行面談而導致在獲得銀行、金融機構、客戶及供應商之外部確認時有所推遲；及(ii)要求核數師進行現場驗證之程序有所推遲。由於本公司核數師需要更多時間收集及審閱所需資料以落實審核工作，因此，截至本公佈日期，於本未經審核業績公佈所載截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團持有之投資物業之公平值變動及其他項目存在不確定性，當核數師完成所有審核程序後，其可能與截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務業績存在重大差異。

根據上市規則第13.49(2)條，本公佈所載未經審核全年業績尚未獲得本公司核數師之同意。當根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則完成審核程序後，本公司將作出有關經審核業績之公佈。

本公佈所載未經審核全年業績已經由本公司審核委員會（「**審核委員會**」）審閱及同意。

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李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生組成。李鏡波先生為審核委員會主席。

刊登未經審核全年業績公佈

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

進一步公佈及年度報告

隨本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績之審核程序完成後，本公司將會刊發有關(i)獲得本公司核數師同意之本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核業績（「**經審核全年業績**」）與本公佈所載未經審核全年業績比較之下所存在之重大差異（如有）；(ii)建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息（如有）；(iii)建議派發末期股息日期（如適用）；(iv)本公司擬定舉行應屆股東週年大會之建議日期；(v)為確定股東出席所述大會並於會上投票之資格而暫停辦理本公司股份過戶登記之期間；及(vi)暫停辦理本公司股份過戶登記以釐定股東有權收取建議末期股息（如適用）之期間。倘在完成審核程序

過程及發佈經審核全年業績中有其他重大進展，則本公司亦將於必要時刊發進一步公佈。此外，本公司預期，經審核全年業績之審核程序及經審核全年業績之公佈將於二零二二年四月十四日或之前分別完成及發佈，而其後，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告將於二零二二年四月二十九日或之前刊發。

本公佈所載有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績之財務資料為未經審核，且尚未獲本公司核數師同意。因此，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績與經審核全年業績可能存在重大差異。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
中國通商集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零二二年三月三十一日

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