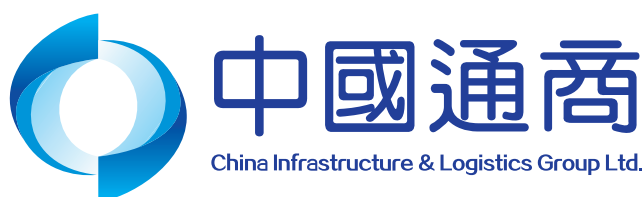


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二一年同期之比較數字。

摘要

持續經營業務

- 收入增加約29.0%至319,540,000港元(二零二一年：247,670,000港元)，主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)陽邏港處理之集裝箱吞吐量增加，以及湖北港口(香港)國際有限公司(「湖北港口」)自二零二二年一月完成收購本集團控制性權益後，陽邏港區一期、二期及三期完成整合，降價競爭已經不再存在，本地貨物集裝箱及轉運集裝箱之標準費率增加，從而導致碼頭服務業務收入增加20,610,000港元；(ii)由於武漢陽邏港業務量增加，使綜合物流服務收入增加18,890,000港元；(iii)來自透過漢南港及石牌港提供的散雜貨處理服務的收入減少13,510,000港元；(iv)武漢陽邏港及漢南港物業業務之堆場及倉庫租賃收入減少6,060,000港元；及(v)由於自二零二二年九月起開展大米及碎米貿易業務，導致供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加49,180,000港元。
- 武漢陽邏港整體集裝箱吞吐量增加約11.3%至801,537標箱(二零二一年：720,021標箱)，主要由於(i)本地貨物吞吐量增加約18.2%至337,042標箱(二零二一年：285,048標箱)；及(ii)轉運貨物吞吐量增加約6.8%至464,495標箱(二零二一年：434,973標箱)。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團於武漢集裝箱吞吐量之市場佔有率為29.0%，與截至二零二一年十二月三十一日止年度的29.7%基本持平。
- 毛利增加57.2%至85,370,000港元(二零二一年：54,320,000港元)及毛利率為26.7%(二零二一年：21.9%)。增加乃主要由於毛利率相對較高之碼頭服務收入增加。武漢陽邏港本地貨物集裝箱及中轉集裝箱之標準費率增加及毛利率相對較高之本地貨物標箱增加，佔總標箱處理量之42.0%(二零二一年：39.6%)，導致本集團的毛利及毛利率均有增加。

已終止經營業務

- 於二零二一年六月出售中基通商市政工程(武漢)有限公司(「中基通商工程」)後，本集團已終止其提供建設服務之業務。於完成出售後，中基通商工程不再為本公司之間接全資附屬公司。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，毛利為660,000港元，而毛利率為3.6%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為6,390,000港元。

年度溢利

- 本年度溢利減少約17.0%至20,910,000港元(二零二一年：25,180,000港元)，由以下因素所抵銷：(a)來自持續經營業務的(i)毛利增加31,050,000港元；(ii)由於本集團若干附屬公司獲授的政府資助減少，導致其他收入減少23,820,000港元；(iii)由於截至二零二二年十二月三十一日止年度人員結構優化，收緊開支控制，導致一般、行政及其他營運開支(不包括折舊及攤銷)減少38,960,000港元；(iv)截至二零二二年十二月三十一日止年度償還較高利率的其他銀行借款，導致融資成本減少4,040,000港元；(v)截至二零二二年十二月三十一日止年度，武漢的倉庫物業市場租金增速下降，導致投資物業之公平值收益減少47,010,000港元；(vi)於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生出售附屬公司虧損5,990,000港元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度則並無產生該等虧損；(vii)折舊及攤銷減少2,390,000港元；(viii)由於若干附屬公司的應課稅溢利增加導致所得稅開支增加8,530,000港元；以及(b)於截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司已終止經營業務產生之期內溢利6,390,000港元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度則並無產生該等溢利。

本公司擁有人應佔溢利

- 本公司擁有人應佔溢利減少25.9%至20,780,000港元(二零二一年：28,040,000港元)。
- 本公司擁有人應佔每股盈利(基本及攤薄)為1.20港仙(二零二一年：1.63港仙)，降幅為26.4%。

其他摘要

無條件強制性現金要約截止；股份要約的結果；本公司公眾持股量；及暫停股份買賣

茲提述本公司與湖北港口刊發日期為二零二二年一月十日的聯合公佈，內容有關(其中包括)(i)湖北港口向賣方收購1,290,451,130股本公司已發行股份(「股份」)(佔本公司已發行總股本約74.81%)；及(ii)中國國際金融香港證券有限公司為及代表湖北港口可能作出之無條件強制性現金要約以收購本公司股本中全部已發行股份(湖北港口及／或其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購之股份除外)。於二零二二年一月十八日，湖北港口已完成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所有已發行股份(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士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。有關股份要約的進一步詳情，請參閱本公司及湖北港口日期為二零二二年三月二十五日的聯合公佈。

授出嚴格遵守最低公眾持股量規定之豁免

本公司已向聯交所申請，於二零二二年三月二十五日至二零二二年十一月二十五日期間(「豁免期」)暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定。於二零二二年六月一日，聯交所向本公司授出於豁免期內暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定，前提為須刊發本公司日期為二零二二年六月一日之公佈。如本公司情況有變，聯交所可撤銷或更改該豁免。有關授出豁免的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月一日的公佈。

復牌指引

於二零二二年六月二十八日，本公司接獲聯交所信函，當中載列以下有關恢復股份買賣的指引（「復牌指引」），以：(i) 恢復上市規則第8.08(1)(a)條項下規定的最低公眾持股量；及(ii) 向市場公佈所有重要資訊，以供本公司股東及其他投資者評估本公司狀況。有關復牌進度之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月三十日的公佈。

聯交所要求本公司須於其證券獲准恢復買賣前符合復牌指引、補救導致其暫停買賣的事宜，並全面遵守上市規則以使聯交所信納。本公司就此主要負責制定復牌行動計劃。倘本公司情況有變，聯交所可修訂或補充復牌指引。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可將已連續18個月暫停買賣的任何證券除牌。就本公司而言，該18個月期限將於二零二三年九月二十七日屆滿。倘本公司未能補救導致其暫停買賣的事宜、符合復牌指引及全面遵守上市規則以使聯交所信納，並於二零二三年九月二十七日前恢復其股份買賣，則上市科將建議上市委員會將本公司除牌。根據上市規則第6.01及6.10條，聯交所亦有權在適當情況下給予較短的指定補救期限。

股東擬轉讓股權

本公司於二零二二年八月四日收到本公司控股股東湖北港口的通知，其擬通過公開掛牌徵集受讓方的方式向不少於兩名且互不存在關聯關係的受讓方轉讓其現時持有的不超過本公司22%的已發行總股本（「建議轉讓」）。建議轉讓需(i) 取得相關政府部門的批准；(ii) 能否獲得批准存在不確定性；及(iii) 獲得有關批准的時間後方可進行。截至二零二二年八月四日，湖北港口持有本公司1,512,170,526股股份，佔本公司已發行股本的約87.66%。建議轉讓需要相關政府部門的批准，受多項先決條件限制，因此可能會或可能不會繼續進行。進一步詳情已載於本公司日期為二零二二年八月四日的公佈。於二零二二年八月五日，本公司接到湖北港口通知，其國有資產監督管理部門原則上已同意湖北港口公開徵集受讓方。進一步詳情載於本公司日期為二零二二年八月五日的公佈。

於二零二二年八月二十九日，湖北港口分別與王凱歲先生（「王先生」）及卓爾控股有限公司（「卓爾控股」）簽署兩份獨立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。根據股份轉讓協議，湖北港口同意以每股1.15港元的價格分別向王先生及卓爾控股轉讓總代價為152,159,507.25港元的132,312,615股股份（相當於本公司於本公告日期已發行股本約7.67%）及總代價為99,392,200.00港元的86,428,000股股份（相當於本公司於二零二二年八月二十九日已發行股本約5.01%）（「股份轉讓」）。

根據相關股份轉讓協議，與王先生及卓爾控股的股份轉讓分別於二零二二年九月二十八日及二零二二年九月三十日完成。緊隨完成後，湖北港口持有1,293,429,911股股份，佔本公司已發行股本約74.98%。

有關股份轉讓之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年八月二十九日、二零二二年九月二十八日及二零二二年九月三十日之公佈。

恢復公眾持股量

緊隨股份轉讓完成後，公眾持有431,636,778股股份（相當於本公司已發行總股本約25.02%）。因此，本公司已恢復上市規則第8.08(1)(a)條所規定本公司已發行總股本25%的最低公眾持股量。

恢復買賣

復牌指引要求本公司(a)恢復上市規則第8.08(1)(a)條項下規定的最低公眾持股量；及(b)向市場公佈所有重要資訊，以供本公司股東及其他投資者評估本公司狀況。於二零二二年九月三十日，本公司已符合復牌指引所載之規定。本公司已申請自二零二二年十月三日上午九時正起恢復股份在聯交所的買賣。

有關恢復公眾持股量及恢復買賣的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月三十日的公佈。

管理層分析與討論

業績

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
收入	319,535	247,671
所提供服務及銷售貨品成本	(234,164)	(193,348)
毛利	85,371	54,323
其他收入	6,201	30,025
一般、行政及其他營運開支	(31,995)	(70,955)
經營溢利／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	59,577	13,393
融資成本 — 淨額	(19,833)	(23,869)
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	39,744	(10,476)
折舊及攤銷	(30,996)	(33,387)
投資物業之公平值變動	25,785	72,799
出售附屬公司之虧損	—	(5,988)
應佔聯營公司之(虧損)／溢利	(796)	139
除所得稅前溢利	33,737	23,087
所得稅開支	(12,824)	(4,297)
本年度溢利	20,913	18,790
非控制性權益	(138)	2,860
本公司擁有人應佔持續經營業務溢利	20,775	21,650

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已終止經營業務		
收入	—	18,369
所提供服務成本	—	(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)
經營虧損／未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利	—	(922)
利息收入	—	6
未計稅項、折舊和攤銷之盈利	—	(916)
折舊及攤銷	—	(11)
出售已終止經營業務之收益	—	7,317
除所得稅前溢利	—	6,390
所得稅抵免	—	—
年內溢利	—	6,390
本公司擁有人應佔已終止經營業務溢利	—	6,390
整體表現		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利	20,913	25,180
以下人士應佔年度溢利：		
本公司擁有人		
— 持續經營業務	20,775	21,650
— 已終止經營業務	—	6,390
	20,775	28,040
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	1.20	1.26
— 已終止經營業務	—	0.37
	1.20	1.63

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。

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、糧食、木材、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集裝箱主要供應商。

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之客戶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、韓國及俄羅斯，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海進江外貿新通道，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的直接集裝箱水運航線開通，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。於二零二二年七月二十二日及七月

二十三日，陽邏港順利開通兩條集裝箱內貿直航航線，分別是陽邏港至安徽蕪湖港航線及陽邏港至湖南省岳陽港航線。於二零二二年九月三十日，武漢又開啓一條對外貿易的新通道，陽邏港至俄羅斯東方港集裝箱水運直達航線開通，這是武漢開通的第三條國際水運航線，也是長江中上游地區乃至中部地區首次開通直達俄羅斯的水運航線。

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。該等代理及綜合物流服務包括於武漢陽邏港之保稅倉庫、清關、拆箱包裝及配送。

自湖北港口於二零二二年一月成為本公司之直接控股公司後，陽邏港一期、二期及三期完成整合，進一步優化港口物流資源，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及與臨近港口競爭時處於更有利之地位，漢南港為本集團將其地理覆蓋擴大到在陽邏港區以外之武漢之武漢陽邏港及通用港口所在地提供機會。漢南港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、汽車零配件加工及物流服務。

自湖北港口於二零二二年一月成為本公司之直接控股公司後，本集團積極尋找一切有利商機，抓住漢南大橋和六環建設即將啓動的有利契機，爭取橋梁建設相關單位落戶入駐漢南港產業園，同時大力開發漢南周邊物流運輸服務業務。本集團將緊盯漢南大橋建設帶動建橋物資、設備物流運輸服務的爆發的發展機遇，積極整合各類優勢資源，組織相關配套服務，全力暢通物資供應渠道，將園區打造成進口貨物配送中心，全力發展新客戶新項目，為本集團創造更多的經濟效益。

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。

石牌港

石牌港位於中國湖北省鐘祥市石牌鎮，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。石牌港港區部分之佔地面積約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。

漢江物流中心

沙洋港毗鄰之漢江物流中心由本集團持有。其由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。

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、倉儲及配送服務等多項業務、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，促進企業開展交易、降低成本及增強本集團的競爭力。

經營業績

收入

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年		二零二一年		增加／(減少)	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
持續經營業務						
碼頭服務	101,697	31.8	81,085	32.8	20,612	25.4
綜合物流服務	61,067	19.1	42,177	17.1	18,890	44.8
物業業務	8,901	2.8	14,963	6.0	(6,062)	(40.5)
集裝箱處理、儲存及其他服務	25,384	7.9	22,626	9.1	2,758	12.2
散雜貨處理服務	5,171	1.7	18,685	7.5	(13,514)	(72.3)
供應鏈管理及貿易業務	117,315	36.7	68,135	27.5	49,180	72.2
	<u>319,535</u>	<u>100.0</u>	<u>247,671</u>	<u>100.0</u>	<u>71,864</u>	<u>29.0</u>
已終止經營業務						
建設服務	—	—	18,369	100.0	(18,369)	(100.0)

持續經營業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之收入為319,540,000港元(二零二一年：247,670,000港元)，與二零二一年相比增加約29.0%。增加主要由於以下各項之抵銷影響所致：(i)陽邏港處理之集裝箱吞吐量增加，以及湖北港口自二零二二年一月完成收購本集團控制性權益後，陽邏港區一期、二期及三期完成整合，降價競爭已經不再存在，本地貨物集裝箱及轉運集裝箱之標準費率增加，從而導致碼頭服務業務收入增加20,610,000港元；(ii)由於武漢陽邏港業務量增加，使綜合物流服務收入增加18,890,000港元；(iii)來自透過漢南港及石牌港提供的散雜貨處理服務的收入減少13,510,000港元；(iv)武漢陽邏港及漢南港物業業務之堆場及倉庫租賃收入減少6,060,000港元；及(v)由於自二零二二年九月起開展大米及碎米貿易業務，導致供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加49,180,000港元。

碼頭服務

集裝箱吞吐量

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年		二零二一年		增加	
	標箱	%	標箱	%	標箱	%
本地貨物	337,042	42.0	285,048	39.6	51,994	18.2
轉運貨物	464,495	58.0	434,973	60.4	29,522	6.8
	<u>801,537</u>	<u>100.0</u>	<u>720,021</u>	<u>100.0</u>	<u>81,516</u>	<u>11.3</u>

武漢陽邏港於截至二零二二年十二月三十一日止年度之總吞吐量為801,537標箱，較截至二零二一年十二月三十一日止年度之720,021標箱增加81,516標箱或約11.3%。於二零二二年處理之801,537標箱(二零二一年：720,021標箱)當中，337,042標箱(二零二一年：285,048標箱)或約42.0%(二零二一年：39.6%)及464,495標箱(二零二一年：434,973標箱)或約58.0%(二零二一年：60.4%)分別來自本地及轉運之貨物。本地貨物的吞吐量增加約18.2%至337,042標箱(二零二一年：285,048標箱)及轉運貨物的吞吐量增加約6.8%至464,495標箱(二零二一年：434,973標箱)。

截至二零二二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18.2%及轉運貨物增加約6.8%。本地貨物及轉運貨物的增加主要由於湖北港口自二零二二年一月完成收購本集團控制性權益後，陽邏港區一期、二期、三期完成整合，降價競爭已經不再存在。因此，本集團佔據若干市場份額。

市場佔有率

根據二零二二年整個武漢港口之總處理能力2,700,000標箱(二零二一年：2,480,000標箱)，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度於武漢地區之集裝箱吞吐量市場佔有率為29.0%，與截至二零二一年十二月三十一日止年度的29.7%基本持平。

平均費率

以人民幣(「人民幣」)計值的費率均轉換為港元(「港元」)(即本集團的呈報貨幣)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，武漢陽邏港本地貨物集裝箱的平均費率為每標箱人民幣232元(相當於約269港元)(二零二一年：每標箱人民幣205元(相當於約246港元))，較二零二一年增加約13.2%。武漢陽邏港轉運集裝箱的平均費率為每標箱人民幣19元(相當於約22港元)(二零二一年：每標箱人民幣11元(相當於約13港元))，較二零二一年增加約72.7%。本地貨物集裝箱及轉運集裝箱費率增加乃由於整合後降價競爭已不再存在所致。此外，轉運集裝箱費率增加乃由於費率相對較低之轉運集裝箱運輸量減少所致。

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服務。截至二零二二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18,890,000港元至61,070,000港元(二零二一年：42,180,000港元)，佔本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度總收入約19.1%(二零二一年：17.1%)。

收入增加主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度武漢陽邏港業務量增加所致。

物業業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團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。物業業務之港口及倉庫租賃之收入減少至8,900,000港元(二零二一年：14,960,000港元)，佔本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之總收入約2.8%(二零二一年：6.0%)。

收入減少主要由於位於武漢陽邏港及漢南港之堆場及倉庫租賃收入減少。

供應鏈管理及貿易業務

本集團供應鏈管理及貿易業務之收入增加至117,320,000港元(二零二一年：68,140,000港元)，佔集團截至二零二二年十二月三十一日止年度總收入約36.7%(二零二一年：27.5%)。

由於農產品及食品市場需求旺盛，本集團自二零二二年九月起開展大米及碎米貿易業務，截至二零二二年十二月三十一日止年度，供應鏈管理及貿易業務的收入大幅增加。

毛利及毛利率

截至二零二二年十二月三十一日止年度，毛利增加57.2%至85,370,000港元(二零二一年：54,320,000港元)。毛利率為26.7%(二零二一年：21.9%)，增加乃主要由於武漢陽邏港本地貨物集裝箱及中轉集裝箱之標準費率增加及毛利率相對較高之本地貨物標箱增加，佔總標箱處理量之42.0%(二零二一年：39.6%)。

其他收入

於截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他收入減少23,820,000港元或約79.3%至6,200,000港元(二零二一年：30,030,000港元)。該減幅乃主要由於本集團部分附屬公司獲授的政府資助減少22,260,000港元。

投資物業公平值收益減少

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」於綜合損益及其他全面收益入賬。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益25,790,000港元(二零二一年：72,800,000港元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，投資物業公平值收益減少的原因主要是武漢的倉庫物業市場租金增速下降所致。

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)出售沙洋縣國利交通投資有限公司之虧損6,580,000港元；及(ii)出售中基通商園林(武漢)有限公司之收益99,000港元及中基通商建設(武漢)有限公司之收益497,000港元之淨影響。

應佔聯營公司(虧損)／溢利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司之虧損為800,000港元(二零二一年：應佔溢利140,000港元)，該等聯營公司分別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。武漢長盛港通之主要業務為銷售汽車及提供泊車服務。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持續經營溢利

本公司擁有人應佔持續經營業務之減少溢利減少870,000港元或約4.0%至20,780,000港元(二零二一年：21,650,000港元)。溢利減少乃主要由於下列各項的抵銷影響：(i)未計利息、稅項、折舊和攤銷之盈利增加46,180,000港元；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度償還較高利率的其他銀行借款，導致融資成本減少4,040,000港元；(iii)折舊及攤銷減少2,390,000港元；(iv)截至二零二二年十二月三十一日止年度，武漢的倉庫物業市場租金增速下降，導致投資物業之公平值收益減少47,010,000港元；(v)於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生出售附屬公司虧損5,990,000港元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度則無產生該等虧損；及(vi)由於若干附屬公司的應課稅溢利增加導致所得稅開支增加8,530,000港元。

於截至二零二二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 1.20 港仙（二零二一年：1.26 港仙），較截至二零二一年十二月三十一日止年度減少 4.8%。

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，故截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入減少。

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。

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 2019 冠狀病毒疫情後重振經濟，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。

誠如湖北港口及本公司聯合刊發日期為二零二二年三月四日的綜合文件所披露，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。

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。

截至二零二二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16,330,000港元(二零二一年：17,990,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之未償還計息借款總額為427,290,000港元(二零二一年：350,980,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為86,300,000港元(二零二一年：31,130,000港元)，資產淨值則為881,570,000港元(二零二一年：949,180,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之淨資本負債比率為0.4倍(二零二一年：0.4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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為239,080,000港元(二零二一年：292,830,000港元)，及流動資產為200,520,000港元(二零二一年：150,080,000港元)以及流動負債為439,600,000港元(二零二一年：442,910,000港元)，流動比率為0.5倍(二零二一年：0.3倍)。於二零二二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減少所致。

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，惟將繼續監控匯率變化，以最有效地保存本集團之現金價值。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就興建港口設施之已訂約但未撥備之資本承擔為63,150,000港元(二零二一年：74,320,000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62,870,000港元所致。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年：無)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團已將賬面值分別約為4,420,000港元(二零二一年：355,400,000港元)、17,490,000港元(二零二一年：19,600,000港元)、無(二零二一年：600,210,000港元)及無(二零二一年：12,490,000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

本集團於截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有369名全職員工(二零二一年：389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。截至二零二二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52,260,000港元(二零二一年：76,690,000港元)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事有權獲得2,880,000港元之酬金(二零二一年：5,150,000港元)。

本集團透過各種機構開展一系列針對性培訓及發展計劃，加強僱員技能及知識，旨在令彼等得以應對行業之發展。

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二一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：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務			
收入	4	319,535	247,671
所提供服務及銷售貨品成本		(234,164)	(193,348)
毛利		85,371	54,323
其他收入	6	6,201	30,025
投資物業之公平值變動	10	25,785	72,799
一般及行政開支		(32,550)	(75,484)
其他營運開支		(30,441)	(28,858)
融資成本 — 淨額		(19,833)	(23,869)
出售附屬公司之虧損		—	(5,988)
應佔聯營公司之(虧損)/溢利		(796)	139
除所得稅前溢利		33,737	23,087
所得稅開支	7	(12,824)	(4,297)
持續經營業務之年內溢利		20,913	18,790
已終止經營業務			
本年度溢利及出售收益	14	—	6,390
本年度溢利		20,913	25,180
其他全面(開支)/收益			
其後可能會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表而產生 之匯兌(虧損)/收益			
— 持續經營業務		(83,192)	40,876
— 已終止經營業務		—	890
註銷/出售附屬公司時解除儲備		8	(4,089)
應佔聯營公司之其他全面開支		(414)	(14)
本年度其他全面(開支)/收益		(83,598)	37,663
本年度全面(開支)/收益總額		(62,685)	62,843

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
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	20,775	21,650
— 已終止經營業務	—	6,390
	<u>20,775</u>	<u>28,040</u>
非控制性權益		
— 持續經營業務	138	(2,860)
— 已終止經營業務	—	—
	<u>138</u>	<u>(2,860)</u>
	<u>20,913</u>	<u>25,180</u>
以下人士應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人		
— 持續經營業務	(53,395)	54,261
— 已終止經營業務	—	7,280
	<u>(53,395)</u>	<u>61,541</u>
非控制性權益		
— 持續經營業務	(9,290)	1,302
— 已終止經營業務	—	—
	<u>(9,290)</u>	<u>1,302</u>
	<u>(62,685)</u>	<u>62,843</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	1.20	1.26
— 已終止經營業務	—	0.37
	<u>1.20</u>	<u>1.63</u>

附註

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	10	851,229	895,932
物業、廠房及設備		495,420	568,514
在建工程		6,079	5,497
土地使用權		17,491	19,593
無形資產		6,910	7,697
受限制按金		—	11,389
租金按金		155	—
於聯營公司之權益		9,495	10,705
遞延稅項資產		8,710	14,548
		<u>1,395,489</u>	<u>1,533,875</u>
流動資產			
存貨		7,237	7,091
應收賬款及其他應收款項	11	99,996	97,782
應收一間聯營公司款項		414	92
應收關聯公司款項		830	56
應收政府資助	12	3,818	11,165
可收回所得稅		1,922	1,662
受限制按金		—	1,107
現金及現金等價物		86,298	31,127
		<u>200,515</u>	<u>150,082</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	149,561	175,784
應付彼時控股股東款項		—	56,120
應付彼時最終控股公司款項		—	1,259
銀行借款		154,098	103,935
其他借款		6,000	93,046
來自直接控股公司之貸款		7,000	—
來自最終控股公司之貸款		113,555	—
租賃負債		476	679
應付所得稅		8,907	12,088
		<u>439,597</u>	<u>442,911</u>
流動負債淨額		(239,082)	(292,829)
總資產減流動負債		1,156,407	1,241,046
非流動負債			
其他應付款項	13	9,629	10,033
銀行借款		152,640	124,722
其他借款		—	41,479
租賃負債		369	—
遞延稅項負債		112,203	115,637
		<u>274,841</u>	<u>291,871</u>
資產淨值		881,566	949,175
權益			
股本	15	172,507	172,507
儲備		604,037	657,432
本公司擁有人應佔權益		776,544	829,939
非控制性權益		105,022	119,236
權益總額		881,566	949,175

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.Box309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之主要營業地點為香港中環安慶臺1號安慶大廈7樓A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。本公司之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，並於二零二二年三月二十五日強制現金要約結束後進一步增至約87.66%。湖北港口於二零二二年九月進一步完成出售本公司已發行股本約12.68%後，於二零二二年十二月三十一日，湖北港口持有本公司已發行股本約74.98%。湖北港口為一間於香港註冊成立之公司，由湖北港口集團有限公司(「前稱為「湖北省港口集團有限公司」，**湖北港口集團**」)擁有100%，並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及其附屬公司(統稱「**本集團**」)，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**」)。

本集團截至二零二二年十二月三十一日之綜合財務報表已於二零二三年三月二十四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。

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，鑑於本集團於二零二二年十二月三十一日之流動負債淨額239,082,000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. 本集團已自湖北港口集團獲得確認，湖北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，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非流動負債分別為流動資產及流動負債，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。

3. 新訂及經修訂國際財務報告準則

自二零二二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，並就自二零二二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3號(修訂本)	概念框架之提述
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
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
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本
國際財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年國際財務報告準則之年度改進

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 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)	售後回租中的租賃負債 ²
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(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 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)	會計政策披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
國際會計準則第12號(修訂本)	因單一交易確認的資產及負債的遞延所得稅 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二四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

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、商品貿易及散雜貨處理服務已收或應收代價之公平值。

本集團從以下主要產品／服務線隨時間及於某個時間點透過轉移貨物及服務獲得的收入：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
貨物或服務種類：		
— 碼頭服務	101,697	81,085
— 綜合物流服務	61,067	42,177
— 物業業務	8,901	14,963
— 集裝箱處理、儲存及其他服務	25,384	22,626
— 散雜貨處理服務	5,171	18,685
— 供應鏈管理及貿易業務	117,315	68,135
	<u>319,535</u>	<u>247,671</u>
於某個時間點確認之收入	310,634	232,708
投資物業之租金收入	8,901	14,963
	<u>319,535</u>	<u>247,671</u>

5. 分部資料

本集團有下列四項(二零二一年：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。

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(「中基通商市政工程」)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。

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。

二零二二年及二零二一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%(二零二一年：99%)實質上位於中國。因此，概無呈列地區信息。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收益之71,598,000港元或22%來自供應鏈管理及貿易業務分部之單一客戶。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無客戶之交易超過本集團持續經營業務之收入之10%。

二零二二年

分部收入及業績

截至二零二二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	8,901	132,252	61,067	117,315	—	—	319,535
分部間之收入	—	6,604	3,397	—	(10,001)	—	—
可呈報分部之收入	<u>8,901</u>	<u>138,856</u>	<u>64,464</u>	<u>117,315</u>	<u>(10,001)</u>	<u>—</u>	<u>319,535</u>
可呈報分部業績	(836)	35,809	6,272	(43)	—	—	41,202
投資物業之公平值變動	25,785	—	—	—	—	—	25,785
利息收入	9	225	13	7	—	—	254
利息開支	—	(15,762)	(2,047)	—	—	(2,278)	(20,087)
應佔聯營公司之虧損	(574)	(222)	—	—	—	—	(796)
企業及其他未分配開支	—	—	—	—	—	(12,621)	(12,621)
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>24,384</u>	<u>20,050</u>	<u>4,238</u>	<u>(36)</u>	<u>—</u>	<u>(14,899)</u>	<u>33,737</u>
所得稅開支	(6,087)	(5,777)	(960)	—	—	—	(12,824)
年內溢利/(虧損)	<u>18,297</u>	<u>14,273</u>	<u>3,278</u>	<u>(36)</u>	<u>—</u>	<u>(14,899)</u>	<u>20,913</u>

分部資產及負債

於二零二二年十二月三十一日

	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	867,417	595,710	13,200	12,594	658	1,489,579
於聯營公司之權益	9,131	364	—	—	—	9,495
現金及現金等價物	11,545	21,737	36,603	12,814	3,599	86,298
可收回所得稅	1,068	854	—	—	—	1,922
遞延稅項資產	523	7,093	1,064	30	—	8,710
總資產	<u>889,684</u>	<u>625,758</u>	<u>50,867</u>	<u>25,438</u>	<u>4,257</u>	<u>1,596,004</u>
分部負債	(66,976)	(62,628)	(17,997)	(7,572)	(4,862)	(160,035)
銀行借款	—	(276,228)	(30,510)	—	—	(306,738)
其他借款	—	—	—	—	(6,000)	(6,000)
來自直接控股公司之貸款	—	—	—	—	(7,000)	(7,000)
來自最終控制公司之貸款	—	(26,555)	—	—	(87,000)	(113,555)
遞延稅項負債	(110,474)	(1,729)	—	—	—	(112,203)
應付所得稅	(8,304)	(111)	(450)	(42)	—	(8,907)
總負債	<u>(185,754)</u>	<u>(367,251)</u>	<u>(48,957)</u>	<u>(7,614)</u>	<u>(104,862)</u>	<u>(714,438)</u>
資產淨值／(負債)淨額	<u>703,930</u>	<u>258,507</u>	<u>1,910</u>	<u>17,824</u>	<u>(100,605)</u>	<u>881,566</u>

截至二零二二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)	3,099	2,366	48	—	894	6,407
折舊及攤銷	96	30,532	8	7	353	30,996
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) (撥回)／確認	<u>(198)</u>	<u>3,428</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(547)</u>	<u>—</u>	<u>1,541</u>

附註：於本年度非流動分部資產(除卻財務工具及遞延稅項資產外)之資本增加。

二零二一年

分部收入及業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						總計 千港元	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		建設業務 千港元
來自外部客戶之收入	14,963	122,396	42,177	68,135	—	—	247,671	18,369
分部間之收入	—	2,307	5,201	—	(7,508)	—	—	—
可呈報分部之收入	<u>14,963</u>	<u>124,703</u>	<u>47,378</u>	<u>68,135</u>	<u>(7,508)</u>	<u>—</u>	<u>247,671</u>	<u>18,369</u>
可呈報分部業績	8,599	(19,339)	1,847	175	—	—	(8,718)	(933)
投資物業之公平值變動	72,799	—	—	—	—	—	72,799	—
利息收入	747	3,510	6	11	—	31	4,305	6
利息開支	(129)	(24,019)	(2,711)	—	—	(1,315)	(28,174)	—
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	135	—	—	—	—	139	—
企業及其他未分配開支	—	—	—	—	—	(11,276)	(11,276)	—
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>82,020</u>	<u>(39,713)</u>	<u>(858)</u>	<u>186</u>	<u>—</u>	<u>(18,548)</u>	<u>23,087</u>	<u>6,390</u>
所得稅(開支)/抵免	<u>(19,768)</u>	<u>16,075</u>	<u>178</u>	<u>(349)</u>	<u>—</u>	<u>(433)</u>	<u>(4,297)</u>	<u>—</u>
年內溢利/(虧損)	<u><u>62,252</u></u>	<u><u>(23,638)</u></u>	<u><u>(680)</u></u>	<u><u>(163)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>(18,981)</u></u>	<u><u>18,790</u></u>	<u><u>6,390</u></u>

分部資產及負債

於二零二一年十二月三十一日

	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	914,733	688,403	8,777	13,550	452	1,625,915
於聯營公司之權益	10,074	631	—	—	—	10,705
現金及現金等價物	6,226	4,563	10,854	180	9,304	31,127
可收回所得稅	—	1,662	—	—	—	1,662
遞延稅項資產	1,567	12,038	472	471	—	14,548
總資產	932,600	707,297	20,103	14,201	9,756	1,683,957
分部負債	(75,375)	(65,628)	(21,823)	(6,811)	(74,238)	(243,875)
銀行借款	(1,863)	(183,209)	(43,585)	—	—	(228,657)
其他借款	—	(120,325)	—	—	(14,200)	(134,525)
遞延稅項負債	(113,713)	(1,924)	—	—	—	(115,637)
應付所得稅	(10,992)	(452)	(188)	(12)	(444)	(12,088)
總負債	(201,943)	(371,538)	(65,596)	(6,823)	(88,882)	(734,782)
資產淨值／(負債)淨額	730,657	335,759	(45,493)	7,378	(79,126)	949,175

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					總計 千港元	已終止 經營業務 千港元
	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		
資本增加(附註)	25,441	7,204	3	24	—	32,672	184
折舊及攤銷	176	32,593	29	8	581	33,387	11
預期信貸虧損確認／(撥回)	6,093	7,055	2,956	(1,397)	—	14,707	—
	31,710	46,852	3,088	(1,365)	581	80,616	195

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
租金收入	616	1,002
雜項收入	1,059	2,503
廢料銷售	155	80
政府資助(附註)	4,181	26,440
匯兌收益淨額	190	—
	<u>6,201</u>	<u>30,025</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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
即期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	1,723	2,448
過往年度超額撥備		
— 中國企業所得稅	(108)	(6,640)
	<u>1,615</u>	<u>(4,192)</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	11,209	8,489
	<u>12,824</u>	<u>4,297</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(二零二一年：無)。

本集團於中國之附屬公司須就估計應課稅溢利按25%(二零二一年：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」）。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，應繳稅項以12.5%計算。此後，鐘祥市中基港口公司不再享受此項稅收優惠，按25%的稅率徵收。

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2.5%（二零二一年：2.5%）企業所得稅稅率。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔之年度溢利		
— 持續經營業務	20,775	21,650
— 已終止經營業務	—	6,390
	<u>20,775</u>	<u>28,040</u>
股份數目		
計算每股基本盈利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(港仙)		
— 持續經營業務	1.20	1.26
— 已終止經營業務	—	0.37
	<u>1.20</u>	<u>1.63</u>

(b) 每股攤薄盈利

於截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事並不建議派發股息（二零二一年：無）。

10. 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
於二零二一年一月一日之賬面值	234,819	533,479	768,298
添置	6	19,955	19,961
於損益確認之投資物業公平值變動	45,594	27,205	72,799
匯兌調整	11,090	23,784	34,874
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年 一月一日之賬面值	291,509	604,423	895,932
添置	3,099	—	3,099
於損益確認之投資物業公平值變動	2,701	23,084	25,785
匯兌調整	(23,850)	(49,737)	(73,587)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日之賬面值	<u>273,459</u>	<u>577,770</u>	<u>851,229</u>

於二零二一年十二月三十一日，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。

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。

11. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收賬款及票據			
應收賬款		71,786	57,249
應收票據		584	557
		<u>72,370</u>	<u>57,806</u>
減：應收賬款之預期信貸虧損撥備		(9,088)	(11,978)
	(a)	<u>63,282</u>	<u>45,828</u>
其他應收款項			
按金、預付款項及其他應收款項		36,104	40,200
向供應商支付之預付款項		3,850	9,357
應收增值稅		197	5,609
		<u>40,151</u>	<u>55,166</u>
減：其他應收款項之預期信貸虧損撥備		(3,437)	(3,212)
		<u>36,714</u>	<u>51,954</u>
		<u>99,996</u>	<u>97,782</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0—30日	24,567	14,114
31—60日	11,290	8,607
61—90日	6,231	4,102
90日以上	21,194	19,005
	<u>63,282</u>	<u>45,828</u>

12. 應收政府資助

該等金額為於二零二二年及二零二一年十二月三十一日本公司若干附屬公司應收政府之資助。

13. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付賬款	<u>15,015</u>	<u>16,278</u>
其他應付款項		
— 應付予分包商	73,766	80,350
— 遞延政府資助	10,452	10,507
— 應計費用及應付雜項	55,063	72,799
— 預收賬款	4,894	5,883
	<u>144,175</u>	<u>169,539</u>
	<u>159,190</u>	<u>185,817</u>
減：計入非流動其他應付款項內之遞延政府資助	<u>(9,629)</u>	<u>(10,033)</u>
	<u><u>149,561</u></u>	<u><u>175,784</u></u>

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0—30日	7,152	3,682
31—60日	2,920	2,726
61—90日	391	1,284
90日以上	4,552	8,586
	<u>15,015</u>	<u>16,278</u>

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

14. 已終止經營業務

於二零二一年五月二十一日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，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十二月三十一日止年度之業績已作為終止經營業務呈列。

(a) 已終止經營業務之業績

	二零二一年 千港元
收入	18,369
所提供服務成本	<u>(17,707)</u>
毛利	662
銀行利息收入	6
一般及行政開支	(1,595)
出售已終止經營業務之收益(附註(c))	<u>7,317</u>
除所得稅前溢利	6,390
所得稅開支	<u>—</u>
已終止經營業務之年內溢利	<u>6,390</u>
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	<u>890</u>
年內其他全面收益	<u>890</u>
年內全面收益總額	<u><u>7,280</u></u>
	二零二一年 千港元
除所得稅前溢利乃經扣除下列各項後得出：	
員工成本(包括董事酬金)	
— 薪金及津貼	1,142
— 退休金供款	<u>115</u>
	<u>1,257</u>
所提供服務成本	17,707
自有資產之折舊	<u>11</u>

(b) 已終止經營業務之現金流量分析

	二零二一年 千港元
經營活動所用之現金淨額	(3,360)
投資活動所產生之現金淨額	6
	<hr/>
已終止經營業務所用之現金淨額	<u>(3,354)</u>

(c) 已終止經營業務之資產及負債分析

	千港元
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)
	<hr/>
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之款項之方式結算代價已出售資產淨值	48,000
已出售資產淨值	(52,483)
出售時解除儲備	3,646
	<hr/>
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)
	<hr/>
現金流入淨額	<u>6,180</u>

15. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	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	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>1,725,066,689</u>	<u>172,507</u>	<u>1,725,066,689</u>	<u>172,507</u>

股息

董事並不建議宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的股息(二零二一年：無)。

報告期後重大事項

於報告期末後，概無發生重大事項。

未來重大投資計劃

於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二二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第2部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，截至二零二二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，彼等確認於截至二零二二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。

由審核委員會審閱

本公司審核委員會（「**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。審核委員會已審閱並確認本集團採納之會計原則及常規，並討論審計、內部監控、風險管理及財務申報事宜。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會由一名非執行董事，即徐傲凌先生，及三名獨立非執行董事，即鄒國強先生、付新平先生及毛振華博士組成。鄒國強先生為審核委員會主席。

致同(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

有關本業績公佈所載截至二零二二年十二月三十一日止年度之本集團業績之數字已經本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司（「**致同**」）同意，與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載之金額一致。致同就此所做之工作有限，並不構成根據國際審計準則、國際審閱委聘準則或國際核證委聘準則而進行的核證工作，因此，致同並無於本公佈表達核證意見。

刊登末期業績公佈及年度報告

本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。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告載有上市規則所規定之全部資料，亦將適時刊登於上述網站及寄發予本公司股東。

承董事會命
中國通商集團有限公司
執行董事兼主席
李小明先生

香港，二零二三年三月二十四日

於本公佈日期，董事會包括執行董事李小明先生及喬雲先生；非執行董事周薇女士及徐傲凌先生；以及獨立非執行董事鄒國強先生、付新平先生及毛振華博士。