

以下為本公司自申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)接獲的報告全文，經編製以供載入本文件。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所謹此就中國物流資產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱為「貴集團」)的財務資料提呈報告。此等財務資料包括於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合資產負債表、貴公司於2013年、2014年及2015年12月31日的資產負債表以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。該等財務資料由貴公司董事編製以供收錄於貴公司於[編撰]就貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的文件(「文件」)附錄一下文第I至第III節內。

貴公司於2013年11月12日根據開曼群島公司法第22章(2013年修訂本)(不時修訂或重新制定)，在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於2014年4月15日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註1「集團一般資料及重組」一節)(「重組」)，貴公司已成為現組成貴集團子公司的控股公司。

於本報告日期，貴公司在子公司中所擁有的直接和間接權益載列於下文第II節附註30。該等公司全部均為私人公司，或擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵(如在香港以外地區註冊成立或成立)。

由於貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日期以來，除重組外並無涉及任何重大業務，故貴公司並未編製法定經審核財務報表。

於本報告日期已組成 貴集團的其他子公司的法定經審核財務報表(有法定審核規定)已根據其註冊成立地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註30。

貴公司董事已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。貴公司董事負責根據國際財務報告準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)已按照與 貴公司另行訂立的業務約定條款並根據國際審核及鑒證準則理事會(「國際審核及鑒證準則理事會」)發佈的國際審核準則(「國際審核準則」)審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的審核指引第3.340號「文件及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的事務狀況，以及 貴集團於有關期間的業績和現金流量。

附錄一

會計師報告

I 財務資料

貴公司董事編製於2013年、2014年及2015年12月31日以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止各年度的貴集團財務資料（「財務資料」）如下：

綜合資產負債表

	第II節 附註	於12月31日		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
土地使用權.....		5,805	5,683	—
物業、廠房及設備.....	6	812	2,771	4,899
投資物業.....	7	1,672,000	3,090,000	9,709,000
無形資產.....		15	—	135
以權益法入賬的投資.....	8	—	—	108,465
遞延所得稅資產.....	9	2,719	7,858	—
長期貿易應收款項.....	10(a)	6,320	5,972	15,644
其他長期預付款.....	10(b)	118,365	272,544	122,661
		<u>1,806,036</u>	<u>3,384,828</u>	<u>9,960,804</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項.....	11(a)	45,721	94,310	79,575
預付款.....	11(b)	1,262	3,569	13,370
現金及現金等價物.....	12(a)	104,665	678,428	820,773
受限制現金.....	12(a)	900	541,501	800
		<u>152,548</u>	<u>1,317,808</u>	<u>914,518</u>
資產總額		<u>1,958,584</u>	<u>4,702,636</u>	<u>10,875,322</u>
權益及負債				
貴公司擁有人應佔權益				
股本.....	13	310	310	310
其他準備金.....	15(a)	11,983	12,327	152,777
留存盈利.....	14(a)	479,217	626,716	1,831,347
權益總額		<u>491,510</u>	<u>639,353</u>	<u>1,984,434</u>
負債				
非流動負債				
借款.....	16	300,868	635,768	934,385
長期應付款項.....	19	4,200	6,836	19,794
混合投資工具.....	17	279,903	1,933,518	5,790,473
遞延收入.....	18	18,514	4,331	—
遞延所得稅負債.....	9	169,574	278,425	990,101
		<u>773,059</u>	<u>2,858,878</u>	<u>7,734,753</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項.....	20(a)	620,015	1,156,958	492,641
即期所得稅負債.....		12,170	5,037	18,803
借款.....	16	61,830	42,410	644,691
		<u>694,015</u>	<u>1,204,405</u>	<u>1,156,135</u>
負債總額		<u>1,467,074</u>	<u>4,063,283</u>	<u>8,890,888</u>
權益及負債總額		<u>1,958,584</u>	<u>4,702,636</u>	<u>10,875,322</u>

附錄一

會計師報告

資產負債表 — 貴公司

	第II節 附註	於12月31日		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
於子公司的投資	30(a)	—	334,922	2,657,770
		—	334,922	2,657,770
流動資產				
貿易及其他應收款項		—	—	363
預付款		—	—	6,759
向子公司提供的貸款	30(b)	310	593,287	632,536
現金及現金等價物	12(b)	—	20,460	45,400
		310	613,747	685,058
資產總額		310	948,669	3,342,828
權益及負債				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	13	310	310	310
其他準備金	15(b)	—	—	139,716
累計虧損	14(b)	—	(126,906)	(854,127)
權益／(赤字)總額		310	(126,596)	(714,101)
負債				
非流動負債				
混合投資工具	17.1、17.3	—	1,064,247	3,760,567
流動負債				
貿易及其他應付款項	20(b)	—	11,018	296,362
負債總額		—	1,075,265	4,056,929
權益及負債總額		310	948,669	3,342,828

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	21	49,016	67,555	163,238
銷售成本.....	22	(16,195)	(21,262)	(57,252)
毛利		32,821	46,293	105,986
銷售及市場推廣開支.....	22	(4,197)	(8,005)	(14,312)
行政開支.....	22	(14,391)	(32,610)	(59,496)
其他收入.....	23	5,361	26,114	125,843
投資物業公平值收益 — 淨額		321,022	421,162	2,669,987
混合投資工具公平值虧損 — 淨額		(11,906)	(210,223)	(1,155,561)
其他收益／(虧損) — 淨額	24	3,652	(603)	171,841
經營利潤		332,362	242,128	1,844,288
財務收入.....	25	3,050	28,575	47,534
財務開支.....	25	(12,386)	(17,277)	(26,913)
財務(開支)／收入 — 淨額	25	(9,336)	11,298	20,621
分佔以權益法入賬的投資利潤.....	8	8,570	—	16,215
除所得稅前利潤		331,596	253,426	1,881,124
所得稅開支.....	26	(97,825)	(105,583)	(675,759)
貴公司擁有人應佔年度利潤	14(a)	233,771	147,843	1,205,365
年內其他全面收益，扣除稅項.....		—	—	—
貴公司擁有人應佔年度全面收益總額		233,771	147,843	1,205,365
每股盈利				
— 基本.....	27	4.68	2.96	24.11
— 攤薄.....	27	4.68	2.96	18.95
股息		—	—	—

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔權益			
	股本	其他準備金	留存盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日的結欠.....	—	537,819	246,610	784,429
全面收益				
年度利潤.....	—	—	233,771	233,771
全面收益總額.....	—	—	233,771	233,771
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易				
股份發行.....	310	—	—	310
根據資本重組				
收購上海宇培(集團)有限公司 (「上海宇培」)(附註1.2(b)).....	—	(527,000)	—	(527,000)
撥往法定準備金的利潤.....	—	1,164	(1,164)	—
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易總額.....	310	(525,836)	(1,164)	(526,690)
於2013年12月31日的結欠.....	310	11,983	479,217	491,510
於2014年1月1日的結欠.....	310	11,983	479,217	491,510
全面收益				
年度利潤.....	—	—	147,843	147,843
全面收益總額.....	—	—	147,843	147,843
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易				
撥往法定準備金的利潤.....	—	344	(344)	—
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易總額.....	—	344	(344)	—
於2014年12月31日的結欠.....	310	12,327	626,716	639,353
於2015年1月1日的結欠.....	310	12,327	626,716	639,353
全面收益				
年度利潤.....	—	—	1,205,365	1,205,365
全面收益總額.....	—	—	1,205,365	1,205,365
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易				
宇培國際投資管理有限公司 (「宇培投資管理」)的認定出資 (附註15、17.3).....	—	139,716	—	139,716
撥往法定準備金的利潤.....	—	734	(734)	—
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易總額.....	—	140,450	(734)	139,716
於2015年12月31日的結欠.....	310	152,777	1,831,347	1,984,434

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運活動產生的現金流量				
營運產生的現金	29	22,120	41,796	28,686
已收利息	25	3,050	16,467	11,518
已付所得稅		(2,587)	(9,004)	(4,709)
營運活動產生的現金淨額		22,583	49,259	35,495
投資活動產生的現金流量				
於聯營公司的投資	8	—	—	(92,250)
蘇州宇慶倉儲有限公司 (「蘇州宇慶」)的業務合併， 包括交易成本	33	—	—	(539,675)
鄭州華正道物流有限公司(「鄭州華正道」)的 業務合併，包括交易成本	33	—	—	(49,771)
購置物業、廠房及設備	6	(291)	(2,472)	(2,870)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	22	—
添置投資物業		(381,861)	(1,065,425)	(2,586,019)
購置無形資產		—	—	(140)
出售聯營公司權益所得款項	8	146,564	—	—
出售子公司所得款項		—	—	10,817
支付上海宇培向上海宇培實業(集團)有限公司 (「上海宇培實業」)轉換股權的代價	1.2(b)	—	(49,990)	(477,010)
支付蕪湖宇培投資管理有限公司(「蕪湖宇培 投資」)向宇航商貿城經營管理有限公司 (「宇航商貿城經營管理」)轉換股權的代價	1.2(f)	—	—	(50,000)
應收關連方款項增加	32(c)	(382,358)	(206,657)	(115,940)
應收關連方款項減少	32(d)	374,861	235,810	126,962
受限制現金(增加)/減少	12	(900)	(540,601)	540,701
政府補助所得款項	18	17,419	4,517	121,035
投資活動所用現金淨額		(226,566)	(1,624,796)	(3,114,160)
融資活動產生的現金流量				
股份發行	13(b)	310	—	—
借款所得款項		290,000	382,280	1,734,978
償還借款		(39,265)	(66,800)	(899,820)
混合投資工具增加	17	267,997	1,443,392	2,890,113
混合投資工具利息支付	17	—	—	(49,003)
支付利息開支		(35,711)	(35,954)	(79,838)
應付關連方款項增加	32(a)	122,018	646,161	963,150
應付關連方款項減少	32(b)	(122,018)	(269,780)	(1,327,231)
根據資本重組，蕪湖宇培投資管理 的資本增加	1.2(a)	—	50,000	—
根據資本重組，收購蕪湖宇培投資管理 所得款項	1.2(a)、(f)	—	186	—
償還蘇州宇航物流有限公司(「蘇州宇航」)和 上海宇航安亭物流有限公司(「宇航安亭」) 的墊款		(191,871)	—	—
支付[編撰]前私人配售佣金		—	—	(18,454)
融資活動產生的現金淨額		291,460	2,149,485	3,213,895
現金及現金等價物增加淨額				
年初現金及現金等價物		87,477	573,948	135,230
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		17,188	104,665	678,428
年末現金及現金等價物	12	104,665	678,428	820,773

II 財務資料附註

1 集團一般資料及重組

1.1 一般資料

中國物流資產控股有限公司（「貴公司」）於2013年11月12日根據開曼群島公司法第22章（2013年修訂本）（不時修訂或重新制定），在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處地址為Harneys Service (Cayman) Limited, 4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, P.O. box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Island。

貴公司是一家投資控股公司。貴公司及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）主要從事租賃儲存設施和相關管理服務（「上市業務」）。貴集團的最終控股方是李士發先生（「李先生」，「創始人」）和馬小翠女士（「馬女士」）（「一致行動人士」或「控股股東」）。

本財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除非另有所指。

1.2 重組

貴公司註冊成立及下文所述重組（「重組」）完成前，上市業務通過上海宇培及其中國子公司營運，並由控股股東通過上海宇培實業（「原母公司」）控制。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」），貴集團主要透過以下步驟進行了重組，以將上市業務轉予貴公司：

- (a) 2013年11月13日，蕪湖宇培投資由上海宇培實業全資擁有的蕪湖宇航商貿城經營管理註冊成立。蕪湖宇培投資於註冊成立日期的股本為人民幣20,000,000元，之後於2014年1月13日增加到人民幣50,000,000元。
- (b) 根據上海宇培實業與蕪湖宇培投資於2013年12月10日簽訂的股份轉讓協議，上海宇培實業將其於上海宇培中持有的全部股權轉讓予蕪湖宇培投資，代價為人民幣527,000,000元。該交易於2013年12月18日完成，上海宇培於該日獲得更新的營業執照。
- (c) 2013年11月12日，貴公司註冊成立為控股股東控制的宇培投資管理的全資子公司。
- (d) 三家中間控股公司中國宇培物流資產發展有限公司、宇培國際物流資產管理有限公司及香港宇培物流資產發展有限公司（「香港宇培」）分別於2013年11月21日、2013年11月26日及2013年12月16日註冊成立。
- (e) 2014年4月3日，安徽宇培企業管理有限公司（「安徽宇培企業管理」）由香港宇培註冊成立，作為中國內地中間控股公司。
- (f) 根據宇航商貿城經營管理與安徽宇培企業管理於2014年4月10日簽訂的股份轉讓協議，宇航商貿城經營管理將其於蕪湖宇培投資中持有的100%股權轉讓予安徽宇培企業管理，代價為人民幣50,000,000元。該交易於2014年4月15日完成。

2014年4月15日完成重組後，貴公司成為貴集團的控股公司。

貴公司於本報告日期在其子公司中所擁有的直接和間接權益載列於附註30。

1.3 呈列基準

如上載列，重組涉及將 貴公司及其控股股東擁有的其他子公司作為上海宇培的控股公司納入以便上市。 貴公司、燕湖宇培投資和安徽宇培企業管理在重組前並未參與任何業務，不符合業務的定義。附註1.2(b)和(f)中的步驟不符合業務合併的定義。因此，該等交易以資本重組列賬，並運用類似的合併會計基準，因此，財務資料按綜合基準編製作為上市業務的延續，並以組成 貴集團的公司的有關期間呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料的主要會計政策載於下文。該等政策於有關期間一直貫徹應用。

2.1 編製基準

財務資料乃根據所有適用的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。財務資料按歷史成本慣例編製，並透過損益按公平值列賬之金融負債（包括混合投資工具）以及按公平值列賬的投資物業經重估修訂。

編製符合國際財務報告準則的財務資料須採用若干關鍵會計估計。管理層亦須於應用 貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及較多判斷及較複雜的範疇或假設及估計對財務資料有重大影響的範疇於下文附註4披露。

貴集團通過銀行融資和發行混合投資工具來滿足日常營運資金。於2015年12月31日，流動負債超出流動資產人民幣241,617,000元。在可預見的未來，當前經濟狀況繼續對銀行融資可用性造成不確定性。 貴集團的預計和預測考慮營運業績的合理潛在變化，表明 貴集團應該能夠在當前融資水平下營運。於2015年12月31日可用而未動用的借款融資為人民幣132,000,000元。於2015年12月31日後，已成功悉數提取長期銀行借款人民幣563,500,000元，於本報告日期的可用而未動用借款融資增至人民幣193,500,000元。

董事在作出查詢後合理預計， 貴集團擁有充分資源在可預見的未來繼續經營。因此， 貴集團繼續採用持續經營基準編製財務資料。有關 貴集團借款和混合投資工具的進一步資料分別載列於附註16和附註17。

2.1.1 會計政策變動和披露

(a) 尚未採納的新準則和解釋

下列各項新訂及經修訂準則已頒佈，但並未於2015年1月1日開始的財政年度生效，也未提早採納：

- 對國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號「投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或分配」作出修訂，解決國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售及分配方面的一致性。如果交易涉及業務，對全部收益或虧損予以

附錄一

會計師報告

重新確認。如果交易涉及不構成業務的資產，即使該等資產位於子公司，也要對部分收益或虧損予以重新確認。該等修訂於國際會計準則理事會將予釐定之日期或之後開始的年度期內生效。

- 對國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號和國際會計準則第28號「投資實體：應用合併例外規定」作出修訂，澄清投資實體及其子公司應用合併例外規定。

對國際財務報告準則第10號作出修訂，澄清編製綜合財務報表的例外規定適用於屬於投資實體子公司的中間母實體。例外規定適用於投資實體母公司按公平值計量其子公司的情況。中間母公司也需滿足國際財務報告準則第10號所列的其他例外規定標準。

此外，該等修訂澄清投資實體應整合屬非投資實體，並提供服務支持投資實體投資活動的子公司，由此作為投資實體的外延。然而，該等修訂還確認如果子公司本身是投資實體，則投資實體母公司應按公平值在損益中計量其在子公司的投資。無論子公司是否為母公司或第三方提供投資相關服務，均需採用這種方法。

對國際會計準則第28號作出修訂，允許並非屬於投資實體，但在屬於投資實體的聯營公司或合營公司中擁有權益的實體，於應用權益法時可豁免保留投資實體聯營公司或合營公司所使用的公平值計量，或解除公平值計量，而是在投資實體聯營公司或合營公司層面須就他們的子公司綜合入賬。該等修訂於2016年1月1日或之後開始的年度期內生效。

- 對國際會計準則第1號「披露計劃」作出修訂，澄清有關重要性水平及匯總、細分呈列、財務報表架構及會計政策披露的指引。

儘管該等修訂並未要求特定變動，但其澄清多項呈列事宜及強調事項，允許編製者根據公司情況及股東需求定制財務報表的格式和呈列方式。

有關變動所涉及的主要範疇如下：

- 重要性水平：實體不得匯集或拆分信息以混淆有用信息。實體無需披露並不重要的信息；
- 拆分及細分：有關修訂澄清可接受的額外細分及呈列方式；
- 附註：實體無須根據特定次序呈列財務報表附註，管理層應根據公司情況及股東所需定制附註的結構；
- 會計政策：如何識別應披露的重要會計政策；
- 權益法入賬投資的其他全面收益（「其他全面收益」）：聯營公司及合營公司的其他全面收益應獨立於其後將會及將不會重新分類至損益的項目內呈列。

該等修訂於2016年1月1日或之後開始的年度期內生效。

- 對國際會計準則第16號和國際會計準則第38號「折舊和攤銷的可接受方法的澄清」作出修訂，澄清何時基於收入的折舊或攤銷方法可能是恰當的。對國際會計準則第16號的修訂澄清基於資產使用中所產生的收入來對物業、廠房及設備項目計提折舊是不恰當的。

附錄一

會計師報告

對國際會計準則第38號的修訂設定了一個可予駁回的推定，即基於資產使用中所產生的收入來對無形資產計提攤銷是不恰當的。該項假定僅在某些有限的情況下是可駁回的：

- 當無形資產的計量以收入來表述；或
- 當能夠證明收入和無形資產的經濟利益消耗具有高度相關性時。

該等修訂於2016年1月1日或之後開始的年度期內生效。

- 對國際會計準則第27號「單獨財務報表權益法」作出修訂，允許實體在單獨財務報表中採用權益法核算對子公司、合營公司和聯營公司的投資。該修訂於2016年1月1日或之後開始的年度期內生效。
- 2014年的年度改進提及2012年至2014年報告週期的若干問題，主要目的是為刪除不一致條文並澄清措辭。其中載列與貴集團營運相關的以下準則的變動。該等年度改進於2016年1月1日或之後開始的年度期內生效。

國際財務報告準則第5號的修訂	持作待售的非流動資產及已終止經營業務
國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具：披露
國際會計準則第19號的修訂	僱員福利
國際會計準則第34號的修訂	中期財務報告

- 國際財務報告準則第15號「基於客戶合約的收入」建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收入以及應當確認多少收入：(1)界定與客戶的合約；(2)界定合約內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合約內的履約義務；及(5)滿足履約義務時確認收入。核心原則為公司須確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映公司預期交換該等貨品或服務而應得的代價。它摒棄了基於「收益過程」的收入確認模型，轉向基於控制轉移的「資產—負債」方法。

國際財務報告準則第15號就合約成本的資本化和許可安排提供了具體的指引。它同時包括了一整套有關實體與客戶合約的性質、金額、時間以及收入和現金流的不確定性的披露要求。

國際財務報告準則第15號取代了之前收入準則：國際會計準則第18號「收入」和國際會計準則第11號「建造合約」，以及與收入確認相關的解釋：國際財務報告解釋理事會第13號「客戶忠誠度計劃」、國際財務報告解釋理事會第15號「房地產建造協議」、國際財務報告解釋理事會第18號「轉撥自客戶的資產」以及解釋公告第31號「收入—涉及廣告服務的以物易物交易」。國際財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始的年度期內生效。

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」將取代國際會計準則第39號整項準則。國際財務報告準則第9號將債務工具投資分為三類金融資產：已攤銷成本、通過其他全面收益以反映公平值，及通過損益以反映公平值。分類由報告實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公平值計量。不過，管理層可以作出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公平值的變動，前提是權益工具不是持作交易。如果權益工具是持有作交易，公平值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：已攤銷成本及通過損益以反映公平值。當非衍生工具金融負債被指定為通過損益以反映公平值，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公平值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公平值

變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公平值變動在損益中確認。在其他全面收益內的數額其後不循環至損益。對於持作交易的金融負債（包括衍生金融負債），所有公平值變動在損益中呈列。

國際財務報告準則第9號為確認減值損失引入了一個新模型——預期信用損失（「預期信用損失」）模型，這是對國際會計準則第39號引致損失模型的變化。國際財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定實體對減值損失的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，在初步確認未發生信用減值的以攤銷成本列賬的金融資產時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信用損失（而非12個月內的預期信用損失）計量減值。

國際財務報告準則第9號適用於所有對沖關係，除了針對利率風險的組合公平值對沖。新指引將對沖會計與實體的風險管理活動作更佳配合，並較國際會計準則第39號中較「規則為本」的方法更為寬鬆。國際財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期內生效。

- 國際財務報告準則第16號「租賃」就租賃的定義提供更新指引，以及有關合約組合與分離的指引。國際財務報告準則第16號規定，如果合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用確認資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

國際財務報告準則第16號要求承租人對幾乎所有租賃合約確認反映未來租賃付款和「使用權資產」的租賃負債，但某些短期租賃和低價值資產租賃除外。

出租人會計幾乎保留與國際會計準則第17號相同的內容。然而，承租人的新會計模式預計會影響承租人與出租人之間的商議。

貴集團為若干辦公室的承租人，該等辦公室現時分類為經營租賃。貴集團就相關租賃的現有會計政策載於附註2.26，據此，經營租賃款項於產生時列賬於綜合全面收益表及貴集團的未來經營租賃承擔並未於綜合資產負債表內反映，惟於附註31(b)披露。國際財務報告準則第16號有關於租賃會計處理及非即期租賃（包括未來經營租賃承擔）的新規定，均須以資產（若為使用權）及金融負債（若為付款責任）的形式確認。因此，每份租約均會反映在貴集團的綜合資產負債表。該等租賃日後將會於收益表中確認為購買方面的資本開支，而不會入賬列為經營開支。因此，相同情況下的經營開支會減少，而折舊及攤銷和利息開支會增加。新準則會影響資產負債表及有關比率（資產與負債比率），惟有關影響預期並不重大。

新準則預期不會於2019財年之前應用，包括過往年度之調整。

基於貴集團初步評估，應用上述新準則及經修訂準則預期不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

(b) 新香港公司條例(第622章)

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審核」的規定於有關期間生效，因此財務資料若干資料的呈列和披露會發生變動。

附錄一

會計師報告

2.2 子公司

2.2.1 綜合賬目

子公司為 貴集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。當 貴集團對參與實體活動所得的可變回報承受風險或享有權利，且有能力通過其對實體的權力影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。子公司由控制權轉移到 貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

(a) 非同一控制下的業務合併

除重組外， 貴集團採用收購法為業務合併入賬。收購子公司所轉讓代價根據 貴集團所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及 貴集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的代價包括因或有代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併過程中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，均於收購當日按其公平值作初步計量。

貴集團根據收購逐項確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃初步以公平值或現時的擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他成分均按收購日期的公平值計量，除非國際財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

如果業務合併分階段達成，收購方以往持有的被收購方股權於收購日期的賬面值乃按收購日期的公平值重新計量；因重新計量產生的任何損益在綜合全面收益表中確認。

貴集團將予轉讓的任何或有代價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或有代價日後在公平值上如有任何變動乃根據國際會計準則於損益中確認或列作其他全面收益的變動。分類為權益的或有代價不予重新計量，而在日後支付時於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值高於所收購可辨認資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量總額低於所收購子公司資產淨值的公平值，其差額將直接於綜合全面收益表中確認。

集團內交易、集團內公司間交易的結欠及未變現收益予以對銷。除非交易提供證據顯示已轉讓資產有所減值，否則未變現虧損均予以對銷。必要時，對子公司匯報的金額予以調整，以確保與 貴集團的會計政策一致。

(b) 出售子公司

當 貴集團不再擁有控制權，於實體中的任何保留權益須按失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值的變動均於綜合全面收益表中確認。就其後為保留權益以聯營公司、合營公司或財務資產等形式入賬而言，公平值為初始賬面值。此外，以往就該實體於其他全面收益中確認的任何金額，乃按猶如 貴集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。此舉可能意味以往在其他全面收益中確認的金額重新分類至損益。

附錄一

會計師報告

2.2.2 獨立財務報表

於子公司的投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。貴公司將子公司的業績根據已收及應收股息入賬。

如果於子公司的投資產生的股息超過子公司於宣派股息期間的全面收益總額，或者如果該等投資於獨立財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶20%至50%表決權的控股權。於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，並增加或減少賬面值以確認於收購日期後投資者應佔投資對象的利潤或虧損。貴集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽。收購聯營公司所有權權益後，聯營公司的成本與 貴集團所佔聯營公司可識別資產及負債淨公平值之間的差額以商譽列賬。

倘聯營公司的所有權權益被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適用)。

貴集團應佔收購後利潤或虧損於綜合全面收益表的損益中確認，而應佔收購後其他全面收益的變動，則於其他全面收益內確認，並對投資賬面值作出相應調整。當 貴集團應佔聯營公司虧損等於或超過其應佔聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時， 貴集團不再確認進一步虧損，除非 貴集團代表聯營公司承擔法律或推定責任或支付款項。

貴集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如果存在減值證據， 貴集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於綜合全面收益表中確認於「分佔以權益法入賬的投資利潤」旁。

貴集團及其聯營公司之間的上游和下游交易所產生的利潤和虧損，於 貴集團財務報表確認，但僅以非關連投資者於該聯營公司的權益為限。除非交易提供證據顯示已轉讓資產有所減值，否則未變現虧損均予以對銷。聯營公司的會計政策已於必要時改變，以確保與 貴集團所採納的政策保持一致。

於聯營公司中的股權所產生的攤薄收益或虧損於綜合全面收益表中確認。

2.4 分部報告

營運分部的報告方式，與向主要營運決策者提供內部報告的方式一致。主要營運決策者負責就營運分部分配資源及評估分部的表現，而董事會(「董事會」)被視為作出策略決定的主要營運決策者。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

貴集團旗下每個實體的財務報表所包括的項目，均以該實體所在主要營運地區的貨幣計算(「功能貨幣」)。本財務資料乃以人民幣呈報，人民幣為 貴公司的功能貨幣以及 貴集團的呈報貨幣。

附錄一

會計師報告

(b) 交易和結欠

外幣交易均按交易當日，或項目經重新計量時按估值日現行的匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年結日的匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益和虧損，均於綜合全面收益表中確認。

與借款和現金及現金等價物項目有關的外匯收益和虧損在綜合全面收益表的「財務收入或開支」中呈列。所有其他外匯收益和虧損於綜合全面收益表的「其他收益／(虧損) — 淨額」中呈列。

(c) 集團旗下公司

集團旗下所有功能貨幣與呈報貨幣不同的實體(全部均非高通漲經濟的貨幣)的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各綜合全面收益表的收入和開支，按平均匯率換算(除非此平均值並非交易當日現行匯率具累積效果的合理約數)。在此情況下，收入和開支將按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 產生的所有貨幣匯兌差額將確認為其他全面收益。

收購海外實體所產生商譽及公平值調整視作海外實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生的貨幣匯兌差額確認為其他全面收益。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括直接歸屬於收購項目的支出。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益可能流入貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，才列入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。重置部分的賬面值不會再確認。所有其他維修及保養費於產生財務期間於綜合全面收益表扣除。

資產折舊按直線法於估計可用年期分攤成本至剩餘價值計算如下：

— 車輛和機器	5年
— 家具、裝置及設備	5年

資產的剩餘價值及可用年期會於各報告期結束時審閱及調整(如適用)。

如果資產的賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

出售的損益按比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表的「其他收益／(虧損) — 淨額」中確認。

附錄一

會計師報告

2.7 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由貴集團佔用。其亦包括在建或發展中以及日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，經營租賃下的土地作為投資物業入賬。在此情況下，有關經營租賃按融資租賃入賬。投資物業最初按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產在性質、地點或狀況上的任何差異作出必要調整。如果未能獲取該等資料，貴集團採用備選估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或貼現現金流量(「貼現現金流量」)預測。公平值變動將在綜合全面收益表作為估值損益一部分在「投資物業公平值收益—淨額」中記錄。

2.8 土地使用權

中國所有土地均為國家所有，不存在個人土地所有權。貴集團取得使用若干土地的權利，就該等權利支付的地價列作土地使用權，以直線法於50年可使用年期內攤銷。

2.9 無形資產

無形資產包括電腦軟件許可。所收購的電腦軟件許可按購置及使用特定軟件的成本作為基準撥充資本。該等成本按其估計可使用年期(5年)攤銷。

2.10 非金融資產減值

每當事件發生或情況變動顯示賬面值未必可收回時，會對需要攤銷的資產進行減值審查。減值虧損乃按資產賬面值高出其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產公平值減銷售成本及使用價值兩者的較高者。為進行評估減值，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低級別分組。經減值的非金融資產會於各報告日期審查是否有減值可能撥回。

2.11 金融資產

2.11.1 分類

貴集團將金融資產分類為貸款和應收款項。分類方法乃取決於金融資產的購入目的。管理層將於初步確認時確定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。此等款項乃計入流動資產，但於報告期結束後超過12個月結算或預計結算的金額除外。此類款項歸類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項在綜合資產負債表內歸類為「貿易及其他應收款項」、「現金及現金等價物」及「受限制現金」(附註2.14和2.15)。

2.11.2 確認和計量

常規性購買和出售的金融資產在交易日(即貴集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。對於並非透過損益按公平值列賬之所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。透過損益按公平值列賬之金融資產初步按公平值確認，而交易成本則於綜合全面收益表列作開支。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而貴集團已將所有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。貸款及應收款項隨後以實際利率法按攤銷成本列賬。

2.12 抵銷金融工具

如果擁有可依法執行的權利以抵銷已確認的金額，且有意按淨額結算，或變現資產以即時償付負債，則金融資產及負債會被抵銷，而其淨額會於綜合資產負債表中列報。可依法執行的權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及在 貴公司或對手方出現違約、無償債能力或破產情況時，也必須可予執行。

2.13 金融資產的減值 — 按攤銷成本法列賬的資產

貴集團於各報告期結束時評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產已減值。僅於有客觀證據顯示於初次確認資產後發生一項或多項事件（「虧損事件」）導致出現減值及該虧損事件（或多項事件）對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響能可靠估計時，該項金融資產或該組金融資產方會出現減值及減值虧損方會產生。

減值跡象包括債務人或一組債務人正經歷重大財務危機、違約或拖欠支付利息或本金款項、將有可能破產或進行其他財務重組及有可見數據指示估計未來現金流量出現可計量的減少，如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額根據資產的賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸虧損）按金融資產的原實際利率貼現的現值兩者差額計量。該項資產的賬面值減少，而虧損金額於綜合全面收益表中確認。如果一項貸款按浮息計息，則計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的現時實際利率。在實際可行情況下， 貴集團可能按工具的公平值以可觀察市價計量減值。

如果於往後期間，減值虧損金額減少，而從客觀而言該減少可能與確認減值後發生的一項事件有關（例如債務人的信貸評級提升），則於綜合全面收益表確認撥回過往確認的減值虧損。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就一般業務過程中所履行服務而應收客戶的款項。如果貿易及其他應收款項預期在一年或以內（或者如較長時間，在正常業務經營週期中）收取，則被分類為流動資產，否則按非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資以及銀行透支。在綜合及實體資產負債表中，銀行透支列入流動負債內的借款。

2.16 股本

普通股分類為股本。可強制贖回的優先股分類為負債（附註2.20）。

發行新股份或購股權直接應佔的增量成本於股本中列為所得款項的扣減項目（已扣除稅項）。

附錄一

會計師報告

2.17 貿易應付款項

貿易應付款項為在一般業務過程中向供應商購買服務而須支付的款項。如果貿易應付款項在一年或以內(或者如較長時間，在正常業務經營週期中)到期應付，則被分類為流動負債，否則按非流動負債呈列。

貿易應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款按公平值扣除招致的交易成本予以初步確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，按實際利率法於借款期間在綜合全面收益表中予以確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非 貴集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期結束後至少12個月，否則借款歸類為流動負債。

2.19 借貸成本

收購、建築或生產合資格資產(需要較長時間準備以達到預定可使用或出售狀態的資產)直接應佔的一般及特定借貸成本會計入該等資產成本，直至達至其預定可使用或出售狀況為止。

特定借款尚未列為有關合資格資產支出前暫作投資所得的投資收入須在合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在綜合全面收益表中確認。

2.20 複合金融工具

貴集團發行的複合金融工具，包含可換股票據、可贖回可換股視作優先股、預付貸款及可贖回可換股普通股。

(a) 可換股票據

賦予持有人認沽期權(即要求 貴集團以現金贖回的期權)以及轉換成可變數量股本工具(而非按固定轉換價轉換成固定數量股本工具)期權的可換股票據被列作包含負債和衍生工具部分的複合工具。包括嵌入式衍生工具的可換股票據作為整體被指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可換股票據最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生之年於綜合全面收益表內確認。

發行被指定為透過損益按公平值列賬之金融負債的可換股票據直接應佔的發行成本即時於綜合全面收益表內確認。

除非 貴集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期結束後至少12個月，否則可換股票據被歸類為流動。

附錄一

會計師報告

(b) 可贖回可換股視作優先股

如可贖回可換股視作優先股賦予持有人如下權利：(i)將其轉換成可變數量的股本工具，或轉換成固定數量的股本工具，以換取可變數量的現金；及(ii)由 貴公司董事酌情決定後參與優先於普通股持有人的股息分派，則被視為由負債部分、嵌入式衍生工具及權益部分組成的複合工具。 貴集團將可贖回可換股視作優先股指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可贖回可換股視作優先股最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生年度內於綜合全面收益表確認。

發行被指定為透過損益按公平值列賬之金融負債的可贖回可換股視作優先股直接應佔的發行成本即時於綜合全面收益表內確認。

除非 貴集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期結束後至少12個月，否則可贖回可換股視作優先股被歸類為流動。

(c) 預付貸款

附有主債務及預付特徵的預付貸款與主債務無密切關係，被視為由負債及衍生工具部分組成的複合工具。包括嵌入式衍生工具的預付貸款作為整體被指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部預付貸款最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生年度內於綜合全面收益表確認。

發行被指定為透過損益按公平值列賬之金融負債的預付貸款直接應佔的發行成本即時於綜合全面收益表內確認。

除非 貴集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期結束後至少12個月，否則預付貸款被歸類為流動。

(d) 可贖回可換股普通股

如可贖回可換股普通股賦予持有人權利(i)將其轉換成可變數量的股本工具，或轉換成固定數量的股本工具，以換取可變數量的現金；及(ii)由 貴公司董事酌情決定參與股息分派，則被視為由負債部分、嵌入式衍生工具及權益部分組成的複合工具。 貴集團將可贖回可換股普通股指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可贖回可換股普通股最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生年度內於綜合全面收益表確認。

發行被指定為透過損益按公平值列賬之金融負債的可贖回可換股普通股直接應佔的發行成本即時於綜合全面收益表內確認。

除非 貴集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期結束後至少12個月，否則可贖回可換股普通股被歸類為流動。

2.21 即期和遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。稅項於綜合全面收益表內確認，如果與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則作別論。在這種情況下，稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

附錄一

會計師報告

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據 貴公司的子公司及聯營公司營運及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間所產生的暫時差額予以確認。然而，若遞延稅項負債來自商譽之初步確認，則不予確認，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時適用之稅率（及法例）釐定。

遞延所得稅資產僅在未來可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額時確認。

外部基準差額

遞延所得稅負債乃就於子公司及於聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額計提撥備，如 貴集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就遞延所得稅負債計提撥備。一般而言， 貴集團不能控制聯營公司的暫時差額之撥回。只有當達成協議，令 貴集團能夠控制暫時差額於可見將來之撥回時，與因聯營公司的未分派利潤產生的應課稅暫時差額相關的遞延稅項負債可不予確認。

遞延所得稅資產乃就於子公司及於聯營公司的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟於暫時差額很有可能於可見將來撥回且有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額時方獲確認。

(c) 抵銷

當有可依法強制執行的權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體（若其有意按淨額基準結算結欠）徵收的所得稅有關時，則可抵銷遞延所得稅資產與負債。

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

定額供款計劃指 貴集團據以向單獨實體支付固定供款的退休金計劃。如果基金持有的資產不足以向所有僱員支付與僱員在當前及過往期間所提供服務有關的福利， 貴集團概無法律或推定責任支付更多供款。

貴集團根據強制性、合約性或自願性原則就定額供款計劃向公營或私營退休金保險計劃支付供款。支付供款後， 貴集團再無付款責任。有關供款於到期應付時確認為僱員福利開支。如有現金退款或未來付款減少，預付供款則被確認為資產。

附錄一

會計師報告

(b) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於 貴集團在正常退休日期前終止僱傭關係或僱員自願接受遣散以換取該等福利時予以支付。 貴集團於以下較早日期確認終止僱傭福利：(a)當 貴集團不能再撤銷提供該等福利時；及(b)當實體就屬於國際會計準則第37號範圍且涉及支付終止僱傭福利的重組確認成本時。於提出鼓勵自願離職要約的情況下，終止福利乃按預期接納要約的僱員數目予以計量。自報告期結束起計十二個月後到期之福利會折算至其現值。

(c) 僱員應享假期

僱員的應享年假於僱員應享有假期時確認。估計因年假而產生的負債，乃基於僱員截至結算日所提供的服務而作出撥備。

僱員應享病假及產假於僱員正式休假時方予確認。

2.23 政府補助

政府補助於合理肯定 貴集團將獲發放且符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須將補助按其擬補償之成本相應入賬的期間方在綜合全面收益表確認。

與按公平值計量之資產有關的政府補助作為遞延收入列入非流動負債項中，在當且僅當足政府補助的附帶條件時計入綜合全面收益表。

2.24 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，指所提供服務的應收款項扣除折扣及增值稅後的金額。 貴集團於收入金額能夠可靠計量；未來經濟利益很可能流向實體；及 貴集團的各個活動已滿足具體標準時，按下文所述確認收入。

(a) 租金收入及提供管理服務所得收入

來自投資物業之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於綜合全面收益表確認。

貴集團向客戶提供物業管理服務。出售服務所得的收入參照具體交易的完成程度於提供服務的會計期間確認，並基於實際提供的服務佔應提供總服務的比例予以評估。

2.25 利息收入

利息收入以實際利率法確認。如貸款及應收賬款減值， 貴集團會將其賬面值撇減至可收回金額，即按該工具原有實際利率折現估計未來現金流量，然後逐步將折扣額確認為利息收入。

2.26 租賃

如租賃擁有權之重大部分風險和回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)按租期以直線法於綜合全面收益表扣除。

附錄一

會計師報告

2.27 股息分派

派發予 貴公司股東之股息，於 貴公司股東或董事(如適當)批准股息之期間內在 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

2.28 財務擔保合約

財務擔保合約為一種合約，規定發行人作出特定付款，以償付持有人因特定債務人無法按債務工具條款支付到期款項而蒙受之虧損。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以代表子公司或聯營公司向他們取得抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保初步按公平值於作出擔保日期於財務報表確認。其後， 貴公司在此類擔保下的負債按以下較高者計量：初步確認金額減根據國際會計準則第18號確認的費用攤銷額；及結算擔保所需金額之最佳估計。此等估計基於處理類似交易的經驗及過往虧損情況，並輔以管理層的判斷釐定。所賺取的費用收入以直線法於擔保期限內確認。與擔保有關的任何負債增加情況於綜合收益表內的其他經營開支中呈報。

如與子公司或聯營公司的貸款或其他應付款項有關的擔保在無任何補償的情況下提供，則公平值將按供款入賬，並確認為投資於 貴公司財務報表之成本的一部分。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團業務面臨多項財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性，務求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團主要在中國內地經營，大部分收入及支出交易以外匯風險有限的人民幣計值及結算。

貴集團面臨的外匯風險主要集中於其以美元(「美元」)計值的現金及現金等價物及其融資活動(即發行可換股票據、可贖回可換股視作優先股、預付貸款及可贖回可換股普通股，以及銀行借款)。 貴集團並未對沖外匯匯率風險。此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈的外匯管理條例及規定的規限。

於2013年、2014年及2015年12月31日，若美元兌人民幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則 貴集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之除稅前利潤將分別減少／增加約人民幣13,746,000元、人民幣78,297,000元及人民幣283,036,000元，主要因換算以美元計值的現金及現金等價物、以美元計值透過損益按公平值列賬之金融負債(即可換股票據、可贖回可換股視作優先股、預付貸款及可贖回可換股普通股)及以美元計值的銀行借款錄得的外匯虧損／收益所致。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

貴集團的利率風險來自借款。按浮動利率獲得的借款令 貴集團面臨現金流量利率風險，該風險可被按浮

附錄一

會計師報告

動利率持有的現金部分抵銷。按固定利率獲得的借款令 貴集團面臨公平值利率風險。 貴集團的政策是維持以固定利率工具獲得借款的穩定。 貴集團並無使用任何衍生工具對沖其所面臨的利率風險。

於2013年、2014年及2015年12月31日，如 貴集團按浮動利率獲得的某些借款的平均利率增加／減少50個基點，則截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之除稅前利潤將分別減少／增加約人民幣1,213,000元、人民幣2,866,000元及人民幣7,445,000元。

(b) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物、受限制現金以及貿易及其他應收款項。任何此類金融資產的賬面值或未貼現面額(如適用)代表 貴集團相應類別的金融資產所承受之最高信貸風險。

為管理與現金及現金等價物以及受限制現金有關的風險， 貴集團將銀行存款存放於聲譽良好的金融機構。

貴集團的大多數租賃及服務收入由客戶以現金或賬單結算。 貴集團在授予客戶信貸限額之前會對客戶進行信貸評估，並持續監控與貿易應收款項有關的信貸風險。有關期間內不存在任何超出信貸限額的情況，且管理層預期不會因該等對手方不履約而招致任何虧損。

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於 貴集團的經營實體進行且由 貴集團財務部總結。 貴集團財務部監控 貴集團流動資金需求的滾動預測，以確保其擁有足夠現金滿足經營需要。此等預測考慮 貴集團之債務融資計劃、契約遵守、符合內部資產負債比率目標，以及(如適用)外部監管或法律要求(例如，貨幣限制)的情況。

下表乃按相關到期組別，根據結算日至合約到期日之剩餘期間，對 貴集團的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債進行的分析。如衍生金融負債之合約到期日對理解現金流量之時間至關重要，則該分析會包括衍生金融負債。下表所列的金額為合約性未貼現現金流量。

	1年以下	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年12月31日					
借款.....	84,688	53,207	166,601	160,590	465,086
貿易及其他應付款項.....	614,929	—	—	—	614,929
混合投資工具.....	279,470	—	—	—	279,470
	<u>979,087</u>	<u>53,207</u>	<u>166,601</u>	<u>160,590</u>	<u>1,359,485</u>
於2014年12月31日					
借款.....	87,598	116,411	341,739	346,015	891,763
貿易及其他應付款項.....	1,143,061	—	—	—	1,143,061
混合投資工具.....	887,193	26,942	1,844,360	—	2,758,495
	<u>2,117,852</u>	<u>143,353</u>	<u>2,186,099</u>	<u>346,015</u>	<u>4,793,319</u>
於2015年12月31日					
借款.....	725,596	159,879	564,990	392,072	1,842,537
貿易及其他應付款項.....	466,829	—	—	—	466,829
混合投資工具.....	2,167,287	1,976,085	3,212,976	—	7,356,348
財務擔保合約.....	291,786	—	—	—	291,786
	<u>3,651,498</u>	<u>2,135,964</u>	<u>3,777,966</u>	<u>392,072</u>	<u>9,957,500</u>

附錄一

會計師報告

(i) 可換股票據

如附註17.1所披露，貴公司於2014年4月4日與Berkeley Asset Holding Ltd (「RRJ Berkeley」)簽訂了一份初期票據購買協議，另於2014年4月25日分別與RRJ Berkeley及SeaTown Lionfish Pte. Ltd. (「SeaTown」)簽訂了一份本金額為150,000,000美元(約人民幣923,787,000元)的初期可換股承兌票據(「2014年票據」)。此外，貴公司於2015年1月26日與RRJ Berkeley簽訂了一份票據購買協議，並於2015年2月10日分別與RRJ Berkeley及SeaTown簽訂了一份本金額為100,000,000美元(約人民幣612,951,000元)的可換股承兌票據(「2015年票據」)。2014年票據及2015年票據均於4年內到期，年利率為10%。在2014年票據及2015年票據到期前，RRJ Berkeley及SeaTown可隨時將2014年票據及2015年票據的全部未償還本金額及其應計和未付利息，轉換為貴公司一定數目的普通股。上表中的到期日分析假設在到期日之前未進行任何轉換。

(ii) 可贖回可換股視作優先股

如附註17.2所披露，貴公司的兩間子公司上海宇培及上海宇培投資管理有限公司(統稱「宇培訂約方」)於2013年6月18日與Seed Holding Company II, Limited (「凱雷」)訂立了一份投資框架合約(「框架合約」)。根據框架合約，凱雷希望從2013年6月18日開始，以2年為投資期，投資於貴公司的項目子公司(「項目公司」)，並為項目公司提供股東貸款。貴公司需要在從訂立框架合約日期起4.5年後(「凱雷到期日」)，完成如框架合約所定義的合資格[編撰](「[編撰]」)，否則凱雷可執行強賣。確認[編撰]保薦人及包銷商的參與後，凱雷可選擇要求宇培訂約方贖回或將其於項目公司的全部投資及股東貸款以及應計和未付利息轉換為貴公司的普通股。此外，如發生任何違約事件，凱雷可要求宇培訂約方贖回其於項目公司的所有或部分投資及股東貸款。贖回價格應為總投資及股東貸款本金額加按20%的稅後內部收益率(「內部收益率」)計算的應計利息。上表中的到期日分析考慮了可要求宇培訂約方付款，即在發生違約事件(不受宇培訂約方控制)後贖回的最早期間。

(iii) 預付貸款

如附註17.3所披露，貴公司於2015年4月20日與Sherlock Asset Holding Ltd. (「RRJ Sherlock」)及SeaTown、李先生及宇培投資管理(李先生及宇培投資管理合稱「發起方」)簽訂了貸款協議(「2015年貸款」)。根據貸款協議，貴公司分別從RRJ Sherlock及SeaTown借入本金總額為225,000,000美元及25,000,000美元(「2015年貸款本金額」)，2年內到期，按12%年利率計息。此後，SeaTown與Moussedragon, L.P. (「Moussedragon」)於2015年8月19日訂立一份貸款參與協議(「貸款參與協議」)，據此，SeaTown向Moussedragon授出2015年貸款中金額為5,000,000美元的部分參與權，以換取5,000,000美元。貴公司可在2015年貸款到期日之前隨時償還全部或部分貸款。

(iv) 可贖回可換股普通股

如附註17.4所披露，貴公司的子公司中國宇培物流資產發展有限公司、宇培華東物流資產管理有限公司(「宇培華東物流」)、宇培華東物流資產發展有限公司及上海宇冀諮詢管理有限公司(統稱「宇冀訂約方」)分別於2015年3月11日及2015年5月18日與Logisware Investment Limited (「FD Insurance」)簽訂一份投資協議和一份補充協議(合稱「投資協議」)。根據投資協議，FD Insurance以48,150,500美元的投資額，投資於貴公司的一家項目公司，即宇培華東物流。貴公司需要在2017年12月18日當天或之前完成合資格[編撰]。確認[編撰]保薦人及包銷商的參與後，FD Insurance需將其於宇培華東物流的全部投資轉換為貴公司的普通股。此外，在發生偶然事件後，FD Insurance有權要求或宇冀訂約方贖回投資。贖回價格為總投資本金額加按20%的稅後內部收益率計算的應計利息。上表中的到期日分析考慮了可要求宇冀訂約方付款，即在發生偶然事件(不受宇冀訂約方控制)後贖回的最早期間。

附錄一

會計師報告

貴集團將可換股票據、可贖回可換股視作優先股、預付貸款及可贖回可換股普通股分類為非流動負債，並於2013年、2014年及2015年12月31日於綜合資產負債表記錄為「混合投資工具」。結欠若將在報告期結束後12個月內到期，則將被重新歸類為流動負債。

3.2 資本管理

貴集團管理資本的目標為確保貴集團能夠持續經營，從而為股東提供回報、為其他利益相關者提供利益，同時維持良好的資本結構以減少資金成本。

為了維持或調整資本結構，貴集團可能會調整向股東派付的股息數額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團利用資產負債比率監察資本情況。該比率乃以債務淨額除以資本總額計算得出。債務淨額按借款總額(包括綜合資產負債表所載的「即期及非即期借款」，以及綜合資產負債表中被記錄為「混合投資工具」的可贖回可換股視作優先股和預付貸款)減去現金及現金等價物和受限制現金計算。資本總額按綜合資產負債表載列的「權益」，加上綜合資產負債表中被記錄為「混合投資工具」可換股票據及可贖回可換股普通股，加上債務淨額計算。

於2013年、2014年及2015年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註16)	362,698	678,178	1,579,076
加：可贖回可換股視作優先股(附註17.2)	279,903	869,271	1,695,641
預付貸款(附註17.3)	—	—	1,650,900
減：現金及現金等價物(附註12)	(104,665)	(678,428)	(820,773)
受限制現金(附註12)	(900)	(541,501)	(800)
債務淨額	537,036	327,520	4,104,044
權益總額	491,510	639,353	1,984,434
加：可換股票據(附註17.1)	—	1,064,247	2,109,667
加：可贖回可換股普通股(附註17.4)	—	—	334,265
資本總額	1,028,546	2,031,120	8,532,410
資產負債比率	52%	16%	48%

有關期間內資產負債比率的波動源自提取／償還借款及發行可換股票據、可贖回可換股視作優先股、預付貸款及可贖回可換股普通股所得款項。

3.3 公平值估計

下表乃按計量公平值所用估值技術的輸入數據之級別，對貴集團以2013年、2014年及2015年12月31日的公平值列賬的金融工具進行的分析。此等輸入數據被分為三個公平值等級，如下所示：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)。
- 除列入第一級報價以外的其他資產或負債的直接(即價格)或間接(即按價格推算)可觀察輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

附錄一

會計師報告

有關按公平值計量的投資物業之披露見附註7，有關按公平值計量的混合投資工具之披露見附註17。

下表列出 貴集團以2013年、2014年及2015年12月31日的公平值計量的資產及負債。

於2013年12月31日	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
投資物業.....	—	—	1,672,000	1,672,000
負債				
混合投資工具.....	—	—	279,903	279,903
於2014年12月31日	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
投資物業.....	—	—	3,090,000	3,090,000
負債				
混合投資工具.....	—	—	1,933,518	1,933,518
於2015年12月31日	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
投資物業.....	—	—	9,709,000	9,709,000
負債				
混合投資工具.....	—	—	5,790,473	5,790,473

於有關期間內，公平值架構的各個級別之間並無進行任何轉移。

第三級金融工具

下表反映第三級混合投資工具於有關期間內的變動。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
混合投資工具			
按公平值			
期初結欠.....	—	279,903	1,933,518
添置.....	267,997	1,443,392	2,750,397
支付利息.....	—	—	(49,003)
於綜合全面收益表確認的虧損.....	11,906	210,223	1,155,561
期末結欠.....	279,903	1,933,518	5,790,473
「混合投資工具公平值虧損—淨額」下的 未變現虧損的變動.....	11,906	210,223	1,155,561

被納入第三級的衍生工具有：凱雷注入的可贖回可換股視作優先股、RRJ Berkeley及SeaTown注入的可換股票據、來自RRJ Berkeley及SeaTown的預付貸款，以及FD Insurance注入的可贖回可換股普通股。

於2013年、2014年及2015年12月31日對混合投資工具的估值由獨立外部估值師進行。

估值師採用權益分配法下的購股權定價方法以及貼現現金流量法，釐定凱雷注入的可贖回可換股視作優先股以及FD Insurance注入的可贖回可換股普通股的公平值。該等輸入數據包括無風險利率、波動性、債券貼現率，以及清算和贖回情況的概率加權。

貴集團採用二項模式和貼現現金流量法，計算由RRJ Berkeley及SeaTown注入的可換股票據的公平值。該等輸入數據包括無風險利率、波動性、債券貼現率，以及[編撰]和非[編撰]情況的概率加權。

貴集團採用布萊克 — 斯克爾斯模型和貼現現金流量法計算RRJ Sherlock及SeaTown注入的預付貸款的公平值。該等輸入數據包括無風險利率和波動性。

估值技術於有關期間內未出現任何變動。

4 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，該等因素包括在有關情況下被認為是對未來事件的合理預測。

貴集團對未來作出估計及假設，所得之會計估計按定義很少會與相關實際結果相同。下文論述會對下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整構成重大風險之估計及假設。

(a) 投資物業公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行之估值按公平值列示。在釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況進行估計之估值法計算。在依賴估值報告之時，貴集團董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設之變動將會導致貴集團投資物業之公平值出現變動，並須對綜合全面收益表所報盈虧金額作出相應調整。有關釐定投資物業公平值所用之判斷及假設的詳情於附註7披露。

(b) 混合投資工具公平值

如附註17所披露，可換股票據、可贖回可換股視作優先股、預付貸款及可贖回可換股普通股於發行、重新確認日期及／或結算日的公平值根據獨立估值師採用估值技術進行之追溯估值釐定。貴集團以其判斷選擇不同方法，並主要根據於各估值日當時的市況作出假設。貴集團採用貼現現金流量法釐定貴集團的商業價值，採用期權定價模型釐定可換股票據、可贖回可換股視作優先股、預付貸款及可贖回可換股普通股的公平值。

如貼現現金流量法分析中使用的貼現率比管理層估計高／低5%，則可換股票據於2014年及2015年12月31日的賬面值將分別減少約人民幣10,066,000元或增加人民幣10,243,000元，及減少人民幣11,540,000元或增加人民幣11,704,000元；可贖回可換股視作優先股於2013年、2014年及2015年12月31日的賬面值將分別減少約人民幣3,244,000元或增加人民幣3,305,000元、減少人民幣6,456,000元或增加人民幣6,437,000元及減少人民幣6,503,000元或增加人民幣6,532,000元；預付貸款於2015年12月31日的賬面值將減少約人民幣7,569,000元或增加人民幣7,647,000元；可贖回可換股普通股於2015年12月31日的賬面值將減少約人民幣973,000元或增加人民幣976,000元。

(c) 即期和遞延所得稅

貴集團須繳納多個司法管轄區之所得稅。釐定所得稅之撥備時須作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄的金額不同，該等差額將影響釐定期間內的即期所得稅和遞延所得稅撥備。

當管理層認為將來很可能有應課稅利潤以抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，有關某些暫時差額的遞延所得稅資產及稅項虧損將予確認。若預期結果與最初估計有所不同，有關差額將會影響有關估計出現變動的期間內的遞延所得稅資產及稅項之確認。

5 分部資料

董事會為貴集團的主要經營決策者。管理層已根據董事會就分配資源及評估業績而審閱的資料釐定經營分部。貴集團的項目公司於中國不同地點設立以開展業務活動，進而賺取收入及招致開支，並具有獨立的財務資料。因此，該等項目公司被視為貴集團不同的經營分部。然而，該等項目公司經考慮下列因素合併為一間經營分部：項目公司具有相似的經濟特徵及監管環境，所有收入及經營利潤均源自同一業務，即在中國租賃倉儲設施和提供相關管理服務；貴集團作為整體擁有統一的內部組織結構、管理體系及內部報告制度；董事會從貴集團的綜合層面分配資源並評估經營分部的累計業績。因此，所有項目公司已合併為一間經營分部。

經營分部的收入主要來自租賃倉儲設施及提供相關管理服務所產生的租金收入。

並無呈列任何地域分部資料的原因是，貴集團的所有收入及經營利潤均來自中國，且貴集團的所有經營資產均位於中國，因此中國被視為具有類似風險和回報的一個地域分部。

於截至2013年12月31日止年度，來自客戶A、B、C的收入分別佔貴集團收入總額的38.5%、24.7%及12.6%。於截至2014年12月31日止年度，來自客戶A、B的收入分別佔貴集團收入總額的28.4%及20.8%。於截至2015年12月31日止年度，來自客戶B、A、D的收入分別佔貴集團收入總額的20.2%、12.5%及12.1%。

附錄一

會計師報告

6 物業、廠房及設備

	車輛和機器	家具、裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度			
期初賬面淨值	620	265	885
添置	—	291	291
折舊費用(附註22)	(255)	(109)	(364)
期末賬面淨值	365	447	812
於2013年12月31日			
成本	1,400	694	2,094
累計折舊	(1,035)	(247)	(1,282)
賬面淨值	365	447	812
截至2014年12月31日止年度			
期初賬面淨值	365	447	812
添置	1,360	1,112	2,472
出售	—	(4)	(4)
折舊費用(附註22)	(273)	(236)	(509)
期末賬面淨值	1,452	1,319	2,771
於2014年12月31日			
成本	2,760	1,723	4,483
累計折舊	(1,308)	(404)	(1,712)
賬面淨值	1,452	1,319	2,771
截至2015年12月31日止年度			
期初賬面淨值	1,452	1,319	2,771
鄭州華正道的業務合併(附註33)	—	265	265
添置	209	2,661	2,870
出售	(10)	—	(10)
折舊費用(附註22)	(352)	(645)	(997)
期末賬面淨值	1,299	3,600	4,899
於2015年12月31日			
成本	2,777	4,649	7,426
累計折舊	(1,478)	(1,049)	(2,527)
賬面淨值	1,299	3,600	4,899

7 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值			
年初	976,000	1,672,000	3,090,000
已完工投資物業的資本化後續支出	1,497	195	—
在建投資物業的資本化支出	373,481	996,643	3,074,013
業務合併(附註33)	—	—	875,000
公平值調整所得淨收益	321,022	421,162	2,669,987
年末	1,672,000	3,090,000	9,709,000

附錄一

會計師報告

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度期間，貴集團就在建投資物業資本化的借貸成本分別達人民幣15,598,000元、人民幣19,294,000元及人民幣53,848,000元(附註25)。借貸成本分別按總借貸的加權平均利率，即6.7%、4.6%和4.5%予以資本化。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團總公平值分別達人民幣1,154,000,000元、人民幣2,355,000,000元及人民幣6,295,000,000元的投資物業作為質押物被抵押，以獲得銀行借款(附註16)。

於此報告日期，公平值達人民幣278,000,000元的某投資物業的業權證明書處於申請階段。

貴集團投資物業的估值由獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行，以釐定投資物業於2013年、2014年及2015年12月31日之公平值。重估損益載列於「投資物業公平值收益—淨額」。

估值主要使用貼現現金流量法，參考基於重大不可觀察輸入數據(包括租金增長率、估計空置率、市場租金、維護成本、資本化率、終值及貼現率等)所做的預測；採用年期和復歸(「T&R」)分析，將源自現有租約的淨租金收入資本化，並適當考慮物業的復歸權益(參照可資比較的市場租金交易)，以及重大不可觀察輸入數據(包括年期／復歸收益率及市場租金)釐定。此外，就計量日期的在建投資物業及持作未來開發的土地而言，已將根據有關設計方案完成物業建設的未償還成本納入考慮。不可觀察輸入數據包括用於貼現現金流量法及／或T&R分析的數據，以及未償還的完成成本和預期完成日期。

估值技術於有關期間內未出現任何變動。

下表為採用不同估值方法對按公平值列賬的投資物業進行之分析。

描述	於2013年12月31日的公平值計量			
	相同資產 於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	其他重大 可觀察輸入 數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 已竣工物流設施.....	—	—	836,000	836,000
— 在建物流設施.....	—	—	836,000	836,000
— 持作未來開發的土地物流設施.....	—	—	—	—
	—	—	1,672,000	1,672,000

附錄一

會計師報告

描述	於2014年12月31日的公平值計量			
	相同資產 於活躍 市場的報價 (第一級)	其他重大 可觀察輸入 數據 (第二級)	重大不可 觀察輸入 數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 已竣工物流設施	—	—	1,758,000	1,758,000
— 在建物流設施	—	—	1,309,000	1,309,000
— 持作未來開發的土地物流設施	—	—	23,000	23,000
	—	—	3,090,000	3,090,000

描述	於2015年12月31日的公平值計量			
	相同資產 於活躍 市場的報價 (第一級)	其他重大 可觀察輸入 數據 (第二級)	重大不可 觀察輸入 數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 已竣工物流設施	—	—	4,710,000	4,710,000
— 在建物流設施	—	—	3,102,000	3,102,000
— 持作未來開發的土地物流設施	—	—	1,897,000	1,897,000
	—	—	9,709,000	9,709,000

貴集團的政策為確認截至事件或變化日期導致轉移的公平值架構級別之轉入及轉出情況。

於有關期間內，第一、第二及第三級之間並無任何轉移。

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

	2013年12月31日
	投資物業 — 物流設施
	人民幣千元
期初結欠	976,000
添置	374,978
公平值調整所得淨收益	321,022
期末結欠	1,672,000
已計入綜合全面收益表「投資物業公平值收益 — 淨額」下的 年末持有資產之年內收益或虧損總額	321,022
已計入綜合全面收益表的年末持有資產之年內未變現收益或虧損變動	321,022

附錄一

會計師報告

	2014年12月31日
	投資物業 — 物流設施
	人民幣千元
期初結欠.....	1,672,000
添置.....	996,838
公平值調整所得淨收益.....	421,162
期末結欠.....	<u>3,090,000</u>
已計入綜合全面收益表「投資物業公平值收益 — 淨額」下的 年末持有資產之年內收益或虧損總額.....	<u>421,162</u>
已計入綜合全面收益表的年末持有資產之年內未變現收益或虧損變動.....	<u>421,162</u>
	2015年12月31日
	投資物業 — 物流設施
	人民幣千元
期初結欠.....	3,090,000
添置 — 業務合併(附註33).....	875,000
添置 — 其他.....	3,074,013
公平值調整所得淨收益.....	2,669,987
期末結欠.....	<u>9,709,000</u>
已計入綜合全面收益表「投資物業公平值收益 — 淨額」下的 期末持有資產之年內收益或虧損總額.....	<u>2,669,987</u>
已計入綜合全面收益表的年末持有資產之期內未變現收益或虧損變動.....	<u>2,669,987</u>

貴集團的估值程序

貴集團的投資物業於2013年、2014年及2015年12月31日的公平值由獨立專業估值師進行估值，該估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。

貴集團財務部擁有一支團隊負責出於財務報告目的審核獨立估值師進行的估值。該團隊直接向財務部高級副總裁報告。財務部高級副總裁、估值團隊及估值師應根據貴集團的中期及年度呈報日期，至少每六個月進行一次有關估值程序及結果的討論。於2013年、2014年及2015年12月31日，高力已釐定物業的公平值。

財務部於每個財政年度末：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 對比前一年的估值報告，評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

就已竣工物流設施而言，其估值主要採用貼現現金流量法及年期和復歸法，並參考基於重大不可觀察輸入數據所做的預測釐定。該等輸入數據包括：

未來租金現金流入..... 基於物業的實際地點、類型和質量，由任何現有租約及其他合約的條款，以及外在憑證（例如，類似物業的現行市場租金）提供支持；

貼現率..... 反映有關現金流量金額及時間之不確定性的現行市場評估；

估計空置率..... 基於任何現行租賃期滿後的現行及預期未來市況；

維護成本..... 包括維持物業在其預期可使用年期內的功能的必要投資；

資本化率..... 基於物業的實際地點、面積和質量，並考慮估值日的市場數據；

終值..... 考慮與維護成本、空置率及市場租金有關的假設。

就在建物流設施或持作未來開發的土地而言，估值基於類似貼現現金流量法及年期和復歸法進行，除考慮上述輸入數據之外，亦會將以下估計納入考慮：

完工成本..... 基於管理層的經驗及其對市況的了解，完工成本大體上與 貴集團財務部制定的內部預算一致。完工成本亦包括合理利潤率；

完工日期..... 在建物業或持作未來開發的土地須於開發過程中在各方面經監管機構批准或許可，包括關於初步設計、分區、委託及環境法規合規事宜的批准或許可。基於管理層就相似開發的經驗，預期將可獲得所有相關許可及批准。然而，開發完成日期或可基於（其中包括其他因素）及時取得批准及 貴集團所需的任何補救行動而有所變動。

估值技術於有關期間內未出現任何變動。

附錄一

會計師報告

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)

描述	於2013年12月 31日 的公平值 (人民幣千元)		不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍 (概率加權平均數)	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
		估值技術			
物流設施 — 已竣工	836,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法	租值	人民幣20-30元 /月/平方米 (人民幣25元 /月/平方米)	租值越高，公平值越高，反之亦然
			貼現率	10%-10.5% (10.25%)	貼現率越高，公平值越低，反之亦然
			年期收益率	7%-8.25% (7.63%)	年期收益率越高，公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	7.5%-8.5% (8%)	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	6.75%-7.25% (7%)	終值資本化率越高，公平值越低，反之亦然
			租金增長率	5%	租金增長率越高，公平值越高，反之亦然
物流設施 — 在建	836,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	貼現率	10%-10.5% (10.25%)	貼現率越高，公平值越低，反之亦然
			年期收益率	7%	年期收益率越高，公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	7.5%-8.5% (8%)	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	6.25%-7.25% (6.75%)	終值資本化率越高，公平值越低，反之亦然
			租金增長率	5%	租金增長率越高，公平值越高，反之亦然

附錄一

會計師報告

描述	於2014年12月	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
	31日的 公平值 (人民幣千元)			數據範圍 (概率加權平均數)	
物流設施 — 已竣工	1,758,000	貼現現金流量法 ／年期和復歸法	租值	人民幣20-30元 ／月／平方米 (人民幣25元 ／月／平方米)	租值越高，公平值越高，反之亦然
			貼現率	9%-10% (9.5%)	貼現率越高，公平值越低，反之亦然
			年期收益率	7%-8% (7.5%)	年期收益率越高，公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	7.25%-8.25% (7.75%)	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	6%-7% (6.5%)	終值資本化率越高，公平值越低，反之亦然
			租金增長率	5%	租金增長率越高，公平值越高，反之亦然
			貼現率	9.5%-10% (9.75%)	貼現率越高，公平值越低，反之亦然
物流設施 — 在建	1,309,000	貼現現金流量法 ／年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	年期收益率	7.5%-8% (7.75%)	年期收益率越高，公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	7.75%-8.25% (8%)	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	6%-7% (6.5%)	終值資本化率越高，公平值越低，反之亦然
			租金增長率	4%-5% (4.5%)	租金增長率越高，公平值越高，反之亦然
			貼現率	9.5%	貼現率越高，公平值越低，反之亦然
物流設施 — 持作未來開發 的土地	23,000	貼現現金流量法／ 年期和復歸法，並考慮 未償還的開發費用	復歸收益率	7.75%	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	6.5%	終值資本化率越高，公平值越低，反之亦然
			租金增長率	5%	租金增長率越高，公平值越高，反之亦然
			貼現率	9.5%	貼現率越高，公平值越低，反之亦然

附錄一

會計師報告

描述	於2015年12月 31日		不可觀察輸入		
	的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	數據範圍 (概率加權平均數)	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
物流設施—已竣工	4,710,000	貼現現金流量法 ／年期和復歸法	租值	人民幣13-30元 ／月／平方米 (人民幣22元 ／月／平方米)	租值越高，公平值越高，反之亦然
			貼現率	8.25%-9.25% (8.75%)	貼現率越高， 公平值越低，反之亦然
			年期收益率	5.5%-7.5% (6.5%)	年期收益率越高，公平值越 低，反之亦然
			復歸收益率	6%-7.75% (6.88%)	復歸收益率越高，公平值越 低，反之亦然
			終值資本化率	5.25%-6.5% (5.88%)	終值資本化率越高，公平值越 低，反之亦然
			租金增長率	4%-8% (6%)	租金增長率越高，公平值越 高，反之亦然
物流設施—在建	3,102,000	貼現現金流量法 ／年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	貼現率	8.75%-9.5% (9.13%)	貼現率越高，公平值越低，反 之亦然
			復歸收益率	7.25%-8% (7.63%)	復歸收益率越高，公平值越 低，反之亦然
			終值資本化率	6%-6.75% (6.38%)	終值資本化率越高，公平值越 低，反之亦然
			租金增長率	4%-5% (4.5%)	租金增長率越高，公平值越 高，反之亦然
物流設施—持作 未來開發的土地	1,897,000	貼現現金流量法 ／年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	貼現率	8.25%-9.5% (8.88%)	貼現率越高，公平值越低，反 之亦然
			復歸收益率	6.5%-8% (7.25%)	復歸收益率越高，公平值越 低，反之亦然
			終值資本化率	5.5%-6.75% (6.13%)	終值資本化率越高，公平值越 低，反之亦然
			租金增長率	4%-5% (4.5%)	租金增長率越高，公平值越 高，反之亦然

不可觀察輸入數據之間存在相互關係。預期空置率可能影響收益率，空置率越高，收益率越高。就在建投資物業或持作未來開發的土地而言，增加用於強化物業功能的建築成本可能導致未來租值增加。未來租金收入增加可能與成本增加有關。如果剩餘租賃年期增加，收益率可能降低。

附錄一

會計師報告

8 採用權益法列賬之投資

於綜合資產負債表中確認之金額如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司.....	—	—	108,465

於綜合全面收益表中確認之金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司.....	8,570	—	16,215

根據上海宇培與Shimmer Profits Limited於2013年3月15日簽訂的股份轉讓協議，上海宇培將其於蘇州宇航及宇航安亭中持有的剩餘30%之權益轉讓予Shimmer Profits Limited，代價分別為人民幣38,202,000元及人民幣108,362,000元。於綜合全面收益表中確認的出售所得收益淨額為人民幣4,468,000元（附註24）。交易於2013年6月完成，自此蘇州宇航及宇航安亭不再是集團的聯營公司。

於聯營公司的投資

於2015年12月31日，董事認為對 貴集團屬重要之 貴集團的聯營公司載列如下。如下載列的聯營公司擁有僅由 貴集團直接持有的普通股組成之股本；註冊成立國家亦為該聯營公司的主要營業地點。

於2015年12月31日於聯營公司的投資之性質：

實體名稱	營業地點 ／註冊 成立國家	所有權權益 比率	關係性質	計量方法
上海虹宇物流有限公司 （「上海虹宇」）.....	中國上海	41%	聯營公司	權益

上海虹宇由 貴集團子公司宇培安徽物流資產發展有限公司與外部第三方上海星朝投資管理有限公司及上海天卓投資管理有限公司於2015年3月共同成立，主要經營物流設施租賃並提供有關管理服務。

於2013年、2014年及2015年12月31日，並無發生與 貴集團在其聯營公司中的權益有關的任何或有負債。

附錄一

會計師報告

聯營公司財務資料概要

上海虹宇於2015年12月31日及自2015年3月23日(註冊成立日期)至2015年12月31日期間採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。

資產負債表概要

	2015年12月31日
	人民幣千元
流動	
現金及現金等價物	792
其他應收款項	42,160
流動資產總額	42,952
貿易及其他應付款項	(3,562)
借款	(260,000)
流動負債總額	(263,562)
非流動	
投資物業	498,000
物業、廠房及設備	610
非流動資產總額	498,610
遞延所得稅負債	(13,452)
非流動負債總額	(13,452)
資產淨額	264,548

全面收益表概要

	自2015年 3月23日 (註冊成立日期) 至2015年 12月 31日期間
	人民幣千元
財務收入	79
其他開支	(887)
投資物業公平值收益 — 淨額	53,808
除所得稅前利潤	53,000
所得稅開支	(13,452)
期內稅後利潤	39,548
其他全面收益	—
期內全面收益總額	39,548

財務資料概要之對賬

	自2015年 3月23日 (註冊成立日期) 至2015年 12月 31日期間
	人民幣千元
成為 貴集團聯營公司當日之資產淨額	225,000
期內利潤	39,548
於2015年12月31日之資產淨額	264,548
佔聯營公司之權益(41%)	108,465
賬面值	108,465

附錄一

會計師報告

9 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債之分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：			
— 12個月後收回之遞延稅項資產	2,719	7,858	—
— 12個月內收回之遞延稅項資產	—	—	—
	<u>2,719</u>	<u>7,858</u>	<u>—</u>
遞延稅項負債：			
— 12個月後收回之遞延稅項負債	(169,487)	(278,323)	(989,388)
— 12個月內收回之遞延稅項負債	(87)	(102)	(713)
	<u>(169,574)</u>	<u>(278,425)</u>	<u>(990,101)</u>

遞延所得稅總變動如下：

	總計
	人民幣千元
於2013年1月1日	(78,350)
於綜合全面收益表扣除(附註26)	(88,505)
於2013年12月31日	<u>(166,855)</u>
於2014年1月1日	(166,855)
於綜合全面收益表扣除(附註26)	(103,712)
於2014年12月31日	<u>(270,567)</u>
於2015年1月1日	(270,567)
於綜合全面收益表扣除(附註26)	(658,689)
業務合併(附註33)	(59,762)
出售子公司	(1,083)
於2015年12月31日	<u>(990,101)</u>

附錄一

會計師報告

於有關期間遞延所得稅資產及負債變動（未考慮於同一稅務司法管轄區內的結欠抵銷）如下：

遞延稅項資產	混合投資 工具			總計
	政府補助	稅項虧損	公平值虧損	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	1,130	5,202	—	6,332
於綜合全面收益表(扣除)/計入	(24)	(5,202)	2,976	(2,250)
於2013年12月31日	1,106	—	2,976	4,082
於2014年1月1日	1,106	—	2,976	4,082
於綜合全面收益表(扣除)/計入	(23)	6,331	9,893	16,201
於2014年12月31日	1,083	6,331	12,869	20,283
於2015年1月1日	1,083	6,331	12,869	20,283
於綜合全面收益表(扣除)/計入	—	10,878	47,832	58,710
出售子公司	(1,083)	—	—	(1,083)
於2015年12月31日	—	17,209	60,701	77,910

遞延稅項負債	以直線法 計算的 租賃收入			總計
	政府補助	投資物業 公平值收益	租賃收入	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	—	(1,726)	(82,956)	(84,682)
於綜合全面收益表(扣除)/計入	(259)	146	(86,142)	(86,255)
於2013年12月31日	(259)	(1,580)	(169,098)	(170,937)
於2014年1月1日	(259)	(1,580)	(169,098)	(170,937)
於綜合全面收益表(扣除)/計入	(4,652)	87	(115,348)	(119,913)
於2014年12月31日	(4,911)	(1,493)	(284,446)	(290,850)
於2015年1月1日	(4,911)	(1,493)	(284,446)	(290,850)
於綜合全面收益表(扣除)/計入	(13,936)	(2,418)	(701,045)	(717,399)
業務合併(附註33)	—	—	(59,762)	(59,762)
於2015年12月31日	(18,847)	(3,911)	(1,045,253)	(1,068,011)

因應稅項虧損之遞延稅項資產會就未來應課稅利潤很有可能變現時作出確認。於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團尚未就將來可沖抵應納稅收入的人民幣3,055,000元、人民幣4,006,000元及人民幣81,992,000元虧損確認遞延所得稅資產人民幣764,000元、人民幣1,002,000元及人民幣20,498,000元。於2015年12月31日，總額達人民幣560,000元、人民幣2,052,000元、人民幣21,384,000元及人民幣57,996,000元的虧損將分別於2017年、2018年、2019年及2020年到期。

由於子公司並未打算於可見未來分派股息，於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團尚未確認其子公司累計未分派利潤的遞延稅項負債。

附錄一

會計師報告

10 長期貿易應收款項及其他長期預付款

(a) 長期貿易應收款項

於2013年、2014年及2015年12月31日，長期應收款項的結欠如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入應收款項	6,320	5,972	15,644

(b) 其他長期預付款

於2013年、2014年及2015年12月31日，其他長期預付款的結欠如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權預付款(i)	38,580	145,978	—
建築成本預付款	77,980	119,997	106,586
長期待攤費用	1,805	6,569	16,075
	<u>118,365</u>	<u>272,544</u>	<u>122,661</u>

(i) 收購土地使用權預付款與收購物業開發及租賃用地有關，相關所有權證於結算日尚未取得。

11 貿易及其他應收款項和預付款

(a) 貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
租金收入應收款項	612	693	9,816
其他應收款項			
土地使用權其他應收款項及其他按金	2,318	81,512	67,223
其他應收第三方款項	2,197	664	2,117
其他應收關連方款項(附註32)	40,594	11,441	419
	<u>45,109</u>	<u>93,617</u>	<u>69,759</u>
	<u>45,721</u>	<u>94,310</u>	<u>79,575</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團貿易及其他應收款項的流動部分之公平值接近其賬面值。

於2013年、2014年及2015年12月31日，所有貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

於2013年、2014年及2015年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
30日以內.....	547	641	8,084
31至90日.....	65	52	1,672
91至365日.....	—	—	60
	<u>612</u>	<u>693</u>	<u>9,816</u>

於2013年、2014年及2015年12月，所有貿易應收款項均已逾期但未減值。這與部分沒有重大財務困難的第三方客戶有關，且根據以往經驗，逾期數額可被追回。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
逾期 — 90日以內.....	612	693	9,756
— 91日至365日.....	—	—	60
	<u>612</u>	<u>693</u>	<u>9,816</u>

貿易及其他應收款項內的其他類別不包含已減值資產。

於報告日的最高信貸風險即為上述應收款項各個類別之賬面值。貴集團並未持有任何抵押品作為該等欠款的擔保。

(b) 預付款

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上市開支預付款.....	[編撰]	[編撰]	[編撰]
預付公用設施費.....	719	2,452	4,015
預付稅款.....	543	1,117	1,245
	<u>1,262</u>	<u>3,569</u>	<u>13,370</u>

12 現金及現金等價物和受限制現金 — 貴集團及 貴公司

(a) 現金及現金等價物和受限制現金 — 貴集團

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行和手頭現金.....	105,565	1,219,929	821,573
減：受限制現金(i).....	(900)	(541,501)	(800)
現金及現金等價物.....	<u>104,665</u>	<u>678,428</u>	<u>820,773</u>

(i) 於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行持有人民幣800,000元作為銀行借款之抵押(附註16)。

於2013年及2014年12月31日，銀行持有人民幣100,000元作為應付工程款之抵押。

於2014年12月31日，銀行持有受限制現金人民幣50,000,000元作為銀行應付票據之抵押(附註20)，持有人民幣490,601,000元作為關連方墊款之抵押(附註32(j))。

附錄一

會計師報告

銀行和手頭現金以如下貨幣計值：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	100,586	850,527	689,107
美元.....	4,979	367,581	129,743
港元(「港元」).....	—	1,821	2,723
	<u>105,565</u>	<u>1,219,929</u>	<u>821,573</u>

(b) 現金及現金等價物 — 貴公司

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	—	20,460	45,400
	<u>—</u>	<u>20,460</u>	<u>45,400</u>

銀行和手頭現金以如下貨幣計值：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	—	5,425	922
美元.....	—	14,895	44,156
港元.....	—	140	322
	<u>—</u>	<u>20,460</u>	<u>45,400</u>

13 股本 — 貴集團及 貴公司

(a) 法定股份

	法定股份數目
於2013年11月12日(貴公司註冊成立日期) 及2013年12月31日.....	50,000
法定股份增加(i).....	<u>450,000</u>
於2014年及2015年12月31日.....	<u>500,000</u>

(i) 根據 貴公司於2014年4月25日通過的股東決議案，法定股份數目由50,000股增加至500,000股，每股面值1美元。

(b) 已發行股份

	已發行股份數目	普通股
		人民幣千元
於2013年11月12日(貴公司註冊成立日期).....	—	—
普通股發行(i).....	<u>50,000</u>	<u>310</u>
於2013年、2014年及2015年12月31日.....	<u>50,000</u>	<u>310</u>

(i) 自2013年11月12日註冊成立以來， 貴公司向宇培投資管理發行50,000股普通股，每股面值1美元，所得款項總額達50,000美元(相當於人民幣310,000元)。

附錄一

會計師報告

14 留存收益 — 貴集團及累計虧損 — 貴公司

(a) 留存收益 — 貴集團

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	246,610	479,217	626,716
年內利潤	233,771	147,843	1,205,365
撥往法定儲備金(附註15)	(1,164)	(344)	(734)
於12月31日	<u>479,217</u>	<u>626,716</u>	<u>1,831,347</u>

(b) 累計虧損 — 貴公司

	從2013年	截至2014年	截至2015年
	11月12日		
	(註冊成立日期)		
	至2013年	12月31日	12月31日
	12月31日	止年度	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期/年初	—	—	(126,906)
期/年內虧損	—	(126,906)	(727,221)
期/年末	—	<u>(126,906)</u>	<u>(854,127)</u>

15 其他儲備金

(a) 其他儲備金 — 貴集團

	重組儲備(I)	法定	其他(III)	總計
	人民幣千元	儲備金(II)	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	537,461	358	—	537,819
根據資本重組收購上海宇培(附註1.2(b))	(527,000)	—	—	(527,000)
撥往法定儲備金	—	1,164	—	1,164
於2013年12月31日	<u>10,461</u>	<u>1,522</u>	<u>—</u>	<u>11,983</u>
於2014年1月1日	10,461	1,522	—	11,983
撥往法定儲備金	—	344	—	344
於2014年12月31日	<u>10,461</u>	<u>1,866</u>	<u>—</u>	<u>12,327</u>
於2015年1月1日	10,461	1,866	—	12,327
宇培投資管理的認定出資(附註17.3)	—	—	139,716	139,716
撥往法定儲備金	—	734	—	734
於2015年12月31日	<u>10,461</u>	<u>2,600</u>	<u>139,716</u>	<u>152,777</u>

附錄一

會計師報告

(b) 其他儲備金 — 貴公司

	重組儲備金 (I)	法定 儲備金(II)	其他(III)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年11月12日 (貴公司註冊成立日期)、 2014年及2015年1月1日	—	—	—	—
宇培投資管理的認定出資(附註17.3)	—	—	139,716	139,716
於2015年12月31日	—	—	139,716	139,716

(I) 重組儲備

於2013年1月1日的重組儲備結欠表示在進行附註1.2中描述的資本重組前，上海宇培的股本及股份溢價分別為人民幣336,275,000元及人民幣201,186,000元。

(II) 法定儲備金

根據中國《公司法》及部分中國子公司的公司章程，在資金達到註冊股本的50%以前，中國子公司須將各年淨利潤(抵銷前年虧損後)的10%撥往法定盈餘公積金；撥往法定盈餘公積金後，經各個權益持有人批准後，中國子公司可將利潤撥往任意盈餘公積金。

法定及任意盈餘公積金須在股息分派前撥付給權益持有人。該等儲備金僅可用於彌補前年虧損，擴大生產經營或增加各公司的資本。中國實體可將各自的法定盈餘公積金轉為繳入的資本，惟須該等轉讓後的法定盈餘公積金結欠不得少於註冊資本的25%。

(III) 其他

其他表示母公司宇培投資管理應付RRJ Sherlock及SeaTown的貸款之出資(附註17.3)。

16 借款

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動			
銀行借款			
— 抵押銀行借款(a)	300,868	635,768	934,385
流動			
銀行借款			
— 抵押銀行借款(a)	41,830	42,410	644,691
— 擔保貸款(b)	20,000	—	—
	61,830	42,410	644,691
借款總額	362,698	678,178	1,579,076

(a) 於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團提供人民幣1,154,000,000元、人民幣1,352,000,000元及人民幣5,289,000,000元的投資物業分別作為人民幣342,698,000元、人民幣301,184,000元及人民幣1,303,145,000元的抵押銀行借款之抵押(附註7)。

附錄一

會計師報告

於2014年及2015年12月31日，李先生為人民幣185,450,000元及人民幣87,625,000元的抵押銀行借款提供擔保(附註32(k))，並由 貴集團分別提供人民幣484,000,000元及人民幣304,000,000元的投資物業作為抵押(附註7)。

於2014年及2015年12月31日， 貴集團提供人民幣800,000元的受限制存款(附註12)，且由 貴集團提供人民幣519,000,000元及人民幣702,000,000元的投資物業分別作為人民幣191,544,000元及人民幣188,306,000元的抵押銀行借款之抵押(附註7)。

(b) 於2013年12月31日，李先生和上海宇培實業共同擔保短期銀行借款人民幣20,000,000元(附註32(k))。

由於折現影響不大，故流動及非流動借款的公平值等於其賬面值。公平值乃基於使用根據長期銀行貸款利率的借款利率得出的貼現現金流量得出，符合第二級公平值等級分類。

於2013年、2014年及2015年12月31日，人民幣119,263,000元、人民幣104,424,000元及人民幣89,927,000元的銀行借款分別以固定利率計息，而其他借款以浮動利率計息。

於2013年、2014年及2015年12月31日， 貴集團的借款之賬面值以如下貨幣計值：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	362,698	678,178	1,277,250
美元.....	—	—	301,826
	<u>362,698</u>	<u>678,178</u>	<u>1,579,076</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日， 貴集團持有的未動用借款融資如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率：			
— 一年內到期.....	—	—	132,000

於2013年、2014年及2015年12月31日， 貴集團的應償還借款如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內.....	61,830	42,410	646,604
1至2年.....	—	75,422	104,856
2至5年.....	13,530	353,938	449,063
5年以上.....	287,338	206,408	378,553
	<u>362,698</u>	<u>678,178</u>	<u>1,579,076</u>

於2013年、2014年及2015年，借款的加權平均利率分別為6.7%、6.2%及5.3%。

附錄一

會計師報告

17 金融工具分類

17.1 可換股票據 — 貴集團及 貴公司

	人民幣千元
於2014年1月1日	—
發行	923,787
公平值變動	140,460
於2014年12月31日	<u>1,064,247</u>
於2015年1月1日	1,064,247
發行	612,951
支付利息	(10,253)
公平值變動	442,722
於2015年12月31日	<u>2,109,667</u>

貴公司於2014年4月4日與RRJ Berkeley簽訂了一份初期票據購買協議，並於2014年4月25日分別與RRJ Berkeley及SeaTown簽訂了2014年票據。2014年票據的本金為150,000,000美元（約人民幣923,787,000元），滿四年到期，按10%的年利率計息。

在初期票據購買協議中，RRJ Berkeley及SeaTown還為 貴公司約定一項選擇權，以進一步發行額外票據。倘若對 貴集團公司所作投資的所得款項全部或大部分得以利用，則在 貴公司要求下，RRJ Berkeley及SeaTown同意購買，且 貴公司同意根據2014年票據中的相同條款及條件向RRJ Berkeley及SeaTown發行及出售本金額為100,000,000美元的可換股票據（即2015年票據），且2015年票據須作出一定調整（「認購期權」）。

於2015年1月26日，為按照初期票據購買協議規定行使認購期權，以進一步發行額外票據， 貴公司與RRJ Berkeley簽訂了一份票據購買協議。2015年2月10日，緊接額外票據發行之前， 貴公司、RRJ Berkeley及SeaTown根據自動轉換率及選擇性轉換率對2014年票據作出了修改。同日， 貴公司分別與RRJ Berkeley及SeaTown簽訂了2015年票據。2015年票據的本金為100,000,000美元（約人民幣612,951,000元），滿四年到期，按10%的年利率計息。

於2016年2月5日， 貴公司分別與RRJ Berkeley及SeaTown訂立經修訂及經重列可換股承兌票據，其全部修訂及重列2014年票據（「經修訂及經重列2014年票據」）及2015年票據（「經修訂及經重列2015年票據」）（統稱「經修訂及經重列票據」）。

經修訂及經重列2014年票據及經修訂及經重列2015年票據的本金分別為150,000,000美元及100,000,000美元，將分別於2018年4月25日及2019年2月10日到期，年息均為10%。

2014年票據及2015年票據的主要特徵及主要修訂如下：

(a) 贖回

發生違約事件時贖回

如發生任何違約事件， 貴公司應向RRJ Berkeley及SeaTown支付相當於贖回價格（「RRJ Berkeley及SeaTown贖回價格」，等於未償還本金額加所有應計和未付利息之和）的現金金額，並額外支付能使RRJ Berkeley及SeaTown實現20%的內部收益率之金額。

附錄一

會計師報告

[編撰]時贖回

通過A1提交日期前至少十(10)個營業日向 貴公司發出書面通知，RRJ Berkeley及SeaTown有權在有條件[編撰]完成時，接受RRJ Berkeley及SeaTown贖回價格，作為根據附註17.1(c)接受轉換股份及現金(如有)之替代。

提早贖回(僅適用於經修訂及經重列票據)

倘 貴公司在A1提交日期(「A1到期日」)後六個月期間未完成有條件[編撰]，則RRJ Berkeley及SeaTown有權在A1到期日之後隨時選擇要求 貴公司按RRJ Berkeley及SeaTown贖回價格，贖回經修訂及經重列票據。

(b) 清算

如 貴公司發生清算、解散或清盤， 貴公司須向RRJ Berkeley及SeaTown支付相當於二者中較高者的現金金額：(a)RRJ Berkeley及SeaTown贖回價格的現金金額，及(b)RRJ Berkeley及SeaTown作為 貴公司股東有權接受的現金金額，前提是，RRJ Berkeley及SeaTown已將所有未償還本金額及所有應計而未付利息，轉換為按全面攤薄及已轉換基準計算的分別代表 貴公司已發行股本總額[編撰]%及[編撰]%的 貴公司普通股數目。

(c) 轉換(於經修訂及經重列票據內修訂)

根據2014年票據及2015年票據，RRJ Berkeley及SeaTown或會於2014年票據及2015年票據到期日之前任何時間將2014年票據及2015年票據的所有未償還本金額及所有應計和未付利息轉換為按全面攤薄及已轉換基準計算的分別代表 貴公司已發行股本總額[編撰]%及[編撰]%的 貴公司普通股數目。2014年票據及2015年票據的選擇性轉換特徵及自動轉換特徵於經修訂及經重列可換股承兌票據內修訂。

經修訂及經重列票據應在 貴公司就有條件[編撰]向投資者發行普通股的同時自動轉換為普通股，而RRJ Berkeley及SeaTown將收到等於(i)轉換金額除以(ii)當時實際轉換價的繳足及非可課稅普通股數目。

- (i) 轉換價。初步轉換價(可能按下文進一步描述進行調整)為每股普通股9,925.3613美元。該初步轉換價可能導致經修訂及經重列票據轉換為[編撰]股普通股(截至該日按悉數攤薄基準計算得出)，相當於 貴公司截至該日及轉換日期已發行股本總額的[編撰]%。
- (ii) 轉換價調整。倘 貴公司於轉換前向除RRJ Berkeley及SeaTown以外的任何人士發行普通股，則轉換價將被調整，以確保RRJ Berkeley及SeaTown於 貴公司的持股百分比維持不變。

待經修訂及經重列票據於2016年12月31日之前或當日轉換為 貴公司普通股後，所有應計及未付利息均將被免除。儘管本條載有任何相反規定，但任何應計及未付利息不得因轉換而轉換為普通股。

貴集團已將2014年票據及2015年票據指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可轉換票據最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生年度於綜合全面收益表確認。2014年票據的認購期權具有衍生性質。須將發行2014年票據的部分代價分配給認購期權，且最初及隨後須分別按公平值確認及計量認購期權。

附錄一

會計師報告

於2015年2月10日修改2014年票據不視為2014年票據失效。修改前後2014年票據的賬面值之差異於綜合全面收益表中確認。

17.2 可贖回可換股視作優先股 — 貴集團

	人民幣千元
於2013年1月1日	—
發行	267,997
公平值變動	11,906
於2013年12月31日	<u>279,903</u>
於2014年1月1日	279,903
發行	519,605
公平值變動	69,763
於2014年12月31日	<u>869,271</u>
於2015年1月1日	869,271
發行	447,683
公平值變動	378,687
於2015年12月31日	<u>1,695,641</u>

2013年6月18日，宇培訂約方與凱雷簽訂了一份框架合約。根據框架合約，凱雷以2年為投資期（從2013年6月18日起），投資於項目公司，並向項目公司提供股東貸款。

合約條款細節及主要特徵分析如下：

(a) 清算

如項目公司發生清算，則在向各項目公司的母公司作出任何分派或付款前，凱雷有權接受相當於其投資本金額112%的金額。其後，須向各項目公司的母公司支付任何剩餘資產，以使各項目公司的母公司接受相當於其於項目公司投資112%的金額。之後，需根據各自的持股比例按一定比率將任何剩餘資產分派予各項目公司的母公司及凱雷。

以下事件須按清算處理：出售項目公司的絕大多數資產；將 貴公司及凱雷於項目公司內的股本權益強賣予第三方。

(b) 贖回

投資期限到期時贖回

2年投資期限始於2013年6月18日（框架合約簽署日），期間，投資總額須達到200,000,000美元或宇培訂約方須向凱雷提供至少17間項目公司用於投資，否則凱雷有權要求宇培訂約方於投資期限到期前隨時以能使凱雷接受12%的稅後內部收益率的價格贖回全部投資金額。

投資期限於2015年6月17日到期。宇培訂約方總共向凱雷提供了18間項目公司，投資金額達201,000,000美元。

附錄一

會計師報告

發生違約事件時贖回

如發生任何違約事件，凱雷可要求宇培訂約方贖回其於項目公司的所有或部分投資及股東貸款。贖回價格為總投資金額及股東貸款本金加按20%的稅後內部收益率計算的應計利息。

[編撰]時贖回

根據框架合約規定，貴公司須於簽訂框架合約之日（即2013年6月18日）起4.5年後完成有條件[編撰]。確認[編撰]保薦人及包銷商的參與後，凱雷可選擇要求宇培訂約方贖回其於項目公司的全部投資及股東貸款以及應計和未付利息。

該條款於2016年2月28日根據 貴公司及凱雷訂立之股份買賣協議（「購股協議」）修訂（附註17.2(d)）。

(c) 轉換

確認[編撰]保薦人及包銷商的參與後，凱雷亦可選擇將其於項目公司的全部投資及股東貸款以及應計而未付利息轉換成 貴公司一定數目的普通股。

該條款於2016年2月28日根據 貴公司及凱雷訂立之購股協議修訂（附註17.2(d)）。

(d) 有關可贖回可換股視作優先股的修訂

於2016年2月28日，貴公司與凱雷訂立一份購股協議，據此，凱雷須於首個交易日（即 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司首次開始買賣之日）出售及 貴公司須自凱雷購買18家項目公司的投資（「購股協議交割」）。購買價格已經釐定及須由 貴公司按以下方式支付：

- (i) 緊接有條件[編撰]完成前，貴公司須於購股協議交割時發行一定數目的 貴公司股份（「凱雷代價股」），相關數目等於(x)[編撰]美元的港元等值金額，除以(y)有條件[編撰]中每股 貴公司普通股的最終[編撰]價所得的商；及
- (ii) 待有條件[編撰]完成後，但 貴公司無論如何須於首個交易日支付一筆由購買價格減[編撰]美元的金額，即截至有條件[編撰]完成日期凱雷代價股的價值（「現金代價」）。

同日，貴公司及宇培訂約方與凱雷訂立一份同意協議。宇培訂約各方、貴公司及凱雷同意，待有條件[編撰]發生時，於2013年6月18日簽署的框架合約將即時終止。倘購股協議交割於2017年9月30日前沒有發生，則該協議應自動終止及不再有效。

凱雷（為宇培訂約方的合資夥伴）所作投資乃入賬列為可贖回可換股視作優先股而非項目公司之非控股權益，主要由於(i)觸發慣常性退出權的條件非宇培訂約方所能控制；及(ii)宇培訂約方就行使該退出權應付的金額乃經參考框架協議規定的約定投資回報釐定。根據國際會計準則第32號及相關會計準則：

- 倘金融工具之發行人與工具持有人均無法控制是否會發生或不發生不確定未來事件（或不確定情況之結果），而該工具的發行人並不擁有避免交付現金或另一項金融資產（或以導致其將為一項金融負債

附錄一

會計師報告

之有關方式結算)之無條件權利，金融工具可能要求實體交付現金或另外一種金融資產，或以一項金融負債之有關方式結算。

- 當對綜合財務報表的一項金融工具(或其組成部分)進行分類時，實體須考慮 貴集團成員公司與該工具持有人協定的所有條款及條件，釐定 貴集團整體是否有責任就相關工具交付現金或另一種金融資產，或以導致其將為一項金融負債之有關方式結算。當 貴集團內子公司發行一項金融工具，而母公司或其他集團實體與工具持有人協定額外條款(如擔保)，則 貴集團對分派或贖回可能不具備酌情權。儘管子公司可能對工具作妥善分類，而不計及其各別財務報表之該等額外條款， 貴集團成員公司與該工具持有人之間達成其他協議之影響乃予以考慮，以確保綜合財務報表反映 貴集團整體訂立之合約及交易。倘存在此類責任或結算條款，相關工具(或其須履行該責任的組成部分)於綜合財務報表分類為金融負債。
- 一項非控股權益是否須在 貴集團綜合財務報表確認，乃取決於股本工具所有權的風險及回報是否已由持有人轉移至 貴集團。倘應付股本工具持有人的款項就一項退出而言須受若干保證回報率之規限，則股本工具所有權的風險及回報視為已由股本工具持有人轉移至 貴集團。

慮及框架協議的相關條款及相關會計準則，儘管各項目公司將凱雷作出之資本投資作為於其個別財務報表的一項股本投資處理，但該等資本投資不應作為非控股權益處理，而分類為 貴集團財務資料的金融負債。

貴集團已將可贖回可換股視作優先股指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可贖回可換股視作優先股最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生年度於綜合全面收益表內確認。

17.3 預付貸款 — 貴集團及 貴公司

	人民幣千元
於2015年1月1日	—
發行	1,390,317
支付利息	(38,750)
公平值變動	299,333
於2015年12月31日	<u>1,650,900</u>

2015年4月20日， 貴公司與RRJ Berkeley及SeaTown以及發起方簽訂了2015年貸款。根據貸款協議， 貴公司分別從RRJ Sherlock及SeaTown借入本金總額為225,000,000美元(約合人民幣1,377,045,000元)及25,000,000美元(約合人民幣152,988,000元)，滿2年到期，按12%的年利率計息。此後，SeaTown與Moussedragon於2015年8月19日訂立一份貸款參與協議，據此，SeaTown向Moussedragon授出2015年貸款中金額為5,000,000美元的部分參與權，以換取5,000,000美元。

於2016年2月5日， 貴公司與RRJ Sherlock及SeaTown以及發起人訂立經修訂及經重列貸款協議(「經修訂及經重列貸款協議」)，據此，2015年貸款的條款已獲修訂及重列(「經修訂及經重列貸款」)。根據經修訂及經重列貸款，自RRJ Sherlock及SeaTown借入的貸款本金額分別為225,000,000美元及25,000,000美元。經修訂及經重列貸款將於2017年5月28日到期，並按年息12%計息。

附錄一

會計師報告

2015年貸款的若干關鍵特徵及主要修訂如下：

(a) 選擇性預付款

貴公司可全部或部分預付貸款，惟預付的貸款之本金額須等於貸款本金額或其整倍數的百分之二十(20%)。貸款下本金額的任何預付款項須支付與預付日期(「預付日期」)的應計和未付利息相當的預付利息(「預付利息」)。但倘若預付日期在借款日期滿第一(1)週年以內，則預付利息應按在借款日期滿第一(1)週年之日所做出的預付款進行計算。

(b) 贖回

違約事件贖回

如發生任何違約事件，RRJ Sherlock、SeaTown及Moussedragon可宣佈貸款中的剩餘本息總額以及貸款協議下的所有其他未償還款項即時到期及應償還。

[編撰]時贖回(僅適用於經修訂及經重列貸款)

倘(i)[編撰]已於到期日或之前完成，且(ii) 貴公司於[編撰]交割日期(「[編撰]償還日期」)後10天內未向RRJ Sherlock、SeaTown及Moussedragon全額償還所有未償還本金額及所有應計及未付利息，則該等未償還本金額及所有應計及未付利息自[編撰]償還日期至 貴公司悉數償還該未償還金額之日按日計息，利率為百分之二十(20%)。

(c) 宇培投資管理的出資

宇培投資管理須於借款日向RRJ Sherlock及SeaTown出售並轉讓共計810股及90股已繳足和非應稅普通股(「代價股」)，代表 貴公司1.62%及0.18%的普通股，每股面值1美元，總購買價格1美元。此外，根據貸款參與協議，SeaTown向Moussedragon出售18股代價股(相當於 貴公司普通股的0.036%)，總價為18美元。

(d) 發起方的擔保

如[編撰]未能於到期日或之前完成，RRJ Sherlock、SeaTown及Moussedragon有權要求發起方以一定金額的總價格(「購買價格」)購買所有代價股，購買價格總額應使RRJ Sherlock、SeaTown及Moussedragon實現至少相當於本金額20%的內部收益率。

納入的選擇性預付款與主債務並無密切關聯，因此屬衍生性負債並須與主債務分開，所有投資工具被 貴公司指定為透過損益以按公平值列賬則除外。 貴集團已將2015年貸款指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部預付貸款最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生之年於綜合全面收益表內確認。

隨著2015年貸款的發行，宇培投資管理將代價股以面額(即1美元)轉讓予RRJ Sherlock、SeaTown及Moussedragon。由於在2015年貸款發行前，宇培投資管理持有100%的 貴公司流通在外的普通股，這實際表示宇培投資管理對 貴公司提供了股權出資。發起方亦保證倘[編撰]於到期日或之前尚未完成，RRJ Sherlock、SeaTown及Moussedragon獲得的預付貸款的內部收益率不會低於20%。 貴集團未就發起方的購買義務做出任何擔保。因此，發起方的保證可被視為對RRJ Sherlock、SeaTown及Moussedragon作出的書面選擇，通過彌補回購保證代價股

附錄一

會計師報告

的價值，以確保內部收益率不低於20%。故借款日代價股與書面認購期權之公平值總額減去所接受的面值即視為發起方對 貴公司作出的股權出資並須錄入綜合資產負債表的「其他儲備金」一欄。

17.4 可贖回可換股普通股 — 貴集團

	人民幣千元
於2015年1月1日	—
發行	299,446
公平值變動	34,819
於2015年12月31日	<u>334,265</u>

2015年3月11日及2015年5月18日，宇冀訂約方與FD Insurance分別簽訂了一份投資協議和一份補充協議，根據有關協議，FD Insurance以48,150,500美元（約合人民幣299,446,000元）的投資額，投資於 貴公司的一家項目子公司，即宇培華東物流。

合約條款細節及主要特徵分析如下：

(a) 贖回

如發生任何違約事件，FD Insurance可要求宇冀訂約方贖回其於宇培華東物流的所有或部分投資。贖回價格為總投資金額加按20%的稅後內部收益率計算的應計利息。

(b) 轉換

貴公司須於2017年12月18日或之前完成有條件[編撰]。確認[編撰]保薦人及包銷商的參與後，FD Insurance須將其於宇培華東物流的全部投資轉換成 貴公司一定數目的普通股，該等普通股數目等於(x)贖回價格（等於未償還投資加使FD Insurance實現18%的稅後內部收益率之額外金額的總和）除以(y)每股[編撰]價格所得的商數。

貴集團已將可贖回可換股普通股指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可贖回可換股普通股最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生之年於綜合全面收益表內確認。

18 遞延收入

	人民幣千元
於2013年1月1日	4,518
添置	17,419
於綜合全面收益表計入（附註23）	<u>(3,423)</u>
於2013年12月31日	<u>18,514</u>
於2014年1月1日	18,514
添置	4,517
於綜合全面收益表計入（附註23）	<u>(18,700)</u>
於2014年12月31日	<u>4,331</u>
於2015年1月1日	4,331
添置	121,035
於綜合全面收益表計入（附註23）	<u>(121,035)</u>
出售子公司	<u>(4,331)</u>
於2015年12月31日	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

這主要表示從中國某些市政府接受的作為 貴集團投資物業的工程獎勵之政府補助。

19 長期應付款項

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金按金.....	4,200	6,836	19,794

20 貿易及其他應付款項

(a) 貿易及其他應付款項 — 貴集團

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付建築成本	73,005	89,597	424,631
應付票據.....	—	50,000	—
應付土地使用權款項.....	—	78,900	—
應付[編撰]前私人配售佣金.....	—	11,014	—
應付上市開支	[編撰]	[編撰]	[編撰]
應付僱員福利	872	743	1,800
其他應付稅款	2,651	5,602	9,769
按金.....	1,524	869	7,034
應計經營開支	488	1,230	1,975
預收賬款.....	1,075	6,322	12,268
應付利息.....	927	1,544	2,467
業務合併應付代價	—	—	373
應付關連方款項(附註32).....	528,168	903,391	12,300
其他.....	11,305	7,221	2,566
	<u>620,015</u>	<u>1,156,958</u>	<u>492,641</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，應付工程款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內.....	59,906	89,181	422,098
1至2年.....	13,099	125	2,221
2年以上.....	—	291	312
	<u>73,005</u>	<u>89,597</u>	<u>424,631</u>

(b) 貿易及其他應付款項 — 貴公司

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付同系子公司款項.....	—	—	281,760
應付上市開支	[編撰]	[編撰]	[編撰]
應付專業費用	—	11,014	5,923
其他.....	—	4	—
	<u>—</u>	<u>11,018</u>	<u>296,362</u>

附錄一

會計師報告

21 收入

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入及提供管理服務所得收入	49,016	67,555	163,238

22 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支—包括董事酬金(附註28)...	9,750	12,930	24,925
物業、廠房及設備折舊(附註6)	364	509	997
差旅費	1,320	2,421	3,881
租賃佣金	476	2,230	6,004
稅項支出	11,184	16,452	39,472
公用設施及辦公室開支	2,733	2,490	2,140
租賃費用	1,345	2,333	3,045
銀行手續費	59	477	284
招待費	1,269	1,335	1,076
維護維修成本	2,394	3,288	9,106
核數師酬金			
— 核數服務	564	1,105	880
上市開支	[編撰]	[編撰]	[編撰]
[編撰]前私人配售佣金	—	11,014	7,440
專業費用	1,610	1,707	10,694
其他開支	1,715	2,826	3,562
銷售成本、銷售及市場推廣開支 以及行政開支總額	34,783	61,877	131,060

23 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
補償收益	108	7,001	—
收益相關政府補助	1,830	413	4,808
資產相關政府補助(附註18)	3,423	18,700	121,035
	5,361	26,114	125,843

24 其他收益/(虧損)—淨額

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售聯營公司所得淨收益(附註8)	4,468	—	—
出售子公司所得淨收益	—	—	590
負商譽(附註33)	—	—	171,642
其他	(816)	(603)	(391)
	3,652	(603)	171,841

附錄一

會計師報告

25 財務(開支)／收入 — 淨額

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務開支			
銀行借款利息	(21,287)	(32,132)	(65,366)
應收關連方墊款利息(附註32(g))	(3,466)	(4,439)	(15,395)
減：利息資本化	15,598	19,294	53,848
借款淨利息開支	(9,155)	(17,277)	(26,913)
匯兌虧損淨額	(3,231)	—	—
	<u>(12,386)</u>	<u>(17,277)</u>	<u>(26,913)</u>
財務收入			
銀行存款利息收入	3,050	16,467	11,518
淨匯兌收益	—	12,108	36,016
	<u>3,050</u>	<u>28,575</u>	<u>47,534</u>
財務(開支)／收入淨額	<u><u>(9,336)</u></u>	<u><u>11,298</u></u>	<u><u>20,621</u></u>

26 所得稅開支

中國利得稅乃根據年內估計應課利潤的25%計算。海外利得稅根據年內估計應課稅利潤按 貴集團經營所在國家之現行稅率計算。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	9,320	1,871	17,070
遞延所得稅(附註9)	88,505	103,712	658,689
所得稅開支	<u><u>97,825</u></u>	<u><u>105,583</u></u>	<u><u>675,759</u></u>

(i) 開曼群島利得稅

貴公司無須繳納任何開曼群島稅費。

(ii) 香港利得稅

貴集團並未從香港賺得或產生應課稅利潤，故並未計提香港利得稅。有關期間的適用香港利得稅稅率為16.5%。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團就其於中國成立的實體的應課稅收入計提企業所得稅。

(iv) 中國預扣所得稅

根據新《企業所得稅法》，將對在中國境外設立直接控股公司徵收10%的預扣所得稅。如中國與相關外國直接控股公司所在的司法管轄區之間存在稅務條約安排，可能會適用較低的預扣所得稅。

附錄一

會計師報告

貴集團除稅前利潤之稅項與假若採用適用於綜合實體利潤之加權平均稅率計算的理論金額存在差異，現載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤.....	331,596	253,426	1,881,124
稅項按各國當地的利潤適用稅率計算.....	99,788	105,742	700,461
以下項目的課稅影響：			
— 聯營公司呈報業績(扣除稅項).....	(2,143)	—	—
— 不可扣稅開支.....	771	447	316
— 毋須課稅收入.....	(862)	(844)	(1,130)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損.....	358	238	19,496
— 動用先前未確認的稅項虧損.....	(87)	—	(474)
— 業務合併所產生的負商譽(無須課稅)....	—	—	(42,910)
稅項支出.....	97,825	105,583	675,759

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為25.0%、25.0%及25.0%。

27 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按 貴公司權益所有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。確定有關期間的已發行普通股加權平均數時，就2014年4月15日的重組而發行及配發的50,000股股份被視作如同該50,000股股份乃自2013年1月1日起發行。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司擁有人應佔利潤.....	233,771	147,843	1,205,365
已發行普通股加權平均數.....	50,000	50,000	50,000
每股基本盈利.....	4.68	2.96	24.11

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是在假設具攤薄潛力的普通股全數轉換成普通股的情況下，根據已發行普通股的經調整加權平均數計算。

	截至2015年12月31日
	止年度
	人民幣千元
貴公司權益擁有人應佔利潤.....	1,205,365
加：可換股票據的公平值變化(附註17.1).....	442,722
	1,648,087
已發行普通股加權平均數.....	50,000
針對可換股票據下授予的股份進行調整.....	36,957
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數.....	86,957
每股攤薄盈利.....	18.95

附錄一

會計師報告

於截至2013年12月31日止年度期間，不存在對 貴公司普通股具有攤薄作用的未償還金融工具。截至2014年12月31日止年度， 貴集團的可換股票據具有反攤薄影響，因此計算每股攤薄盈利時未納入。

28 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪酬、工資及獎金	7,850	10,736	21,271
退休金、住房公積金、醫療保險 及其他社會保險	1,900	2,194	3,654
僱員福利開支總額	9,750	12,930	24,925

(a) 五名最高薪僱員

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，五名最高薪僱員包括四位 貴公司董事，其酬金見附註36所列的分析。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，應向其餘一位最高薪僱員支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金	360	390	830
退休金、住房公積金、醫療保險 及其他社會保險	73	75	55
僱員福利開支總額	433	465	885

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度， 貴集團並未向五名最高薪僱員支付酬金作為他們加入或於加入 貴集團之時的獎勵，或作為離任之補償。

酬金之範圍如下：

	人數		
	2013年	2014年	2015年
酬金範圍(以人民幣計)			
人民幣400,001元–人民幣500,000元	1	1	—
人民幣500,001元–人民幣900,000元	—	—	1

附錄一

會計師報告

29 營運產生的現金

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	331,596	253,426	1,881,124
調整：			
— 物業、廠房及設備折舊(附註6)	364	509	997
— 投資物業公平值收益—淨額	(321,022)	(421,162)	(2,669,987)
— 混合投資工具公平值虧損—淨額	11,906	210,223	1,155,561
— 無形資產攤銷	33	15	5
— 土地使用權攤銷	122	122	26
— 出售聯營公司的收益(附註24)	(4,468)	—	—
— 出售子公司的收益(附註24)	—	—	(590)
— 出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	—	(18)	10
— 財務開支/(收入)—淨額(附註25)	6,105	995	22,420
— 應佔聯營公司業績(附註8)	(8,570)	—	(16,215)
— 負商譽(附註24)	—	—	(171,642)
— 政府補助(附註23)	(3,423)	(18,700)	(121,035)
營運資金變動			
— 貿易及其他應收款項	(1,788)	(507)	(25,367)
— 貿易及其他應付款項	10,097	18,061	(26,621)
— 應付關連方款項增加/(減少)	1,168	(1,168)	—
營運產生的現金	<u>22,120</u>	<u>41,796</u>	<u>28,686</u>

30 子公司投資及貸款—貴公司

(a) 於子公司投資

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份投資，按成本值	—	310	620
應收子公司款項	—	334,612	2,657,150
	<u>—</u>	<u>334,922</u>	<u>2,657,770</u>

應收子公司款項為 貴公司向各子公司分別作出的股權注資，乃按 貴公司有關於子公司投資的會計政策計量。該等款項無擔保、不計利息及無具體還款期限。 貴公司意圖僅於子公司有現金盈餘時才收回應收子公司款項。

附錄一

會計師報告

貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的主要子公司詳情如下：

(i) 子公司——於中國成立

公司名	成立日期	法律地位	註冊資本	已發行及 已繳足股本	於12月31日持有的			主要活動
					實際權益			
					2013年	2014年	2015年	
			人民幣千元	人民幣千元				
上海宇培	2000年6月12日	私人企業	336,275	336,275	100%	100%	100%	建設倉儲服務相關倉儲設施
上海宇培投資管理有限公司	2003年11月19日	私人企業	10,000	10,000	100%	100%	100%	投資管理(股權投資及投資管理除外)
合肥宇培倉儲有限公司	2013年10月17日	私人企業	10,000	10,000	100%	100%	—**	倉庫租賃、倉儲服務
濱州宇培倉儲有限公司	2011年5月23日	私人企業	10,000	10,000	100%	100%	—**	倉儲服務(危險化學品及易制毒化學品、MCC除外)(未經審核批准，未經批准不得營運)
天津宇培倉儲有限公司	2014年3月27日	私人企業	110,000	110,000	不適用	100%	51%*	倉儲服務、倉庫租賃、物流、倉儲設施開發及建設
合肥宇航倉儲有限公司	2014年5月13日	私人企業	50,000	50,000	不適用	100%	51%*	倉儲服務、倉庫租賃
上海宇欣物業管理有限公司	2013年12月6日	私人企業	1,000	1,000	100%	100%	—**	物業管理
蕪湖宇培投資	2013年11月13日	私人企業	100,000	100,000	100%	100%	100%	投資管理、項目投資、企業管理諮詢
滁州宇航物流有限公司	2007年8月27日	私人企業	50,000	50,000	51%	51%	51%*	貨物倉儲、貨物代理、貨物裝卸及相關業務顧問服務
瀋陽宇培倉儲有限公司	2012年2月28日	私人企業	50,000	50,000	51%	51%	51%*	自有建築物租賃、倉儲服務(危險化學品除外)
瀋陽宇航物流有限公司	2011年3月25日	私人企業	90,000	90,000	51%	51%	51%*	自有建築物租賃、倉儲服務(易燃易爆危險化學品除外)
武漢宇培倉儲有限公司	2011年8月2日	私人企業	66,000	66,000	51%	51%	51%*	倉儲服務、貨物運輸諮詢服務
北京林海海灘商貿有限公司	2006年7月31日	私人企業	140,000	140,000	51%	51%	51%*	倉儲、建材銷售
蕪湖宇培倉儲有限公司	2013年3月7日	私人企業	80,000	80,000	不適用	51%	51%*	一般貨物倉儲設施租賃、一般貨物倉儲(危險化學品除外)
長春宇培倉儲有限公司	2013年12月24日	私人企業	70,450	70,450	100%	51%	51%*	倉儲、房屋租賃、物業開發及管理

附錄一

會計師報告

公司名	成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於12月31日持有的 實際權益			主要活動	
					2013年	2014年	2015年		
蘇州宇培倉儲有限公司	2012年10月30日	私人企業	179,000	179,000	100%	51%*	51%*	倉儲設施的建設及管理、物業管理	
鄭州宇培倉儲有限公司	2014年2月28日	私人企業	130,000	130,000	100%	100%	51%*	倉儲服務	
安徽宇培企業管理	2014年4月3日	私人企業	10,000	1,583	不適用	100%	100%	100%	物流管理及企業管理服務以及相關技術顧問
江門宇培物流資產有限公司	2014年7月31日	私人企業	92,000	—	不適用	不適用	100%	100%	倉儲服務、倉儲設施的建設及管理、物流信息諮詢及相關輔助服務
嘉興市宇培倉儲有限公司	2014年7月11日	私人企業	308,540	193,783	不適用	不適用	51%*	51%*	倉儲服務、倉儲設施管理、自有工廠租賃、倉庫租賃、物流信息諮詢服務
濟南宇培倉儲服務有限公司	2014年8月6日	私人企業	70,000	24,500	不適用	不適用	100%	100%	倉儲服務、自有建築物租賃、物流信息諮詢服務
南通宇培倉儲有限公司	2014年9月19日	私人企業	123,850	48,000	不適用	不適用	51%*	51%*	倉儲服務、倉儲設施管理及其他服務、物流信息諮詢服務
天津宇培物流有限公司	2014年9月16日	私人企業	184,000	—	不適用	不適用	100%	100%	倉儲服務、倉儲設施管理及其他服務、物流信息諮詢服務
蘇州宇慶倉儲有限公司	2014年10月10日	私人企業	200,000	200,000	不適用	不適用	51%*	51%*	倉儲設施的建設及管理(運輸除外)及提供物業管理服務及諮詢服務
常州宇培倉儲有限公司	2014年10月8日	私人企業	245,000	90,000	不適用	不適用	100%	100%	倉儲管理及相關諮詢與服務
淮安宇培倉儲有限公司	2014年10月31日	私人企業	92,000	49,000	不適用	不適用	100%	100%	倉儲服務、倉儲設施管理、物流信息諮詢服務
武漢宇德倉儲有限公司	2014年11月13日	私人企業	67,000	—	不適用	不適用	100%	100%	倉儲服務、倉儲設施管理、物流信息諮詢服務
肇慶宇培倉儲有限公司	2014年12月3日	私人企業	130,000	130,000	不適用	不適用	51%*	51%*	倉儲服務、倉儲設施管理、自有工廠租賃、倉庫租賃、物流信息諮詢

附錄一

會計師報告

公司名	成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於12月31日持有的			主要活動
					實際權益			
					2013年	2014年	2015年	
陝西咸新區宇培倉儲有限公司	2014年12月18日	私人企業	184,550	32,000	不適用	不適用	100%	建設和經營業務配送及結算中心以及相關輔助供應管理系統；訂單的產生、跟蹤、交割管理；倉儲服務及倉庫設施管理；自有建築物租賃；倉庫租賃；物流信息諮詢服務。
無錫宇培倉儲發展有限公司	2014年12月5日	私人企業	100,000美元	45,982美元	不適用	不適用	100%	倉儲服務(危險化學品除外)及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理
蘇州宇臻倉儲有限公司	2014年11月28日	私人企業	500,000	256,800	不適用	不適用	51%*	倉儲設施的建設及管理(運輸除外)及提供物業管理服務及諮詢服務
上海宇冀投資管理諮詢有限公司	2015年2月5日	私人企業	620,000	150,000	不適用	不適用	51%*	投資管理諮詢；業務信息諮詢；工業廠房的建設、經營及租賃
上海宇載投資管理有限公司	2015年1月16日	私人企業	150,000	150,000	不適用	不適用	100%	投資管理、項目投資、企業管理諮詢
南寧宇培倉儲有限公司	2015年6月18日	私人企業	108,500	—	不適用	不適用	100%	倉儲服務及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理
咸陽宇培倉儲有限公司	2015年2月6日	私人企業	100,000	—	不適用	不適用	100%	倉儲服務及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理、廠房租賃
哈爾濱宇培倉儲有限公司	2015年2月5日	私人企業	171,330	60,000	不適用	不適用	51%*	倉儲服務及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理、廠房租賃
大連宇培倉儲有限公司	2015年5月19日	私人企業	500,000	135,000	不適用	不適用	100%	倉儲服務及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理、廠房租賃
重慶宇培倉儲有限公司	2015年1月27日	私人企業	200,000	—	不適用	不適用	100%	倉儲服務(危險化學品除外)及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理、廠房租賃
長沙宇培倉儲有限公司	2015年5月8日	私人企業	120,000	15,000	不適用	不適用	100%	倉儲服務及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理、廠房租賃
上海青園園藝有限公司	2001年7月3日	私人企業	5,000	5,000	不適用	不適用	100%	花卉、樹苗果樹種植；園林工程；綠化工程、倉儲服務(危險化學品除外)

附錄一

會計師報告

公司名	成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於12月31日持有的 實際權益			主要活動
					2013年	2014年	2015年	
					不適用	不適用	100%	
惠州遠望科技產業園開發有限公司	2012年10月11日	私人企業	95,000	95,000	不適用	不適用	100%	倉儲設施管理、倉儲管理及相關諮詢與服務
成都聖寶鋼結構有限公司(「成都聖寶」)	2010年4月16日	私人企業	130,000	130,000	不適用	不適用	48.7%***	鋼結構、塗層金屬及其他金屬的生產與銷售、物流服務、倉儲服務(危險化學品除外)、廠房租賃、貨物及技術進出口
鄭州華正道	2011年7月29日	私人企業	50,000	50,000	不適用	不適用	100%	倉儲服務(易燃易爆危險化學品除外)、自有建築物租賃、物流信息諮詢服務及相關技術顧問
上海宇珩物流管理有限公司	2015年10月9日	私人企業	1,000	1,000	不適用	不適用	100%	物流管理；物流信息諮詢服務；倉儲服務(危險化學品除外)；業務諮詢；工業投資；物業管理；酒店管理
上海碩錚投資管理諮詢有限公司	2015年1月30日	私人企業	110,000	110,000	不適用	不適用	100%	投資管理諮詢；業務信息諮詢；企業管理諮詢；市場推廣計劃；企業形象設計；倉儲服務(危險化學品除外)；倉儲設施的研究與銷售
濟南宇臻倉儲有限公司	2015年8月11日	私人企業	155,000	—	不適用	不適用	100%	倉儲服務(危險化學品除外)、自有建築物租賃；倉儲設施的建設與管理

* 於2013年、2014年及2015年12月31日，若干中國子公司已將49%的權益股轉讓給凱雷。如附註17.2所披露，凱雷的投資被視作可贖回可換股視作優先股，並當作透過損益按公平值列賬之金融負債。

** 已分別於2015年12月2日及2015年7月17日出售濱州宇珩倉儲有限公司及上海宇欣物業管理有限公司。合肥宇培倉儲有限公司已於2015年12月24日清盤。

*** 於2015年12月31日，貴公司間接持有成都聖寶48.7%的權益股份，而餘下46.8%及4.5%權益股份分別由凱雷及第三方人士周紅軍先生持有。根據周紅軍先生與宇培四川物流資產發展有限公司(貴公司之全資子公司)訂立的日期為2015年3月16日的股份轉讓協議，此後周紅軍先生自願放棄其於成都聖寶的全部股本權益。因此，成都聖寶已全數併入貴集團的財務資料。

附錄一

會計師報告

(ii) 子公司 — 於英屬維京群島(「英屬維京群島」)及香港(「香港」)成立

貴公司擁有一些於英屬維京群島及香港成立的全資子公司。這些子公司均為投資控股公司。

以下是於有關期間有法定經審核財務報表的公司及核數師名稱：

公司名	法定核數師名稱		
	2013年	2014年	2015年
子公司 — 於中國成立：			
上海宇培	畢馬威 會計師事務所 (特殊普通合伙) (「畢馬威」)	普華永道 中天會計師事務所 (特殊普通合伙) (「普華永道」)	不適用*
合肥宇培倉儲有限公司	不適用	普華永道	不適用*
滁州宇航物流有限公司	畢馬威	普華永道	不適用*
瀋陽宇培倉儲有限公司	畢馬威	普華永道	不適用*
瀋陽宇航物流有限公司	畢馬威	普華永道	不適用*
武漢宇培倉儲有限公司	畢馬威	普華永道	不適用*
北京林海灘商貿有限公司	畢馬威	普華永道	不適用*
蕪湖宇培倉儲有限公司	上海從信會計師事務所	普華永道	不適用*
長春宇培倉儲有限公司	上海從信會計師事務所	普華永道	不適用*
蘇州宇培倉儲有限公司	上海從信會計師事務所	普華永道	不適用*
鄭州宇培倉儲有限公司	不適用	普華永道	不適用*
天津宇培物流有限公司	不適用	上海從信會計師事務所	不適用*
常州宇培倉儲有限公司	不適用	上海從信會計師事務所	不適用*
成都聖寶	不適用	不適用	普華永道
子公司 — 於香港成立：			
香港宇培物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司 執業會計師(執業) (「恒域會計師事務所有限公司」)	不適用*
宇培浙江物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培物流資產發展五有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培華東物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培華中物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*

附錄一

會計師報告

公司名	法定核數師名稱		
	2013年	2014年	2015年
宇培合肥物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培安徽物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培天津物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培西南物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培咸陽物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培珠江物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培北方物流資產發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*
宇培環球發展有限公司	不適用	恒域會計師事務所 有限公司	不適用*

* 於本報告日期，尚未完成對在中國及香港建立的子公司的法定審核。

(b) 向子公司提供的貸款

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向子公司提供的貸款	310	593,287	632,536

於2013年、2014年及2015年12月31日，向子公司提供的貸款免息且須於要求時償還。

31 承擔

(a) 資本承擔

於年度結束時已經簽約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	378,604	573,726	1,096,083

(b) 經營租賃承擔

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦事處。租賃年期為兩到五年，大部分租賃協議可於租賃期結束時按市場費率續期。

附錄一

會計師報告

在不可撤銷的經營租約下，於未來支付的最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	2,512	2,280	3,570
一年後及五年內.....	4,566	2,304	422
	<u>7,078</u>	<u>4,584</u>	<u>3,992</u>

32 關連方交易

貴集團受宇培投資管理(於英屬維京群島成立)控制。貴集團的最終母公司為李氏國際投資管理有限公司(於英屬維京群島成立)。貴集團的最終控制方為李先生，而馬女士及他們各自的聯繫人被視為關連方。

公司名及與關連方的關係如下：

公司名	關係
上海宇培實業	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
上海宇培建設工程有限公司(「宇培建設」)	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
上海宇培特種建材有限公司(「宇培建材」)	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
蕪湖宇實建築裝飾工程有限公司(「蕪湖宇實」)	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
宇航商貿城經營管理	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
宇碩控股有限公司(「宇碩控股」)	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
上海宇培速通物流有限公司(「宇培速通物流」)	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
上海宇培電子商務有限公司(「宇培電子商務」)	與 貴公司受同一最終權益持有人控制
宇航安亭	貴公司聯營公司(2012年3月13日至2013年6月5日)
蘇州宇航	貴公司聯營公司(2012年4月24日至2013年6月13日)
上海虹宇	貴公司聯營公司

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度期間，貴集團與關連方於一般業務過程中執行的重要交易，以及於2013年、2014年及2015年12月31日，關連方交易產生的結欠如下。

(a) 關連方墊款

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
墊款來源			
— 上海宇培實業.....	122,018	146,161	430,850
— 宇培建設.....	—	200,000	450,000
— 宇培建材.....	—	300,000	70,000
— 上海虹宇.....	—	—	12,300
	<u>122,018</u>	<u>646,161</u>	<u>963,150</u>

附錄一

會計師報告

(b) 償還關連方墊款

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
償還墊款			
— 宇培建設	—	—	650,000
— 上海宇培實業	122,018	69,780	507,231
— 宇培建材	—	200,000	170,000
	<u>122,018</u>	<u>269,780</u>	<u>1,327,231</u>

(c) 給關連方的墊款

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
墊款去向			
— 上海宇培實業	382,168	205,229	115,850
— 蕪湖宇實	—	1,289	—
— 其他	190	139	90
	<u>382,358</u>	<u>206,657</u>	<u>115,940</u>

(d) 收取給關連方的墊款

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收取墊款			
— 上海宇培實業	374,861	235,810	125,673
— 蕪湖宇實	—	—	1,289
	<u>374,861</u>	<u>235,810</u>	<u>126,962</u>

(e) 關連方提供的服務

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金			
— 上海宇培實業	1,168	2,190	2,190
建築裝飾			
— 宇培建材	—	—	2,775
— 蕪湖宇實	—	146,043	474
	<u>—</u>	<u>146,043</u>	<u>3,249</u>

附錄一

會計師報告

(f) 向關連方提供的服務

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入及向以下各方提供物業管理 服務所得收入			
— 字培速通物流	—	1,706	6,352
— 字培建材	1,289	3,715	5,632
— 字培電子商務	—	633	1,086
— 字培建設	—	452	776
— 宇航安亭	703	—	—
— 蘇州宇航	604	—	—
	<u>2,596</u>	<u>6,506</u>	<u>13,846</u>

(g) 利息開支

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已支付／應付給以下各方的利息開支			
— 字培建設	—	1,183	8,372
— 上海字培實業	53	731	4,992
— 字培建材	—	2,525	2,031
— 宇航安亭	2,208	—	—
— 蘇州宇航	1,205	—	—
	<u>3,466</u>	<u>4,439</u>	<u>15,395</u>

(h) 出售一間子公司

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向以下方出售一間子公司			
— 字碩控股	—	—	1,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>

(i) 主要管理人員酬勞

主要管理人員包括董事（執行及非執行）及高級管理層。就其提供的僱員服務已支付或應付給主要管理人員的酬勞概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及補助	2,826	3,457	5,223
其他社保成本、住房福利 及其他僱員福利	413	510	447
	<u>3,239</u>	<u>3,967</u>	<u>5,670</u>

附錄一

會計師報告

(j) 向關連方墊款或來自關連方墊款及接受／提供服務所產生的期末結欠

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收關連方款項(附註11)			
— 上海宇培實業.....	40,404	9,823	—
— 蕪湖宇實.....	—	1,289	—
— 其他.....	190	329	419
	<u>40,594</u>	<u>11,441</u>	<u>419</u>
對關連方的其他長期預付款			
— 蕪湖宇實.....	28,980	—	—
對關連方的貿易應付款項：			
— 宇培建材.....	—	—	695
— 蕪湖宇實.....	—	7,245	—
	<u>—</u>	<u>7,245</u>	<u>695</u>
其他應付關連方款項(附註20)			
— 上海虹宇.....	—	—	12,300
— 上海宇培實業.....	528,168	553,316	—
— 宇培建設.....	—	200,075	—
— 宇培建材.....	—	100,000	—
— 宇航商貿城經營管理.....	—	50,000	—
	<u>528,168</u>	<u>903,391</u>	<u>12,300</u>

應收關連方款項主要來自向關連方墊款。這些應收款項無擔保及免息。未就應收關連方款項計提撥備。

應付關連方款項主要來自向關連方墊款。於2014年12月31日，來自宇培建設及宇培建材的墊款分別達人民幣200,000,000元及人民幣100,000,000元，以人民幣490,601,000元的銀行存款作擔保(附註12)。墊款附帶固定利息，且已分別於2015年4月1日及2015年4月6日償還。

其他應付款項免息且須於要求時償還。

(k) 關連方擔保的借款

於2013年12月31日，李先生和上海宇培實業共同擔保 貴集團的銀行借款人民幣20,000,000元(附註16)。

於2014年及2015年12月31日，李先生擔保 貴集團的銀行借款人民幣185,450,000元及人民幣87,625,000元(附註16)。根據銀行於2016年1月14日對解除擔保的審批，李先生提供的擔保隨後獲解除。

33 業務合併

(a) 於2015年7月28日， 貴集團以人民幣50,215,000元的總代價取得鄭州華正道的全部股本並獲得對鄭州華正道的控制權，鄭州華正道是位於河南省鄭州市的一家物流設施租賃公司。

通過收購， 貴集團有望擴大在鄭州的物流園。收購產生的人民幣21,398,000元的負商譽已在綜合全面收益表中確認。

附錄一

會計師報告

下表概述了於收購日期向鄭州華正道支付的代價、所購資產的公平值以及所承擔的負債。

代價：

於2015年7月28日	人民幣千元
— 現金	50,215
總代價	50,215
收購的可識別資產以及所承擔的負債的已確認金額	
現金及現金等價物	71
投資物業(附註7)	135,000
物業、廠房及設備(附註6)	265
其他長期預付款	792
預付款	46
貿易及其他應付款項	(54,880)
遞延稅項負債(附註9)	(9,681)
可識別資產淨值總額	71,613
其他收益／(虧損) — 淨額(附註24)	(21,398)
	50,215

鄭州華正道自2015年7月28日以來所貢獻並計入綜合全面收益表之收益為人民幣4,714,000元。同期內，鄭州華正道還貢獻了人民幣6,864,000元的利潤。

倘若鄭州華正道從2015年1月1日開始合併入賬，綜合全面收益表將顯示人民幣168,080,000元的備考收入及人民幣1,204,089,000元的利潤。

- (b) 2014年9月3日，貴集團子公司蘇州宇慶倉儲有限公司與蘇州高新區保稅物流中心有限公司簽署一份物流設施購買合約，向現有租戶購買物流設施以及相關土地使用權。收購於2015年7月1日完成，總代價為人民幣539,675,000元。

通過收購，貴集團有望擴大在蘇州的物流園。收購產生的人民幣150,244,000元的負商譽已在綜合全面收益表中確認。

下表概述了於收購日期就購得的業務支付的代價、所購資產的公平值以及所承擔的負債。

代價：

於2015年7月1日	人民幣千元
— 現金	539,675
總代價	539,675
收購的可識別資產以及所承擔的負債的已確認金額	
投資物業(附註7)	740,000
遞延稅項負債(附註9)	(50,081)
可識別資產淨值總額	689,919
其他收益／(虧損) — 淨額(附註24)	(150,244)
	539,675

人民幣2,735,000元的收購相關成本已於綜合全面收益表中計入截至2015年12月31日止年度的行政開支。

收購業務自2015年7月1日以來所貢獻並計入綜合全面收益表之收益為人民幣16,858,000元。同期內，收購業務還貢獻人民幣43,219,000元的利潤。

附錄一

會計師報告

倘若相關業務從2015年1月1日開始被收購，綜合全面收益表將顯示人民幣180,096,000元的備考收入及人民幣1,257,812,000元的利潤。

34 財務擔保合約

- (a) 2015年，貴集團的全資子公司上海宇培簽署了一份財務擔保合約，就上海天可實業有限公司（「上海天可」，即貴集團聯營公司上海虹宇的其他兩位投資者的母公司）人民幣260,000,000元的銀行借款提供擔保，擔保期從2015年6月17日至2016年12月16日。根據財務擔保合約的條款，如果上海天可在到期時未能還款，則上海宇培將就向貸款人付款提供擔保。

簽署合約之時財務擔保的公平值為零，因為有關擔保乃按照公平合理的交易條款議定。未來溢價的應收款項未確認。

管理層認為結算擔保的可能性不大。因此，未在2015年12月31日的綜合資產負債表中確認財務擔保。該擔保隨後於2016年6月12日解除。

- (b) 2015年，貴集團的全資子公司成都聖寶簽署了一份財務擔保合約，就成都大西南活動房屋有限公司（「成都大西南」，於2015年成都聖寶被上海宇培收購之前，其股東為成都聖寶原股東的親屬）的銀行貸款人民幣10,000,000元提供擔保，擔保期從2015年1月5日至2016年1月4日。根據財務擔保合約的條款，如果成都大西南在到期時未能還款，則成都聖寶將就向貸款人付款提供擔保。

簽署合約之時財務擔保的公平值為零，因為有關擔保乃按照公平合理的交易條款議定。未來溢價的應收款項未確認。

管理層認為結算擔保的可能性不大。因此，未在2015年12月31日的綜合資產負債表中確認財務擔保。隨後於2016年1月4日償付銀行借款後，該擔保予以解除。

35 結算日之後的事件

A. 股份分拆

根據日期為2016年6月14日的股東決議案，貴公司每股股份面值將於緊接上市前按每1股換16,000股進行股份拆細自1美元變為0.0000625美元。

B. 股份支付

2016年2月14日，貴公司採納購股權計劃，董事會據此向董事、僱員、管理人員及高級僱員以及董事會認為將向貴集團出資或已經出資的其他人士授予認購貴公司股份的期權。

根據購股權計劃，貴公司於2016年3月21日至2016年3月28日期間向若干董事和僱員授予可認購合計989股股份的期權。該等期權擁有5年的合約性期權期限。貴集團概無法律或推定責任以現金回購或結算期權。該等期權可在最多3年期內分批授予。

該等期權在以下期限內可行使，而在此期間僱員仍受貴集團聘用。

- (i) 上市第一週年行使30%；
- (ii) 上市第二週年行使30%；
- (iii) 上市第三週年行使40%。

附錄一

會計師報告

採用二項式模型計算，於授予日期根據購股權計劃授予的期權公平值總額約為33,708,000港元（相當於人民幣28,087,000元）。

C. 與Credit Suisse AG新加坡分行（「Credit Suisse Singapore」）訂立的信貸融資

於2016年6月27日，貴公司與Credit Suisse Singapore訂立一份具法律約束力的融資協議，取得一筆不超過[編撰]百萬美元的信貸融資以於上市前償還2015年貸款。銀行融資按倫敦銀行同業拆息另加4.5%的年利率計息並將於上市前可動用。

D. 與兩家金融機構訂立的債務融資

於2016年6月27日，貴公司與兩家金融機構（均為獨立第三方）訂立兩份具法律約束力的承諾函，取得合共不超過[編撰]百萬美元的債務融資以償還Credit Suisse Singapore的信貸融資、未來開發更多物流設施及作其他一般公司用途。債務融資的票面年利率為8%，須每半年支付一次並將於上市後可供動用，惟須簽署令人滿意之最終文件。債務融資將於貴公司按未償還本金額的106.8%提取融資當日起第三週到期，且貴公司將擁有於貴公司提取該債務融資後至多18個月可行使之提前償還選擇權，惟須支付溢價。債務融資將受多項慣常契諾的規限，且將由貴集團離岸子公司作擔保並由彼等之股份質押作抵押。

除本報告附註2.1、附註17、附註32(k)及附註34披露者外，2015年12月31日之後，貴公司或貴集團尚未發生其他重大後續事件。

36 董事福利及權益

(a) 董事及首席執行官之酬金

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，貴公司各位董事及首席執行官之酬金載列如下：

董事姓名	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
李先生(i)			
— 薪酬	865	1,002	1,002
— 其他福利	78	75	80
李慶女士			
— 薪酬	—	302	395
— 其他福利	—	62	73
張瓏先生			
— 薪酬	361	392	671
— 其他福利	66	75	80
潘乃越先生			
— 薪酬	362	392	674
— 其他福利	66	75	80
孫利民先生			
— 薪酬	293	327	589
— 其他福利	66	75	46
劉祥革先生			
— 薪酬	—	—	—
— 其他福利	—	—	—
王忠信先生			
— 薪酬	—	—	—
— 其他福利	—	—	—
	2,157	2,777	3,690

(i) 貴公司的首席執行官為李先生，李先生同時也是貴公司董事之一。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，貴集團並未向任何董事支付酬金作為吸引其加入或於加入貴集團之時的獎勵或作為離職補償。並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 董事在交易、安排或合約中具相當分量的利害關係

除附註32所披露外，貴公司概無就貴集團業務訂有於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度仍然存續，且貴公司董事於當中直接或間接擁有重大利害關係的任何重大交易、安排及合約。

III 期後財務報表

並無就2015年12月31日後任何期間為貴公司及其子公司編製任何經審核財務報表，且除本報告所披露者外，貴公司或貴集團旗下任何公司概無就2015年12月31日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

中國物流資產控股有限公司
列位董事 台照

瑞士信貸(香港)有限公司
德意志證券亞洲有限公司

[羅兵咸永道會計師事務所]
執業會計師
香港

[編撰]