



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

中國物流資產控股有限公司

CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with Limited Liability)

物流設施提供商 · 服務商
Logistics Facilities and Service Provider

股份代號 1589
Stock Code 1589



2016

中期報告
INTERIM REPORT

目錄

公司資料	2
業務概覽及展望	4
管理層討論及分析	7
其他資料	15
中期財務資料的審閱報告	24
簡明綜合資產負債表	25
簡明綜合全面收益表	27
簡明綜合權益變動表	28
簡明綜合現金流量表	29
簡明綜合中期財務資料附註	30

公司資料

董事會

執行董事

李士發先生(主席)
潘乃越先生
孫利民先生
張瓏先生
李慶女士

非執行董事

劉祥革先生
王忠信先生

獨立非執行董事

郭景彬先生
馮征先生
王天也先生
梁子正先生

審核委員會

馮征先生(主席)
郭景彬先生
梁子正先生

提名委員會

李士發先生(主席)
李慶女士
郭景彬先生
王天也先生
梁子正先生

薪酬委員會

郭景彬先生(主席)
李士發先生
李慶女士
馮征先生
王天也先生

公司秘書

蘇嘉敏女士

授權代表

李慶女士
蘇嘉敏女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

天財資本國際有限公司
香港
九龍尖沙咀
廣東道9號
海港城
港威大廈6座
19樓1903-4室

公司網址

www.cnlpholdings.com

股份代號

1589

總部及中國主要營業地點

中國
上海
嘉定區
謝春路1000號
1-2樓

開曼群島證券過戶登記總處及 過戶代理

Harneys Services (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號室

開曼群島註冊辦事處

Harneys Services (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
上環
皇后大道中183號
中遠大廈3213室

主要往來銀行

招商銀行股份有限公司，新加坡分行
交通銀行股份有限公司，嘉定支行
中國工商銀行股份有限公司，昆山分行
中國工商銀行股份有限公司，南陽路支行
中國工商銀行股份有限公司，通州支行

業務概覽及展望

業務概覽

於2016年上半年，本集團已完成位於成都、合肥、天津及無錫之四個物流園的建設工程，其總建築面積（「總建築面積」）約為0.3百萬平方米（「平方米」），此符合本公司期內之整體擴張計劃。截至2016年6月30日，本公司在位於十個省份或直轄市物流樞紐的16個物流園擁有75套營運中之物流設施。

由於來自電子商務及第三方物流供應商（「第三方物流供應商」）行業的租戶需求繼續上升，本集團的收入由截至2015年6月30日止六個月的人民幣55.5百萬元增加127.9%至截至2016年6月30日止六個月的人民幣126.4百萬元，此乃主要由於本集團努力增加其營運總建築面積所致。本集團的毛利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣37.7百萬元增至截至2016年6月30日止六個月的人民幣88.6百萬元。截至2016年6月30日，本集團的流動負債淨額由截至2015年12月31日的人民幣241.6百萬元增至人民幣1,660.8百萬元。該增加主要由於預付貸款人民幣1,795.1百萬元按照協議將於一年內到期償還，故自非流動負債重新分類至流動負債。本集團流動負債淨額後續得到改善，自全球發售及行使超額配股權收取所得款項總額約3,556.8百萬元。

除正面營運及財務表現外，本公司於2016年7月15日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市，此為本集團戰略發展之重要里程碑。

本集團物流園的主要營運數據

下表載列於2016年上半年本集團物流園的主要營運數據：

	截至2016年 6月30日	截至2015年 12月31日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽¹⁾	0.7	0.6
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽²⁾	0.6	0.3
總計(百萬平方米)	1.3	1.0
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.8	1.1
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.9	0.9
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.1	0.1
總建築面積(百萬平方米)	3.2	3.2
投資項目(百萬平方米) ⁽³⁾	3.6	3.6
穩定物流園的出租率(%) ⁽¹⁾	91.1	89.3

(1) 物流設施(i)截至2016年6月30日竣工超過12個月或(ii)租用率達到90%。

(2) 物流設施(i)截至2016年6月30日竣工或收購不滿12個月或(ii)租用率低於90%。

(3) 已訂立土地收購投資協議但尚未訂立土地出讓合約或正式收購協議之物流園項目。截至2016年6月30日，本集團已就其34個投資項目簽署32份投資協議（其中兩份投資協議各涉及兩個投資項目）。

展望

業務展望

於2016年下半年，本集團將繼續致力於實現發展成為中國最大優質物流設施供應商之目標，維持中國優質物流設施供應商之領先地位。本集團擬繼續追求以下目標：

- **鞏固各主要物流樞紐之全國性網絡** — 本集團已通過開發其持作未來開發的土地及收購新土地作投資項目、物色新投資項目以及選擇性收購現有物流設施以進一步鞏固本集團的全國物流設施網絡。截至2016年6月30日，本集團擁有持作未來開發的土地總建築面積約0.9百萬平方米，以及投資項目總建築面積約3.6百萬平方米。
- **加快滿租週期及優化租戶組合** — 本集團將繼續保持與現有及潛在租戶的持續對話以及時有效地管理租約重續及填補其物流設施空置。具體而言，本集團將繼續憑藉其物流設施組合的強大網絡效應吸引現有及潛在租戶，從而擴充彼等在中國的全國覆蓋範圍。
- **使資本來源多樣化並降低資本成本** — 本集團將尋求多樣化其資本來源，包括但不限於離岸及境內債務證券、權益或權益證券及境內及離岸貸款及招攬有限合夥人通過投資基金架構進行的投資。尤其是，由於本集團已於上市前短期內贖回所有發行在外的混合投資工具，資產負債比率於上市後將得到改善且如有必要本集團將能更好地發售債務證券。
- **吸引、激勵及培育管理人才及人員** — 為建立一個具備多元化背景的全面發展工作團隊，本集團繼續招募各類國內外人才。本集團亦會繼續提供培訓計劃及必不可少的學習工具，旨在培養物流設施行業一流的管理人才。同樣，本集團亦將不斷尋求多元化及提升其激勵機制，以更好地將管理層、僱員與本集團的利益保持一致。
- **降低營運對環境的影響** — 本集團致力於降低其營運對環境的影響，推動環境的可持續發展。本集團將繼續加大力度，根據長期節能及能效設計開發其項目，未來以最小的環境影響擴充其業務。具體而言，本集團計劃增加清潔及可再生能源的使用，並通過在本集團的物流設施頂部安裝太陽能面板降低其排碳量。

業務概覽及展望

行業展望

本集團認為，中國的優質物流設施市場將受到下列增長驅動因素的影響：

- *可支配收入增多及城鎮化進程加快* — 隨著中國經濟增長預計日後較過往中國政府及私營投資更多地受日益增長的消費所帶動，物流設施供應已出現大量短缺並持續增長。可支配收入增多、城鎮化及電子商務已成為主要的經濟增長動力。可支配收入增多帶動整體經濟消費的貢獻增多。
- *中國的電子商務市場日益發展* — 中國的電子商務產業於2016年上半年繼續錄得強勁增長。該增長的主要驅動力為(其中包括)無法滿足小城鎮對眾多產品的需求及中國互聯網的使用率有所提高。
- *日益發展的第三方物流供應商市場* — 第三方物流供應商產業於2016年上半年繼續錄得穩定增長。該增長的主要驅動力為更高效的物流服務需求、運輸基礎設施的快速發展及越來越多的零售商、製造商及其他商家出於節約成本及效率考慮而選擇物流外包。
- *有利的政府政策* — 許多政府刊物強調了物流對中國經濟增長的重要性。

管理層討論及分析

財務概覽

下表載列所示期間本集團簡明綜合全面收益表(行列項目以絕對金額及佔本集團總收入的百分比列示)之概要，連同截至2015年6月30日止六個月至截至2016年6月30日止六個月之變動(以百分比列示)：

	截至6月30日止六個月				
	2016年		2015年		同比變動
	人民幣	%	人民幣	%	%
	未經審核		未經審核		
	(以千計，百分比及每股數據除外)				
簡明綜合全面收益表					
收入	126,440	100.0	55,487	100.0	127.9
銷售成本	(37,801)	(29.9)	(17,813)	(32.1)	112.2
毛利	88,639	70.1	37,674	67.9	135.3
銷售及市場推廣開支	(9,026)	(7.1)	(6,048)	(10.9)	49.2
行政開支	(47,794)	(37.8)	(31,795)	(57.3)	50.3
其他收入	15,421	12.2	2,932	5.3	426.0
投資物業公平值收益 — 淨額	618,229	489.0	613,083	1,104.9	0.8
混合投資工具公平值虧損 — 淨額	(21,066)	(16.7)	(277,687)	(500.5)	(92.4)
其他虧損 — 淨額	(4,819)	(3.8)	(182)	(0.3)	2,547.8
經營利潤	639,584	505.8	337,977	609.1	89.2
財務收入	7,495	5.9	45,460	81.9	(83.5)
財務開支	(17,652)	(14.0)	(5,535)	(10.0)	218.9
財務(開支)/收入 — 淨額	(10,157)	(8.0)	39,925	72.0	(125.4)
分佔以權益法入賬的投資利潤	57,790	45.7	21,160	38.1	173.1
除所得稅前利潤	687,217	543.5	399,062	719.2	72.2
所得稅開支	(163,574)	(129.4)	(160,932)	(290.0)	1.6
本公司擁有人應佔期內利潤	523,643	414.1	238,130	429.2	119.9
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	523,643	414.1	238,130	429.2	119.9
每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.65		0.30		
攤薄	0.65		0.27		

管理層討論及分析

收入

本集團的收入由截至2015年6月30日止六個月的人民幣55.5百萬元增加127.9%至2016年同期的人民幣126.4百萬元，主要由於(i)作為本集團全國擴張計劃之一部分，本集團的營運中物流園數目增加，繼而令營運總建築面積增加；及(ii)本集團的營運中物流園項目的租金及管理費水平整體上升，此整體上與本集團營運所在城市的市場趨勢保持一致。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2015年6月30日止六個月的人民幣17.8百萬元增加112.2%至2016年同期的人民幣37.8百萬元，此主要由於本集團的營運規模擴大所致。本集團銷售成本佔收入的百分比由2015年上半年的32.1%下降至2016年同期的29.9%，此乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大及經營效益有所提高所帶來的規模經濟。

毛利及毛利率

綜上所述，本集團的毛利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣37.7百萬元增加135.3%至2016年同期的人民幣88.6百萬元，而本集團的毛利率則由截至2015年6月30日止六個月的67.9%上升至2016年同期的70.1%。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元增加49.2%至2016年同期的人民幣9.0百萬元，主要由於本集團擴大內部銷售及市場推廣團隊以推廣本集團的物流園。銷售及市場推廣開支佔本集團收入的百分比由2015年上半年的10.9%下降至2016年同期的7.1%，此乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大及經營效益有所提高所帶來的規模經濟。

行政開支

本集團的行政開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣31.8百萬元增加50.3%至2016年同期的人民幣47.8百萬元，此主要由於產生若干上市開支及與本集團首次公開發售前購股權計劃相關的股份酬金開支所致。行政開支佔本集團收入的百分比由2015年上半年的57.3%下降至2016年上半年的37.8%，此乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大及經營效益有所提高所帶來的規模經濟。

其他收益

本集團的其他收益由截至2015年6月30日止六個月的人民幣2.9百萬元增加426.0%至2016年同期的人民幣15.4百萬元，主要由於本集團從當地政府機構不時收取政府補助所致。

投資物業公平值收益 — 淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由截至2015年6月30日止六個月的人民幣613.1百萬元增加0.8%至2016年同期的人民幣618.2百萬元，主要由於(i)截至2016年6月30日的營運中物流園數目累積增加至16個；(ii)截至2016年6月30日的開發中物流園數目累積增加至8個；及(iii)中國優質物流設施行業的供需不平衡，導致租金上漲。

混合投資工具公平值虧損 — 淨額

本集團混合投資工具的公平值虧損淨額由截至2015年6月30日止六個月的人民幣277.7百萬元減少92.4%至2016年同期的人民幣21.1百萬元。截至發行日期、終止確認及／或各結算日，本集團混合投資工具的公平值乃基於獨立估值師所進行的估值而釐定。更多資料，見「流動資金及資本來源 — 債務 — (b)混合投資工具」。

其他虧損 — 淨額

本集團的其他虧損由截至2015年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元大幅增至2016年同期的人民幣4.8百萬元，主要由於(i)終止合約的終止補償人民幣2.5百萬元及(ii)本集團錄得出售物流園配套設施的虧損人民幣1.3百萬元。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由截至2015年6月30日止六個月的人民幣338.0百萬元增加89.2%至2016年同期的人民幣639.6百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由截至2015年6月30日止六個月的609.1%下降至2016年同期的505.8%。

財務收入

本集團的財務收入由截至2015年6月30日止六個月的人民幣45.5百萬元減少83.5%至2016年同期的人民幣7.5百萬元，主要由於有關本集團發行混合投資工具所得款項產生的匯兌收益淨額減少。

財務開支

本集團的財務開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣5.5百萬元增加218.9%至2016年同期的人民幣17.7百萬元，主要是由於支持本集團業務發展的銀行借款結餘額增加。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣160.9百萬元增加1.6%至2016年同期的人民幣163.6百萬元，主要由於本集團的應課稅收入增加所致。本集團的實際稅率（按本集團的所得稅開支除以本集團的稅前利潤計算）由2015年上半年的40.3%減少至2016年同期的23.8%，主要由於與本集團混合投資工具相關的境外開支減少，且已產生的有關公平值虧損及開支不可用於抵扣在中國產生之利潤，導致2015年上半年的實際稅率偏高。

本集團擁有人應佔期內利潤

由於上述原因，本集團擁有人應佔期內利潤由截至2015年6月30日止六個月的人民幣238.1百萬元增加119.9%至2016年同期的人民幣523.6百萬元。

非國際財務報告準則計量

為補充本集團根據國際財務報告準則呈列的簡明綜合中期財務資料，本集團亦採用核心純利作為新增財務計量。本集團呈列該等財務計量乃因為本集團的管理層使用該等財務計量評估本集團的經營表現。

核心純利

本集團將核心純利界定為本公司擁有人應佔期內利潤，撇除若干日後可能重複產生的非經常性或非核心項目（如銀行存款利息收入、匯兌虧損／收益淨額、上市開支、首次公開發售前私人配售佣金、其他一次性交易開支、其他收入及其他稅務影響）的影響，並進一步調整若干非現金項目，包括投資物業公平值收益 — 淨額、混合投資工具公平值虧損 — 淨額及其他虧損 — 淨額、採用權益法列賬之分佔投資利潤及公平值變動的稅務影響。

本集團的核心純利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元增至2016年同期的人民幣43.3百萬元，主要由於本集團進行全國擴張以及在擴張過程中實現規模經濟，從而導致收入強勁增長。於2016年上半年，本集團核心純利佔收入的百分比為34.2%。

流動資金及資本來源

截至2016年6月30日止六個月，本集團主要通過本集團經營所得現金及銀行借款為本集團的營運提供資金。本集團擬動用內部資源、通過自然及可持續發展、銀行借款以及全球發售所得款項淨額之餘額為其擴張及業務營運提供資金。

現金及現金等價物

截至2016年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣590.4百萬元(2015年12月31日：人民幣820.8百萬元)，主要包括銀行現金及手頭現金。

鑒於本集團的幣別組合，本集團目前並無使用任何衍生合約對沖本集團的貨幣風險。

債務

(a) 銀行借款

截至2016年6月30日，本集團的未償還銀行借款總額為人民幣2,246.3百萬元。本集團的銀行借款以人民幣及美元計值。下表載列截至所示日期本集團的即期及非即期借款明細：

	截至2016年 6月30日 未經審核	截至2015年 12月31日 經審核
(人民幣千元)		
非即期借款		
銀行借款		
— 抵押銀行借款	2,001,570	934,385
即期借款		
銀行借款		
— 抵押銀行借款	244,694	644,691
借款總額	2,246,264	1,579,076

截至2015年12月31日及2016年6月30日，本集團的未償還銀行借款總額分別為人民幣1,579.1百萬元及人民幣2,246.3百萬元。本集團的借款總額增加主要由於業務擴張導致本集團的建設活動及融資需求增加。

管理層討論及分析

截至2015年及2016年6月30日，本集團的絕大部分銀行借款按浮動利率計息。截至2015年及2016年6月30日止六個月，本集團銀行借款的加權平均實際利率(指期內產生的實際借貸成本除以期內尚未償還的加權平均銀行貸款)分別為4.8%及5.3%。

下表載列截至所示日期本集團按到期日劃分之即期及非即期借款總額概要：

	截至2016年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2015年 12月31日 經審核
一年以內	244,694	646,604
一至兩年	348,392	104,856
兩年至五年	1,028,608	449,063
五年以上	624,570	378,553
借款總額	2,246,264	1,579,076

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至2016年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2015年 12月31日 經審核
浮動利率：		
一年內到期	207,500	132,000
一年以上到期	27,000	—
	234,500	132,000

(b) 混合投資工具

除銀行借款外，本集團通過發行可換股票據、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為其擴張活動提供資金。截至2016年6月30日，該等混合投資工具指負債人民幣5,769.3百萬元。本集團已於緊接2016年7月15日上市前贖回所有該等混合投資工具。

(c) 其他

除銀行借款及混合投資工具外，截至2015年12月31日，本集團亦持有應付關連方墊款人民幣12.3百萬元，該等墊款已於2016年6月30日前償還。此外，本集團已提供若干財務擔保，其已於2016年6月30日前獲解除。

資產負債比率

本集團的資產負債比率按(i)本集團的計息銀行借款加上可贖回可換股視作優先股及預付貸款減去現金及現金等價物及受限制現金(即本集團的債務淨額)除以(ii)債務淨額、本集團的總權益、本集團的可換股票據及本集團的可贖回可換股普通股的總和(即本集團的資本總額)計算。截至2015年12月31日及2016年6月30日，本集團的資產負債比率分別為48.2%及53.5%。

資本支出

截至2016年6月30日止六個月，本集團就資本支出作出之付款乃指就開發其物流園項目、收購土地及收購物業、廠房及設備支出的金額人民幣789.1百萬元。截至2015年6月30日止六個月，本集團作出資本支出人民幣1,721.8百萬元。於2016年上半年，本集團的資本支出主要通過經營活動所得現金及銀行借款進行融資。

質押本公司資產

截至2016年6月30日，本集團已質押其為數人民幣7,565百萬元的投資物業，作為本集團銀行借款的擔保。

或然負債及擔保

截至2016年6月30日，概無任何未列賬的重大或然負債、擔保或任何針對本集團的法律訴訟。

管理層討論及分析

重大收購事項及未來重大投資計劃

截至2016年6月30日止六個月，本集團並無進行任何重大投資、收購事項或出售事項。另外，除招股章程「業務」及「未來計劃及所得款項用途」兩節所披露的擴張計劃外，本集團並無有關重大投資或重大資本資產收購或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續發掘業務發展之新商機。

人力資源

截至2016年6月30日，本集團有合共104名僱員。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，包括工資、獎金及其他現金補貼。一般來說，本集團根據每名僱員的資歷、經驗、職務及級別釐定僱員的工資。本集團設有年度考核系統以評估僱員表現，以此作為我們確定加薪、獎金及晉升的基礎。本集團的僱員福利開支包括支付予全體僱員的工資、福利及其他酬金。

截至2016年6月30日止六個月，本集團的僱員福利開支(包括薪資、工資、花紅、退休金、住房、醫療保險及其他社會保險)總額為人民幣14.2百萬元，佔本集團總收入的約11.2%。

根據首次公開發售前購股權計劃，本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購合共15,824,000股股份(佔本公司截至2016年9月9日(即於本報告付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期(「最後實際可行日期」))已發行總股本的約0.54%)的購股權且該等購股權截至2016年6月30日仍未行使。

股息

截至2016年6月30日止六個月，本公司並無向本公司股東宣派或分派任何股息。

遵守有關租賃登記方面的承諾

過往，本集團物流設施、辦公室及登記地址的若干租約並未向中國有關土地及房地產管理局登記備案，而於本公司上市前，本集團加強了內部控制措施，包括(其中包括)(i)組建團隊與租戶及出租人溝通並配合辦理租賃登記；(ii)每個季度向本集團的合規委員會匯報租賃登記情況；(iii)修訂租約模板以將租戶配合辦理租賃登記作為本集團租戶的一項合約義務；及(iv)確保現有租戶於續約後簽署訂有該配合條款的未來租約。鑒於本集團致力於糾正租賃未登記的問題，截至2016年6月30日及最後實際可行日期，本集團的64份物流設施(總建築面積約為240,400平方米)租約中有14份租約已獲登記。本集團正在辦理餘下50份租約的登記，並將採取一切切實可行的措施，以確保登記該等租約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

由於截至2016年6月30日本公司普通股(「股份」)未於聯交所上市，故截至2016年6月30日，證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條及上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)並不適用於本公司董事。

截至最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須載入本公司所存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	擁有股份／ 相關股份數目 ⁽¹⁾	股權 概約百分比 ⁽²⁾
李士發	受控制法團權益 ⁽³⁾	785,600,000	26.73%
張瓏 ⁽⁴⁾	實益擁有人	2,112,000	0.07%
潘乃越 ⁽⁵⁾	實益擁有人	2,112,000	0.07%
李慶 ⁽⁶⁾	實益擁有人	1,872,000	0.06%
孫利民 ⁽⁷⁾	實益擁有人	1,408,000	0.05%

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 截至最後實際可行日期，本公司有2,938,994,000股已發行股份。
- (3) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司所持有的785,600,000股股份中擁有權益。
- (4) 張瓏先生於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的2,112,000份購股權(相當於2,112,000股相關股份)中擁有權益。
- (5) 潘乃越先生於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的2,112,000份購股權(相當於2,112,000股相關股份)中擁有權益。
- (6) 李慶女士於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的1,872,000份購股權(相當於1,872,000股相關股份)中擁有權益。
- (7) 孫利民先生於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的1,408,000份購股權(相當於1,408,000股相關股份)中擁有權益。

其他資料

(b) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有 股份數目 ⁽¹⁾	股權 概約百分比
李士發	李氏國際投資管理有限公司	實益擁有人	50,000	100%
	宇培國際投資管理有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益及 配偶權益	50,000	100%

附註：

(1) 所述的全部權益均為好倉。

(2) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的45,000股股份。餘下的5,000股宇培國際投資管理有限公司股份乃由李士發先生的妻子馬小翠女士持有。因此，李士發先生被視為於50,000股宇培國際投資管理有限公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須載入本公司所存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

由於截至2016年6月30日股份未於聯交所上市，故截至2016年6月30日，證券及期貨條例第336條並不適用於本公司主要股東。

截至最後實際可行日期，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內之權益或淡倉之人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有 股份數目 ⁽¹⁾	股權 概約百分比 ⁽²⁾
李氏國際投資管理有限公司	受控制法團權益 ⁽³⁾	785,600,000	26.73%
宇培國際投資管理有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	785,600,000	26.73%
馬小翠	配偶權益 ⁽⁴⁾	785,600,000	26.73%
RRJ Capital Master Fund II, L.P.	受控制法團權益 ⁽⁵⁾	544,384,000	18.52%
The Carlyle Group L.P.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III GP Management L.L.C.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III GP L.P.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III GP Sub L.L.C.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III L.P.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
TC Group Cayman, L.P.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
TC Group Cayman Sub, L.P.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Carlyle Asia Real Estate III GP, Ltd.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Seed Coinvestment GP, L.P.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Seed Coinvestment, L.P.	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	286,480,000	9.75%
Seed Holding Company I, Limited ⁽⁶⁾	實益擁有人	286,480,000	9.75%
遠洋集團控股有限公司	受控制法團權益 ⁽⁷⁾	287,741,000	9.79%
耀勝發展有限公司	受控制法團權益 ⁽⁷⁾	287,741,000	9.79%
信洋國際有限公司	受控制法團權益 ⁽⁷⁾	287,741,000	9.79%
遠洋地產(香港)有限公司	受控制法團權益 ⁽⁷⁾	287,741,000	9.79%
東穎投資有限公司 ⁽⁷⁾	實益擁有人	287,741,000	9.79%

其他資料

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 截至最後實際可行日期，本公司擁有2,938,994,000股已發行股份。
- (3) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。該等權益亦於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節內披露為李士發先生的權益。
- (4) 馬小翠女士為李士發先生的妻子，根據證券及期貨條例，馬小翠女士被視為為李士發先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) RRJ Capital Master Fund II, L.P.持有Berkeley Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Berkeley Asset Holding Ltd持有531,424,000股股份。RRJ Capital Master Fund II, L.P.亦持有Travis Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Travis Asset Holding Ltd則持有Sherlock Asset Holding Ltd的全部已發行股本：其中Sherlock Asset Holding Ltd持有12,960,000股股份。因此，RRJ Capital Master Fund II, L.P.被視為為Berkeley Asset Holding Ltd所持有的531,424,000股股份中擁有權益，且RRJ Capital Master Fund II, L.P.及Travis Asset Holding Ltd均被視為為Sherlock Asset Holding Ltd所持有的12,960,000股股份中擁有權益。
- (6) The Carlyle Group L.P.持有Carlyle Holdings III GP Management L.L.C.的全部已發行股本，而Carlyle Holdings III GP Management L.L.C.則持有Carlyle Holdings III GP L.P.的全部已發行股本：其中Carlyle Holdings III GP L.P.持有Carlyle Holdings III GP Sub L.L.C.的全部已發行股本，而Carlyle Holdings III GP Sub L.L.C.則持有Carlyle Holdings III L.P.的全部已發行股本：其中Carlyle Holdings III L.P.持有TC Group Cayman, L.P.的全部已發行股本，而TC Group Cayman, L.P.則持有TC Group Cayman Sub, L.P.的全部已發行股本：其中TC Group Cayman Sub, L.P.持有Carlyle Asia Real Estate III GP, Ltd.的全部已發行股本，而Carlyle Asia Real Estate III GP, Ltd.則持有Seed Coinvestment GP, L.P.的全部已發行股本：其中Seed Coinvestment GP, L.P.持有Seed Coinvestment, L.P.的全部已發行股本，而Seed Coinvestment, L.P.持有Seed Holding Company I, Limited全部已發行股本的88.62%。因此，The Carlyle Group L.P.、Carlyle Holdings III GP Management L.L.C.、Carlyle Holdings III GP L.P.、Carlyle Holdings III GP Sub L.L.C.、Carlyle Holdings III L.P.、TC Group Cayman, L.P.、TC Group Cayman Sub, L.P.、Carlyle Asia Real Estate III GP, Ltd.、Seed Coinvestment GP, L.P.及Seed Coinvestment, L.P.均被視為為Seed Holding Company I, Limited所持有的286,480,000股股份中擁有權益。
- (7) 東穎投資有限公司為遠洋地產(香港)有限公司(由信洋國際有限公司全資擁有)的全資子公司。信洋國際有限公司為耀勝發展有限公司(由遠洋集團控股有限公司全資擁有)的全資子公司。因此，遠洋地產(香港)有限公司、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋集團控股有限公司均被視為為東穎投資有限公司持有的287,741,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事或最高行政人員概不知悉有任何其他人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內之權益或淡倉。

首次公開發售前購股權計劃

於2016年3月10日，本公司首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）獲本公司董事會（「董事會」）批准及有條件採納。首次公開發售前購股權計劃的目的是作為股份獎勵計劃，設立以（其中包括）確認及承認本集團若干僱員對上市及本公司發展作出的貢獻及激勵、挽留及吸引促進本公司發展的優秀人才。有關首次公開發售前購股權計劃主要條款的進一步詳情載於本公司日期為2016年6月30日的招股章程（「招股章程」）。

截至2016年6月30日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購合共15,824,000股股份（約佔截至最後實際可行日期本公司已發行股本總額的0.54%）的購股權。於2016年7月15日（「上市日期」）本公司上市後將不會進一步根據首次公開發售前購股權計劃授出任何購股權。截至2016年6月30日，概無購股權被註銷／失效。

根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權之持有人無須就根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權付款。

在承授人之若干責任表現令人滿意的前提下，各承授人所獲授的購股權（「首次公開發售前購股權」）將根據下列歸屬時間表歸屬：

1. 於上市日期首個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關股份總數的30%；
2. 於上市日期第二個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關股份總數的30%；及
3. 於上市日期第三個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關股份總數的餘下40%。

因此，截至2016年6月30日，概無首次公開發售前購股權已獲歸屬及可行使。根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權的購股權期為五年，惟概無首次公開發售前購股權可於上市日期前行使。

其他資料

根據首次公開發售前購股權計劃授出尚未獲行使的購股權的詳情載列如下：

承授人姓名 或類別	購股權 授出日期	購股權行使價 (每股港元)	購股權行使期	截至2016年 6月30日 尚未獲行使
董事				
潘乃越	2016年3月21日	1.625港元	由2017年7月15日至2021年7月14日	633,600
	2016年3月21日	1.625港元	由2018年7月15日至2021年7月14日	633,600
	2016年3月21日	1.625港元	由2019年7月15日至2021年7月14日	844,800
				2,112,000
孫利民	2016年3月21日	1.625港元	由2017年7月15日至2021年7月14日	422,400
	2016年3月21日	1.625港元	由2018年7月15日至2021年7月14日	422,400
	2016年3月21日	1.625港元	由2019年7月15日至2021年7月14日	563,200
				1,408,000
張瓏	2016年3月21日	1.625港元	由2017年7月15日至2021年7月14日	633,600
	2016年3月21日	1.625港元	由2018年7月15日至2021年7月14日	633,600
	2016年3月21日	1.625港元	由2019年7月15日至2021年7月14日	844,800
				2,112,000
李慶	2016年3月28日	1.625港元	由2017年7月15日至2021年7月14日	561,600
	2016年3月28日	1.625港元	由2018年7月15日至2021年7月14日	561,600
	2016年3月28日	1.625港元	由2019年7月15日至2021年7月14日	748,800
				1,872,000
				7,504,000
本集團高級管理層 成員及其他僱員				
合計	2016年3月21日	1.625港元	由2017年7月15日至2021年7月14日	2,160,000
	2016年3月21日	1.625港元	由2018年7月15日至2021年7月14日	2,160,000
	2016年3月21日	1.625港元	由2019年7月15日至2021年7月14日	2,880,000
	2016年3月28日	1.625港元	由2017年7月15日至2021年7月14日	336,000
	2016年3月28日	1.625港元	由2018年7月15日至2021年7月14日	336,000
	2016年3月28日	1.625港元	由2019年7月15日至2021年7月14日	448,000
				8,320,000
總計				15,824,000

購買、出售及贖回上市證券

於截至2016年6月30日止六個月，股份並未於聯交所上市，且本公司或其任何子公司並無發行其他上市證券。因此，於截至2016年6月30日止六個月，並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

中期股息

董事會並不建議就截至2016年6月30日止六個月向本公司股東派付中期股息。

遵守企業管治守則

鑒於本公司股份於截至2016年6月30日尚未於聯交所上市，於截至2016年6月30日止六個月，香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「守則」）不適用於本公司。守則自上市日期起適用於本公司。

除以下所披露者外，本公司自上市日期起一直遵守守則之適用守則條文。

根據守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。李士發先生（「李先生」）為本公司之主席兼總裁。李先生具備豐富的物流設施行業經驗，負責制訂及領導實施本集團的整體發展策略及業務規劃並監督本集團的管理及戰略發展，彼自本集團於2000年成立以來對本集團的發展及業務擴張起到重大作用。董事會認為，主席及總裁職務由一人兼任利於本集團的管理，而由經驗豐富之人才組成的高級管理層及董事會將確保權力和授權分佈均衡。董事會目前包括五名執行董事（包括李先生）、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事，架構充分獨立。

董事會致力於審閱及監察本公司之常規，以遵守守則並維持本公司高標準的企業管治常規。

其他資料

董事及相關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已於2016年6月14日採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。鑒於股份截至2016年6月30日尚未於聯交所上市，於截至2016年6月30日止六個月，標準守則並不適用於本公司董事。

本公司亦已採納標準守則作為極有可能獲得本公司及／或其證券的內幕消息的相關僱員進行本公司證券交易的標準。

審核委員會

本公司於2016年6月14日已根據守則成立訂有書面職權範圍之審核委員會。審核委員會之主要職責包括審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統，以及財務及會計政策和實務。截至本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事所組成，即馮征先生、郭景彬先生及梁子正先生。馮征先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱及討論本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期財務報告。

根據上市規則第13.51B(1)條規定有關董事履歷詳情的變動

自招股章程日期起，概無董事履歷詳情的變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

全球發售所得款項用途

股份於2016年7月15日在聯交所主板上市。本公司合共1,035,707,000股每股面值0.0000625美元的新普通股以每股3.25港元發行，換取合共約3,366.0百萬港元。此外，於2016年8月10日，本公司因全球發售下的超額配股權獲部分行使以每股3.25港元增發58,695,000股每股面值0.0000625美元的新普通股，換取合共約190.8百萬港元。經扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，本公司自全球發售（包括於2016年8月6日因超額配股權獲部分行使）所募集的所得款項淨額（「所得款項淨額」）合共約為3,438.9百萬港元，包括自全球發售募集的3,254.5百萬港元及因超額配股權獲部分行使而自發行股份所募集的184.4百萬港元。

截至最後實際可行日期，所得款項淨額中有(i)1,254.8百萬港元（約佔所得款項淨額的36.5%）已被用於根據Seed Holding Company I, Limited與本公司於2016年2月28日訂立的購股協議購買Seed Holding Company II, Limited的部分股權，及(ii)1,354.0百萬港元（約佔所得款項淨額的39.4%）已被用於償還部分來自Credit Suisse AG新加坡分行不超過300百萬美元的信貸融資（誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載者）。餘下所得款項淨額已存放於本集團的銀行賬戶內作為短期活期存款，其將由本公司擬用於與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載者相一致的目的。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致中國物流資產控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱列載於第25至72頁的中期財務資料，此中期財務資料包括中國物流資產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於2016年6月30日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照約定的委聘條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出問詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2016年8月29日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合資產負債表

		2016年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	—	—
物業、廠房及設備	7	4,458	4,899
投資物業	7	11,115,000	9,709,000
無形資產	7	121	135
以權益法入賬的投資	8	166,255	108,465
遞延所得稅資產	17	—	—
長期貿易應收款項		15,346	15,644
其他長期預付款	9	23,212	122,661
		11,324,392	9,960,804
流動資產			
貿易及其他應收款項	10(a)	73,168	79,575
預付款	10(b)	51,487	13,370
現金及現金等價物	11	590,350	820,773
受限制現金	11	—	800
		715,005	914,518
資產總額		12,039,397	10,875,322
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	310	310
其他準備金	13	156,517	152,777
留存盈利		2,354,990	1,831,347
權益總額		2,511,817	1,984,434

簡明綜合資產負債表

		2016年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借款	15	2,001,570	934,385
長期應付款項		27,397	19,794
混合投資工具	16	3,974,244	5,790,473
遞延所得稅負債	17	1,148,595	990,101
		7,151,806	7,734,753
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	318,519	492,641
即期所得稅負債		17,502	18,803
借款	15	244,694	644,691
混合投資工具	16	1,795,059	—
		2,375,774	1,156,135
負債總額		9,527,580	8,890,888
權益及負債總額		12,039,397	10,875,322

第30頁至第72頁的附註為該等中期綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
收入	6	126,440	55,487
銷售成本	19	(37,801)	(17,813)
毛利		88,639	37,674
銷售及市場推廣開支	19	(9,026)	(6,048)
行政開支	19	(47,794)	(31,795)
其他收入		15,421	2,932
投資物業公平值收益 — 淨額		618,229	613,083
混合投資工具公平值虧損 — 淨額	16	(21,066)	(277,687)
其他虧損 — 淨額	20	(4,819)	(182)
經營利潤		639,584	337,977
財務收入		7,495	45,460
財務成本		(17,652)	(5,535)
財務(開支)／收入 — 淨額		(10,157)	39,925
分佔以權益法入賬的投資利潤	8	57,790	21,160
除所得稅前利潤		687,217	399,062
所得稅開支	21	(163,574)	(160,932)
本公司擁有人應佔期內利潤		523,643	238,130
期內其他全面收益，扣除稅項		—	—
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		523,643	238,130
每股盈利(以人民幣列值)			
— 基本	22(a)	0.65	0.30
— 攤薄	22(b)	0.65	0.27

第30頁至第72頁的附註為該等中期綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 未經審核 人民幣千元	其他儲備金 未經審核 人民幣千元	留存盈利 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
於2016年1月1日的結欠	310	152,777	1,831,347	1,984,434
全面收益				
期間利潤	—	—	523,643	523,643
全面收益總額	—	—	523,643	523,643
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易				
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	—	3,740	—	3,740
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易總額	—	3,740	—	3,740
於2016年6月30日的結欠	310	156,517	2,354,990	2,511,817
於2015年1月1日的結欠	310	12,327	626,716	639,353
全面收益				
期間利潤	—	—	238,130	238,130
全面收益總額	—	—	238,130	238,130
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16.3)	—	139,716	—	139,716
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易總額	—	139,716	—	139,716
於2015年6月30日的結欠	310	152,043	864,846	1,017,199

第30頁至第72頁的附註為該等中期綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核	未經審核
	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	52,307	34,075
已收利息	4,959	5,256
已付所得稅	(6,381)	(4,674)
營運活動產生的現金淨額	50,885	34,657
投資活動所用現金流量		
於聯營公司的投資	—	(92,250)
支付收購鄭州華正道物流有限公司的餘下代價	(373)	—
收購物業、廠房及設備	(171)	(2,026)
添置投資物業	(821,290)	(1,579,378)
出售投資物業配套設施所得款項	17	—
支付上海宇培(集團)有限公司(「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	—	(26,000)
應收關連方款項增加	—	(115,850)
應收關連方款項減少	—	117,139
受限制現金減少／(增加)	800	(228,919)
政府補助所得款項	13,600	10,000
投資活動所用現金淨額	(807,417)	(1,917,284)
融資活動產生的現金流量		
借款所得款項	1,297,500	165,299
償還借款	(621,763)	(22,000)
混合投資工具增加	—	2,727,791
混合投資工具利息支付	(42,236)	—
支付利息開支	(68,831)	(37,346)
應付關連方款項增加	—	936,850
應付關連方款項減少	(12,300)	(571,700)
支付首次公開發售前私人配售佣金	—	(18,454)
預付包銷佣金	(28,832)	—
融資活動產生的現金淨額	523,538	3,180,440
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(232,994)	1,297,813
期初現金及現金等價物	820,773	678,428
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)	2,571	(118)
期末現金及現金等價物	590,350	1,976,123

第30頁至第72頁的附註為該等中期綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)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 Islands。

本公司是一家投資控股公司。本公司及其子公司(統稱「本集團」)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。本集團的最終控股方是李士發先生(「李先生」)和馬小翠女士(「馬女士」)。

本公司於2016年7月15日於香港聯合交易所有限公司首次上市(「上市」)。本公司通過全球發售按價格3.25港元(「港元」)合共發行1,035,707,000股股份。於2016年8月10日，本公司因行使超額配股權而按價格3.25港元合共發行額外58,695,000股股份(附註12)。

除非另有所指外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於2016年8月29日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並未經過審核。

2 編製基準

該截至2016年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按照國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務資料，應與根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的日期為2016年6月30日的招股章程的已刊發會計師報告一併閱讀。

於2016年6月30日，本集團流動負債超出其流動資產人民幣1,660,769,000元。其後，本公司股份於2016年7月15日在香港聯合交易所有限公司上市，籌集所得款項總額3,366,047,750港元，並因部分行使超額配股權而發行額外股份，籌集所得款項總額190,758,750港元。董事合理預計，本集團擁有充分資源在可預見的未來繼續經營。因此，本集團繼續採用持續經營基準編製該等簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

除下文所述外，所採用之會計政策與列載於日期為2016年6月30日之招股章程的已刊發會計師報告所述者一致。

(a) 股份支付

本集團實行一項以股本結算的股份酬金計劃，以本集團之權益工具(購股權)作為代價取得董事、僱員之服務。授出購股權所相應獲得的僱員服務公平值確認為開支。列為開支之總額乃參考已授購股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體股份價格)；
- 不包括任何服務和非市場業績歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及一名該實體的僱員於特定期間內留任)的影響；及
- 包括非歸屬條件影響(例如要求僱員儲蓄)。

於各報告期末，本集團根據非市場業績及服務條件修訂預期歸屬購股權數目的估計。本集團會於綜合全面收益表確認修訂原來估計(如有)的影響，並相應調整權益。

於購股權獲行使時，本公司會發行新股。扣除任何直接應佔交易成本所收取的所得款項計入股本(及股份溢價)。

本公司向本集團之子公司的職工授予其權益工具的購股權，被視為資本投入。職工服務的公平值，參考授出日的公平值計量，並在歸屬期內確認，作為對子公司投資的增加，並相對應對母公司賬戶之權益貸記。

3 會計政策(續)

(b) 中期期間的所得稅按照預期年度盈利總額所適用的稅率計提。

於本中期期間初次生效經修改之準則或詮釋預期將不會對本集團產生任何重大影響。

以下為已頒佈並與本集團經營相關的新準則及對準則之修訂。但該等新準則及對準則的修訂於2016年1月1日開始的財政年度仍未生效，亦尚未被本集團提早採納：

準則		自下列日期或之後開始 的年度期間生效
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
國際會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	2017年1月1日
國際財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與聯營或合營公司之間的 資產出售或注資	該等修訂原本擬於2016年1月1日或 之後開始的年度期間生效。 生效日期已押後／撤銷。

本集團將在上述新訂／經修訂準則及準則修訂本生效時應用。

本集團正在評估該等新訂／經修訂準則及準則修訂本的影響，並且預期在該等準則生效時採納不會對本集團的經營業績和財務狀況造成重大影響。

4 估計

編製此簡明綜合中期財務資料要求管理層作出影響會計政策應用及所報告資產及負債、收入及開支數額的判斷、估計及假設。實際結果或有別於有關估計。

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策所作出的重要判斷及估計不確定因素的主要來源乃與日期為2016年6月30日的招股章程的已刊發會計師報告所應用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本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。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表中規定的所有財務風險管理資料及披露，且應連同日期為2016年6月30日的招股章程的已刊發會計師報告一併閱讀。

自截至2015年12月31日止年度以來，風險管理政策概無任何變動。

5.2 流動資金風險

與2015年底比較，金融負債的合約性未貼現現金流量並無任何重大變動。

混合投資工具緊隨上市後轉換為普通股、已償還或贖回(附註16)。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計

下表乃按估值法對本集團於2016年6月30日以公平值列賬的金融工具及投資物業進行的分析。不同等級已確定如下：

- 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)。

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16。

下表列出本集團以2016年6月30日的公平值計量的資產及負債。

	第一級 未經審核 人民幣千元	第二級 未經審核 人民幣千元	第三級 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
於2016年6月30日				
資產				
投資物業	—	—	11,115,000	11,115,000
負債				
混合投資工具	—	—	5,769,303	5,769,303

下表顯示本集團於2015年12月31日以公平值計量的資產及負債。

	第一級 未經審核 人民幣千元	第二級 未經審核 人民幣千元	第三級 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
於2015年12月31日				
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。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.4 採用重大不可觀察輸入數據進行的公平值計量(第三級)

下表反映第三級混合投資工具於有關期間內的變動。

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
混合投資工具(附註16)		
按公平值		
期初結欠	5,790,473	1,933,518
添置	—	2,588,075
支付利息	(42,236)	—
於簡明綜合全面收益表確認的虧損	21,066	277,687
期末結欠	5,769,303	4,799,280
「混合投資工具公平值虧損—淨額」下的未變現虧損的變動	21,066	277,687

被納入第三級的混合投資工具有：發行予Seed Holding Company II, Limited(「凱雷」)的可贖回可換股視作優先股、發行予Berkeley Asset Holding Ltd.(「RRJ Berkeley」)及SeaTown Lionfish Pte. Ltd.(「SeaTown」)的可換股票據、來自Sherlock Asset Holding Ltd.(「RRJ Sherlock」)及SeaTown的預付貸款，以及發行予Logisware Investment Limited(「FD Insurance」)的可贖回可換股普通股。

於2016年6月30日及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。

估值師在兩種情況(即首次公開發售(「首次公開發售」)及非首次公開發售)下釐定混合投資工具的公平值，然後再運用各種情況發生的概率(乃由管理層估計得出)以得出概率加權平均值，作為混合投資工具的公平值。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.4 採用重大不可觀察輸入數據進行的公平值計量(第三級)(續)

本集團已根據非首次公開發售情況及首次公開發售情況分別採用權益分配法下的購股權定價方法以及貼現現金流量(「貼現現金流量」)法，釐定發行予凱雷的可贖回可換股視作優先股以及發行予FD Insurance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，以及非首次公開發售與首次公開發售情況的概率加權。

本集團採用二項模式和貼現現金流量法，計算發行予RRJ Berkeley及SeaTown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，以及首次公開發售和非首次公開發售情況的概率加權。

本集團採用貼現現金流量法計算RRJ Sherlock及SeaTown注入的預付貸款的公平值。該等輸入數據包括債券貼現率及首次公開發售及非公開發售情況的概率加權。

估值技術於期內未出現任何其他重大變動。

5.5 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

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。

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 長期貿易應收款項
- 貿易及其他應收款項
- 現金及現金等價物
- 受限制現金
- 長期應付款項
- 貿易及其他應付款項

6 分部資料

董事會為本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。本集團的項目子公司(「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本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；本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；董事會從本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，本集團的所有收入及經營利潤均來自中國，且本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2016年6月30日止六個月，來自客戶A的收入佔本集團收入總額的31.45%。於截至2015年6月30日止六個月，來自客戶B、A、C的收入分別佔本集團收入總額的18.50%、17.72%及17.70%。

簡明綜合中期財務資料附註

7 物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產

	物業、 廠房及設備 未經審核 人民幣千元	投資物業 未經審核 人民幣千元	土地使用權 未經審核 人民幣千元	其他無形資產 未經審核 人民幣千元
截至2016年6月30日止六個月				
賬面淨值或估值				
於2016年1月1日期初數額	4,899	9,709,000	—	135
添置	171	789,137	—	—
出售	—	(1,366)	—	—
投資物業公平值收益	—	618,229	—	—
折舊及攤銷(附註19)	(612)	—	—	(14)
於2016年6月30日期末數額	4,458	11,115,000	—	121
截至2015年6月30日止六個月				
賬面淨值或估值				
於2015年1月1日期初數額	2,771	3,090,000	5,683	—
添置	2,026	1,721,817	—	—
投資物業公平值收益	—	613,083	—	—
折舊及攤銷(附註19)	(446)	—	(15)	—
於2015年6月30日期末數額	4,351	5,424,900	5,668	—

本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2016年6月30日及2015年12月31日之公平值。重估損益計入「投資物業公平值收益—淨額」。

7 物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產(續)

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。

估值技術於期間內未出現任何重大變動。

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2016年6月30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)
	未經審核	未經審核	未經審核
	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	—	—	11,115,000

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)
	未經審核	未經審核	未經審核
	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	—	—	9,709,000

於期內，第一、第二及第三級之間並無任何轉移。

7 物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產(續)

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
期初結欠	9,709,000	3,090,000
添置	789,137	1,721,817
出售	(1,366)	—
公平值調整所得淨收益	618,229	613,083
期末結欠	11,115,000	5,424,900

本集團的估值程序

本集團的投資物業於2016年6月30日的公平值由獨立專業估值師—高力進行估值，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。

本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本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2016年6月30日及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。

7 物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產(續)

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、其他合約的條款及外在憑證(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，完工成本大體上與本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)及時取得批准及本集團所需的任何補救行動而有所變動。

估值技術於期內未出現任何變動。

8 採用權益法列賬之投資

	截至2016年 6月30日止六個月 未經審核 人民幣千元	截至2015年 6月30日止六個月 未經審核 人民幣千元
期初	108,465	—
投資成本	—	92,250
分佔聯營公司稅後利潤	57,790	21,160
期末	166,255	113,410

於2016年6月30日，董事認為對本集團屬重要之本集團的聯營公司載列如下。如下載列的聯營公司擁有僅由本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2016年6月30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 權益比例	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

上海虹宇由本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，主要經營倉庫租賃並提供有關管理服務。

於2016年6月30日，並無發生與本集團在其聯營公司中的權益有關的任何或然負債。

8 採用權益法列賬之投資(續)

上海虹宇的資產、負債及業績顯示如下：

	截至2016年 6月30日止六個月 未經審核 人民幣千元
資產	893,387
負債	(487,887)
分佔利潤	140,951
持股百分比	41%

9 其他長期預付款

於2016年6月30日及2015年12月31日，其他長期預付款的結欠如下：

	於 2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
建築成本預付款	526	106,586
長期待攤費用	22,686	16,075
	23,212	122,661

10 貿易及其他應收款項及預付款

(a) 貿易及其他應收款項

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項		
租金收入應收款項	11,449	9,816
其他應收款項		
土地使用權其他應收款項及其他按金	61,039	67,223
其他應收第三方款項	680	2,117
其他應收關連方款項(附註24)	—	419
	61,719	69,759
	73,168	79,575

於2016年6月30日及2015年12月31日，本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2016年6月30日及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。

於2016年6月30日及2015年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項		
30日以內	7,495	8,084
31日至90日	3,954	1,672
91日至365日	—	60
	11,449	9,816

10 貿易及其他應收款項及預付款(續)

(b) 預付款

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
包銷佣金費預付款	28,832	—
上市開支預付款	18,859	8,110
預付公用設施費	3,577	4,015
預付稅項	219	1,245
	51,487	13,370

11 現金及現金等價物和受限制現金

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
銀行及手頭現金	590,350	821,573
減：受限制現金 ⁽ⁱ⁾	—	(800)
現金及現金等價物	590,350	820,773

(i) 於2015年12月31日，銀行持有受限制存款人民幣800,000元作為銀行借款之抵押(附註15)。

簡明綜合中期財務資料附註

12 股本

	未經審核		普通股 人民幣千元
	法定股份數目	已發行股份數目	
於2016年1月1日及2016年6月30日	500,000	50,000	310
於2015年1月1日及2015年6月30日	500,000	50,000	310

於2016年7月15日，本公司每股股份面值通過每1股換16,000股進行股份拆細，自1美元（「美元」）變為0.0000625美元，而本公司亦就其全球發售及其股份於香港聯合交易所有限公司開始上市之日，按每股3.25港元之價格發行每股面值為0.0000625美元之1,035,707,000股新普通股。全球發售產生所籌集的所得款項總額為3,366,047,750港元。

於上市後，總額為437,557,000美元的可換股票據、可贖回可換股視作優先股及可贖回可換股普通股已轉換為合共1,044,592,000股普通股（「轉換股份」）（附註16）。

於2016年8月10日，本公司因行使超額配股權以每股3.25港元的價格發行合共58,695,000股股份。所籌集的所得款項總額為190,758,750港元。

於發行全球發售股份、超額分配股份及轉換股份後，於簡明綜合中期財務資料日期已發行普通股總數為2,938,994,000股，每股面值為0.0000625美元。

13 其他儲備金

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
期初結欠	152,777	12,327
僱員購股權計劃		
— 僱員服務價值（附註14）	3,740	—
宇培投資管理認定出資（附註16.3）	—	139,716
期末結欠	156,517	152,043

14 股份支付

於2016年3月10日，本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本集團出資或已經出資的其他人士授予認購本公司股份的期權。

根據購股權計劃，本公司於2016年3月21日及2016年3月28日向若干董事和僱員授予可認購合計989股股份的期權，其後於2016年7月15日進行每1股換16,000股的股份拆細後，該股份數目自動調整為15,824,000股。該等期權擁有5年的合約性期權期限。本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本集團聘用。

(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%。

未行使購股權數目及相關加權平均行使價之變動如下：

	每股股份 平均行使價 港元	購股權數目
於2016年1月1日	—	—
已授出	1.625	989
於2016年6月30日	1.625	989

於2016年6月30日尚未行使之購股權有以下到期日及行使價：

到期日	每股行使價 港元	購股權數目
2021年3月21日	1.625	802
2021年3月28日	1.625	187

14 股份支付(續)

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)。

	於2016年3月21日及 2016年3月28日授出
行使價	1.625港元
預計波動率	47.62%
預計股息收益率	0.00%
無風險利率	0.90%

預期波動率乃經計算與本集團業務類似的上市公司價格的歷史波動後予以釐定。預期股息收益率乃由董事基於本集團預期未來表現及股息政策釐定。

截至2016年6月30日止六個月於簡明綜合全面收益表內扣除的購股權開支金額約為4,489,000港元(相當於人民幣3,740,000元)。

15 借款

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
非流動		
銀行借款		
— 抵押銀行借款(a)	2,001,570	934,385
流動		
銀行借款		
— 抵押銀行借款(a)	244,694	644,691
	2,246,264	1,579,076

15 借款(續)

- (a) 於2016年6月30日，本集團提供人民幣6,739,000,000元的投資物業作為人民幣1,746,264,000元的抵押銀行借款及人民幣234,500,000元未動用融資之抵押(2015年12月31日：本集團提供人民幣5,289,000,000元的投資物業作為人民幣1,303,145,000元的抵押銀行借款及人民幣132,000,000元未動用融資之抵押)。

於2016年6月30日，抵押銀行借款人民幣500,000,000元由本集團人民幣826,000,000元的投資物業及本集團於若干子公司的權益作抵押(2015年12月31日：無)。

於2015年12月31日，李先生擔保抵押銀行借款人民幣87,625,000元，且由本集團提供人民幣304,000,000元的投資物業作為抵押。李先生之擔保於2016年1月解除。

於2015年12月31日，本集團提供人民幣800,000元的受限制存款，且由本集團提供人民幣702,000,000元的投資物業作為人民幣188,306,000元的抵押銀行借款(附註11)之抵押。受限制存款於2016年3月解除。

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內到期	207,500	132,000
— 一年後到期	27,000	—
	234,500	132,000

該等未動用借款融資由本集團提供上述投資物業作為抵押。

該等融資安排有助提供興建投資物業所需資金。

16 混合投資工具

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
非流動		
可換股票據	1,716,247	2,109,667
可贖回可換股視作優先股	1,868,672	1,695,641
預付貸款	—	1,650,900
可贖回可換股普通股	389,325	334,265
	3,974,244	5,790,473
流動		
預付貸款	1,795,059	—
	5,769,303	5,790,473

16.1 可換股票據

	未經審核 人民幣千元
於2016年1月1日	2,109,667
公平值變動	(393,420)
於2016年6月30日	1,716,247
於2015年1月1日	1,064,247
發行	612,950
公平值變動	141,795
於2015年6月30日	1,818,992

16 混合投資工具(續)

16.1 可換股票據(續)

本公司於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簽訂了初期可換股承兌票據(「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為本公司約定一項選擇權，以進一步發行額外票據。倘若對本集團公司所作投資的所得款項全部或大部分得以利用，則在本公司要求下，RRJ Berkeley及SeaTown同意購買，且本公司同意根據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(即可換股承兌票據)(「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，本公司與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，本公司、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，本公司分別與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，本公司分別與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」)(合稱「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%。

16 混合投資工具(續)

16.1 可換股票據(續)

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，本公司應向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(「內部收益率」)之金額。

首次公開發售時贖回

通過A1提交日期前至少十(10)個營業日向本公司發出書面通知，RRJ Berkeley及SeaTown有權在有條件首次公開發售完成時，接受RRJ Berkeley及SeaTown贖回價格，作為根據附註16.1(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)

倘本公司在A1提交日期(「A1到期日」)後六個月期間未完成有條件首次公開發售，則RRJ Berkeley及SeaTown有權在A1到期日之後隨時選擇要求本公司按RRJ Berkeley及SeaTown贖回價格，贖回經修訂及經重列票據。

(b) 清算

如本公司發生清算、解散或清盤，本公司須向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，及(b)RRJ Berkeley及SeaTown作為本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本公司已發行股本總額36.8333%及5.6667%的本公司普通股數目。

(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本公司已發行股本總額36.8333%及5.6667%的本公司普通股數目。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。

16 混合投資工具(續)

16.1 可換股票據(續)

(c) 轉換(於經修訂及經重列票據內修訂)(續)

經修訂及經重列票據應在本公司就有條件首次公開發售向投資者發行普通股的時候自動轉換為普通股，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25,188股普通股(截至該日按悉數攤薄基準計算得出)，相當於本公司截至該日及轉換日期已發行股本總額的33.5%。
- (ii) 轉換價調整。倘本公司於轉換前向除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於本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本公司普通股後，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。

本集團已將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期間於簡明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。

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簡明綜合全面收益表中確認。

總金額為258,841,000美元的可換股票據隨後於上市時轉換為617,936,000股普通股。

16 混合投資工具(續)

16.2 可贖回可換股視作優先股

	未經審核 人民幣千元
於2016年1月1日	1,695,641
公平值變動	173,031
於2016年6月30日	1,868,672
於2015年1月1日	869,271
發行	369,250
公平值變動	88,723
於2015年6月30日	1,327,244

於2013年6月18日，本公司的兩家子公司上海宇培及上海宇培投資管理有限公司(統稱為「宇培訂約方」)與凱雷簽訂了一份投資框架合約(「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；將凱雷於項目公司內的股本權益強賣予第三方。

16 混合投資工具(續)

16.2 可贖回可換股視作優先股(續)

(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200百萬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201百萬美元。

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。

首次公開發售時贖回

根據框架合約規定，本公司須於簽訂框架合約之日(即2013年6月18日)起4.5年後完成有條件首次公開發售。確認首次公開發售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日根據本公司及凱雷訂立之股份買賣協議(「購股協議」)修訂(附註16.2(d))。

(c) 轉換

確認首次公開發售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本公司一定數目的普通股。

該條款於2016年2月28日根據本公司及凱雷訂立之購股協議修訂(附註16.2(d))。

16 混合投資工具(續)

16.2 可贖回可換股視作優先股(續)

(d) 有關可贖回可換股視作優先股的修訂

於2016年2月28日，本公司與凱雷訂立一份購股協議，據此，凱雷須於首個交易日(即本公司股份於香港聯合交易所有限公司首次開始買賣之日)出售及本公司須自凱雷購買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本公司按以下方式支付：

- (i) 緊接有條件首次公開發售完成前，本公司須於購股協議交割時發行一定數目的本公司普通股股份(「凱雷代價股」)，相關數目等於(x)120,000,000美元的港元等值金額，除以(y)有條件首次公開發售中每股本公司普通股的最終首次公開發售價所得的商；及
- (ii) 待有條件首次公開發售完成後，但本公司無論如何須於首個交易日支付凱雷一筆由購買價格減120,000,000美元的金額，即截至有條件首次公開發售完成日期凱雷代價股的價值。

同日，本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、本公司及凱雷同意，待有條件首次公開發售發生時，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。

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，而分類為本集團財務資料的金融負債。

本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期間於簡明綜合全面收益表內確認。

於2016年6月30日以後，金額為161,800,000美元的可贖回可換股視作優先股已被贖回，而120,000,000美元已於上市時以每股3.25港元的換股價轉換為286,480,000股普通股。

16 混合投資工具(續)

16.3 預付貸款

	未經審核 人民幣千元
於2016年1月1日	1,650,900
支付利息	(42,236)
公平值變動	186,395
於2016年6月30日	1,795,059
於2015年1月1日	—
發行	1,390,317
公平值變動	62,195
於2015年6月30日	1,452,512

於2015年4月20日，本公司與RRJ Sherlock及SeaTown、李先生及宇培投資管理(李先生及宇培投資管理統稱為「發起方」)簽訂了貸款協議(「2015年貸款」)。根據貸款協議，本公司分別從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, 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。

於2016年2月5日，本公司與RRJ Sherlock及SeaTown以及發起方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協議，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。

16 混合投資工具(續)

16.3 預付貸款(續)

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

本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」)一併支付。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。

首次公開發售時贖回(僅適用於經修訂及經重列貸款)

倘(i)首次公開發售已於到期日或之前完成，且(ii)本公司於首次公開發售交割日期(「首次公開發售償還日期」)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貸款的所有應計及未付利息自首次公開發售償還日期至本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」)，相當於本公司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(相當於本公司普通股的0.036%)，總價為18美元。

16 混合投資工具(續)

16.3 預付貸款(續)

(d) 發起方的擔保

如首次公開發售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，所有投資工具被本公司指定為透過損益以按公平值列賬則除外。本集團已將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期間於簡明綜合全面收益表內確認。

隨著2015年貸款的發放，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%的本公司流通在外的普通股，這實際表示宇培投資管理對本公司提供了股權出資。發起方亦保證倘首次公開發售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%。本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本公司作出的股權出資並須錄入簡明綜合資產負債表的「其他儲備金」一欄。

於2016年6月27日，本公司與Credit Suisse AG新加坡分行(「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300百萬美元的信貸融資以於上市前償還自RRJ Sherlock及SeaTown借入的經修訂及經重列貸款。銀行融資按倫敦銀行同業拆息另加4.5%的年利率計息並於上市前可動用。該銀行融資隨後已於上市前用於償還預付貸款的本金及應計但未付的利息的總額為271,856,361美元。

16 混合投資工具(續)

16.4 可贖回可換股普通股

	未經審核 人民幣千元
於2016年1月1日	334,265
公平值變動	55,060
於2016年6月30日	389,325
於2015年1月1日	—
發行	215,558
公平值變動	(15,026)
於2015年6月30日	200,532

於2015年3月11日及2015年5月18日，本公司的四家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投資管理諮詢管理有限公司(統稱為「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，投資於本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

本公司須於2017年12月18日或之前完成有條件首次公開發售。確認首次公開發售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本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)每股首次公開發售價格所得的商數。

本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期間於簡明綜合全面收益表內確認。

總金額為58,716,000美元的可贖回可換股普通股隨後於上市時按每股3.25港元的換股價轉換為140,176,000股普通股。

17 遞延所得稅

遞延所得稅資產

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
於1月1日的期初結欠	—	7,858
於簡明綜合全面收益表扣除(附註21)	—	(7,858)
於6月30日的期末結欠	—	—

遞延所得稅負債

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
於1月1日的期初結欠	990,101	278,425
於簡明綜合全面收益表扣除(附註21)	158,494	149,111
於6月30日的期末結欠	1,148,595	427,536

簡明綜合中期財務資料附註

18 貿易及其他應付款項

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
應付建築成本	242,757	424,631
應付上市開支	35,002	17,458
其他應付稅項	10,744	9,769
預收賬款	9,407	12,268
按金	7,050	7,034
應計經營開支	3,920	1,975
應付利息	3,498	2,467
應付僱員福利	1,650	1,800
業務合併應付代價	—	373
應付關連方款項(附註24)	—	12,300
其他	4,491	2,566
	318,519	492,641

於2016年6月30日及2015年12月31日，應付建築成本的賬齡分析如下：

	於	
	2016年6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年12月31日 經審核 人民幣千元
應付建築成本		
1年以內	242,006	422,098
1至2年	180	2,221
2年以上	571	312
	242,757	424,631

19 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
稅項支出	28,789	14,398
上市開支	23,466	7,021
僱員福利開支 — 包括董事酬金	14,160	11,918
維護維修成本	6,852	1,485
僱員購股權計劃(附註14)	3,740	—
租賃佣金	3,366	2,607
核數師酬金 — 核數服務	2,500	440
差旅費	2,173	1,871
公用設施及辦公室開支	2,131	1,089
租賃費用	1,970	1,422
專業費用	1,227	4,015
折舊及攤銷開支(附註7)	626	461
招待費	566	622
銀行手續費	230	112
首次公開發售前私人配售佣金	—	7,440
其他開支	2,825	755
	94,621	55,656

20 其他虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
合約終止補償	2,500	—
出售投資物業配套設施	1,349	—
其他	970	182
	4,819	182

21 所得稅開支

中國所得稅乃根據期內估計應課利潤的25%計算。

海外利得稅根據期內估計應課稅利潤按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅	5,080	3,963
遞延所得稅(附註17)	158,494	156,969
	163,574	160,932

(i) 開曼群島利得稅

本公司無須繳納任何開曼群島稅費。

(ii) 香港利得稅

本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。期內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」)

本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的直接控股公司徵收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。

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團並無就其子公司的累計未分配利潤確認遞延稅項負債，原因是有關子公司並不擬於可預見未來分派股息。

22 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司權益所有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核	2015年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	523,643	238,130
已發行普通股加權平均數 ⁽ⁱ⁾	800,000,000	800,000,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.65	0.30

(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 6月30日止六個月 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	238,130
加：可換股票據的公平值變化(附註16.1)(人民幣千元)	141,795
	379,925
已發行普通股加權平均數 ⁽ⁱ⁾	800,000,000
就可換股票據下授予的股份進行調整 ⁽ⁱ⁾	591,304,348
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 ⁽ⁱ⁾	1,391,304,348
每股攤薄盈利(人民幣元每股)	0.27

於截至2016年6月30日止期間，概無對本公司普通股具有攤薄影響的任何其他已發行金融工具。

(i) 於釐定截至2016年6月30日及2015年6月30日止六個月的已發行普通股加權平均數時，已計及2016年7月15日上市後每1股換16,000股的股份拆細，猶如該等股份自2015年1月1日已發行。

23 或然事項

於2016年6月30日或2015年12月31日，本集團概無或然負債。

24 關連方交易

本集團受宇培投資管理(於英屬維京群島成立)控制。本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)。本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	與本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」)	與本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」)	與本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」)	與本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」)	與本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」)	與本公司受同一最終權益持有人控制
上海虹宇	本公司聯營公司

於截至2015年及2016年6月30日止六個月，本集團與關連方於一般業務過程中執行的重要交易，以及於2016年6月30日及2015年12月31日，關連方交易產生的結欠如下。

24 關連方交易(續)

(a) 關連方墊款

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
墊款來源		
— 宇培建設	—	450,000
— 上海宇培實業	—	416,850
— 宇培建材	—	70,000
	—	936,850

(b) 償還關連方墊款

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
償還墊款		
— 上海虹宇	12,300	—
— 宇培建設	—	200,000
— 上海宇培實業	—	271,700
— 宇培建材	—	100,000
	12,300	571,700

(c) 給關連方的墊款

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
墊款去向		
— 上海宇培實業	—	115,850

24 關連方交易(續)

(d) 收取給關連方的墊款

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
收取墊款		
— 上海宇培實業	—	115,850
— 蕪湖宇實	—	1,289
	—	117,139

(e) 關連方提供的服務

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
租金		
— 上海宇培實業	548	1,095

(f) 向關連方提供的服務

	截至6月30日止六個月	
	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 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		
— 宇培速通物流	4,871	1,463
— 宇培建材	2,816	2,816
— 宇培電子商務	543	543
— 宇培建設	388	388
	8,618	5,210

24 關連方交易(續)

(g) 利息開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
已支付／應付給以下各方的利息開支		
— 宇培建設	—	4,964
— 上海宇培實業	—	3,507
— 宇培建材	—	953
	—	9,424

(h) 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6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
薪金及補助	3,174	2,693
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	235	255
	3,409	2,948

24 關連方交易(續)

(i) 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2016年6月30日	於2015年12月31日
	未經審核 人民幣千元	經審核 人民幣千元
應收關連方款項		
— 宇培速通物流	1,243	—
— 宇培電子商務	16	—
— 宇培建設	12	—
	1,271	—
其他應收關連方款項		
— 其他	—	419
對關連方的其他長期應付款項		
— 宇培速通物流	2,243	—
關連方的墊款		
— 宇培速通物流	578	—
— 宇培建材	447	—
	1,025	—
對關連方的貿易應付款項：		
— 宇培建材	—	695
其他應付關連方款項		
— 上海虹宇	—	12,300

24 關連方交易(續)

(i) 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(續)

於2016年6月30日及2015年12月31日，應收及應付關連方款項主要來自一般業務過程。

應收款項無擔保、免息及須應要求償還。未就應收關連方款項計提撥備。

應付款項無擔保、免息及須應要求償還。

(j) 關連方擔保的借款

於2015年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣87,625,000元，乃由李先生擔保，該借款已於2016年1月獲解除(附註15)。

25 財務擔保合約

- (a) 於2015年，本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」，即本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。

該擔保於2016年6月12日解除。

- (b) 於2015年，本集團的全資子公司成都聖寶鋼結構有限公司(「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。

於2016年1月4日償付銀行借款後，該擔保予以解除。

26 結算日之後發生的事件

(a) 與兩家金融機構訂立的債務融資

於2016年6月27日，本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100百萬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。債務融資於本公司按未償還本金額的106.8%提取融資當日起第三週年到期，且本公司擁有於本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，且將由本集團離岸子公司作擔保並由彼等之股份質押作抵押。該債務融資隨後於2016年7月15日提取。

除本簡明綜合中期財務資料附註1、附註5.2、附註12、附註14及附註16披露者外，2016年6月30日之後本公司或本集團尚未發生其他重大後續事件。

CNLP

中国物流资产 *CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS*

中國物流資產控股有限公司

CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS CO., LTD