

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



China Logistics Property Holdings Co., Ltd

中國物流資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1589)

截至2016年12月31日止年度 全年業績公告

財務摘要

	截至12月31日止年度		同比變動 %
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
收入	270,861	163,238	65.9
毛利	181,980	105,986	71.7
毛利率	67.2%	64.9%	2.3 ⁽⁴⁾
本公司擁有人應佔年內利潤 ⁽¹⁾	720,478	1,205,365	(40.2)
非國際財務報告準則計量：			
核心純利 ⁽²⁾⁽³⁾	50,217	43,677	15.0
核心純利率	18.5%	26.8%	(8.3) ⁽⁴⁾

業務摘要

本集團物流園的主要營運數據

下表載列於2016年本集團物流園的主要營運數據：

	截至12月31日	
	2016年	2015年
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁵⁾	0.9	0.6
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁶⁾	1.2	0.3
總計(百萬平方米)	2.1	1.0
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.4	1.1
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.6	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) ⁽⁷⁾	3.3	3.6
穩定物流園的出租率(%) ⁽⁵⁾	86.6	89.3

(1) 本公司於所示年度利潤之相當大一部分乃包括投資物業之非經常性公平值收益及政府補助。

(2) 這並非國際財務報告準則計量。本集團呈列該非國際財務報告準則項目，乃因本集團認為該項目是計量本集團經營表現的重要補充指標，並認為該項目經常被分析師、投資者及其他利益相關方用於評估同業公司。本集團管理層使用該非國際財務報告準則項目作為制訂商業決策的額外計量工具。其他同業公司計算該非國際財務報告準則項目的方法可能與本集團不同。

(3) 本集團將核心純利界定為本公司擁有人應佔年度利潤，撇除若干日後可能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、過渡貸款的利息開支、其他一次性交易開支、其他收入(如政府補助)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、混合金融工具公平值收益—淨額、其他收益—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。

(4) 指同比變動之絕對數額。

(5) 物流設施(i)截至2016年12月31日竣工超過12個月或(ii)租用率達到90%。

(6) 物流設施(i)截至2016年12月31日竣工或收購不滿12個月或(ii)租用率低於90%。

(7) 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。

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)之股份於2016年7月15日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之主板上市。

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至2016年12月31日止年度(「報告期間」)的綜合全年業績(「全年業績」)，摘錄自本集團載於2016年年報的綜合財務報表。綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製及由本公司核數師普華永道審核。此外，全年業績亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

財務資料

綜合全面收益表 截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	270,861	163,238
銷售成本	4	(88,881)	(57,252)
毛利		181,980	105,986
銷售及市場推廣開支	4	(19,877)	(14,312)
行政開支	4	(93,246)	(59,496)
其他收入		25,932	125,843
投資物業公平值收益 — 淨額		1,102,592	2,669,987
混合金融工具公平值虧損 — 淨額		(114,697)	(1,155,561)
其他收益 — 淨額		797	171,841
經營利潤		1,083,481	1,844,288
財務收入	5	7,529	47,534
財務開支	5	(134,299)	(26,913)
財務(開支)／收入 — 淨額	5	(126,770)	20,621
分佔以權益法入賬的投資利潤		76,502	16,215
除所得稅前利潤		1,033,213	1,881,124
所得稅開支	6	(312,735)	(675,759)
本公司擁有人應佔期內利潤		720,478	1,205,365
其他全面收益：			
可供出售金融資產價值變動		3,472	—
貨幣換算差額		(355)	—
年內其他全面收益，扣除稅項		3,117	—
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		723,595	1,205,365
每股盈利(以人民幣列值)			
— 基本	7	0.4032	1.5067
— 攤薄	7	0.4027	1.1846
股息	8	—	—

綜合資產負債表
截至2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,620	4,899
投資物業	9	12,839,000	9,709,000
無形資產		107	135
以權益法入賬的投資		184,967	108,465
長期貿易應收款項		19,412	15,644
其他長期預付款		397,576	122,661
		<u>13,447,682</u>	<u>9,960,804</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	36,553	79,575
預付款	10	13,070	13,370
可供出售金融資產		76,119	—
現金及現金等價物		1,957,704	820,773
受限制現金		9,555	800
		<u>2,093,001</u>	<u>914,518</u>
資產總額		<u>15,540,683</u>	<u>10,875,322</u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	11	5,760,728	310
其他準備金	12	166,842	152,777
留存盈利		2,551,522	1,831,347
		<u>8,479,092</u>	<u>1,984,434</u>
權益總額		<u>8,479,092</u>	<u>1,984,434</u>

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	13	4,632,592	934,385
長期應付款項		27,612	19,794
混合金融工具	14	—	5,790,473
遞延所得稅負債		1,358,750	990,101
		<u>6,018,954</u>	<u>7,734,753</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	422,437	492,641
即期所得稅負債		16,346	18,803
借款	13	603,854	644,691
		<u>1,042,637</u>	<u>1,156,135</u>
負債總額		<u>7,061,591</u>	<u>8,890,888</u>
權益及負債總額		<u>15,540,683</u>	<u>10,875,322</u>

財務資料附註

1 本集團的一般資料

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 Island。

本公司是一家投資控股公司。本公司及其子公司(合稱「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。

於上市前，本集團的最終控股股東是李士發先生(「李先生」)和馬小翠女士(「馬女士」)。於上市後，彼等成為本集團主要股東。

除非另有所指外，本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。本綜合財務報表於2017年3月29日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本公司綜合財務報表已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。綜合財務報表已按照歷史成本慣例編製，並透過損益按公平值列賬之金融資產及金融負債(包括混合金融工具)以及按公平值列賬的投資物業經重估修訂。

2.1.1 會計政策變動和披露

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團已就自2016年1月1日或之後開始之財政年度首次採納下列準則之修訂本：

- 對國際會計準則(「國際會計準則」)第16號及國際會計準則第38號「澄清折舊及攤銷之可接受方法」作出修訂；
- 對國際會計準則第27號「獨立財務報表之權益法」作出修訂；
- 對國際財務報告準則2012年至2014年週期作出年度改進、對國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第19號及國際會計準則第34號作出修訂；及
- 對國際會計準則第1號「披露措施」作出修訂。

採納該等修訂並未對本期間或任何過往期間造成任何影響，亦不大可能影響未來期間。

(b) 於2016年生效但與本集團無關之準則、現有準則之修訂及詮釋

準則		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	2016年1月1日
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	2016年1月1日
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併例外規定	2016年1月1日

(c) 尚未採納之新訂準則及詮釋

下列各項新訂準則及準則之修訂本及詮釋已頒佈且與本集團經營有關，但並未於2016年1月1日開始的財政年度生效，也未獲本集團提早採納：

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」

該項新訂準則主要針對金融資產及金融負債的分類、計量及取消確認，為金融資產引進了新的對沖會計規則及新的減值模式。

本集團尚未對金融資產之分類及計量進行詳細評估，但目前分類為可供出售金融資產之債務工具似乎可滿足按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之分類條件，因此該等資產之會計處理方法不會有所變動。

由於新規定僅影響指定按公平值透過損益入賬之負債之會計處理方法，而本集團於2016年12月31日並無任何該等負債，故不會影響本集團金融負債之會計處理方法。其他金融工具之會計處理尚未變動。取消確認之規則已自國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新對沖會計規則中的對沖工具會計方法將有所調整，以更貼近本集團之風險管理慣例。作為一般規則而言，由於該準則引入更多原則導向之方法，故可能有更多合資格作對沖會計處理之對沖關係。由於本集團並無處理任何對沖交易，故不會對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

新減值模式要求根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非僅根據國際會計準則第39號之情況般計提信貸虧損。該模式適用於按攤銷成本分類之金融資產、按公平值計入其他全面收入計量之債務工具、國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」項下之合約資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干金融擔保合約。雖然本集團尚未詳細評估新模式如何影響其減值撥備，但其可能導致提早確認信貸虧損。

該新準則亦引進擴大披露之規定及呈報方式之更新，預期將更改本集團對其金融工具作出披露之性質及程度(特別是於採納新準則之年度內)。

國際財務報告準則第9號必須應用於2018年1月1日或之後開始之財政年度。按照已完成的國際財務報告準則第9號之過渡條文，只允許就2015年2月1日前開始之年度呈報期間分段提早採納此項準則。該日之後必須全盤採納新規則。本集團並無意於其強制日期前採納國際財務報告準則第9號。

- 國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」

國際會計準則理事會已頒佈確認收入之新準則。此將取代涵蓋貨品及服務合約之國際會計準則第18號及涵蓋建造合約之國際會計準則第11號。此新準則乃根據貨品或服務之控制權轉讓予客戶時才確認收入之原則下作出。此準則允許在採納時採用全面追溯法或經修訂追溯法。

管理層目前正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，並已識別出下列極有可能受到影響的方面：

- 服務收入 — 應用國際財務報告準則第15號可能會導致識別出將影響收入確認時間的獨立履約責任，以及
- 履行合約所產生的若干費用之會計處理 — 目前支銷的若干費用可能需要根據國際財務報告準則第15號項確認為資產。

國際財務報告準則第15號將於2018年1月1日或之後開始之財政年度強制生效。於此階段，本集團不擬於生效日期前採納此準則。

- 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號將導致於資產負債表確認絕大部分租賃，原因是經營租賃與融資租賃之區分已取消。在新準則下，會確認資產（使用租賃項目之權利）及支付租金之金融負債。唯一例外情況為短期及低價值之租賃。

對於出租人之會計處理將不會出現重大變動。

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團有人民幣4,162,000元之不可撤銷經營租賃承擔。新訂準則將影響資產負債表及有關比率（資產負債比率），惟該影響將屬甚微。

此新準則將於2019年1月1日或之後開始之財政年度強制生效。於此階段，本集團不擬於生效日期前採納此準則。

- 對國際會計準則第12號「所得稅」作出修訂

該等修訂對確認未實現虧損的遞延所得稅資產，澄清如何計算與以公平值計量的債務工具相關的遞延所得稅資產。

該等修訂於2017年1月1日或之後開始的財政年度生效。

- 對國際會計準則第7號「現金流量表」作出修訂

該等修訂引入了一項額外披露，可令財務報表的使用者評估融資活動產生的負債變動。

該等修訂於2017年1月1日或之後開始的財政年度生效。

- 對國際財務報告準則第2號「股份付款交易之分類及計量」作出修訂

該等修訂澄清現金結算的股份支付計量基礎及自現金結算獎勵至權益結算獎勵的修改會計處理。其亦引入國際財務報告準則第2號的原則例外情況，當僱主須扣起僱員有關以股份支付的稅務責任的金額並向稅務機關支付該金額，則該原則要求裁決被視作猶如完全權益結算的獎勵。

該等修訂於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效。

- 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

該等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。

該等修訂原先擬於2016年1月1日或之後開始的財政年度生效。生效日期目前已押後／刪除。

本集團現正評估該等新訂／經修訂準則及修訂本，且預計於其生效時予以採納將不會對本集團的經營業績財務狀況構成任何重大影響。

3 收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入及提供管理服務所得收入	<u>270,861</u>	<u>163,238</u>

4 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
稅項支出	63,197	39,472
上市開支	36,818	17,554
僱員福利開支 — 包括董事酬金	41,030	24,925
維護維修成本	22,402	9,106
專業費用	6,948	10,694
租賃佣金	6,946	6,004
差旅費	4,989	3,881
核數師酬金		
— 核數服務	3,400	880
— 非核數服務	1,200	—
公用設施及辦公室開支	3,027	2,140
租賃費用	2,309	3,045
物業、廠房及設備折舊	1,465	997
招待費	1,214	1,076
銀行手續費	379	284
首次公開發售前私人配售佣金	—	7,440
其他開支	6,680	3,562
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額	<u>202,004</u>	<u>131,060</u>

5 財務(開支)／收入 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務開支		
銀行借款利息	(141,867)	(65,366)
應收關連方墊款利息	—	(15,395)
其他金融機構的借款利息	(93,995)	—
	<u>(235,862)</u>	<u>(80,761)</u>
減：利息資本化	<u>125,015</u>	<u>53,848</u>
借款淨利息開支	<u>(110,847)</u>	<u>(26,913)</u>
匯兌虧損淨額	(30,456)	—
減：匯兌虧損資本化	<u>7,004</u>	<u>—</u>
	<u>(134,299)</u>	<u>(26,913)</u>
財務收入		
銀行存款利息收入	7,529	11,518
匯兌收益淨額	—	36,016
	<u>7,529</u>	<u>47,534</u>
財務(開支)／收入淨額	<u><u>(126,770)</u></u>	<u><u>20,621</u></u>

6 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本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅	4,787	17,070
遞延所得稅	<u>307,948</u>	<u>658,689</u>
所得稅開支	<u><u>312,735</u></u>	<u><u>675,759</u></u>

(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。本年度的適用香港利得稅稅率為16.5%。

(iii) 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

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。

本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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>1,033,213</u>	<u>1,881,124</u>
稅項按各國當地的利潤適用稅率計算	303,803	700,461
以下項目的課稅影響：		
— 不可扣稅開支	823	316
— 毋須課稅收入	(927)	(1,130)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	9,806	19,496
— 動用先前未確認的稅項虧損	(770)	(474)
— 業務合併所產生的負商譽	<u>—</u>	<u>(42,910)</u>
稅項支出	<u>312,735</u>	<u>675,759</u>

截至2016年12月31日止年度，實際稅率為30.3%（2015年：35.9%）。

7 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年內已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2016年及2015年12月31日止年度的已發行普通股加權平均數時，已計及於2016年7月15日生效的（附註11(i)）生效的每1股換16,000股的股份拆細，猶如其於2015年1月1日已完成。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	720,478	1,205,365
已發行普通股加權平均數	<u>1,786,845,742</u>	<u>800,000,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣每股)	<u>0.4032</u>	<u>1.5067</u>

(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12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	720,478	1,205,365
加：可換股票據的公平值變化	—	442,722
	<u>720,478</u>	<u>1,648,087</u>
已發行普通股加權平均數	1,786,845,742	800,000,000
針對購股權計劃下授予的股份進行調整	2,306,435	—
針對可換股票據下授予的股份進行調整	—	591,304,348
	<u>1,789,152,177</u>	<u>1,391,304,348</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數		
每股攤薄盈利(人民幣每股)	<u>0.4027</u>	<u>1.1846</u>

8 股息

董事會不建議就截至2016年12月31日止年度向本公司股東派付末期股息。董事會亦不建議就截至2015年12月31日止年度向本公司股東派付末期股息。

9 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值		
年初	9,709,000	3,090,000
已完工投資物業的資本化後續支出	9,334	—
在建投資物業的資本化支出	2,019,440	3,074,013
出售	(1,366)	—
業務合併	—	875,000
公平值調整所得淨收益	<u>1,102,592</u>	<u>2,669,987</u>
年末	<u>12,839,000</u>	<u>9,709,000</u>

截至2016年12月31日止年度，本集團就在建投資物業資本化的借貸成本達人民幣125,015,000元(2015年：人民幣53,848,000元)。借貸成本按總借貸的加權平均利率7.2%(2015年：4.5%)予以資本化。

於2016年12月31日，本集團總公平值達人民幣11,327,000,000元(2015年：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。

於本公告日期，公平值總額達人民幣3,352,000,000元的某投資物業的業權證明書處於申請階段。

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(「現金流量法」)，參考基於重大不可觀察輸入數據(包括市場租金、租金增長率、資本化率及貼現率等)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)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、預期完成日期及開發商的利潤率。

所採納的估值技術於年內未出現任何變動。

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12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項		
租金收入應收款項	<u>6,044</u>	<u>9,816</u>
其他應收款項		
土地使用權其他應收款項及其他按金	30,388	67,223
其他應收第三方款項	118	2,117
其他應收關連方款項	<u>3</u>	<u>419</u>
	<u>30,509</u>	<u>69,759</u>
	<u>36,553</u>	<u>79,575</u>

於2016年12月31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12月31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年及2015年12月31日，根據本集團有權回收租金收入之日計算貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
30日以內	4,158	8,084
31日至90日	863	1,672
91日至365日	<u>1,023</u>	<u>60</u>
	<u>6,044</u>	<u>9,816</u>

於2016年及2015年12月31日，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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
逾期 — 90日內	5,021	9,756
— 91日至365日	1,023	60
	<u>6,044</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。本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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
預付稅款	7,433	1,245
預付公用設施費	5,637	4,015
上市開支預付款	—	8,110
	<u>13,070</u>	<u>13,370</u>

11 股本及溢價

(a) 法定股份

	法定股份數目
於2015年1月1日	<u>500,000</u>
於2015年12月31日	<u>500,000</u>
於2016年1月1日	500,000
股份拆細(i)	<u>7,999,500,000</u>
於2016年12月31日	<u>8,000,000,000</u>

(b) 已發行股本

	已發行股份數目	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	<u>50,000</u>	<u>310</u>	<u>—</u>	<u>310</u>
於2015年12月31日	<u>50,000</u>	<u>310</u>	<u>—</u>	<u>310</u>
於2016年1月1日	50,000	310	—	310
股份拆細(i)	799,950,000	—	—	—
普通股發行(ii)	1,094,402,000	456	3,062,920	3,063,376
股份發行成本(ii)	—	—	(166,684)	(166,684)
轉換混合金融工具(iii)				
— 可換股票據	617,936,000	258	1,730,006	1,730,264
— 可贖回可換股視作優先股	286,480,000	120	740,839	740,959
— 可贖回可換股普通股	<u>140,176,000</u>	<u>59</u>	<u>392,444</u>	<u>392,503</u>
於2016年12月31日	<u>2,938,994,000</u>	<u>1,203</u>	<u>5,759,525</u>	<u>5,760,728</u>

- (i) 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。
- (ii) 於2016年7月15日，本公司亦就其全球發售及開始上市之同日，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。交易成本人民幣163,254,000元的相關部分已計入股本及溢價。
- 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。相關交易成本人民幣3,430,000元已計入股本及溢價。
- (iii) 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(附註14)。

12 其他準備金

	重組儲備 人民幣千元	法定準備金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	10,461	1,866	—	12,327
宇培國際投資管理有限公司 (「宇培投資管理」)的認定出資 撥往法定準備金(i)	— —	— 734	139,716 —	139,716 734
於2015年12月31日	<u>10,461</u>	<u>2,600</u>	<u>139,716</u>	<u>152,777</u>
於2016年1月1日	10,461	2,600	139,716	152,777
僱員購股權計劃	—	—	10,645	10,645
— 僱員服務價值	—	—	3,472	3,472
可供出售金融資產價值變動	—	—	(355)	(355)
貨幣換算差額	—	303	—	303
撥往法定準備金(i)	—	—	—	—
於2016年12月31日	<u>10,461</u>	<u>2,903</u>	<u>153,478</u>	<u>166,842</u>

- (i) 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%。

- (ii) 其表示母公司宇培投資管理應付Sherlock Asset Holding Ltd.及SeaTown Lionfish Pte. Ltd.的貸款之出資。

13 借款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	2,536,954	1,029,807
— 以若干子公司資產及股權抵押(b)	445,525	—
來自其他金融機構的長期借款		
— 以子公司擔保人股份抵押(c)	652,944	—
— 無抵押	1,387,400	—
	5,022,823	1,029,807
減：於一年內到期的長期銀行借款	(390,231)	(95,422)
	4,632,592	934,385
即期		
短期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	213,623	549,269
長期借款的即期部分	390,231	95,422
	603,854	644,691
借款總額	5,236,446	1,579,076

- (a) 於2016年12月31日，本集團提供人民幣8,840,000,000元(2015年：人民幣5,289,000,000元)的投資物業(附註9)作為人民幣2,389,954,000元(2015年：人民幣1,303,145,000元)的抵押銀行借款之抵押。

於2016年12月31日，本集團提供人民幣573,000,000元(2015年：人民幣702,000,000元)的投資物業(附註9)，且由本集團提供人民幣2,237,000元(2015年：人民幣800,000元)的受限制存款作為人民幣110,000,000元(2015年：人民幣188,306,000元)的抵押銀行借款之抵押。

於2016年12月31日，本集團提供人民幣1,029,000,000元(2015年：零)的投資物業(附註9)及借款期限內自投資物業租賃產生之租金收入(2015年：零)作為人民幣250,623,000元(2015年：零)的抵押銀行借款之抵押。

於2015年12月31日，本集團提供人民幣304,000,000元的投資物業(附註9)作為人民幣87,625,000元的抵押銀行借款之抵押，並由李先生提供擔保。李先生提供的擔保已於2016年1月獲解除。

- (b) 於2016年12月31日，本集團提供人民幣885,000,000元的投資物業及本集團提供若干公司的股權(2015年：零)作為人民幣445,525,000元的抵押銀行借款之抵押。
- (c) 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100,000,000美元的債務融資以償還Credit Suisse AG新加坡分行的信貸融資、未來開發更多物流設施及作其他一般公司用途。該等債務融資已於2016年7月15日提取，票面年利率為8%，須每半年支付一次。債務融資將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。債務融資受多項慣常契約的規限，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。

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借款(具有類似信貸風險)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2016年及2015年12月31日，本集團的借款之賬面值以如下貨幣計值：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	3,196,102	1,277,250
美元	2,040,344	301,826
	<u>5,236,446</u>	<u>1,579,076</u>

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內到期	31,378	132,000
— 超過一年到期	128,000	—
	<u>130,000</u>	<u>—</u>
固定利率：		
— 超過一年到期	130,000	—
	<u>289,378</u>	<u>132,000</u>

如上文所述，該等未動用借款融資由本集團的投資物業作抵押。

該等融資安排有助提供興建投資物業所需資金。

於2016年及2015年12月31日，本集團的應償還借款如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年以內	603,854	644,691
1至2年	515,608	104,856
2至5年	3,272,664	449,063
5年以上	844,320	380,466
	<u>5,236,446</u>	<u>1,579,076</u>

於2016年12月31日借款人民幣2,090,345,000元(2015年：人民幣89,927,000元)按固定利率計息，而其餘借款按浮動利率計息。

於年底，本集團借款承擔之利率變動風險以及合約重訂價格日期如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
6個月或以下	1,794,775	1,427,987
6至12個月	1,001,370	151,089
1至5年	2,440,301	—
	<u>5,236,446</u>	<u>1,579,076</u>

本集團借款於2016年的加權平均利率為7.4% (2015年：5.3%)。

14 金融工具分類

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動		
可換股票據	—	2,109,667
可贖回可換股視作優先股	—	1,695,641
預付貸款	—	1,650,900
可贖回可換股普通股	—	334,265
	<u>—</u>	<u>5,790,473</u>
流動		
預付貸款	—	—
	<u>—</u>	<u>5,790,473</u>

15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付建築成本	262,915	424,631
應付利息	74,817	2,467
預收賬款	30,045	12,268
應計經營開支	16,281	1,975
其他應付稅項	15,924	9,769
按金	11,653	7,034
應付上市開支	4,485	17,458
應付僱員福利	3,372	1,800
來自一名關連方的墊款	283	—
應付一名關連方款項	—	12,300
業務合併應付代價	—	373
其他	2,662	2,566
	<u>422,437</u>	<u>492,641</u>

於2016年及2015年12月31日，根據本集團負有義務支付建築成本之日計算應付建築成本的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	237,868	422,098
1至2年	23,745	2,221
2年以上	1,302	312
	<u>262,915</u>	<u>424,631</u>

管理層討論及分析

業務概覽

於2016年，本集團已完成位於成都、合肥、天津、嘉興、常州、南通、淮安、惠州、哈爾濱、肇慶、蘇州及無錫之12個物流園的建設工程，其總建築面積（「**總建築面積**」）約為1.1百萬平方米（「**平方米**」），此符合本公司期內之整體擴張計劃。截至2016年12月31日，本公司在位於12個省份或直轄市物流樞紐的24個物流園擁有116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行業的租戶需求繼續上升，本集團擴大了其物流設施網絡以應對該需求，其收入隨之由2015年的人民幣163.2百萬元增長65.9%至2016年的270.9百萬元。本集團的毛利由2015年的人民幣106.0百萬元增加至2016年的人民幣182.0百萬元。截至2016年12月31日，本集團錄得的流動資產淨額為人民幣1,050.4百萬元，而截至2015年12月31日錄得的流動負債淨額則為人民幣241.6百萬元。

除正面營運及財務表現外，本公司於2016年7月15日在聯交所主板成功上市，此為本集團戰略發展之重要里程碑。

財務概覽

下表載列所示期間本集團綜合全面收益表(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12月31日止年度至截至2016年12月31日止年度之變動(以百分比列示)：

	截至12月31日止年度				同比變動 %
	2016年		2015年		
	人民幣	%	人民幣	%	
	(以千計，百分比及每股數據除外)				
綜合全面收益表					
收入	270,861	100.0	163,238	100.0	65.9
銷售成本	(88,881)	(32.8)	(57,252)	(35.1)	55.2
毛利	181,980	67.2	105,986	64.9	71.7
銷售及市場推廣開支	(19,877)	(7.3)	(14,312)	(8.8)	38.9
行政開支	(93,246)	(34.4)	(59,496)	(36.4)	56.7
其他收入	25,932	9.6	125,843	77.1	(79.4)
投資物業公平值收益 — 淨額	1,102,592	407.1	2,669,987	1,635.6	(58.7)
混合金融工具公平值虧損 — 淨額	(114,697)	(42.3)	(1,155,561)	(707.9)	(90.1)
其他收益 — 淨額	797	0.3	171,841	105.3	(99.5)
經營利潤	1,083,481	400.0	1,844,288	1,129.8	(41.3)
財務收入	7,529	2.8	47,534	29.1	(84.2)
財務開支	(134,299)	(49.6)	(26,913)	(16.5)	399.0
財務(開支)／收入 — 淨額	(126,770)	(46.8)	20,621	12.6	(714.8)
分佔以權益法入賬的 投資利潤	76,502	28.2	16,215	9.9	371.8
除所得稅前利潤	1,033,213	381.5	1,881,124	1,152.4	(45.1)
所得稅開支	(312,735)	(115.5)	(675,759)	(414.0)	(53.7)
本公司擁有人應佔年內利潤	720,478	266.0	1,205,365	738.4	(40.2)
本公司擁有人應佔年內 全面收益總額	723,595	267.1	1,205,365	738.4	(40.0)
每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.4032		1.5067		
攤薄	0.4027		1.1846		

收入

本集團的收入由2015年的人民幣163.2百萬元增加65.9%至2016年的人民幣270.9百萬元，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2015年的人民幣57.3百萬元增加55.2%至2016年的人民幣88.9百萬元，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年的35.1%下降至2016年的32.8%。該下降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2015年的人民幣106.0百萬元增加71.7%至2016年的人民幣182.0百萬元，而本集團的毛利率則由2015年的64.9%上升至2016年的67.2%。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2015年的人民幣14.3百萬元增加38.9%至2016年的人民幣19.9百萬元，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年的8.8%下降至2016年的7.3%，此乃主要由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2015年的人民幣59.5百萬元增加56.7%至2016年的人民幣93.2百萬元，此主要由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年的36.4%下降至2016年的34.4%。該下降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2015年的人民幣125.8百萬元減少79.4%至2016年的人民幣25.9百萬元，主要由於相較於2015年，於2016年竣工的物流園數量減少導致有關扶持地方物流及倉儲行業發展所授出的政府補助有所減少。

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2015年的人民幣2,670.0百萬元減少58.7%至2016年的人民幣1,102.6百萬元，主要是由於以下情況所致：(i)與2016年比較，本集團於2015年新增較多項在建物業，故確認的公平值收益較高；及(ii)2016年的物流設施租金率增長緩慢，因而導致有關物業價值的增長速度較慢。

混合金融工具公平值虧損 — 淨額

本集團混合金融工具的公平值虧損淨額由2015年的人民幣1,155.6百萬元減少90.1%至2016年的人民幣114.7百萬元。截至發行日期、終止確認及／或各結算日，本集團混合金融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)混合金融工具」。

其他收益 — 淨額

本集團的其他收益由2015年的人民幣171.8百萬元減少99.5%至2016年的人民幣0.8百萬元，主要由於本集團於2015年確認的收購蘇州宇慶物流園及鄭州宇培華正道物流園所產生之負商譽於2016年並未再現。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由2015年的人民幣1,844.3百萬元減少41.3%至2016年的人民幣1,083.5百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由2015年的1,129.8%下降至2016年的400.0%。

財務收入

本集團的財務收入由2015年的人民幣47.5百萬元減少84.2%至2016年的人民幣7.5百萬元，主要由於有關本集團發行混合金融工具所得款項產生的匯兌收益淨額減少及銀行存款利息收入減少。

財務開支

本集團的財務開支由2015年的人民幣26.9百萬元增加399.0%至2016年的人民幣134.3百萬元，主要是由於支持本集團業務發展的借款結欠增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2015年的人民幣675.8百萬元減少53.7%至2016年的人民幣312.7百萬元，主要由於本集團的應課稅收入減少所致。本集團的實際稅率(按本集團的所得稅開支除以除本集團的稅前利潤計算)由2015年的35.9%減少至2016年的30.3%。由於與本集團混合金融工具相關的境外開支及於2015年產生的有關公平值虧損及開支不可用於抵扣其在中國產生之利潤，導致2015年的實際稅率偏高。於2016年，該等開支的減少導致不可用於抵扣稅項之開支比例較低，故實際稅率偏低。

本集團擁有人應佔年內利潤

由於上述原因，本集團擁有人應佔年內利潤由2015年的人民幣1,205.4百萬元減少40.2%至2016年的人民幣720.5百萬元。

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綜合年度財務資料，本集團亦採用核心純利作為額外的財務計量。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其經營表現。

核心純利

本集團將核心純利界定為本公司擁有人應佔年內利潤，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、過渡貸款的利息開支、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、混合金融工具公平值虧損—淨額及其他收益—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2015年的人民幣43.7百萬元增至2016年的人民幣50.2百萬元。該增加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，本集團核心純利佔收入的百分比為18.5%。

流動資金及資本來源

於2016年，本集團主要通過本集團經營所得現金及銀行及金融機構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、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12月31日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,957.7百萬元(2015年12月31日：人民幣820.8百萬元)，主要包括主要以人民幣(佔54.1%)、美元(佔44.6%)及港元(佔1.3%)計值的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。本集團管理層通過密切監控外幣匯率變動管理貨幣風險並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

本公司所收取的全球發售(包括於2016年8月6日部分行使超額配股權)所得款項淨額(「所得款項淨額」)，於扣除本公司就全球發售所支付的包銷費用及佣金及開支後，合共為約3,362.1百萬元(包括全球發售所籌集的3,175.4百萬元及根據部分行使超額配股權而發行新股所募集的186.7百萬元)。

截至2016年12月31日及本公告日期，本集團已動用所得款項淨額作以下用途，其使用目的與本公司日期為2016年6月30日之招股章程(「招股章程」)所載者一致：

- (i) 分別為518.2百萬元及607.2百萬元用作其他物流園項目的發展；
- (ii) 分別為1,254.8百萬元及1,254.8百萬元用作購買由Carlyle Group L.P.通過其全資子公司持有的本集團18家運營子公司的部分股權；
- (iii) 分別為1,354.1百萬元及1,354.1百萬元用作償還部分來自Credit Suisse AG新加坡分行的信貸融資的本金額及利息；及
- (iv) 分別為4.5百萬元及4.5百萬元，用作本集團的營運資金並為其他一般性企業用途提供資金。

未使用的所得款項淨額(截至2016年12月31日為227.4百萬元及截至本公告日期為138.4百萬元)已存入本集團銀行賬戶的短期活期存款。本集團將繼續使用全球發售所得款項淨額，其使用目的如用於項目開發和其他一般性用途與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載者一致。

債務

(a) 借款

截至2016年12月31日，本集團的未償還借款總額為人民幣5,236.4百萬元。本集團的銀行借款以人民幣(佔61.0%)及美元(佔39.0%)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12月31日	
	2016年	2015年
	(人民幣千元)	
非即期借款		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	2,536,954	1,029,807
— 以若干子公司資產及股權抵押	445,525	—
來自其他金融機構的長期借款		
— 以子公司擔保人股份抵押	652,944	—
— 無抵押	1,387,400	—
	<u>5,022,823</u>	<u>1,029,807</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	<u>(390,231)</u>	<u>(95,422)</u>
	4,632,592	934,385
即期借款		
短期銀行借款		
— 以資產抵押	213,623	549,269
長期借款的即期部分	390,231	95,422
	<u>603,854</u>	<u>644,691</u>
借款總額	<u>5,236,446</u>	<u>1,579,076</u>

截至2015年及2016年12月31日，本集團的未償還借款總額分別為人民幣1,579.1百萬元及人民幣5,236.4百萬元。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。

截至2016年12月31日，本集團的銀行借款人民幣2,090.3百萬元(2015年12月31日：人民幣89.9百萬元)按固定利率計息及其餘借款按浮動利率計息。截至2015年及2016年12月31日止年度，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款成本除以期內尚未償還的加權平均銀行借款)分別為5.3%及7.4%。

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12月31日	
	2016年	2015年
	(人民幣千元)	
一年以內	603,854	644,691
一至兩年	515,608	104,856
兩年至五年	3,272,664	449,063
五年以上	844,320	380,466
	<u>5,236,446</u>	<u>1,579,076</u>
借款總額	<u>5,236,446</u>	<u>1,579,076</u>

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至12月31日	
	2016年	2015年
	(人民幣千元)	
浮動利率：		
一年內到期	31,378	132,000
一年以上到期	128,000	—
	<u>130,000</u>	<u>—</u>
固定利率：		
一年以上到期	130,000	—
	<u>130,000</u>	<u>—</u>
	<u>289,378</u>	<u>132,000</u>

(b) 混合金融工具

除銀行及金融機構借款外，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。本集團已於緊接上市前贖回所有該等混合金融工具。

(c) 其他

除借款及混合金融工具外，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)本集團的借款總額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年及2016年12月31日，本集團的資產負債比率分別為48.2%及27.8%。

資本支出

於2016年，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2,302.7百萬元。於2015年，本集團作出資本支出人民幣3,178.3百萬元。於2016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。

或然負債及擔保

截至2016年12月31日，本集團並無任何未列賬的重大或然負債、擔保或對本集團的法律訴訟。

集團資產抵押

截至2016年12月31日，本集團公平值總額為人民幣11,327.0百萬元投資物業(2015年：人民幣6,295.0百萬元)已作為抵押品抵押，以擔保本集團銀行借款。進一步詳情見本公告「財務資料附註」所載之附註13。

融資及財務政策

本集團採用穩定、保守融資及財務政策，僅為保持最佳的財務狀態及最佳經濟理財成本及最小化本集團財務風險。本集團定期審閱融資需求，以維持足夠財務資源以支持其業務運營及未來投資及擴展計劃。

重大收購事項及未來重大投資計劃

於2016年，本集團並無進行任何重大投資、收購或出售事項。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12月31日，本集團有合共104名僱員。本集團已制定綜合培訓計劃以支持及鼓勵其僱員，並繼續定期為僱員(自管理團隊成員至新入職僱員)組織在職培訓以提高彼等相關工作技能。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。

於2016年，本集團的僱員福利開支(包括薪資、工資、花紅、僱員購股權開支、退休金、住房、醫療保險及其他社會保險)總額為人民幣41.0百萬元，佔本集團總收入的約15.1%。

根據首次公開發售前購股權計劃，截至2016年12月31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(佔本公司截至本公告日期已發行總股本的約0.54%)的購股權且有關購股權仍未行使。

前景

於2017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12月31日，本集團擁有持作未來開發的土地總建築面積約0.6百萬平方米，以及投資項目總建築面積約3.3百萬平方米。日後，本集團計劃繼續聚焦於經濟較發達地區(諸如長江三角洲經濟區、渤海經濟區、珠江三角洲經濟區以及其他選定省會城市)以持續鞏固其全國性網絡。
- **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。同時，鑒於中國國內消費以及電子商務市場的強勁增長，本集團亦將繼續優化其租戶組合併增加電子商務公司比例以更好地滿足市場需求。

- **使資本來源多樣化並降低資本成本** — 本集團將力求利用香港作為國際金融中心的優勢擴大其自有融資平台。本集團將透過債券、貸款及其他多樣化融資渠道吸收境內外資本，藉此降低融資成本。本集團亦將開發其自有基金投資管理平台來實現更為靈活的資本運營及更好地控制本集團的資產負債比率。
- **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。

其他資料

購買、出售及贖回上市證券

除招股章程所述首次公開發售及本公司日期為2016年8月6日之公告所述根據部分行使超額配股權發行本公司股份(「股份」)作為全球發售之一部分外，截至2016年12月31日止年度，本公司及其子公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

末期股息

董事會並不建議就截至2016年12月31日止年度向本公司股東派付末期股息。

遵守企業管治守則

聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「守則」)自上市日期起適用於本公司。

除以下所披露者外，本公司自上市日期至2016年12月31日期間（「**相關期間**」）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。李士發先生為本公司之主席兼總裁。李士發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。董事會於相關期間包括五名執行董事（包括李士發先生）、三名非執行董事及四名獨立非執行董事，架構充分獨立。

董事會將繼續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。

董事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「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「**標準守則**」），作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司全體董事已確認，經本公司詳細調查後，自2016年6月14日至2016年12月31日期間，彼等均已遵守標準守則。

審核委員會

本公司於2016年6月14日已根據該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。截至本公告日期，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截至2016年12月31日止年度之年度業績。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnlpholdings.com)。年度報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

承董事會命
China Logistics Property Holdings Co., Ltd
中國物流資產控股有限公司
主席
李士發

香港，2017年3月29日

截至本公告日期，李士發先生、潘乃越先生、孫利民先生、張瓏先生及李慶女士為執行董事；王忠信先生、劉祥華先生及陳潤福先生為非執行董事；郭景彬先生、馮征先生、王天也先生及梁子正先生為獨立非執行董事。