

The logo for China Logistics Property Holdings (CNLP) features the letters 'CNLP' in a bold, white, italicized sans-serif font against a dark blue background.

中国物流资产 CHINA LOGISTICS  
PROPERTY HOLDINGS

# START

2016 ANNUAL REPORT 年度報告

# A NEW CHAPTER

開 啓 新 篇 章

An aerial photograph of a massive industrial complex, likely a logistics warehouse or distribution center. The building has a long, rectangular footprint with a flat roof covered in solar panels. The facility is surrounded by other industrial buildings and infrastructure, with a cityscape visible in the background under a clear blue sky.

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



# 目錄

公司資料	2
財務摘要	4
主席報告	5
財務回顧及展望	8
管理層討論及分析	17
董事及高級管理人員履歷	27
董事會報告書	35
企業管治報告	58
環境、社會及管治報告	70
獨立核數師報告	89
綜合資產負債表	95
綜合全面收益表	97
綜合權益變動表	98
綜合現金流量表	99
綜合財務報表附註	101

## 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(於2017年3月30日辭任)

張瓏先生

吳國林先生(於2017年3月30日獲委任)

李慧芳女士(於2017年3月30日獲委任)

陳潤福先生(於2017年3月30日由非執行董事調任)

#### 非執行董事

王忠信先生

劉祥革先生

王葉毅先生(於2017年3月30日獲委任)

李慶女士(於2017年3月30日由執行董事調任)

#### 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

陳耀民先生(於2017年3月30日獲委任)

### 審核委員會

馮征先生(主席)

郭景彬先生

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

### 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

### 公司秘書

蘇嘉敏女士

### 授權代表

李慶女士

蘇嘉敏女士

### 法律顧問

有關香港法例：

盛信律師事務所

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈35樓

有關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國

北京

建國路77號

華貿中心3號寫字樓34樓

郵編：100025

有關開曼群島法律：

Ogier

香港

中環

皇后大道中28號

中匯大廈11樓

### 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

平安銀行股份有限公司，上海分行  
招商銀行股份有限公司，蘇州干將路支行  
平安銀行股份有限公司，杭州分行  
中國工商銀行股份有限公司，昆山分行  
中國銀行，蘇州高新技術產業開發區支行

# 財務摘要

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	270,861	163,238	67,555	49,016
毛利	181,980	105,986	46,293	32,821
毛利率	67.2%	64.9%	68.5%	67.0%
本公司擁有人應佔年度利潤 <sup>(1)</sup>	720,478	1,205,365	147,843	233,771
非國際財務報告準則項目：				
核心純利 <sup>(2)(3)</sup>	50,217	43,677	6,425	11,157
核心純利率	18.5%	26.8%	9.5%	22.8%

## 綜合資產負債表

	截至12月31日			
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產				
非流動資產	13,447,682	9,960,804	3,384,828	1,806,036
流動資產	2,093,001	914,518	1,317,808	152,548
資產總額	15,540,683	10,875,322	4,702,636	1,958,584
權益及負債				
權益總額	8,479,092	1,984,434	639,353	491,510
非流動負債	6,018,954	7,734,753	2,858,878	773,059
流動負債	1,042,637	1,156,135	1,204,405	694,015
負債總額	7,061,591	8,890,888	4,063,283	1,467,074
權益及負債總額	15,540,683	10,875,322	4,702,636	1,958,584
流動資產(負債)/淨額	1,050,364	(241,617)	113,403	(541,467)
資產總額減流動負債	14,498,046	9,719,187	3,498,231	1,264,569

附註：

- (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。

尊敬的各位股東：

2016年對本公司而言是意義非凡的一年，7月15日，公司成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市「上市」，這是公司發展的一個重要里程碑。公司的成功上市體現了資本市場對公司發展戰略和公司治理的認可，為公司未來的發展奠定了堅實的基礎，使得我們向實現發展成為中國最大優質物流設施供應商的目標邁出關鍵的一步，開啟了公司發展的全新篇章。

過去的一年裡，在國內經濟平穩增長，高端倉儲設施市場需求持續旺盛的有利環境下，公司上下緊緊圍繞既定的發展戰略，團結一心，搶抓機遇，卓有成效地開展各項工作，順利實現了設定的階段目標。

#### 持續拓展全國性網絡

公司致力於發展成為中國最大優質物流設施供應商，我們認為完善的網絡佈局對公司價值的提升至關重要，這種價值不僅體現在規模擴張對公司整體業績提升的貢獻，同時體現在全國性網絡對我們客戶拓展業務的有力支援，並以此增強同客戶之間的黏性，鞏固並不斷提升與客戶之間的良好合作關係。2016年，我們繼續在各直轄市、省會城市及經甄選的其他物流節點城市拓展網絡，截至2016年12月31日，公司於全國27個城市擁有運營和在建的物流設施面積約250萬平方米，較2015年末增長19%，另持有待開發土地可供建設60萬平方米的物流設施，並已為土地簽署330萬平方米的投資合約，這些成績讓我們繼續鞏固了中國優質物流設施供應商的領先地位。

#### 不斷優化租戶組合，持續提升客戶關係

縱觀中國近幾年的經濟發展形勢，居民消費以及電子商務的迅猛增長成為一大顯著特徵，並且隨著居民收入增長以及消費理念的轉變，可以預見，未來五到十年國內居民消費和電子商務將繼續呈現較快增長的趨勢，並且將推動第三方物流實現穩定發展。基於對宏觀經濟形勢和行業市場的深度研究，我們不斷優化租戶組合，加大對電子商務公司客戶的招租力度，提升該類租戶在公司總租戶中的佔比，構建更加合理的租戶組合以符合行業發展趨勢，控制運營風險，提升經營業績，按租金收入分析，2016年電子商務公司客戶對公司全年租金收入貢獻率達到36.9%，較2015年的27.2%提升了近十個百分點。

# 主席報告

---

同時，得益於公司完善的全國網絡以及良好的客戶關係維護，我們已與京東商城、菜鳥網路、頂通物流、中國外運等知名客戶分別在全國多個園區實現合作，這種多點深度合作的模式有利於我們增強客戶黏性、準確把握客戶需求、降低招商成本、縮短新開發園區的招商週期。

## 堅持市場需求導向，不斷優化我們的產品設計

公司一直致力於為客戶提供高品質的物流設施，堅持市場需求導向是我們開展產品設計工作的一個重要遵循，並形成了一套完善的產品創新體系，以保證產品的市場競爭力。我們的招商、設計和物業管理等部門一直與客戶保持著密切有效的溝通，注意傾聽客戶的意見和建議，深入研究市場需求，不斷優化產品設計。在為市場提供高品質、標準化物流設施的基礎上，我們根據電子商務、第三方物流、快運、快遞等細分市場客戶的特定需求，開發滿足其行業特性個性化產品，幫助客戶提高物流效率，降低運營成本，而廣受客戶歡迎。

## 強化團隊建設，打造一流的管理層和員工隊伍

我們認為人力資源是公司最寶貴的資源，優秀的團隊是公司區別於行業其他對手的核心競爭力，因此一直以來我們都將吸引、激勵和培育管理人才作為一項非常重要的工作。為建立一支具備多元化背景的全面發展的工作團隊，公司2016年在保持現有團隊的穩定性的基礎上繼續招募國內外各類人才，實施全面的培訓計劃並提供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。同時，公司不斷完善薪酬考核體系，制定並實施多樣化的激勵機制，以更好地使管理層、僱員與本集團的利益保持一致。2016年，公司實施了第一期期權激勵計劃，涉及公司執行董事、高級管理層和部分部門主管、經理在內的共15名管理人員，我們相信此舉將使員工與集團之間的目標和利益更加趨同，激勵員工為公司發展創造更大的價值。

## 積極履行社會責任，做優秀的企業公民

本公司致力於成為優秀的企業公民，積極履行社會責任，這體現在我們積極宣導誠實守信、合規經營，持續改善公司治理，堅持關愛我們的員工等諸多方面。同時，公司還積極投身社會公益事業，關心貧困地區兒童教育並提供力所能及

及的幫助。我們宣導人與自然和諧共處，努力降低公司業務運營對環境的影響，推動環境的可持續發展，在產品設計時融入環保理念，大力推廣太陽能發電等清潔及可再生能源在物流園區的應用，盡最大可能降低碳排放量，努力以更小的環境影響擴充業務。

### 攜手開創新局面

2016年，我們通過不懈努力，實現了預期的發展目標，但我們認為這一年公司所開展的各項工作更為重要的意義在於為今後的持續發展從項目開發、土地儲備、團隊構建、客戶儲備、體系建設等方面打下了堅實的基礎。

我們對中國未來經濟發展基本面仍然持樂觀態度。我們預計，未來優質物流設施市場仍然有著廣闊的需求空間，這得益於消費穩定增長、電子商務迅猛發展以及城市化進程持續推進等眾多有利因素的疊加。

未來，我們將聚焦長三角、珠三角、環渤海等中國經濟最發達區域，兼顧其他省會及物流節點城市，不斷完善全國性優質物流設施網絡佈局，緊抓有利時機，利用先發優勢，做大產業規模。此外，我們將遵循行業發展週期規律，持續推進租戶結構優化，增強公司抗風險能力，提升業績表現；通過加強物業服務、創新產品設計、優化產品品質、完善溝通機制等一系列舉措鞏固與現有客戶的良好合作關係，開展新客戶合作。與此同時，我們將利用香港金融中心優勢，努力拓展融資平台。通過債券、貸款等多樣化融資渠道，吸納境內外資本，以降低融資成本。同時，我們將發展基金投資管理平台以實現更加靈活地資本運作，繼續將資產負債率控制在合理水準。最後，公司將不懈努力加強自身建設，提高企業管治、監管水準，打造具有多元背景、經驗豐富、充滿激情且高度穩定的業內一流操作團隊。未來道路清晰可循，我們有信心與我們的利益攸關方一道，攜手開創新局面。

借此機會，我衷心感謝公司管理層和員工在過去一年裡為公司成功上市並實現持續發展所作的努力和奉獻，感謝公司股東和廣大合作夥伴給予我們的關心和信任。我們將不負所托，不辱使命，努力為社會、為股東、為合作夥伴、為員工創造更大的價值。

董事長

李士發

香港，2017年3月29日

# 業務回顧及展望

## 業務回顧

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年的人民幣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。

### 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
<b>已竣工總建築面積：</b>		
穩定物流園(百萬平方米) <sup>(1)</sup>	<b>0.9</b>	0.6
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(2)</sup>	<b>1.2</b>	0.3
總計(百萬平方米)	<b>2.1</b>	1.0
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	<b>0.4</b>	1.1
持作未來開發的土地(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.9
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	<b>0.1</b>	0.1
總建築面積(百萬平方米)	<b>3.2</b>	3.2
投資項目(百萬平方米) <sup>(3)</sup>	<b>3.3</b>	3.6
穩定物流園的出租率(%) <sup>(1)</sup>	<b>86.6</b>	89.3

(1) 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%。

(2) 物流設施(i)截至2016年12月31日竣工或收購不滿12個月及(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。

## 業務回顧及展望

### 投資物業明細

#### 已竣工物流園

下表載列截至2016年12月31日本集團的全部已竣工及穩定物流園之概要，連同截至2016年3月31日該等物流園的估值（如本公司日期為2016年6月30日之招股章程（「招股章程」）所披露）：

物流園	總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	截至2016年 3月31日 之物業估值 (如招股章程 所披露) (人民幣百萬元)	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國北京通州區永樂店鎮東張各莊村 北京宇培林海灘物流園	84,927	物流設施	是	638	643
中國上海嘉定區謝春路1000號 上海宇航黃渡物流園	35,083	物流設施	是	150	154
中國江蘇省昆山週市鎮洞庭湖路 東側蘇州宇培物流園	118,613	物流設施	是	757	759
中國湖北省武漢漢南區東荊街 烏金工業園宇培武漢漢南物流園	73,098	物流設施	是	304	312
中國遼寧省瀋陽瀋陽新北區宏業街10號 瀋陽宇培瀋北物流園	84,621	物流設施	是	390	394
中國遼寧省瀋陽瀋陽經濟技術開發區 瀋西九東路17號瀋陽宇培經開區物流園	40,262	物流設施	是	172	175
中國河南省鄭州義通街及喜達路 東南側鄭州宇培華正道物流園	31,166	物流設施	是	143	151

## 業務回顧及展望

物流園	總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	截至2016年 3月31日 之物業估值 (如招股章程 所披露) (人民幣百萬元)	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國安徽省滁州琅琊區花園西路8號 滁州宇航物流園 — 一期及二期	63,568	物流設施	是	281	290
中國安徽省蕪湖三山區物流園 蕪湖宇培物流園	90,304	物流設施	是	267	272
中國河南省鄭州中牟鎮故城南路以南， 金沙大道以西，喜達路以北， 禮通路以東鄭州宇培物流園	112,081	物流設施	是	557	563
中國天津濱海新區天津臨港經濟區 湘江道及渤海二十六路西南側 天津宇培物流園	96,407	物流設施	是	439	505
中國安徽省合肥肥東縣撮鎮鎮東華路 與新華路交界東南側合肥宇航物流園	56,014	物流設施	是	194	230
<b>總計</b>	<b>886,144</b>				<b>4,448</b>

附註：

\* 截至2016年3月31日，該物流園被分類為在建項目。

## 業務回顧及展望

下表載列截至2016年12月31日本集團的全部已竣工及待穩定項目之概要，連同截至2016年3月31日該等項目的估值（如招股章程所披露）：

物流園	總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	截至2016年 3月31日	截至2016年 12月31日
				之物業估值 (如招股章程 所披露) (人民幣百萬元)	之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省蘇州蘇州新區大同路8號 蘇州宇慶物流園 <sup>(1)</sup>	171,108	物流設施	是	899	925
中國吉林省長春長春國家高新技術產業 開發區北區航空街長春宇培物流園 <sup>(1)</sup>	63,472	物流設施	是	278	282
中國四川省成都青白江區祥福鎮民盛路 9號成都宇培聖寶物流園 <sup>(2)</sup>	113,133	物流設施	是	377	527
中國江蘇省無錫新區安鎮走馬塘西路 與擁軍路西北側無錫宇培物流園 — 一期 <sup>(2)</sup>	61,609	物流設施	是	219	273
中國浙江省嘉興南湖區四簕港以東 新昌路以南嘉興宇培物流園 <sup>(2)</sup>	130,846	物流設施	是	500	756
中國江蘇省常州新區羅溪鎮龍城大道及 盛達路西北側常州宇培物流園 <sup>(2)</sup>	82,712	物流設施	是	267	318
中國江蘇省通州區南通南通蘇通科技產業 園東方大道及緯十八路東北側 南通宇培物流園 <sup>(2)</sup>	41,449	物流設施	是	129	157

## 業務回顧及展望

物流園	總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	截至2016年 3月31日 之物業估值 (如招股章程 所披露) (人民幣百萬元)	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省淮安淮安經濟技術開發區和 平路及開祥路西南側淮安宇培物流園 <sup>(2)</sup>	58,132	物流設施	是	127	187
中國廣東省惠州羅陽鎮雲步村 惠州宇培物流園 <sup>(2)</sup>	117,993	物流設施	是	284	502
中國江蘇蘇州蘇州國家高新區文昌路及 312國道西北側蘇州宇臻物流園 <sup>(2)</sup>	181,549	物流設施	是	492	913
中國黑龍江省哈爾濱紐荷蘭公司 以南松花路以東哈爾濱宇培物流園 <sup>(2)</sup>	78,675	物流設施	是	145	331
中國廣東省肇慶四會大沙鎮 肇慶宇培物流園 <sup>(2)</sup>	106,309	物流設施	是	339	568
<b>總計</b>	<b>1,206,987</b>				<b>5,739</b>

附註：

(1) 由於地方監管制度之若干變動，該物流園被分類為待穩定項目。

(2) 截至2016年3月31日，該物流園被分類為在建項目。

## 業務回顧及展望

### 在建物流園

下表載列截至2016年12月31日本集團的在建物流園之概覽，連同截至2016年3月31日該等物流園的估值（如招股章程所披露）：

物流園	總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	截至2016年 3月31日 之物業估值 (如招股章程 所披露) (人民幣百萬元)	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省無錫走馬塘路及錫東大道 東北側無錫宇培物流園一二期 <sup>(1)</sup>	126,810	物流設施	是	149	255
中國山東省濟南國道G220以西國道G20 以南晉安宇培物流園 <sup>(2)</sup>	48,534	物流設施	是	28	90
中國遼寧省大連金州經濟開發區高新園 3號路北側高新園12號路東側 大連宇培物流園 <sup>(1)</sup>	139,696	物流設施	是	325	474
中國陝西省咸陽北原新城咸陽 宇培物流園 <sup>(2)</sup>	120,607	物流設施	是	不適用	150
<b>總計</b>	<b>435,647</b>				<b>969</b>

附註：

- (1) 截至2016年3月31日，該物流園被分類持作未來開發的土地。
- (2) 該物流園於2016年3月31日後增添為本集團的投資物業。
- (3) 如招股章程中所披露，截至2016年12月31日，該物流園的名稱由「濟陽宇培物流園一期」改為「濟南宇培物流園」。

## 業務回顧及展望

### 持作未來開發的土地

下表載列截至2016年12月31日本集團持作未來開發的土地之概覽，連同截至2016年3月31日該等項目的估值（如招股章程所披露）：

物流園	總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	截至2016年 3月31日 之物業估值 (如招股章程 所披露) (人民幣百萬元)	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國上海青浦區青浦工業園區 青浦宇冀物流園	301,894	物流設施	是	823	885
中國上海青浦區外青松公路及 青松路東側上海宇培青陽物流園	67,593	物流設施	是	184	186
中國上海浦東新區南匯工業園區 宣橋鎮上海宇載物流園	103,800	物流設施	是	296	303
中國上海金山區榮東路及榮田路 東南側上海宇培金山物流園	80,612	物流設施	是	194	196
中國遼寧省大連金州經濟開發區 高新園3號路北側高新園12號路東側大 連宇培物流園二期*	74,368	物流設施	是	不適用	113
<b>總計</b>	<b>628,267</b>				<b>1,683</b>

附註：

\* 該物流園於2016年3月31日後增添為本集團的投資物業。

## 業務回顧及展望

### 行業概覽

近年來，受日益先進的物流服務需求所帶動，中國的物流設施市場發展迅速。然而，在物流設施的量和質方面，中國仍遠低於經濟發達市場。根據獨立的專業房地產顧問DTZ Cushman & Wakefield Limited編製的關於中國物流設施市場的市場調查報告數據顯示，2016年底，中國優質物流設施的建築面積達28.5百萬平方米，此仍為市場中的一小部分且與美國市場的規模類似，而其優質物流設施的總建築面積達150百萬平方米。同時，中國的人均物流設施面積遠低於美國、日本等發達市場。

於2016年，優質物流設施的需求依然強勁，年吸納量超過3.3百萬平方米，接近2015年錄得的歷史新高。就不同行業分部的需求而言，來自第三方物流供應商及電子商務公司的需求繼續為優質物流設施市場的關鍵推動因素，而來自零售商及製造商的需求相對保持穩定。整體而言，優質物流設施的需求不斷超過供應，導致過去幾年租賃價格的穩步增長並將繼續增長。

## 展望

### 業務展望

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。

## 業務回顧及展望

---

- **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。

### 行業展望

本集團認為，中國的優質物流設施市場將持續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年繼續錄得強勁增長。該增長的主要驅動力為(其中還包括)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服務市場** — 第三方物流服務產業於2016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** — 許多政府政策強調了物流對中國經濟增長的重要性。

## 管理層討論及分析

下表載列所示年度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				
	2016年		2015年		同比變動
	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		

## 管理層討論及分析

---

### 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。

### 其他收入

本集團的其他收入由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。

## 管理層討論及分析

---

### 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。

## 管理層討論及分析

---

### 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%。

## 管理層討論及分析

---

### 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3,362.1百萬港元(包括全球發售所籌集的3,175.4百萬港元及根據部分行使超額配股權而發行新股所募集的186.7百萬港元)。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團已動用所得款項淨額之詳情，其使用目的與招股章程所載者一致：

所得款項淨額用途	所得款項淨額之實際用途		
	截至2016年 12月31日	截至2017年 3月29日 (年度業績 公告日期) (百萬港元)	截至2017年 4月21日 (本報告日期)
新增物流園項目的開發	518.2	607.2	618.0
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	1,254.8	1,254.8	1,254.8
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	1,354.1	1,354.1	1,354.1
為本集團的營運資金及其他一般性企業用途提供資金	4.5	4.5	7.9
<b>總計</b>	<b>3,131.6</b>	<b>3,220.6</b>	<b>3,234.8</b>

未使用的所得款項淨額(截至2016年12月31日為230.5百萬港元、截至2017年3月29日(年度業績公告日期)為141.5百萬港元及截至2017年4月21日(本報告日期)為127.3百萬港元)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。

## 管理層討論及分析

### 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日止年度	
	2016年 (人民幣千元)	2015年
<b>非即期借款</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	2,536,954	1,029,807
— 以資產及若干子公司股權抵押	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	—
	<b>5,022,823</b>	1,029,807
減：於一年內到期的長期銀行借款	<b>(390,231)</b>	(95,422)
	<b>4,632,592</b>	934,385
<b>即期借款</b>		
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
	<b>603,854</b>	644,691
<b>借款總額</b>	<b>5,236,446</b>	1,579,076

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，以及償還部分來自Credit Suisse AG新加坡分行的信貸融資所致。

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%。

## 管理層討論及分析

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
<b>借款總額</b>	<b>5,236,446</b>	<b>1,579,076</b>

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	—
固定利率：		
一年以上到期	130,000	—
	<b>289,378</b>	<b>132,000</b>

### (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撤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。

## 管理層討論及分析

---

### 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11,327.0百萬元的投資物業(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。進一步詳情見綜合財務報表附註18。

### 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。

## 管理層討論及分析

---

### 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(佔本公司截至本年報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。

### 股息

本公司並不建議就截至2016年12月31日止年度向本公司股東宣派或分派任何股息。

## 董事及高級管理人員履歷

---

### 董事

#### 執行董事

李士發先生，53歲，為本集團創始人，於2013年11月12日獲委任為董事長、本集團總裁及本公司執行董事。彼亦為董事會提名委員會（「提名委員會」）主席及董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。李先生為我們中國主要營運子公司上海宇培（集團）有限公司（「上海宇培」）的執行董事兼總裁，並於本公司各子公司擔任主席、執行董事、總裁及／或總經理等職位。李先生於2000年開始經營物流設施業務。憑藉在物流設施行業逾16年的經驗，李先生至今一直為我們業務策略及成就的主力。彼主要負責制訂及領導執行本集團的整體發展戰略及經營計劃以及監督本集團的管理及戰略發展。李先生自2013年1月起擔任蕪湖市政协協商會議委員，及自2014年12月起擔任中國倉儲協會副會長。李先生為本集團非執行董事兼副總裁李慶女士的父親。李先生亦為本公司主要股東之一宇培國際投資管理有限公司之董事。

潘乃越先生，36歲，於2014年4月25日及2013年11月12日分別獲委任為我們的執行董事及首席運營官。彼於2008年9月加入上海宇培，出任業務拓展部總監，其後於2011年1月及2012年10月分別獲委任為高級副總裁及首席營運官。彼亦擔任本集團多家子公司的非執行董事。潘先生主要負責管理本集團的市場營銷及租賃業務與策略以及本集團的業務拓展。於加入本集團之前，潘先生自2003年12月至2006年9月擔任和記黃埔地產（上海）有限公司（一家房地產開發及投資公司）之助理管理人員（物業管理）、管理人員（地產部門客戶服務）及高級管理人員（客戶關係及會所管理），負責物業管理事務及客戶服務與關係；自2006年9月至2007年5月擔任上海漕河涇開發區新經濟園發展有限公司（一家房地產投資公司）之業務拓展部主管，負責管理公司開發之物業的市場推廣及業務拓展；自2007年5月至2008年8月擔任上海豐樹管理諮詢有限公司（一家房地產投資公司）之經理，負責公司銷售與市場營銷及租賃業務。潘先生於2002年6月取得英國中央蘭開夏大學（國際商務英語）文學學士學位，並於2003年12月取得英國紐卡斯爾大學（國際商務管理）文學碩士學位。

## 董事及高級管理人員履歷

---

張瓏先生，40歲，於2014年4月25日及2013年11月12日分別獲委任為本公司執行董事及首席投資官。彼於2008年1月加入上海宇培，擔任首席執行官，直至彼於2014年9月獲委任為上海宇培的首席投資官。彼亦於本集團多家其他子公司擔任非執行董事。張先生主要負責管理項目評估、選址、土地收購、項目規劃及設計相關事務。於加入本集團之前，彼自2001年6月至2005年8月擔任中南置業有限責任公司(主要從事房地產開發及建設)的投資經理，期間主要負責管理房地產投資。彼於1998年6月取得中國金融學院(現已併入對外經濟貿易大學)經濟學(國際投資、證券投資)學士學位，並於2008年6月取得中國南京大學經濟學(國民經濟)碩士學位。

吳國林先生，47歲，於2017年3月30日獲委任為本公司執行董事。吳先生於2000年加入本集團，出任上海宇培副總裁。彼於2012年11月獲委任為上海宇培高級副總裁，並於2013年11月獲委任為本公司高級副總裁。吳先生負責本集團建設工程管理相關事務。吳先生於2006年10月獲中國湖北省高級評審委員會認定為高級工程師(建築工程專業)。於加入本集團之前，吳先生自1995年9月至1998年12月擔任南京市住宅建設總公司(從物業建設工程)的項目經理，期間負責監督及管理所承包的施工程。吳先生自1999年1月至2000年5月擔任上海華英建築安裝有限公司(從事提供物業建設及安裝服務)建設項目部經理，負責監督及管理所承包的工程。吳先生於2009年6月完成中國清華大學主辦的實戰型房地產高級培訓課程並獲得相關學歷證書。

李慧芳女士，35歲，於2017年3月30日獲委任為本公司執行董事。李女士於2008年4月加入本集團，於2017年1月獲委任為上海宇培之副總裁。彼負責本公司中國境內項目公司之日常財務工作。於擔任現有職位之前，李女士自2015年2月起擔任上海宇培之財務部總監，及自2008年4月至2015年2月擔任上海宇培之財務經理，負責上海宇培之日常財務工作。自2006年2月至2008年4月，李女士擔任上海飛域國際貿易有限公司(現稱上海盈域國際貿易有限公司，一家從事商品及技術進出口業務之公司)之財務經理，負責該公司總部及子公司之日常財務核算、稅務及銀行融資工作。自2003年5月至2006年2月，李女士擔任上海宇培實業有限公司(現稱為上海宇培實業(集團)有限公司，一家從事(其中包括)物流園經營業務的公司)之會計師，主要負責財務核算及稅務申報相關事務。李女士於2007年5月獲得中國財政部中級會計資格認證。李女士通過了高等教育自學考試，並於2011年12月取得由上海市高等教育自學考試委員會及中國上海財經大學共同頒發的會計專業畢業證書。

## 董事及高級管理人員履歷

---

陳潤福先生，52歲，於2017年3月30日調任為執行董事前，彼於2016年12月22日起為本公司非執行董事。陳先生現時為遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」，前稱為遠洋地產控股有限公司（本公司主要股東））之高級副總裁，兼任遠洋集團多家子公司或項目公司董事或總經理。陳先生主要負責遠洋集團之戰略管理、投資管理、股權管理和品牌管理工作。遠洋集團透過其子公司主要從事物業發展及物業投資等業務，並於聯交所主板上市（股份代號：3377）。陳先生於遠洋集團服務逾22年，在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗。自1995年10月加入中遠房地產開發公司（遠洋集團之前身）以來，陳先生一直擔任該公司多項職務，包括區域開發板塊負責人、客戶服務中心總經理、戰略發展部門總經理、寫字樓事業部總經理及該公司副總裁。自2007年6月至2015年12月，彼亦為遠洋集團執行董事。自2016年4月起，陳先生獲委任為遠洋集團高級副總裁。於加入遠洋集團前，自1986年8月至1993年9月，陳先生於交通部水運規劃設計院（現中交水運規劃設計院有限公司）擔任工程師。自1993年9月至1995年10月，陳先生於中國遠洋運輸（集團）總公司（現中國遠洋海運集團有限公司，一家從事水上運輸及海運業務之公司）工作，於1994年7月前，彼首先於計劃處擔任投資專員，其後彼擔任總裁辦秘書直至1995年10月。陳先生於1986年7月獲得中國大連工學院（現大連理工大學）港口及航道工程學士學位。陳先生於2005年9月獲得中國中歐國際工商學院工商管理行政碩士學位。

### 非執行董事

王忠信先生，52歲，於2015年8月18日獲委任為本公司非執行董事。王先生乃由Berkeley Asset Holding Ltd（為本公司主要股東RRJ Capital Master Fund II, L.P.之子公司）提名為非執行董事。王先生負責就本集團業務發展提供戰略建議及指導。王先生乃RRJ Capital II Ltd（RRJ Capital Master Fund的普通合夥人）的創始人、主席兼首席執行官。RRJ Capital Master Fund乃專注於在中國及東南亞進行私人股權投資。Berkeley Asset為RRJ Capital Master Fund的全資子公司。王先生之前曾於Goldman Sachs供職15年。彼於北京任職，擔任Goldman Sachs Asian前日本投資部聯席主管。王先生於1996年成為Goldman Sachs一家子公司企業融資部之董事總經理，並於2000年成為其合夥人。遷到北京之前，王先生曾為Goldman Sachs Singapore的聯席總裁並就職於香港和紐約的投資銀行。王先生於1986年6月畢業於美國康奈爾大學，獲理學學士學位，並於1989年3月畢業於美國芝加哥大學，獲工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理人員履歷

---

劉祥革先生，50歲，於2014年4月25日獲委任為本公司非執行董事。劉先生乃由Berkeley Asset Holding Ltd（為本公司主要股東RRJ Capital Master Fund II, L.P.之子公司）提名為非執行董事。劉先生負責就本集團業務發展提供戰略建議及指導。劉先生擔任RRJ Management (HK) Limited（證券及期貨條例項下持牌法團，獲准從事證券及期貨條例所界定第1類（證券交易）及第4類（證券顧問）之受規管活動）之董事總經理兼負責人。RRJ Management (HK) Limited為RRJ Capital Master Fund一般合夥人RRJ Capital II Ltd的副顧問。RRJ Capital Master Fund側重於在中國及東南亞進行私募股權投資。於2011年5月加入RRJ Management (HK) Limited之前，劉先生擔任事安集團有限公司（為中國中信集團有限公司之投資管理公司）之高級副總裁兼風險管理主管，彼於2010年5月加入該公司，負責監督投資運營業務及投資組合管理。於2008年9月至2010年4月，劉先生任鼎億資本（香港）投資有限公司（一家投資公司）的董事總經理，負責監控投資運營業務。於2007年1月至2008年8月，彼任Societe Generale Asia Limited（一家提供金融服務之公司）的董事，負責監督項目融資及諮詢服務。劉先生於1999年5月自美國波士頓大學獲得工商管理碩士學位。

王葉毅先生，46歲，於2017年3月30日獲委任為本公司非執行董事。王先生自2016年3月至今擔任本公司主要股東遠洋集團之執行董事。遠洋集團透過其子公司主要從事物業發展及物業投資等業務，並於聯交所主板上市（股份代號：3377）。王先生自2013年3月起同時擔任安邦保險集團股份有限公司（「安邦」），一家保險公司，之行政總監兼信貸總監。王先生於銀行業及保險業擁有豐富經驗。於出任當前職務之前，王先生於中國建設銀行（中國一家主要銀行）浙江分行擔任多個職務，包括自1999年8月至2003年7月擔任杭州分行營業部辦公室主任，自2003年7月至2003年12月擔任杭州公司客戶部總經理，自2007年8月至2008年12月擔任業務部總經理兼網絡銀行部總經理，以及自2008年12月至2013年擔任浙江分行行長助理。王先生於2002年9月獲中國建設銀行授予高級經濟師資格。王先生於1999年6月畢業於中國浙江大學，取得應用心理學博士學位。

李慶女士，30歲，於2017年3月30日調任本公司非執行董事之前，自2014年4月25日起擔任本公司之執行董事。李女士現亦為薪酬委員會及提名委員會成員。彼自2013年11月12日擔任本集團之副總裁。彼於2012年11月1日加入上海宇培出任副總裁，並擔任本集團多家子公司之董事。李女士主要負責本集團行政、人力資源及物業管理工作的整體管理。李女士為本集團董事長、總裁兼執行董事李士發先生的女兒。李女士於2010年7月取得中國上海師範大學文學學士學位（主修日語），並於2012年12月取得英國倫敦大學理學碩士學位（主修日本國際管理）。

## 董事及高級管理人員履歷

---

### 獨立非執行董事

郭景彬先生，59歲，於2016年6月14日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會（「審核委員會」）和提名委員會成員。郭先生負責監督董事會及向其提供獨立判斷。郭先生於建築行業擁有逾33年的經驗，擅長企業戰略規劃、營銷及一般行政管理。彼具備豐富的資本市場經驗。郭先生自2016年8月起擔任City e-Solutions Limited（聯交所主板上市公司（股份代號：557），從事投資控股及提供諮詢服務）之獨立非執行董事；自2014年7月起擔任中國海螺創業控股有限公司（聯交所主板上市公司（股份代號：586）（「海螺創業」），為一家投資控股公司，其子公司主要從事提供節能和環保解決方案）之執行董事兼主席，負責該公司之整體策略發展。彼現亦擔任海螺創業之主席，及自2013年6月至2014年6月擔任海螺創業之非執行董事。郭先生曾於多家公司擔任高級管理職務，包括安徽海螺水泥股份有限公司（一家於上海證券交易所（股份代號：600585）及聯交所主板（股份代號：914）上市的公司（「海螺水泥」））之董事會秘書及副總經理，並自1997年10月至2014年6月擔任海螺水泥執行董事，及自2014年6月至2016年6月擔任非執行董事。郭先生自1997年1月起擔任安徽海螺集團有限責任公司（「安徽海螺」，一家投資公司）之董事。郭先生於1998年7月獲得中國社會科學院工商管理碩士學位。

馮征先生，48歲，於2016年6月14日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席及薪酬委員會成員。馮先生負責監督董事會及向其提供獨立意見。馮先生於金融及會計管理方面擁有豐富經驗，曾擔任多家建築及房地產開發公司之高級職務。馮先生自2011年6月起擔任寶業集團股份有限公司（「寶業集團」，主要提供建設服務、建材生產及分銷、房地產開發及銷售，為聯交所主板上市公司（股份代號：2355））的獨立非執行董事。此外，彼自2004年10月起擔任海航基礎股份有限公司（前稱為海南美蘭國際機場股份有限公司，從事航空及非航空業務，為聯交所主板上市公司（股份代號：357））的獨立非執行董事。馮先生自2010年8月起擔任綠城中國控股有限公司（在中國從事住宅地產銷售開發，為聯交所主板上市公司（股份代號：3900））的財務總監兼公司秘書。於擔任當前職務之前，馮先生自2004年8月至2010年7月擔任寶業集團的財務總監兼董事會秘書，期間負責監督財務及會計事務。自1994年10月至2004年6月，彼擔任註冊會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所的營運經理、審核及商業諮詢部高級經理，彼參與辦公室行政及管理並分別負責審核及商業諮詢事務。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員。馮先生於1993年2月畢業於澳洲昆士蘭科技大學，獲會計專業商業學士學位。

## 董事及高級管理人員履歷

---

王天也先生，58歲，於2016年6月14日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生亦為薪酬委員會及提名委員會成員。王先生負責監督董事會及向其提供獨立判斷。王先生在金融及投資方面擁有逾23年的經驗，曾在多家房地產開發及房地產行業企業擔任多個高級管理職位。王先生自2015年10月起再次擔任萊蒙國際集團有限公司（「萊蒙」），從事房地產開發，為聯交所主板上市公司（股份代號：3688）的執行董事。彼自2012年9月至2013年11月擔任萊蒙的執行董事，因處理家庭事務而於該公司卸任。彼亦自2014年9月起擔任河南平高電氣股份有限公司（經營高壓開關設備，為上海證券交易所上市公司（股份代號：600312））的獨立董事。於擔任當前職務之前，王先生自2004年11月至2012年6月擔任建業地產股份有限公司（從事房地產開發，為聯交所上市公司（股份代號：832））的執行董事兼首席執行官，期間負責制定發展戰略、執行投資項目決策及該公司整體業務管理。王先生於1992年12月獲中國銀行集團認可為高級經濟師，彼於1996年4月獲接納為澳洲銀行與金融學會高級理事。彼於1996年4月獲得澳洲麥考瑞大學應用金融學碩士學位。

梁子正先生，59歲，於2016年6月14日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生亦為審核委員會及提名委員會成員。梁先生自2014年9月起擔任中國廣核新能源控股有限公司（前稱為中國廣核美亞電力控股有限公司，從事電廠及其他輔助設施營運，為聯交所主板上市公司（股份代號：1811））之獨立非執行董事。梁先生於管理、企業管治、企業融資、銀行及會計方面擁有逾34年的專業行業經驗。彼先前擔任創維數碼控股有限公司（「創維」）（一家於聯交所上市之電視生產商（股份代號：751））執行董事、財務總監兼公司秘書。在梁先生於創維服務接近九年的期間，彼主要負責該公司股票成功復牌，加強內控、會計系統、企業管治、投資者關係管理方面。創維在2011年獲亞洲貨幣月刊選舉為「2011年中國最佳管理中市值公司」及在2013年獲福布斯雜誌選為「2013年亞太地區最佳上市企業主五十強」。此外，梁先生在德勤關黃陳方會計司行累積了14年的工作經驗。彼在1999年6月離開德勤關黃陳方會計師行時，是該行的企業融資主管。梁先生於1981年11月取得菲律賓東方大學工商管理科學學士（主修會計學）學位。梁先生於1997年4月成為香港會計師公會會員，並自2013年10月起成為其資深會員。彼亦分別自1996年12月起為美國會計師公會。彼自1999年4月起為香港證券及投資學會會員，並自2015年4月成為自身會員。此外，彼自2015年11月成為香港獨立非執行董事協會創始會員。

## 董事及高級管理人員履歷

---

陳耀民先生，54歲，於2017年3月30日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生目前為多家私募股權投資公司之合夥人。彼擁有逾29年的管理及投資經驗。陳先生自2014年12月起擔任上海萃竹股權投資管理中心(有限合夥)之執行合夥人；自2010年12月起擔任上海科升創業投資中心(有限合夥)之執行合夥人；自2010年11月起擔任上海科升創業投資管理有限公司之執行合夥人兼執行董事；及自2007年7月起擔任上海科升投資有限公司之總經理兼非執行董事。陳先生自2008年1月起擔任上海誠佳電子科技有限公司(一家從事電子設備生產及銷售以及電子技術開發之公司)之董事長兼非執行董事。

### 高級管理層

石亮華女士，46歲，於2011年9月加入本集團，出任上海宇培高級副總裁。彼於2013年11月獲委任為本公司高級副總裁。彼負責管理本集團項目融資、訂約、規劃及設計相關事務。石女士於1998年8月獲中港第二航務工程局評審委員會認定為工程師，並於1998年11月獲中華人民共和國人事部認定獲得建築經濟學中級資質。彼亦於2006年11月獲中華人民共和國建設部認定為國家一級註冊建築師。於加入本集團之前，石女士自1991年8月至2000年9月於國有建築公司中港第二航務工程局擔任工程師、造價工程師及項目總監等職務，期間負責項目成本及項目管理。彼於2000年11月加入上海美建鋼結構有限公司(一家鋼結構製造商)，擔任部門經理，並於2005年成為該公司的執行董事直至2007年4月，任職期間參與監督及管理業務營運。自2007年5月至2011年8月，彼擔任上海高榕集團工程建設部總監一職，負責整體管理及啟動對房地產項目及集團基建項目之集團投資。石女士於1991年7月獲得中國南京航務工程專科學校港口工程學位證書；於2000年7月獲得中國華中科技大學工程管理學士學位；並於2008年12月獲得中國東華大學工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理人員履歷

---

### 公司秘書

蘇嘉敏女士，43歲，於2016年3月10日獲委任為公司秘書。蘇女士於公司秘書範疇擁有逾16年經驗，現為卓佳專業商務有限公司企業服務部高級經理。蘇女士亦為安莉芳控股有限公司（為一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：1388））及神州租車有限公司（為一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：699））的公司秘書。於2000年8月至2003年12月，蘇女士供職於登捷時有限公司（現稱為卓佳登捷時有限公司）並於2004年1月加入卓佳專業商務有限公司。蘇女士為特許秘書及香港特許秘書公會（「香港特許秘書公會」）及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。彼持有由香港特許秘書公會發出的執業者認可證明。蘇女士於1996年11月獲香港理工大學頒授文學士（會計）學位。

# 董事會報告書

---

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然向各股東提呈本報告書，連同本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2016年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司是一家投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事租賃儲存設施和相關管理服務。

## 業務回顧

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(「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。

### 本集團之業務表現

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。

### 與租戶之關係

本集團於過去十多年始終向租戶提供優質服務，與大量頂級國內外租戶打造強大業務關係，彼等行業背景各異，包括京東商城、菜鳥網絡及本來生活等電子商務公司、順豐速運、利豐及中國外運等領先的第三方物流服務供應商以及小米、博世等大型零售商、製造商及其他商家。

本集團之很大一部分收入來自五大租戶。於截至2016年12月31日止年度，來自本集團單一最大租戶的收入佔本集團總收入的約31.2%，而來自五大租戶的收入佔本集團同期總收入的約53.2%。

## 董事會報告書

---

### 與承包商之關係

本集團的最大供應商為物流園承包商。由於本集團按項目甄選承包商，故並不依賴任何單一承包商，但本集團最大或五名最大承包商收入貢獻相對較高，分別佔本集團截至2016年12月31日止年度建築成本的約21.1%及84.9%。

### 與僱員之關係

有效的人才管理是本集團長遠成功發展之基礎。本集團高度重視其僱員並將繼續透過內部培訓計劃吸引、培育及挽留人才。本集團向僱員提供薪金及福利在本集團經營業務所在地頗具競爭力，以此管理僱員流失。

### 環保政策

本集團須遵守中國環保法律、法規及標準。該等法律、法規及標準規管廣泛的環境事宜，包括(但不限於)空氣污染、噪音排放、廢水、資源利用及廢物。本集團須委聘合資格機構就每個項目進行綜合環境評估，並向中國政府遞交環境影響研究報告以供批准。倘本集團任何物業項目缺乏可接納之環境評估流程及未與經認證的環境評估機構全力合作，中國政府將不會向本集團授出相關施工許可。

本集團並不在其物流園進行任何生產活動，因此產生及排放極少污染物。本集團亦已嘗試設計物流設施以降低對環境的影響及削減成本，並計劃增加清潔及可再生能源的使用，通過在其物流設施頂部安裝太陽能面板降低排碳量。本集團鼓勵建築承包商使用設備和設施及採納或開發新技術，以降低本集團項目對環境的影響。

有關本集團環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜之進一步詳情，載於本年報第70至88頁之環境、社會及管治報告。

### 牌照、監管批文及合規記錄

本集團已於所有重要方面遵守中國一切相關法律法規，並已從相關監管機構取得其中國業務所需的一切重要牌照、批文及許可。因此本集團續期任何現有必要牌照、批文及許可並無重大法律障礙。

### 主要風險及不確定性

本集團面臨的主要風險及不確定包括：

- 與本集團業務有關的重大前期資本投資相關風險；
- 融資可獲得性的不確定性；
- 有關單項資產類別及主要租戶的集中度風險；
- 本集團投資物業公平值變動之不確定性；
- 就新物流園項目以商業上合理條款覓得合適位置的能力之不確定性；及
- 與本集團物流園的土地使用權並非永久有效且將於2047年至2065年屆滿相關之不確定性。

### 期後事件

自2016年12月31日以來概無發生影響本集團之重大事件。

### 2017年展望

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。尤其是，本集團計劃繼續實施以下策略：(i)鞏固各主要物流樞紐之全國性網絡；(ii)加快滿租週期及優化租戶組合；(iii)使資本來源多樣化並降低資本成本；(iv)吸引、激勵及培育管理人才及人員，支持業務經營及未來擴張；及(v)降低營運對環境的影響。

## 財務報表

本集團截至2016年12月31日止年度的業績及本公司及本集團於及截至該日的財務狀況乃載於第95至222頁綜合財務報表。

## 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。

# 董事會報告書

---

## 儲備

本集團於截至2016年12月31日止年度的儲備變動載於綜合權益變動表。本公司於截至2016年12月31日止年度儲備變動載於綜合財務報表附註37。

## 物業、廠房及設備

本集團於截至2016年12月31日止年度期間物業、廠房及設備變動載於綜合財務報表附註6。

## 股本及首次公開發售前購股權計劃

本公司股本及首次公開發售前購股權計劃之詳情分別載於綜合財務報表附註14和附註17以及下文「首次公開發售前購股權計劃」一段。

## 子公司

截至2016年12月31日止年度，本公司子公司之詳情載於綜合財務報表附註33。

## 捐款

本集團於截至2016年12月31日止年度作出之捐款為人民幣402,000元。

## 財務摘要

本公司於2016年7月15日（「上市日期」）在聯交所主板上市。本集團於過往四個財政年度業績及資產和負債之概要載於本報告第4頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程所述本公司首次公開發售，以及如本公司日期為2016年8月6日之公告所述，作為全球發售之一部分，根據部分行使超額配股權而發行本公司股份(「股份」)外，本公司及其子公司於截至2016年12月31日止年度並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 首次公開發售前購股權計劃

於2016年3月10日，本公司董事會採納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」)。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)確認及承認我們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。

首次公開發售前購股權計劃自採納日期起生效及有效直至上市日期屆滿，於該期間後，將不會進一步授出購股權，但倘為使任何於此前已授出且根據首次公開發售前購股權計劃於當時可予行使或其後成為可予行使的任何購股權的行使有效而屬必要的，或倘根據首次公開發售前購股權計劃的條文可能必須的，則首次公開發售前購股權計劃的條文仍具十足效力及作用。

首次公開發售前購股權計劃的參與者(「合資格參與者」)包括以下人士：

- (i) 本公司高級管理人員，包括首席投資官、首席營運官、高級副總裁、副總裁；及
- (ii) 本公司中級管理人員或主要僱員，包括部門主管、區域主管及經理。

於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權而可能發行的最大股份數目須不得超過於上市日期本公司全部已發行股本的1%，即28,802,990股，相當於本公司於本年報日期全部已發行股份的約0.98%。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已授出可認購最多15,824,000股股份(相當於本公司於本年報日期全部已發行股本的約0.54%)之購股權。於上市後，本公司不會根據首次公開發售前購股權計劃再授出購股權。截至2016年12月31日，概無購股權已獲行使、註銷或失效。

## 董事會報告書

---

儘管根據首次公開發售前購股權計劃規則，每名合資格參與者可獲授予的購股權並無上限，惟各合資格參與者於上市日期概無獲授予超過本公司已發行股本總額0.07%的購股權。首次公開發售前購股權計劃項下已授出購股權之持有人毋須就授出首次公開發售前購股權計劃項下之任何購股權作出付款。經作出首次公開發售前購股權計劃項下所擬調整，於行使向每名承授人授出之任何購股權（「首次公開發售前購股權」）應付之行使價須為本公司根據首次公開發售發行股份之最終發售價的50%，即每股1.625港元。

待承授人達成若干盡責表現指標，首次公開發售前購股權將根據歸屬時間表按以下方式歸屬：

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12月31日止年度概無已歸屬及可行使之首次公開發售前購股權。根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權的行使期為五年，惟概無首次公開發售前購股權可於上市日期前行使。

## 董事會報告書

於截至2016年12月31日止年度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		購股權行使期	截至上市日期	截至2016年
		(每股港元)			尚未行使購股權	12月31日尚未
					代表的股份數	行使購股權
						代表的股份數
<b>董事</b>						
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	<b>633,600</b>
	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	<b>633,600</b>
	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	<b>844,800</b>
					2,112,000	<b>2,112,000</b>
孫利民 (於2017年3月30日 辭任董事)	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	<b>422,400</b>
	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	<b>422,400</b>
	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	<b>563,200</b>
					1,408,000	<b>1,408,000</b>
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	<b>633,600</b>
	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	<b>633,600</b>
	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	<b>844,800</b>
					2,112,000	<b>2,112,000</b>
吳國林 (於2017年3月30日 獲委任為執行董事)	2016年3月21日	1.625港元		由2017年7月15日至2021年7月14日	561,600	<b>561,600</b>
	2016年3月21日	1.625港元		由2018年7月15日至2021年7月14日	561,600	<b>561,600</b>
	2016年3月21日	1.625港元		由2019年7月15日至2021年7月14日	748,800	<b>748,800</b>
					1,872,000	<b>1,872,000</b>
李慧芳 (於2017年3月30日 獲委任為執行董事)	2016年3月28日	1.625港元		由2017年7月15日至2021年7月14日	211,200	<b>211,200</b>
	2016年3月28日	1.625港元		由2018年7月15日至2021年7月14日	211,200	<b>211,200</b>
	2016年3月28日	1.625港元		由2019年7月15日至2021年7月14日	281,600	<b>281,600</b>
					704,000	<b>704,000</b>

# 董事會報告書

承授人姓名或類別	購股權授出日期	購股權行使價		購股權行使期	截至上市日期	截至2016年
		(每股港元)			尚未行使購股權	12月31日尚未
					代表的股份數	行使購股權
						代表的股份數
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	<b>561,600</b>
	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	<b>561,600</b>
	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	<b>748,800</b>
					1,872,000	<b>1,872,000</b>
					10,080,000	<b>10,080,000</b>
<b>本集團高級管理層</b>						
<b>成員及其他僱員</b>						
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	1,598,400	<b>1,598,400</b>
	2016年3月21日	1.625港元		由2018年7月15日至2021年7月14日	1,598,400	<b>1,598,400</b>
	2016年3月21日	1.625港元		由2019年7月15日至2021年7月14日	2,131,200	<b>2,131,200</b>
	2016年3月28日	1.625港元		由2017年7月15日至2021年7月14日	124,800	<b>124,800</b>
	2016年3月28日	1.625港元		由2018年7月15日至2021年7月14日	124,800	<b>124,800</b>
	2016年3月28日	1.625港元		由2019年7月15日至2021年7月14日	166,400	<b>166,400</b>
					5,744,000	<b>5,744,000</b>
<b>總計</b>					15,824,000	<b>15,824,000</b>

首次公開發售前購股權計劃主要條款之進一步詳情載於招股章程。

## 董事

於截至2016年12月31日止年度，本公司董事(「董事」)及彼等各自職位如下：

姓名	職位
李士發先生	董事長兼執行董事
潘乃越先生	執行董事
孫利民先生(於2017年3月30日辭任)	執行董事
張瓏先生	執行董事
李慶女士(於2017年3月30日調任為非執行董事)	執行董事
王忠信先生	非執行董事
劉祥革先生	非執行董事
陳潤福先生(於2016年12月22日獲委任 並於2017年3月30日調任為執行董事)	非執行董事
郭景彬先生	獨立非執行董事
馮征先生	獨立非執行董事
王天也先生	獨立非執行董事
梁子正先生	獨立非執行董事

孫利民先生已辭任執行董事，自2017年3月30日起生效。吳國林先生及李慧芳女士已獲委任為執行董事，王葉毅先生已獲委任為非執行董事，及陳耀民先生已獲委任為獨立非執行董事，以上委任均自2017年3月30日起生效。此外，李慶女士已由執行董事調任為非執行董事，而陳潤福先生由非執行董事調任為執行董事，自2017年3月30日起生效。

全體現任董事將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任並合資格膺選連任。

## 董事會報告書

---

於發佈本年報前的最後實際可行日期，本公司現任董事及高級管理人員之履歷詳情載於本年報「董事及高層管理人員履歷」。除此處所披露者外，根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須由現任董事披露之資料概無任何變動。

### 董事服務合約及委任函

李士發先生、潘乃越先生及張瓏先生均與本公司於2016年6月14日訂立服務合約，自同日起生效，而吳國林先生、李慧芳女士及陳潤福先生均與本公司於2017年3月29日訂立服務合約，均自2017年3月30日生效。王忠信先生、劉祥革先生、郭景彬先生、馮征先生、王天也先生及梁子正先生已與本公司於2016年6月14日簽署委任函，自同日起生效；而王葉毅先生、李慶女士及陳耀民先生已與本公司於2017年3月29日簽署委任函，自2017年3月30日起生效。

與各名執行董事訂立之服務合約及與各非執行董事以及獨立非執行董事簽署之委任函初步固定均為期三年，可根據各自條款終止。

董事概無訂立於一年內屆滿或可由本公司或其任何子公司於一年內不作賠償（法定賠償除外）予以終止的合約。

### 獨立非執行董事確認函

本公司已收到各獨立非執行董事（即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生及梁子正先生）根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認函，而本公司認為該等董事於截至2016年12月31日止年度具獨立性。

### 董事在交易、安排或合約中具相當分量的利害關係

除本年報「持續關連交易」一節所詳述之物業租賃協議（據此，執行董事李士發先生於該等協議項下擬進行之交易擁有重大權益）外，於本年度末或於本年度任何時間，本公司或其任何子公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事於其中直接或間接擁有重大權益且仍然生效之重要交易、安排或合約。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2016年12月31日，本公司董事及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(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則附錄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」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉為如下：

### (a) 於本公司股份的權益

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

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 截至2016年12月31日，本公司擁有已發行股份2,938,994,000股。
- (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%股權。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。孫利民先生已辭任執行董事，自2017年3月30日起生效。

# 董事會報告書

## (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	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
李士發	李氏國際投資管理有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	50,000股	100%
	宇培國際投資管理有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益及配偶權益	50,000股	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。宇培國際投資管理有限公司餘下5,000股股份由李士發之妻子馬小翠女士持有。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司的50,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，概無董事及本公司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）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

截至2016年12月31日，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：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益的 股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(2)</sup>
李氏國際投資管理有限公司	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	785,600,000	26.73%
宇培國際投資管理有限公司 <sup>(3)(4)</sup>	實益擁有人	785,600,000	26.73%
馬小翠	配偶權益 <sup>(5)</sup>	785,600,000	26.73%
RRJ Capital Master Fund II, L.P.	受控法團權益 <sup>(6)</sup>	544,384,000	18.52%
The Carlyle Group L.P.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III GP Management L.L.C.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III GP L.P.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III GP Sub L.L.C.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Carlyle Holdings III L.P.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
TC Group Cayman, L.P.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
TC Group Cayman Sub, L.P.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Carlyle Asia Real Estate III GP, Ltd.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Seed Coinvestment GP, L.P.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Seed Coinvestment, L.P.	受控法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.75%
Seed Holding Company I, Limited <sup>(7)</sup>	實益擁有人	286,480,000	9.75%
遠洋集團控股有限公司	受控法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.79%
耀勝發展有限公司	受控法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.79%
信洋國際有限公司	受控法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.79%
遠洋地產(香港)有限公司	受控法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.79%
東穎投資有限公司 <sup>(8)</sup>	實益擁有人	287,741,000	9.79%

# 董事會報告書

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 於2016年12月31日，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) 誠如本公司日期為2016年9月28日及2016年12月5日之公告所披露，宇培國際投資管理有限公司所持785,600,000股股份中合計641,000,000股股份押記予一間認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）作為其取得真誠商業貸款的擔保。宇培國際投資管理有限公司所押記及持有之641,000,000股股份佔本公司於截至本公告日期全部已發行股份的約21.81%。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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2016年12月31日，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。

## 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政之合約。

## 主要租戶及承包商

截至2016年12月31日止年度，本集團五大租戶應佔收入佔本集團同期總收入的約53.2%。本集團的五大租戶均為獨立第三方。就董事所知，於截至2016年12月31日止年度，概無董事、其任何緊密聯繫人或持有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團任何五大租戶中持有任何權益。

截至2016年12月31日止年度，與本集團五大承包商進行的交易額佔本集團同期產生總建築成本的約84.9%。本集團的五大承包商均為獨立第三方。就我們的董事所知，於截至2016年12月31日止年度，概無董事、其任何緊密聯繫人或持有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團任何五大承包商中擁有任何權益。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，並與管理層討論本集團之審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜。審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 優先購買權

儘管開曼群島法律並無對優先購買權限制，本公司組織章程細則(「細則」)並無訂明優先購買權之條文。

# 董事會報告書

---

## 薪酬政策

董事相信，有效的人才管理是本集團長遠成功發展之基礎。本集團高度重視僱員，將透過內部培訓計劃繼續吸引、激勵及留聘人才。本集團僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。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。董事相信，本集團僱員收取的薪金及福利按照本集團開展業務所在各地的市場標準具有競爭力。此外，本集團已透過採納首次公開發售前購股權計劃提供多項獎勵以進一步激勵僱員。

## 僱員福利

本集團僱員福利之詳情載於綜合財務報表附註27。

## 公眾持股量

於本年報日期，根據本公司公開可得的資料及據董事所知，本公司已維持上市規則規定的最低公眾持股量25%。

## 核數師

綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於本進公司應屆股東週年大會上退任且符合資格並願意膺選重任。將於股東週年大會上提呈決議案以批准重聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。

## 可供分派儲備

截至2016年12月31日，本公司根據開曼群島公司法計算的可供分派儲備(由股份溢價、購股權儲備及保留盈利組成)合共約為人民幣3,873.0百萬元。

## 銀行借款及其他貸款

截至2016年12月31日，本集團銀行借款及其他貸款之詳情載於綜合財務報表附註18。

## 收購本公司證券的權利及股票掛鈎協議

除上文「首次公開發售前購股權計劃」一節所披露者外，於年內的任何時間，本公司、或其任何控股公司或子公司、或其任何同系子公司概無訂立任何安排，以使董事或本公司最高行政人員或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)擁有任何認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)證券的權利或以收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲得利益的權利，本公司亦無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事於競爭業務的權益

李士發先生現擔任上海宇培實業(集團)有限公司(「上海宇培實業」)之執行董事兼最終控股股東。上海宇培實業經營宇培上海西北物流園(「桃浦項目」)及宇培上海嘉定物流園(「黃渡項目」)(「兩項保留倉庫項目」)。桃浦項目位於上海普陀區桃浦鎮。其目前配備倉庫及物流設施，總建築面積合共約為47,437平方米。黃渡項目位於上海嘉定區黃渡鎮。其目前配備倉庫及物流設施，總建築面積合共約為59,393平方米。然而，該等競爭程度對本集團而言乃屬有限且並不重大因為(其中包括)兩個保留倉庫項目(i)位於與本集團上海物流設施不同的地理位置，且局限於兩個相對不大的區域；(ii)鑒於兩個保留倉庫項目的現有設施更適合傳統物流服務商及製造商等公司，其尋求不同潛在租戶。有關兩個保留倉庫項目之進一步詳情載於招股章程。

除以上所述者外，截至本年報日期，本公司各董事、本公司子公司的董事及彼等各自的聯繫人，概無直接或間接與本公司及其子公司的業務構成或可能構成競爭之業務擁有任何權益。

## 董事會報告書

---

### 遵守不競爭承諾

於2016年6月14日，李士發先生、李氏國際投資管理有限公司、馬小翠女士、李氏資產管理有限公司、宇培國際投資管理有限公司（「契諾人」）以本集團為受益人訂立不競爭契據（「不競爭契據」），據此契諾人共同及個別不可撤銷地向本集團承諾，除兩項保留倉庫項目外，在受限制期間彼等不會及應促使其各自緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接（包括通過代理人），以其個人或連同或代表任何人士、商號或公司（其中包括）投資、參與、從事及／或經營直接或間接與本集團任何成員公司現有業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於該等業務中擁有權益（在各種情況下，不論是否為股東、合夥人、代理、僱員或以其他身份）。

獨立非執行董事（即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生及梁子正先生）已審閱不競爭契據項下契諾人遵守不競爭承諾之情況，並認為契諾人於截至2016年12月31日止年度一直遵守該等不競爭承諾。各契諾人已就其遵守不競爭契據之情況向本公司提供書面確認。

### 認可彌償條文

在適用法律的規限下，根據細則，董事及其他高級職員在其各自任期內就或因履行其職責或預期職責進行及作出的任何行為或不作為而可能引致或蒙受的一切訴訟、成本、費用、虧損、損害及開支可獲得以本公司資產作出的彌償保證及確保其免受損害。有關規定於截至2016年12月31日止年度一直有效，且目前仍然有效。本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當的董事責任保險保障。

### 全球發售所得款項用途

本公司股份於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。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，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3,362.1百萬港元（包括全球發售所籌集的3,175.4百萬港元及根據部分行使超額配股權而發行新股所募集的186.7百萬港元）。有關本集團所得款項用途之詳情載於本年度報告「管理層討論及分析 — 流動資金及資本來源 — 現金及現金等價物」一節。

## 擔保票據

於2016年7月15日，本公司發行了息率8%於2019年到期的擔保票據。發行擔保票據的所得款項已用於本公司現有債務的再融資。

年內，本集團發行在外的擔保票據的詳情載於綜合財務報表附註18。

## 持續關連交易

根據上市規則，本公司執行董事兼主要股東李士發先生為本公司的關連人士。上海宇碩投資控股有限公司乃由李士發先生擁有90%權益，因此根據上市規則，上海宇碩投資為本公司的關連人士。上海宇培實業、上海宇培特種建材有限公司（「上海宇培特種建材」）、上海宇培電子商務有限公司（「上海宇培電子商務」）、上海宇培建設工程有限公司（「上海宇培建設」）及上海宇培速通物流有限公司（「上海宇培速通物流」）均為上海宇碩投資的子公司（統稱「宇碩集團」），因此各自亦屬李士發先生的聯繫人及本公司的關連人士。下列物業租賃協議乃由宇碩集團相關成員公司（作為承租人）與本集團成員公司上海宇培實業（集團）有限公司（「上海宇培」）、蕪湖宇培倉儲有限公司（「蕪湖宇培倉儲」）及蘇州宇培倉儲有限公司（「蘇州宇培倉儲」）（作為出租人）訂立，構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。

物業租賃協議於截至2016年12月31日止各年度及截至2017年及2018年止年度的年度上限指宇碩集團相關成員公司根據物業租賃協議應付的最高年租金（及相關物業租賃協議如有規定，最高年度物業管理費）。截至2016年12月31日止財政年度，物業租賃協議項下之年度上限概無超出情況。

## 董事會報告書

出租人	承租人	租賃物業	租賃之日期及有效期	租賃物業 建築面積 (平方米)	年度上限 (人民幣千元)			實際 交易金額 (人民幣千元)
					截至 2016年 12月31日 止年度	截至 2017年 12月31日 止年度	截至 2018年 12月31日 止年度	截至 2016年 12月31日 止年度
上海宇培	上海宇培 特種建材	中國上海嘉定區謝春路 1000號的辦公樓4樓、 一棟廠房、四棟宿舍樓及 一棟兩層廠房之1樓	<i>日期：</i> 2015年12月25日  <i>有效期：</i> 2016年1月1日至 2018年12月31日	18,154.71	5,632.5	5,801.5	5,975.5	5,498.4
上海宇培	上海宇培 電子商務	中國上海嘉定區 謝春路1000號辦公樓 1樓及3樓其中一部分 的辦公室及倉庫	<i>日期：</i> 2015年12月25日  <i>有效期：</i> 2016年1月1日至 2018年12月31日	3,500	1,085.9	1,118.5	1,152.0	1,060.0
上海宇培	上海宇培 建設	中國上海嘉定區 謝春路1000號辦公樓 2樓、5樓及6樓其中 一部分的辦公室及倉庫	<i>日期：</i> 2015年12月25日  <i>有效期：</i> 2016年1月1日至 2018年12月31日	2,500	775.6	798.9	822.9	757.2

## 董事會報告書

出租人	承租人	租賃物業	租賃之日期及有效期	租賃物業 建築面積 (平方米)	年度上限 (人民幣千元)			實際 交易金額 (人民幣千元)
					截至 2016年 12月31日 止年度	截至 2017年 12月31日 止年度	截至 2018年 12月31日 止年度	截至 2016年 12月31日 止年度
上海宇培	上海宇培 速通物流	(1)辦公樓1樓及2樓 其中一部分以及一棟 兩層廠房之二樓的辦公室 及倉庫(「初始部分」)； 及(2)一棟兩層廠房的 二樓的倉庫(「之後部 分」)，均位於中國上海 嘉定區謝春路1000號	日期： 2015年12月25日  有效期： 2016年1月1日至 2018年12月31日  (初始部分：2016年 1月1日至2016年 3月31日，及之後 部分：2016年4月1日 至2018年12月31日)	(1) 初始 部分： 9,428  (2) 之後 部分： 5,030.33	1,901.8	1,607.5	1,655.7	1,864.6
蕪湖宇培 倉儲	上海宇培 速通物流	中國安徽省蕪湖市三山 經濟開發區S321省道與 峨溪路交界處1號倉庫 A、B、C及D單元的 辦公室、倉庫及若干室內 面積	日期： 2015年12月15日  有效期： 2016年1月1日至 2018年12月31日	25,603.90	5,179.0	5,365.7	5,555.5	2,683.5
蘇州宇培 倉儲	上海宇培 速通物流	中國江蘇省昆山市周市鎮 翠薇東路515號1號倉庫 1樓A單元辦公室以及 B單元和C單元的辦 公室、倉庫及若干室內 面積	日期： 2015年12月25日  有效期： 2016年1月1日至 2018年12月31日	10,271.00	3,108.5	3,217.8	3,328.3	2,811.7

# 董事會報告書

出租人	承租人	租賃物業	租賃之日期及有效期	租賃物業 建築面積 (平方米)	年度上限 (人民幣千元)			實際 交易金額 (人民幣千元)
					截至 2016年 12月31日 止年度	截至 2017年 12月31日 止年度	截至 2018年 12月31日 止年度	截至 2016年 12月31日 止年度
蘇州宇培 倉儲	上海宇培 速通物流	中國江蘇省昆山市 週市鎮橫新涇路28號 一棟宿舍樓的六個單元	日期： 2015年12月20日  有效期： 2016年1月1日至 2018年12月31日	180	36.0	36.0	36.0	35.1

根據物業租賃協議應付本集團的租金指週邊地帶類似辦公室及倉庫空間、工廠樓宇及宿舍樓的現行市場租金，乃基於可供參考的物業租賃可比市場價格並經雙方公平磋商釐定。

就上述租賃交易而言，本公司已取得聯交所之豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、第14A.36條、第14A.46條及第14A.53(3)條之公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立非執行董事(即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生及梁子正先生)認為，持續關連交易乃由本集團於下列情況下訂立：

- (i) 於一般及日常業務過程中；
- (ii) 按正常或更優商業條款；及
- (iii) 按規管該等交易之相關協議及相關條款屬公平合理且符合股東的整體利益。

## 董事會報告書

---

此外，董事會已委聘羅兵咸永道(本公司核數師)根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」並參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。

本公司已向聯交所提供上文披露之本公司截至2016年12月31日止年度持續關連交易之核數師函件副本。

根據國際財務報告準則，上述物業租賃協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連方交易，有關詳情載於綜合財務報表附註35。就該等交易而言，董事已確認本公司遵守了上市規則第14A章的適用規定。

除非另有規定，本年報中對其他章節、報告或附註之所有提述構成本報告之一部分。

承董事會命

李士發

主席

香港，2017年3月29日

# 企業管治報告

---

董事會於本公司截至2016年12月31日止年度之年度報告中呈列本企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司認可良好企業管治在維持企業透明度及問責性中的重要性。董事會制定適當政策，並推行適用於本集團業務開展及增長之企業管治常規。

上市日期起及直至2016年12月31日，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載之原則。

董事會認為自上市日期起至2016年12月31日止期間，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文，惟第A.2.1項守則條文除外。本公司之主要企業管治原則及常規以及前述偏離之詳情概述如下。

## 董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

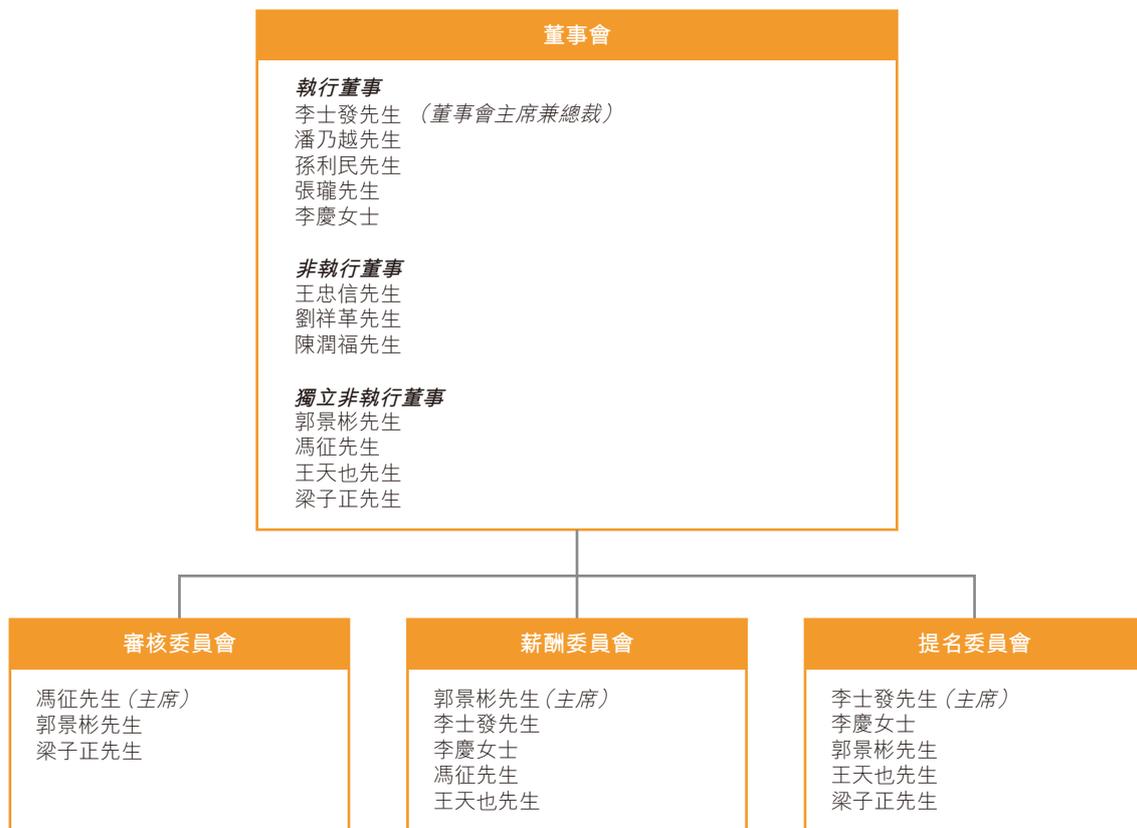
經向全體董事作出具體查詢後，董事均已確認自上市日期起至2016年12月31日止期間已遵守標準守則。

本公司亦已採納標準守則作為可能獲得本公司及／或其證券內幕消息的相關僱員買賣本公司證券的標準。本公司並不知悉任何僱員有違反標準守則之行為。

## 董事會

### 董事會組成

下圖說明於2016年12月31日董事會及董事委員會架構及成員：



自上市日期起至2016年12月31日止期間，董事會已遵守上市規則要求委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會的至少三分之一)，且至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格及會計及相關財務管理專長。

本公司已根據上市規則第3.13條載列之獨立性指引，自各獨立非執行董事收到有關其獨立性之年度書面確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事的個人資料及與董事會成員的關係載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。

# 企業管治報告

---

## 董事長兼總裁

企業管治守則所載之第A.2.1項守則條文規定，董事長與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

李士發先生（「李先生」）為本公司之董事長兼總裁。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，董事長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。自上市日期至2016年12月31日止期間，董事會包括五名執行董事（包括李先生）、三名非執行董事及四名獨立非執行董事，因此，組成架構屬充分獨立。

董事會將繼續檢討及監控本公司的實踐，以遵守企業管治守則及維持本公司的高水平企業管治常規。

## 委任及重選董事

本公司細則載有任免董事程序及過程條文。

根據細則，在每次本公司股東週年大會上，三分之一之在職董事（或如其人數不是三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一之人數）須輪值退任，惟每名董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值退任。此外，董事會委任之填補董事會臨時空缺的任何新董事任期僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，及董事會委任以增加現有董事會人數的任何新董事任期僅至本公司下一屆股東週年大會為止。退任董事符合資格於有關股東大會上重選連任。

各董事（包括非執行董事）任期為三年。根據上文所述細則條文，彼等亦須重選連任。

於本公司即將召開的股東週年大會上，全體董事應根據上段所述細則條文及董事意願於即將召開的股東週年大會退任。所有退任董事符合資格並願意於即將召開的股東週年大會上重選連任。本公司董事會及提名委員會就彼等再次委任提供建議。本公司通函連同本年報（當中載有上市規則規定之退任董事之詳細資料）一併寄發。

## 責任及授權

董事會負責領導及控制本公司並監督本集團的業務、戰略決策及表現以及通過指導與監督其事務負責推動本公司成功發展。董事會董事為本公司利益作出客觀決策。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來一系列寶貴營商經驗、知識及專業技能，使其高效及有效地運作。

全體董事均獲全面並及時提供本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務之詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時所需作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及本公司之政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、委任董事及其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責轉授予管理層。

## 董事之持續專業發展

董事應了解法規發展及變動，以有效履行彼等責任並確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。

每名新任董事均於首次獲委任時獲提供正式、全面及針對性入職指導，確保新董事可適當掌握本公司業務及營運，並完全了解於上市規則及相關法規下之董事職責及責任。有關指導應以考察本公司的主要廠房及與本公司的高級管理人員會面作為補充。

董事須參與適當之持續專業發展以發展及更新彼等知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。在適當時候，本公司將為董事安排內部進行的簡介會，並向董事派發相關議題的閱讀材料。本公司鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

自上市日期起至2016年12月31日止整個期間，本公司向其全體董事(即李士發先生、潘乃越先生、孫利民先生、張瓏先生、李慶女士、王忠信先生、劉祥革先生、陳潤福先生、郭景彬先生、馮征先生、王天也先生及梁子正先生)提供最新法規的閱讀材料，供彼等參考及學習。此外，上述董事已參加其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓。

# 企業管治報告

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則第D.3.1項守則條文所載之職能。

董事會檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律法規規定、遵守標準守則及遵守企業管治守則方面以及於本企業管治報告中進行披露之政策及常規。

## 董事及委員會成員之出席會議記錄

各董事出席自上市日期起至2016年12月31日止期間舉行之本公司董事會及董事委員會會議之記錄載於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
李士發先生	2/2	—	1/1	1/1
潘乃越先生	2/2	—	—	—
孫利民先生	2/2	—	—	—
張瓏先生	2/2	—	—	—
李慶女士	2/2	—	1/1	1/1
王忠信先生	2/2	—	—	—
劉祥革先生	2/2	—	—	—
陳潤福先生(附註)	—	—	—	—
郭景彬先生	2/2	2/2	1/1	1/1
馮征先生	2/2	2/2	1/1	—
王天也先生	2/2	—	1/1	1/1
梁子正先生	2/2	2/2	—	1/1

附註：陳潤福先生於2016年12月22日獲委任為非執行董事。其獲委任為非執行董事後，並無召開定期董事會會議。

自上市日期起至2016年12月31日止期間，本公司並無召開股東大會。

## 董事委員會

本公司已設立三個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本公司事務的特定方面。本公司全體董事委員會成立時均訂有明確的書面職權範圍，該等資料刊登於本公司網站[www.cnlpholdings.com]及聯交所網站[www.hkexnews.hk]。全體董事委員會應向董事會匯報其所作之決定或建議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會現共有五名成員，即三名獨立非執行董事，即郭景彬先生(主席)、馮征先生及王天也先生；一名非執行董事，即李慶女士(先前為執行董事並於2017年3月30日調任)及一名執行董事，即李士發先生。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會職權範圍之條款不會較企業管治守則所載條款寬鬆。薪酬委員會的主要職責為(i)就董事及高級管理人員的薪酬待遇及全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提供建議(即所採納企業管治守則第B.1.2(c)(ii)項守則條文所載之模式)及(ii)就制定有關薪酬政策及架構而言設立透明程序，確保概無董事或其任何聯繫人將參與釐定彼等自身的薪酬。

自上市日期起至2016年12月31日止期間，薪酬委員會舉行了一次會議，於會上檢討本公司高級管理層的薪酬待遇並就此向董事會提供相關建議。

根據企業管治守則第B.1.5項守則條文，除董事(惟包括於2017年3月30日獲委任為執行董事之吳國林先生)外，高級管理層成員於截至2016年12月31日止年度之年度薪酬範圍載列如下：

薪酬	人數
零至人民幣500,000元	—
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	2
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—

各董事於截至2016年12月31日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註38。

## 企業管治報告

---

### 審核委員會

審核委員會現共有三名成員，即馮征先生(主席)、郭景彬先生及梁子正先生。全體成員均為獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事馮征先生擁有適當專業資格。概無任何審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

審核委員會職權範圍之條款不會較企業管治守則所載條款寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及報告程序、風險管理及內部控制系統、內部審核功能的成效、審核範圍及委任外聘核數師，以及檢討本公司僱員對財務匯報、內部控制或其他方面可能出現的違規行為事宜提出關注的安排。

自上市日期起至2016年12月31日止期間，審核委員會舉行了兩次會議並履行了下列主要任務：

- 檢討及討論截至2016年6月30日止六個月之中期財務業績及報告；
- 檢討本集團截至2016年12月31日止年度之持續關連交易；及
- 檢討截至2016年12月31日止年度之審核工作範圍、核數師費用及委聘條款。

外聘核數師獲邀出席會議，以就審計出現之問題及財務報告事宜與審核委員會進行討論。此外，董事會與審核委員會就續聘外聘核數師並無意見分歧。

### 提名委員會

提名委員會現共有五名成員，一名執行董事，即李士發先生(主席)；三名獨立非執行董事，即郭景彬先生、王天也先生及梁子正先生；及一名非執行董事，即李慶女士(先前為執行董事並於2017年3月30日調任)。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會職權範圍之條款不會較企業管治守則所載條款寬鬆。提名委員會的主要職責為(i)檢討董事會組成、發展及制定提名及委任董事之相關程序；(ii)向董事會就董事輪席告退、委任及繼任計劃提出建議；及(iii)評估獨立非執行董事之獨立性。

於評估董事會組成時，提名委員會會考慮董事會多元化政策載列之各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及區域經驗。提名委員會將會討論和協定可計量的客觀標準，以達致董事會成員多元化(如必要)，並提議董事會以供採納。

就物色及挑選合適董事人選而言，向董事會提出人選建議前，提名委員會將考慮相關人選在執行企業策略及達至董事會多元化方面(如合適)所必要之性格、資格、經驗、獨立性及其他相關標準。

自上市日期起至2016年12月31日止期間，提名委員會舉行了一次會議以考慮並向董事會推薦委任陳潤福先生作為非執行董事。

## 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。

於2016年，本集團已嚴格施行上述有關租賃登記的內部控制政策及措施，並嚴格遵守及履行本集團就其物流設施、辦公室及登記地址的租賃登記所作出的相關承諾(詳情見招股章程「業務 — 牌照、監管批文及合規記錄 — 租賃登記」一節)。鑒於本集團致力於糾正租賃未登記的問題，截至2016年12月31日，本集團的70份物流設施(總建築面積約為488,360平方米)租約中有31份租約已獲登記及本集團正在辦理餘下39份租約的登記。於2016年12月31日後，本集團進一步努力糾正租賃未登記的問題，及截至2017年3月31日，本集團的81份物流設施(總建築面積約為551,500平方米)租約中有37份租約已獲登記及本集團正在辦理餘下44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。

# 企業管治報告

---

## 董事就財務報表之責任

董事明白彼等編製本公司截至2016年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責就年度及中期報告、內部資料公告及其他根據上市規則及其他監管規定要求披露的事項，呈報平衡、清晰及可理解之評估。高級管理層已於有需要時向董事會提供解釋及資料，以使董事會在知情情況下評估本公司的財務資料及狀況，以供董事會審批。

董事並不知悉任何可對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況方面的重大不明朗因素。

## 風險管理及內部控制

董事會明白其於風險管理和內部控制系統方面的責任及檢討其有效性。該系統旨在提供合理(但非絕對)保證營運系統不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)營運系統的失誤風險和實現本公司目標。

董事會負責全面評估及釐定實現本公司戰略目標時所願意接納的風險性質及程度，並建立和維持適當、有效的風險管理和內部控制系統。

審核委員會協助董事會領導管理並監督風險管理和內部控制系統的設計、實施和監察。

所有部門定期進行內部控制評估，以識別可能影響本公司業務的風險和其他方面，包括主要營運和財務過程、監管合規及信息安全。管理層配合部門負責人評估風險發生的可能性，提供解決方案及監控風險管理的進展。

管理層持續評估風險管理及內部控制，並就風險管理及內部控制系統的有效性向董事會報告。董事會透過審核委員會定期檢討本公司及其子公司風險管理及內部控制系統的有效性。

# 企業管治報告

內部審計部門負責提供內部審計職能及就風險管理及內部控制系統的充足性及有效性持續進行獨立審查。內部審計部門審查有關會計慣例的關鍵事項和所有重大控制，以及向審核委員會報告其發現結果及提供改進建議。

董事會在審核委員會的支持下，透過審閱管理層報告和內部審計發現評估風險管理及內部控制系統的有效性。於回顧年度，董事會亦已考慮資源的充足性、本公司會計和財務報告、內部審計、風險管理和其他相關部門員工的資歷和經驗以及彼等的配需計劃和預算。董事會認為，於回顧年度本公司的風險管理及內部控制系統屬有效且充分。

本公司已制定披露政策，就處理機密信息、監控信息披露及應對查詢向本公司董事、管理人員、高級管理層及相關僱員提供一般指引。本公司已實施控制程序，以確保嚴格禁止未經授權查閱和使用內部信息。

## 處理及發放內幕消息之程序及內部控制

董事會定期檢討及評估內幕消息，與本公司管理層或授權人士討論有關內幕消息的披露及一旦發現內幕消息發放即向董事會呈報。已制定內幕消息披露政策，旨在為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制的指引。

## 外聘核數師及核數師薪酬

本公司外聘核數師就彼等對審核本公司截至2016年12月31日止年度之綜合財務報表所承擔的責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

截至2016年12月31日止年度，就審核及非審核服務已付／應付本集團外聘核數師的費用分析如下：

外聘核數師提供服務類型：	已付／ 應付費用 (人民幣千元)
審核服務：	
截至2016年12月31日止年度之審核費用	3,400
非審核服務：	
首次公開發售	5,394
稅務服務及其他	1,933
總計：	10,727

# 企業管治報告

---

## 公司秘書

外聘服務提供商卓佳專業商務有限公司的蘇嘉敏女士已獲本公司委聘為公司秘書。蘇女士可聯絡的本公司主要聯繫人為非執行董事李慶女士(先前為執行董事並於2017年3月30日調任)。

於年內，蘇女士已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

## 與股東及投資者溝通

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及投資者了解本集團之業務表現及策略至為重要。本集團亦明白保持透明度及適時披露公司資料，令股東及投資者作出最佳投資決定之重要性。

為促進有效溝通，本公司網站[[www.cnlpholdings.com](http://www.cnlpholdings.com)]作為股東及投資者的溝通平台，其中可供公眾查閱集團業務發展及運營、財務資料、企業管治常規及其他資料。股東及投資者可將書面查詢或要求(包括於股東大會上提出建議之要求)寄發至本公司，聯絡詳情如下：

地址：                    上海嘉定區謝春路1000號(201804)  
                                (董事會主席(收))  
傳真：                    (86 21) 6627 7717  
電郵：                    marketing@yupeigroup.com

本公司繼續加強與其股東和投資者的溝通和關係。指定高級管理層與機構投資者和分析師保持定期對話，使彼等了解本公司的發展情況。本公司會詳盡並及時處理股東及投資者的查詢。

此外，本公司股東大會為董事會與股東之間的溝通提供良好機會。董事會成員及本集團適當的高級職員可於股東大會及其他股東大會上解答提問。

## 股東的權利

為保障股東的權益和權利，將於股東大會上就各項重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮和表決。根據上市規則，所有於股東大會上提呈之決議案將以投票方式表決，而表決結果將於各股東大會結束後登載於本公司網站(www.cnlpholdings.com)及聯交所網站。

根據細則，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事務。有關大會須於遞交有關要求後兩個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

未免疑慮，股東須遞交及寄發正式簽署的書面要求、通知或聲明(視情況而定)之原件至本公司香港主要營業地點，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，以令其生效。股東資料或會依法律要求予以披露。

細則並未就股東於股東大會上提出建議之具體程序作出任何規定。本公司鼓勵股東及投資者在有意向本公司將召開之任何股東大會提交任何建議之情況下直接聯絡本公司。聯絡詳情載於本企業管治報告「與股東及投資者溝通」一節。

有關股東提議人士當選董事的權利，請參閱本公司網站所載的程序。

自上市日期以來，本公司尚未對細則作出任何修改。組織章程細則的最新版本可於本公司網站和聯交所網站查閱。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱組織章程細則。

# 環境、社會及管治報告

---

## 關於本報告

中國物流資產控股有限公司(「中國物流資產」，連同其分支機構統稱為「本集團」或「我們」)。集團總部位於上海，於中華人民共和國(「中國」)從事優質物流設施租賃服務，在全國各地有多個物流園，並與眾多國內外頂級租戶建立起牢固的關係。

本報告是我們的第一份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。除非另有說明，本報告的報告期限為二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日，匯報範圍涵蓋我們在上海、北京、香港的辦事處及擁有營運控制權的物流園專案在可持續發展方面的管理方針、策略及表現。編製本報告時，我們遵循香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)刊發的證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》，披露報告期間在指引中重要而相關方面的可持續發展表現。

作為富有社會責任感的企業公民，我們致力於將可持續發展的管理方針及策略整合入我們營運的各方面。我們歡迎各界人士就本報告及我們的可持續發展表現提供意見及建議。請將閣下的意見，電郵至[admin.yip@yupeigroup.com](mailto:admin.yip@yupeigroup.com)。

## 關於中國物流資產

本集團是國內領先甲級物流設施供應商，專注於為中國市場客戶提供優質物流設施租賃及物業管理等服務，集團於2016年7月在香港聯交所上市。截至2016年12月31日，集團在中國12個省或直轄市的物流節點城市運營24個物流園中的116個物流設施，並有四個物流園在建，總建築面積約250萬平方米。本集團與眾多國內外頂級租戶建立起牢固的關係，包括京東商城、菜鳥網路及本來生活等領先的電子商務公司，順豐速運、利豐及中國外運等領先的第三方物流服務供應商，小米及博世等大型零售商、製造商及其他商家。

## 企業文化



## 發展願景

- 卓越的物流供應鏈一體化解決方案提供商與服務商



## 集團使命

- 發展進取，為股東回饋最大的經濟收益
- 持續創新，為客戶提供最優質的服務體驗
- 分享成長，為員工提供最理想的事業平台
- 澤濟奉獻，為社會履行最積極的公眾責任



## 核心價值觀

- 拼搏、高效、開放、創新、共贏



## 企業精神

- 自強不息，厚德待人
- 學習創新，求實合作

## 權益人的參與

同時，本集團十分重視與員工、投資者及股東、租戶、政府、供應商及社區等主要權益人之間的雙向溝通，致力於充分了解各權益人對集團環境、社會和管治方面的主要需求，並向權益人提供有關環境、社會和管治方面的透明資訊。我們明白，權益人的參與是我們在環境、社會及管治方面表現上持續進步的主要推動力之一。我們積極通過不同管道，與不同組別的權益人，就本集團業務可能對環境、社會及管治產生的重大影響進行溝通，了解他們的意見，並更妥善地符合他們的期望。針對各組別權益人所關切的重要議題，我們結合香港聯交所上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》，在本報告中予以陳述。

## 環境、社會及管治報告

---

### 致力可持續發展運營

作為國內領先的甲級物流設施供應商，實現可持續發展一直是集團追求的目標。我們認為，採取充分有效的措施貫徹在環境、社會與管治等方面的要求，是集團提升可持續發展能力的必然要求。作為富有社會責任感的企業公民，我們致力於將可持續發展的管理方針及策略整合入我們營運的各方面。我們相信，隨着全球社會越來越重視企業的環保責任、社會責任和管治責任，通過不斷優化環境、社會和管治工作，將進一步提高集團的行業競爭力。

我們致力於開發優質物流設施，並降低營運對環境的影響。我們倉儲設施的開發與經營符合國際標準組織(ISO9001：2008)的標準，並嚴格遵守本地與國際的環境保護法律、法規、規範及標準等，同時視環境管理為企業管治重要一環。

針對物流園開發，在專案工程立項階段，我們依照適用規定編製環境影響因素報告表，分析專案可能產生的環境影響，評估專案建設的可行性以及對工程有可能造成的污染問題，制定並執行針對性的改善措施。工程進行期間，我們嚴格遵守施工現場建立的環境保護管理體系，監控施工現場對於防止揚塵、噪音、水污染等可能造成的環境影響，對工程附近的生態環境予以保護，盡可能減低對環境的影響。

同時，我們亦十分重視減少我們物流園運營產生的環境影響。在硬體方面，我們積極在現有設施的機電系統尋求可行的能源效益升級方案，進一步減排減廢，努力打造綠色物流設施。而在軟體方面，我們制定了內部的《資產管理指導手冊》，要求所有員工嚴格遵守物流園內的環境管理制度，保護園區的綠化，並與外部環保顧問合作，進一步優化現行的廢棄物管理，建立更有系統的廢棄物生產量估算方案。除此之外，我們積極在資源使用和廢棄物管理方面加強對員工的教育，提升員工的環保意識。

# 環境、社會及管治報告

## 物流園開發

作為國內領先的甲級物流設施供應商，集團長期致力於推動可持續發展的倉儲業務，建造污染小、貨物損失少、運輸成本低的綠色倉儲。我們將新建物流園選在交通便利的位置，確保擁有成熟完善的交通基礎設施，便於貨物運輸，避免因長途運輸產生的高成本和環境影響。與此同時，物流園區配備專有的物流設施設計，旨在最大化提升我們租戶的運營效率。集團的物流設施管理體系備受嘉許，屢獲不同認證機構的肯定。



集團的倉儲設施管理體系屢獲肯定

## 環境、社會及管治報告

---

除此之外，我們計劃在未來融入不同的環保元素於物流園的設計開發專案當中，增加清潔及可再生能源的使用，從而降低碳足跡，達至長期高效節能和低排放的效果。其中融入開發物流園的環保設計包括：

- 在物流設施上安裝光伏板，為物流園提供一部分的電力供應。太陽能作為可再生能源，提供零污染、零排放的能源，供應局部園區的照明和／或熱水系統等。
- 選用具疏水性的物料作為鋪地材料，可降低地表徑流的機會以及減輕城市熱島效應。
- 選用再造物料以減少原材料的消耗。
- 選用可迅速再生物料，降低因原料採伐而可能造成的生態環境破壞。

### 專案環境影響分析

我們將建設專案的環境影響因素分析納入開發專案可行性研究的範圍內，在工程施工前進行實地考察，研究建設地的自然環境和環境品質，包括環境、空氣、水文、聲環境、生態環境及生物多樣性等，深入分析一切建設專案開發時可能帶來的環境污染及生態破壞，並評估項目建設的可行性。施工期間，我們要求並監督施工方嚴格落實施工現場建立的環境保護管理體系，確保當地原有的生態環境不會因為擬建設專案受到重大破壞。所有的環境影響評估工作除了按照《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境評價法》等相關環保法律、法規，同時依據建設專案當地的環境保護局／廳的訂立的相關環保法規及其他政策性檔／規範，以確保建設專案符合國家以及地區的一切環境保護規範。

## 環境、社會及管治報告

---

### 施工現場環境保護

我們十分重視施工建築承包商的環保表現，因此，我們要求中標承包商須在施工過程中嚴格執行環境保護相關措施。

我們要求所有施工專案須嚴格執行環評報告制定的改善措施以及《施工現場環境保護措施》，並定期巡查和檢視執行情況，確保相關改善措施能夠有效地降低施工可能帶來的環境影響。我們所有的開發工程嚴格遵守《環境保護法》的「三同時」制度，即建設專案中的防治污染措施緊隨主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用，禁止擅自拆除或者閑置。《施工現場環境保護措施》會貼於施工現場，提醒所有員工遵守有關減輕大氣污染、水污染、噪音污染及土地污染等方面的措施，施工領班亦定期向工地員工進行環保教育，提倡節水、節能、保護植被等。

所有工程期間產生的廢氣、污水等必先經過處理至法定安全水準，方可排放。施工現場的減排處理設備需要定期檢查，確保其防治污染效率。工程施工的各項環境品質測如粉塵、施工噪音、廢物處置等結果需作妥善記錄，以審視環保表現，與環評研究報告比較分析，以便將來訂立更有效的改善措施。

於報告期內，我們並未發現有關施工期間的重大環境生態破壞以及任何違反相關環保法律、法規及其他條文的行為。

### 物流園開發施工的環保措施

#### 防治大氣污染措施

按本集團業務性質，物流園施工有可能對周邊空氣造成一定程度的污染，因此，我們要求施工方在施工過程中遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》和《大氣污染物綜合排放標準》等相關環保法律、法規及其他條文。施工部門就控制施工造成的揚塵問題採取一系列的措施，如在工地周圍設置密閉的圍擋、防塵網、進出工地的物料和廢棄物運輸車輛採用密閉車鬥以及苫布作覆蓋、沖洗車身和車胎，並適時在開挖、埋土及破碎等作業時進行灑水壓塵。

## 環境、社會及管治報告

---

### 雜訊管理措施

我們嚴格遵守《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》，於物流園施工和營運期間的雜訊管理分別按《建築施工場界環境雜訊排放標準》和《工業企業廠界環境雜訊排放標準》執行相關標準。園區的主要噪音源為施工機械和車輛，其針對性的措施包括以下：1、合理地規劃施工時間，減少夜間施工時間及工程雜訊對學校、醫院等敏感目標的影響；2、按國家《關於在高考期間加強環境雜訊污染監督管理的通知》的規定，在中、高考期間和中、高考前半個月內禁止進行產生超標和擾民的建築施工作業；3、不採用雜訊排放不達目標機械的設備，注意保養，並在施工機械運作時提供消音設備以及雜訊值監測，雜訊值不得超過國家《聲環境品質標準》或地方雜訊排放標準。如遇有超雜訊值施工的情況會立即制止，對人為製造雜訊的情況，會對違章者進行處罰。

### 廢水處理和節水措施

物流園的施工期廢水主要為生活污水和建設施工用水。施工期生活污水經現場污水處理站後，再作綠化灌溉或道路沖洗，不隨意排放。其中，經處理的排水品質和惡臭氣體處理均達到《城鎮污水處理廠污染物排放標準》和《城市污水再利用城市雜用水水質》的標準。施工用水則盡量使用經處理的生活用水，用作灑水壓塵、沖洗出入車輛等。

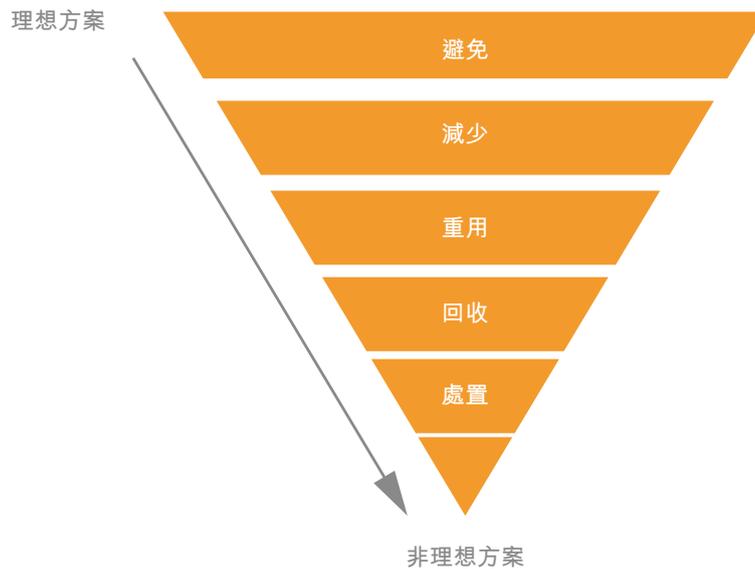
### 廢棄物管理措施

物流園的施工固體廢物管理一律按《一般工業固體廢物貯存、處置場污染控制標準》及其修改單中相關規定執行。我們按1A3R (Avoid, Reduce, Reuse, Recycle)原則，鼓勵源頭減廢，分類回收。施工期間的固體垃圾可分為生活垃圾、建築垃圾和土方三大類別。我們在施工現場提供分類收集箱，盡可能收集可回收的部分如施工用紙、廢棄鋼材等，讓受認可

## 環境、社會及管治報告

的回收公司進行回收。多餘的土方和建材則用作原址回填，其餘不可回收或重用的部分集中收集後交由環衛部門統一處理，確保得到妥善處理，避免對周圍環境造成二次污染。

### 廢棄物倒金字塔的概念



### 節能及低碳措施

在物流園機電系統方面，我們優先選擇高能效的施工機械和節電系統，例如採用節能型照明燈具以及局部燈光和／或空調控制等。另一方面，如非使用中的施工機械以及燈光和空調電源必須關掉。

### 物流園營運及辦公室管理

#### 防治大氣污染措施

我們盡可能採用零排放的電動叉車，並鼓勵員工多使用公交、減少運輸用燃料的廢氣排放。

#### 節水措施

我們適時提供員工培訓、在辦公室內張貼節約用水提示，旨在改變員工行為習慣，提高節約用水意識。同時我們採取「用者／污染者自付原則」，向物流園租戶按分表用量收費，鼓勵租戶節約用水。

## 環境、社會及管治報告

---

### 廢棄物管理措施

我們在辦公室設置回收箱，並提供清晰指引，提醒員工節約用紙，鼓勵紙張雙面列印和回收。除了鼓勵集團員工節約用紙外，我們亦定期向各租戶提供各種減廢指引，鼓勵其善用園區的分類回收設施。

### 節能及低碳措施

本集團以消耗少、高效益、低排放為旨，制定不同的節能減排方案。除了員工培訓、辦公室環保提示，集團旗下物流園逐步引入可再生能源的使用方案。集團於2016年落成的嘉興市宇培物流園安裝了太陽能光伏板，提供物流園部分電源，減少化石燃料需求，從而減少環境污染。我們計劃未來將會有更多的物流園引入可再生能源的使用。



嘉興市物流園的屋頂裝有光伏板，提供部分電源。嘉興宇培物流園已於2016年8月竣工，預計正式投入運作後每月節省約39,630千瓦的用電。

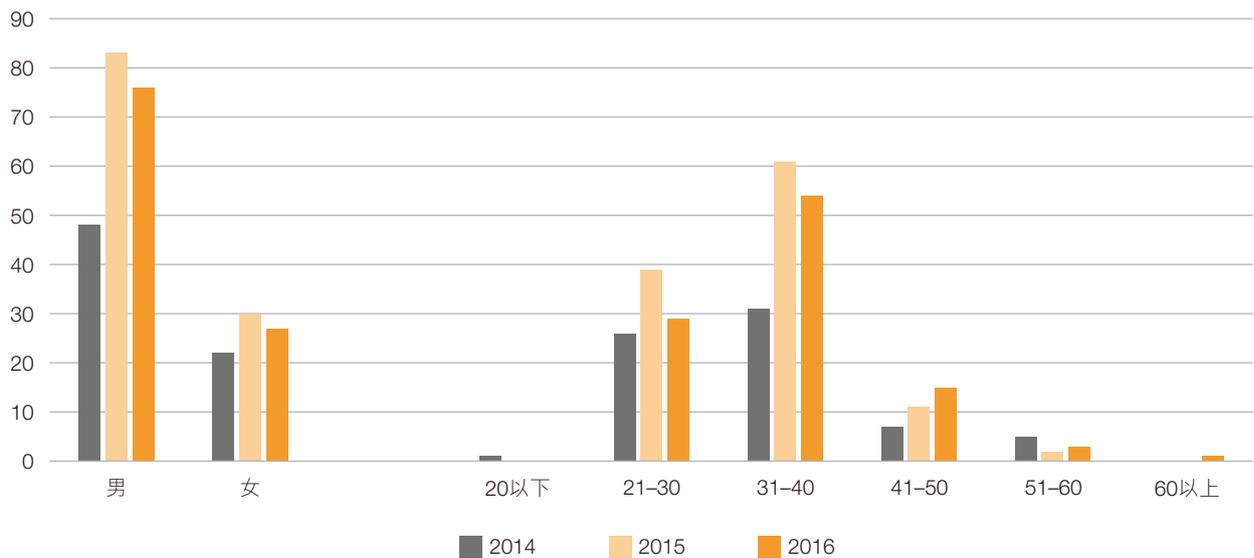
## 我們的員工

本集團視員工為最寶貴的資產，他們不但是集團實踐使命及推行業務策略的支柱，同時也是我們實現品質保證的關鍵。「發展成果與員工共用」是本集團一直堅持的理念，我們致力與員工共同創造和分享價值，達至雙贏局面。我們銳意成為首選僱主，高度重視人力資本管理，從而持續吸引、培養和留住人才。我們為員工提供安全、公平、反歧視、多元化及和諧的工作環境，並給予員工良好的事業發展前景、培訓機會以及有競爭力的薪酬及福利。

### 招聘人才

「才者，德之資也；德者，才之帥也。」集團以「德才兼備、品德為先」的理念作為擇人標準。為建立一支多元化及精英雲集的工作團隊，我們在招聘過程中會針對應徵者的能力、經驗及資歷進行評估，並在面試後對將被錄取的求職者進行背景調查，確保選拔的過程公平、公正。截至2016年12月31日，集團共有104名員工，其中有75名男員工及29名女員工。

2014–2016年按性別及年齡劃分的僱員分佈



## 環境、社會及管治報告

---

### 薪酬福利

我們致力提供具競爭力的薪酬福利及保障，並為員工打造多元化、舒適及平等的工作環境以留住人才。我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》，為員工提供養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金(五險一金)。除此之外，我們還設立了全面的績效評估制度，作為對員工年度獎勵、晉升及薪酬調整的基礎。每年集團還會評選優秀員工獎、特殊貢獻獎及最佳團隊獎。所有有關薪酬與僱傭、工作時數、假期等都已明確列入於公司的《員工手冊》及《2016管理彙編》。



2016年度優秀表彰大會



2016年中會

集團提供全面的福利給員工，讓員工能在工作與生活之間得到平衡。集團每年組織不少於一次旅遊，讓員工之間促進交流以及建立感情；集團亦定期組織球類活動，鼓勵員工運動；每逢節日如端午、中秋節等假日發送禮物；集團年中和年底分別有年中會和年會，對年中及全年的工作進行總結，並對優秀的員工進行嘉獎。

### 平等機會及尊重人權

本集團認為以公平和公正原則為員工提供平等機會十分重要，絕不因員工的年齡、性別、婚姻狀況、種族、宗教及國籍等因素而區別待遇。另外，對於性別、種族、殘疾歧視以及職場騷擾的問題，集團採取零容忍態度。

## 環境、社會及管治報告

---

集團堅決樹立合理的僱用準則，杜絕童工及強制勞工，嚴格遵守中國勞動法。集團不鼓勵員工加班，集團《2016管理彙編》明確規定所有加班需要實行事前報批，加班也會得到按員工加班天數1:1調休的補償。於報告期內，我們並未發現任何存在使用童工或強制勞工的情況。

### 培訓及發展

我們明白，成功的企業離不開不斷進步。我們秉持「讓員工與公司一同成長」的理念，致力於透過一系列的培訓，使員工充分發揮潛能。我們為新入職的員工提供入職培訓，以便了解公司的歷史、現狀和相關管理規定等。同時，對於在職員工，我們亦希望其不斷進步，盡展所長。我們組織了多元化的培訓課程，以此滿足在業務上對各種不同崗位專業知識和技能的需求。

於報告期內，本集團為員工提供了多樣化的培訓，員工培訓課程包括以下各項：

- HOLA共用系統培訓
- 合規管理辦法培訓
- 檔案管理知識培訓
- 園內設備系統的管理培訓
- 財務、人事及行政制度培訓
- 建築結構及園區設施維護管理知識的培訓
- 工程施工管理培訓與觀摩學習
- 聯交所管治培訓(更新的企業管治守則和環境、社會及管治報告)
- 消防知識安全培訓
- OA基礎內容培訓及疑難問答
- 當前經濟形勢與民營經濟發展機遇
- PWC國際財務報告準則(IFRS)培訓

另外，由於物業員工對於物流園內的安全管理起到重要的作用，故集團專門聘請導師對物流員工進行培訓。培訓的課程主要涵蓋：

- 供電系統(含發電機組)管理及維護
- 給排水系統管理及維護
- 消防系統管理及維護
- 弱電系統管理及維護
- 提升門、電動捲簾門、液壓升降平台管理及維護
- 空調通風系統管理及維護
- 公共區域設施設備管理及維護
- 設施、設備緊急故障處理

## 環境、社會及管治報告

---

### 健康與安全

健康與安全是我們十分關注的議題，集團致力於為員工提供安全及健康的工作環境。每年我們會進行消防知識安全培訓，通過火災案例分析、滅火方法講解及應急工具使用方法講解，提升員工的防火知識；同時，集團每年會為員工提供年度體檢，確保員工有良好的身體狀況；而在辦公室內，平均每2至3小時便進行檢查和清潔，確保給員工提供衛生和舒適的工作環境。

集團於報告期內興建多個物流園，並非常重視施工安全。於建設動工前，我們向安全監管部門申請建設安全生產監督登記。建設期間，集團委派監督工作人員對施工工作的各個方面進行定期檢查，並要求施工方必須遵守《施工現場安全管理制度》、《安全檢查制度》、《安全技術交底制度》、《班前安全活動制度》、《安全值班制度》、《安全生產獎懲制度實施細則》、《施工用電管理責任制度》、《施工用電安全防火制度》、《施工用電安全技術交底》、《施工用電檢查維修制度》、《範本工程安裝拆除安全技術交底》、《施工時範本材料堆放要求》、《施工機械防護措施》、《施工機械檢查維修制度》，堅守安全的原則。

物流園落成運行後，集團亦在物流園內採取了一系列安全措施，並明確列入《宇培集團資產管理指導手冊》，確保園區安全，措施包括：

- 園區內不能用明火
- 24小時保安巡邏
- 每個園區都配有滅火器和防護服
- 24小時人員進出登記制度
- 消防監控室實行24小時監控
- 禁止攜帶易燃、易爆、劇毒等危險品進入園區

## 環境、社會及管治報告

---

### 我們的供應商

在報告期內，集團的供應鏈網路中的供應商提供的主要產品和服務包括建築承包服務、園區日產維護所需材料和行政所需物資等。我們深信物流設施和服務質素以及聲譽會受與供應商合作情況的影響，故此我們積極與業務夥伴建立長期良好合作關係。集團一直致力採納最佳環保及社會慣例，同時期望我們的業務合作夥伴秉持相同的理念，公平對待員工，保護環境和遵守紀律守則。我們就環境保護、健康與安全、行為道德、法律及法規等多方面制定了《供應商行為守則》，列明我們對業務夥伴的基本要求，供應商須簽署以表明接受我們的《供應商行為守則》，務求對供應鏈產生正面的影響。

集團的施工專案均通過嚴格招標流程挑選具有合格資質的建築承包商，即由集團相關部門負責人及分管領導組成招標委員會，對所有投標人的資質進行初步審核，同時亦會對未合作過的投標人進行實地考察，並對其先前完成的項目進行調查，以確保符合投標資格的投標單位入選。隨後投標委員會根據標書中明確的商務、技術等選擇標準進行投票確定中標單位。我們在取得建築工程規劃許可證後與中標建築承包商簽訂施工合約，包括工作範圍、材料使用及供應、施工時間表、費用及其他付款條款、品質擔保以及工期要求等主要條款。同時，我們要求所有建築承包商遵守《中華人民共和國安全生產法》等相關法律，於施工期間，承包商須根據防護制度的要求，於施工不同階段採取相應的施工現場安全防護措施，遵守國家勞動安全及衛生標準。所有總承包商和分包商須遵守相應的安全防護措施，並為施工的員工購買意外傷害保險。以上相關要求均會在與承包商的簽訂的合約中予以明確約定。在施工過程中，我們的工程管理部會嚴格按照合約要求，密切跟蹤管理及監督施工過程。工程竣工後，我們將組建一個跨部門的評審委員會，對建築承包商進行後續評估，相應分析其施工進度、品質、成本及對承包商進行評級。若建築承包商未能達到我們的要求，我們將建議改進，並對未予改進的取消其日後參與投標的資格，以此優化我們合資格承包商的品質。

## 環境、社會及管治報告

---

集團各園區日常維護所需材料及行政所需物資均由合格供應商提供。公司執行嚴格的合格供應商准入制度，採購部會同相關部門，根據資料審核和現場調查相結合的方式，充分評估供應商經營資質、生產條件、品質控制體系、售後服務體系以及價格合理性等進行評分，合格的供應商將被列入合格供應商名錄，並根據《供應商考核制度》實施階段性考核，實現動態管理。採購物資時，需嚴格實施三方比價程式，並簽訂《採購協議》，明確雙方權利義務。集團於每年11月初至12月底會對供應商進行考核，每年12月初至次年2月底前更新《合格供應商名錄》。

### 產品責任

我們一直堅持為租戶提供高品質的服務。在專案開發階段，我們便與現有及潛在的租戶密切溝通，並在需要時針對租戶需求，提供量身定制的綜合增值解決方案，同時堅持高標準的安全、保安及環保要求。

我們深知誠實信用原則是確保集團長遠發展的重要條件，故集團在製作和安裝廣告標牌時，嚴格遵守國家法律、法規及其他條文：1、集團於製作廣告標牌內容時堅決遵守《廣告法》，杜絕傳遞虛假資訊，對服務的內容、形式、品質、價格和允諾等，均準確、清楚、真實地表達；2、設計廣告標牌時，我們亦完全遵守《著作權法》，防止侵犯他人的智慧財產權；3、對於發佈廣告，我們嚴格遵從《戶外廣告登記管理規定》和《城市市容和環境衛生管理條例》，依法申請登記、通過審批。

### 品質控制

我們明白，品質控制是滿足租戶要求的關鍵。我們的物流設施位於便利的位置，擁有成熟完善的交通設施，如高速公路、鐵路、港口及機場並嚴格遵守優質物流設施設計規範，包括承載能力、面積大小、結構、防火和安全措施。集團設

## 環境、社會及管治報告

---

有《項目開發建設管理制度》，以確保物流園工程的施工品質。集團要求建築承包商嚴格遵守施工圖紙及計劃，我們亦會在施工現場駐派品質監理員以對施工工作的各個方面進行定期檢查。此外，集團要求品質管制員連同專案經理及施工工程師定期提交檢查報告。集團總部的施工管理工程部門亦會對物流園專案的施工工作進行抽查。

### 客戶服務

為租戶提供優質及卓越的客戶服務是集團的核心任務。集團一直與租戶保持長期及良好的合作關係。我們不僅提供專案施工和租賃服務，而且提供物業管理服務，每周七天，每天二十四小時支援租戶的營運。集團的各物流園均駐派物業管理經理，以收集租戶回饋並做出迅速回應。

我們會定期拜訪客戶，並提供物流園客戶服務報告，由客戶填寫意見或投訴內容、評定滿意度以及處理結果；對於提出投訴的租戶，集團內部政策要求我們在收到任何租戶質詢後應立刻處理，物業經理在收集質詢後須及時匯報於有關部門，並立即着手調查，在一個工作日內提出相應措施，並及時與投訴人溝通；對於物業管理處不能處理的重大投訴，會及時上報總部。物業管理處第一負責人須親自回訪，了解客戶對處理結果的意見。所有投訴均記錄在「客戶投訴處理單」中。我們力求提供優質的客戶服務，聽取客戶的意見，不斷改進。

### 園區安全及保安

集團在《物流園區管理作業手冊》中明確規定禁止在庫房內外堆放易燃、易爆、腐蝕性的危險品和有害物品，承租人亦不可向外排放有毒氣體及避免發生超標的噪音和震動，確保園內安全。所有的承租人應按照租賃合同、物業管理合同、租戶手冊等，履行其責任和義務。為提高員工以及時妥善應對緊急或突發情況的能力，並保障園區內租戶的生命及財產安全，集團制定一系列應急預案，包括但不限於《治安事件處置預案》、《危險品洩漏處置預案》、《火災事故應急預案》、《交通意外應急處置預案》、《公共衛生突發事件處置預案》等，並遵從適用的國家法律、法規定期進行演練。

## 環境、社會及管治報告

---

園區設有二十四小時保安巡檢，保安員嚴格按制定的巡邏路線及時間規定進行巡邏，確保園區的保安及安全。同時，園區實行二十四小時人員進出登記制度，園區的各租戶人員進入園時，需憑有效證件進出，訪客必須登記確認後方可進入。針對進入園區的車輛，保安員會詢問需到達的庫區，方予放行。按照不同園區的特點，我們設定抽檢比例，對離開園區的車輛進行簡單檢查和要求出示送貨回單，並記錄在《車輛進出及收費情況記錄表》。對於運出管理區域的大件物品及可疑物品，必須要求客戶出具有效的《物品出門單》，並請客戶配合查驗物品。

### 保密規定

所有涉及客戶及集團的內部資料，如客戶單元資訊資料、園區檔案資料、公司內部資料及物業管理處員工個人資料等均屬保密範圍。

集團於各個物流園內均有物業管理系統，客戶管理人員負責相關物業資訊、租賃資訊、收費資訊的錄入等，所有的資料按集團規定均須保密，有許可權人員有義務保管自己的賬號和密碼，所有的檔都須保持完整性。

### 反貪污賄賂

集團良好的營運狀況有賴於我們秉持職業操守和誠信。集團制定了《廉潔從業規定》，規範員工的行為，詳細說明瞭關於反腐敗、反賄賂、利益衝突、資料保密與安全、資金管理政策等的條文，對於貪污、勒索、欺詐及洗黑錢採取零容忍態度。集團於員工手冊內清晰列明廉潔要求，禁止商業賄賂、貪污或挪用公司財物；同時，所有員工在辦理入職手續時，須簽訂保密協定，保守公司的商業和技術秘密，不得在未經授權的情況下以任何形式向第三方泄露公司秘密檔或其他未公開的經營狀況、財物資料等資訊；員工亦須簽訂廉潔從業協定，確保所有的員工都能遵守所有相關的法律法規及公司政策。此外，集團積極組織《廉潔從業規定》培訓，希望通過培訓，進一步規範員工的廉潔從業行為，遵守法律，承擔社會責任。

## 環境、社會及管治報告

《廉潔從業規定》通過以下七個方面規管貪污賄賂行為：

- 不准濫用職權、損害公司資產權益
- 自覺維護企業利益
- 遵守相關財經紀律
- 自覺抵制商業賄賂
- 嚴格執行招投標規定
- 嚴格執行合同管理制度
- 對有損害企業利益的特定關係人的行為主動迴避

集團設立投訴舉報管道，舉報違規行為，致力於營造公開、公平、公正的企業經營環境。舉報人可以通過電話、電子郵件、傳真、信件的方式，對員工違法和違規的行為進行舉報。集團亦實行對舉報人和舉報內容保密制度，保護舉報人的合法權益。

### 回饋社會

作為富有社會責任心的企業，我們積極關注社會問題。集團一直以來秉承「熱衷社會公益•做負責任企業」的公益理念，長期不遺餘力地回饋社會，通過參加慈善活動及捐款，關愛和說明貧困地區青少年的教育成長。

### 公益在行動



## 環境、社會及管治報告

---

2016年12月8日晚，由東亞銀行(中國)有限公司與上海宋慶齡基金會共同發起的「上海宋慶齡基金會 — 東亞銀行公益基金2016螢火蟲慈善之夜」在上海衡山路豪華精選酒店隆重舉行。本次助力上海宋慶齡基金會 — 東亞銀行公益基金，旨在共同扶持鄉村教育，改善偏遠地區青少年學習條件，為鄉村兒童點亮光明的未來。中國物流資產控股有限公司董事長李士發、高級副總裁孫利民應邀參加了本次活動，並被授予「2016年度白金愛心合作夥伴稱號」。為回應活動，我們積極捐款給基金會，為貧窮地區的青少年提供財政資助，能在更好的學習環境中成長。此外，於2016年8月，為回應上海市普陀區光彩事業促進會實施社會扶貧，為貧困人士改善生活，集團捐款給機構，用於上海市普陀區光彩事業促進會的慈善事業。未來，我們將履行集團的社會責任，更加積極地關注、支持並參與慈善公益活動，以求奉獻社區、回饋社會。

### 獎項與殊榮

2016年1月獲中共上海市普陀區桃浦鎮委員會頒發**2015年度慈善企業獎**

2016年6月獲慕尼黑展覽(上海)有限公司於亞洲物流雙年展頒發**中國物流十大創新行銷獎**

2017年1月獲2016中國融資上市公司大獎頒發**2016最佳IPO獎項**

### 展望未來

在報告期內，我們一如既往地發揮自身的社會責任，積極提供優質的服務予客人，積極參加社區建設，關注並通過慈善捐款扶助弱勢群體，關注員工的發展與成長，創造和諧和舒適的工作環境，為員工提供培訓發展專案，與員工一同成長。

展望未來，我們繼續開發更多的專案，堅持提供更優質的服務予客戶，堅持最高的道德標準，發掘人才，同時，我們亦會更積極地參與社區活動以及降低業務產生的環境影響。集團會繼續聆聽來自不同權益人的回饋意見，不斷改進，堅持平衡社會、環境和發展之間的關係，貫徹可持續發展。

集團謹藉此機會向各持份者對於我們的支持與信任致以衷心感謝。我們將繼續履行企業社會責任，秉持可持續發展理念，為社會的可持續發展做出更大的貢獻。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國物流資產控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審核的內容

中國物流資產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(「貴集團」)列載於第95至222頁的綜合財務報表，包括：

- 於2016年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

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](http://www.pwchk.com)

# 獨立核數師報告

---

## 意見的基礎

我們已根據國際審核準則(「國際審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 獨立性

根據國際會計師專業操守理事會頒佈的專業會計師道德守則(「專業會計師道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行專業會計師道德守則中的其他專業道德責任。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告

投資物業之估值在我們的審核中被確定為關鍵審核事項，概要如下：

## 關鍵審核事項

## 我們的審核如何處理關鍵審核事項

### 投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註3.3公平值估計、附註4重要會計估計及判斷及附註7投資物業。

投資物業最初按成本列賬，其後按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公平值。於2016年12月31日，貴集團之投資物業按公平值列賬為人民幣12,839.00百萬元及公平值收益淨額人民幣1,102.59百萬元已計入貴集團綜合全面收益表「投資物業公平值收益—淨額」下。

貴集團之投資物業主要包括：

- 已竣工物流設施；
- 在建物流設施；
- 持作未來開發的租賃土地。

貴集團已委聘外部估值師評估投資物業公平值。評估價值乃採用適用估值方法釐定，並涉及重大不可觀察輸入數據。

我們側重該領域，因為投資物業之估值對財務報表至關重要，而投資物業之估值高度依賴估值所涉及的重大不可觀察輸入數據之多項估計，包括：未來租金現金流入（主要基於現有合約租金、市場租金及租金增長率計算）、資本化率、貼現率及年期／復歸收益率及就該等截至報告日期之裸地或在建物業而言，開發商的利潤率、預期完工日期及完成物業建設的尚未支付成本。

我們就有關管理層評估投資物業公平值進行的程序包括：

- (1) 我們評估外部估值師的技能、能力及獨立性。
- (2) 我們已獲得所有物業的估值報告，並與外部估值師進行討論及詢問所採用的估值方法及技術。我們在內部估值專家的協助下，經參考適用的專業標準及市場慣例，對估值中使用的估值方法進行評估。
- (3) 我們使用抽樣技術，對相關證明文件中的估值模型使用的主要相應數據（如合約租金、租賃土地及建築成本）進行檢查。
- (4) 我們在內部估值專家的協助下，透過執行下列程序對估值模型中使用的重大不可觀察輸入數據進行評估：
  - 市場租值，按類似物業的市場可用數據基準；
  - 租金增長率，與經濟及行業預測等外部證據相比較；
  - 資本化率、年期／復歸收益率、開發商的利潤率及貼現率，按市場可用數據基準；及
  - 估計完成成本及完工日期，與管理層制定及批准的項目規劃及相關建築預算相比較；我們亦將新近完成物業建設之實際成本與其預算成本相比較以評估預算之可靠性。

基於已執行的工作，我們發現估值方法及技術屬可接受，就財務報表而言，用於釐定投資物業公平值的估計及假設獲我們收集的證據支持。

# 獨立核數師報告

---

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際審核準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審核準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告

---

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是陳朝光。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2017年3月29日

## 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	6,620	4,899
投資物業	7	12,839,000	9,709,000
無形資產		107	135
以權益法入賬的投資	8	184,967	108,465
長期貿易應收款項	10(a)	19,412	15,644
其他長期預付款	10(b)	397,576	122,661
		<b>13,447,682</b>	<b>9,960,804</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11(a)	36,553	79,575
預付款	11(b)	13,070	13,370
可供出售金融資產	12	76,119	—
現金及現金等價物	13	1,957,704	820,773
受限制現金	13	9,555	800
		<b>2,093,001</b>	<b>914,518</b>
<b>資產總額</b>		<b>15,540,683</b>	<b>10,875,322</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及溢價	14	5,760,728	310
其他準備金	16	166,842	152,777
留存盈利	15	2,551,522	1,831,347
<b>權益總額</b>		<b>8,479,092</b>	<b>1,984,434</b>

第101頁至第222頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	18	4,632,592	934,385
長期應付款項	21	27,612	19,794
混合金融工具	19	—	5,790,473
遞延所得稅負債	9	1,358,750	990,101
		<b>6,018,954</b>	<b>7,734,753</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	422,437	492,641
即期所得稅負債		16,346	18,803
借款	18	603,854	644,691
		<b>1,042,637</b>	<b>1,156,135</b>
<b>負債總額</b>		<b>7,061,591</b>	<b>8,890,888</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>15,540,683</b>	<b>10,875,322</b>

第101頁至第222頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

第95頁至第222頁之綜合財務報表已於2017年3月29日獲董事會批准刊發及綜合資產負債表由下列董事代表簽署：

李士發

潘乃越

## 綜合全面收益表

	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	23	270,861	163,238
銷售成本	26	(88,881)	(57,252)
<b>毛利</b>		<b>181,980</b>	105,986
銷售及市場推廣開支	26	(19,877)	(14,312)
行政開支	26	(93,246)	(59,496)
其他收入	24	25,932	125,843
投資物業公平值收益 — 淨額	7	1,102,592	2,669,987
混合金融工具公平值虧損 — 淨額	19	(114,697)	(1,155,561)
其他收益 — 淨額	25	797	171,841
<b>經營利潤</b>		<b>1,083,481</b>	1,844,288
財務收入	28	7,529	47,534
財務開支	28	(134,299)	(26,913)
<b>財務(開支)/收入 — 淨額</b>	28	<b>(126,770)</b>	20,621
分佔以權益法入賬的投資利潤	8	76,502	16,215
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,033,213</b>	1,881,124
所得稅開支	29	(312,735)	(675,759)
<b>本公司擁有人應佔年內利潤</b>	15	<b>720,478</b>	1,205,365
<b>其他全面收益：</b>			
可供出售金融資產價值變動		3,472	—
貨幣換算差額		(355)	—
<b>年內其他全面收益，扣除稅項</b>		<b>3,117</b>	—
<b>本公司擁有人應佔年內全面收益總額</b>		<b>723,595</b>	1,205,365
<b>每股盈利(以人民幣列值)</b>			
— 基本	30	0.4032	1.5067
— 攤薄	30	0.4027	1.1846
<b>股息</b>	31	—	—

第101頁至第222頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益			總計 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元	其他準備金 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	
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16、19.3)	—	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
於2016年1月1日的結欠	310	152,777	1,831,347	1,984,434
全面收益				
年度利潤	—	—	720,478	720,478
其他全面收益				
可供出售金融資產價值變動(附註12)	—	3,472	—	3,472
貨幣換算差額	—	(355)	—	(355)
	—	3,117	—	3,117
全面收益總額	—	3,117	720,478	723,595
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易				
發行普通股(附註14)	2,896,692	—	—	2,896,692
轉換混合金融工具(附註14)	2,863,726	—	—	2,863,726
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值(附註16、17)	—	10,645	—	10,645
撥往法定準備金的利潤	—	303	(303)	—
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易總額	5,760,418	10,948	(303)	5,771,063
於2016年12月31日的結欠	5,760,728	166,842	2,551,522	8,479,092

第101頁至第222頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合現金流量表

	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
<b>營運活動產生的現金流量</b>			
營運產生的現金	32	136,377	28,686
已收利息	28	7,494	11,518
已付所得稅		(7,244)	(4,709)
<b>營運活動產生的現金淨額</b>		<b>136,627</b>	<b>35,495</b>
<b>投資活動所用現金流量</b>			
於聯營公司的投資	8	—	(92,250)
支付蘇州宇慶倉儲有限公司(「蘇州宇慶」) 業務合併的代價		(373)	(539,675)
支付鄭州華正道物流有限公司(「鄭州華正道」) 業務合併的代價		—	(49,771)
購置物業、廠房及設備	6	(3,186)	(2,870)
添置投資物業		(2,299,146)	(2,586,019)
購置無形資產		—	(140)
出售投資物業配套設施所得款項		17	—
出售子公司所得款項		—	10,817
購買可供出售金融資產	12	(269,221)	—
出售可供出售金融資產所得款項	12	204,040	—
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		—	(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轉換股權的代價		—	(50,000)
應收關連方款項增加	35(c)	—	(115,940)
應收關連方款項減少	35(d)	—	126,962
受限制現金(增加)/減少	13	(8,755)	540,701
政府補助所得款項	20	21,317	121,035
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(2,355,307)</b>	<b>(3,114,160)</b>

第101頁至第222頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合現金流量表

	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
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
發行普通股所得款項	14	3,063,376	—
支付包銷佣金費及其他上市開支		(163,910)	—
借款所得款項		8,045,089	1,734,978
償還借款		(4,446,149)	(899,820)
贖回及償還混合金融工具	19.2、19.3	(2,937,982)	—
發行混合金融工具	19	—	2,890,113
混合金融工具利息支付	19	(42,761)	(49,003)
支付利息開支		(163,512)	(79,838)
應付關連方款項增加	35(a)	—	963,150
應付關連方款項減少	35(b)	(12,300)	(1,327,231)
支付首次公開發售前私人配售佣金		—	(18,454)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>3,341,851</b>	<b>3,213,895</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
現金及現金等價物增加淨額		1,123,171	135,230
年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		13,760	7,115
<b>年末現金及現金等價物</b>	13	<b>1,957,704</b>	<b>820,773</b>

第101頁至第222頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 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 Islands。

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」，李先生之配偶)。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。

# 綜合財務報表附註

## 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：應用綜合例外規定	2016年1月1日

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動和披露(續)

##### (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。

# 綜合財務報表附註

---

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動和披露(續)

##### (c) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

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階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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動和披露(續)

##### (c) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

管理層目前正評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的影響，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。誠如附註34(b)所披露，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。

# 綜合財務報表附註

---

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動和披露(續)

##### (c) 尚未採納之新訂準則及詮釋(續)

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策變動和披露(續)

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。

### 2.2 子公司

#### 2.2.1 綜合賬目

子公司為本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。當本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，則本集團控制該實體。子公司由控制權轉移到本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) 業務合併

本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本集團所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及本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。

本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。

# 綜合財務報表附註

---

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 子公司(續)

#### 2.2.1 綜合賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

本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39號於損益中確認。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，以確保與本集團的會計政策一致。

##### (b) 出售子公司

當本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(「其他全面收益」)中確認的任何金額，乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。此舉意味以往在其他全面收益中確認的金額按適用國際財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 子公司(續)

#### 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。本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

聯營公司指本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。本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，聯營公司的成本與本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)。

本集團應佔收購後利潤或虧損於綜合全面收益表中確認，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。當本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，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團代表聯營公司承擔法律或推定責任或支付款項。

本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，本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。

本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，於本集團財務報表確認，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。

# 綜合財務報表附註

---

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司(續)

聯營公司的會計政策已於必要時改變，以確保與本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

本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」)。本綜合財務報表乃以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能貨幣以及本集團的呈報貨幣。

#### (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 — 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：

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣換算(續)

#### (c) 集團旗下公司(續)

- (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) 產生的所有貨幣換算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。產生的貨幣換算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本集團，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。

# 綜合財務報表附註

---

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備(續)

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	5-10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2.9)。

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 — 淨額」中確認。

### 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本集團佔用。其亦包括在建或發展中以於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，本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 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 重大會計政策概要(續)

### 2.9 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出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。

### 2.10 金融資產

#### 2.10.1 分類

本集團將金融資產分類為該等類別：貸款及應收款項及可供出售。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。

#### (a) 貸款及應收款項

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。本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2.13和2.14)。

#### (b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末12個月內出售該項資產，否則其列入非流動資產。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 金融資產(續)

#### 2.10.2 確認和計量

常規性購買和出售的金融資產在交易日(即本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，而本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。可供出售金融資產隨後按公平值列賬。貸款及應收款項隨後以實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣債務工具的公平值變動乃於其他全面收益中確認。

分類為可供出售的債務工具出售或減值時，於權益中確認的累計公平值調整計入綜合全面收益表中的「其他收益—淨額」。

### 2.11 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本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 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產的減值

#### (a) 按攤銷成本法列賬的資產

本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，本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 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產的減值(續)

#### (b) 分類為可供出售的資產

本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。

就債務工具而言，倘存在任何有關證據，累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計量)自權益重新分類並在損益確認。倘於其後期間，分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而有關增加可客觀地與在損益確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則於綜合全面收益表中撥回減值虧損。

### 2.13 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租賃物流設施及提供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。有關本集團貿易應收款項的會計政策進一步詳情見附註2.10及有關本集團減值政策詳情見附註2.12。

### 2.14 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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.15 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2.19)。

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)。

### 2.16 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。

### 2.17 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。

除非本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 重大會計政策概要(續)

### 2.18 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。

借款成本包括利息開支及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息成本進行調整的匯兌差額。作為利息成本的調整項目的匯兌盈虧包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借貸成本與外幣貸款實際發生的借貸成本之間的利率差額。該匯兌損益金額乃根據借款發生時的遠期匯率進行估計。

倘合資格資產的建造期超出一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。過往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 複合金融工具

本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(即要求本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。

除非本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。

#### (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)由本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。本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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 複合金融工具(續)

#### (b) 可贖回可換股視作優先股(續)

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。

除非本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。

除非本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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 複合金融工具(續)

#### (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)由本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。本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。

除非本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。

### 2.20 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。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本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。

# 綜合財務報表附註

---

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 即期和遞延所得稅(續)

#### (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，如本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，本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，令本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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 即期和遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差額(續)

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預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。

### 2.21 僱員福利

#### (a) 退休金責任

定額供款計劃指本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，本集團概無法律或推定責任支付更多供款。

本集團根據強制性、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，本集團再無付款責任。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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 僱員福利(續)

#### (b) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於本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。本集團於以下較早日期確認終止僱傭福利：(a)當本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。

### 2.22 政府補助

政府補助於合理肯定本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 重大會計政策概要(續)

### 2.23 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。

## 綜合財務報表附註

---

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 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。本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；及本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。

本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，本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。

#### 2.27 股息分派

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 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，本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，並確認為投資於本公司財務報表之成本的一部分。

# 綜合財務報表附註

---

## 3. 財務風險管理

### 3.1 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。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性，務求將對本集團財務表現的潜在不利影響減至最低。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本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。

本集團面臨的外匯風險主要集中於其以港元及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物及其投融資活動(即發行混合金融工具、借款及可供出售金融資產投資)。本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2016年12月31日，若人民幣兌港元及美元貶值／升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團截至2016年12月31日止年度之除稅前利潤將減少／增加約人民幣56,888,000元(2015年：人民幣283,036,000元)，主要因換算以港元及美元計值的現金及現金等價物及以美元計值的借款外幣匯兌虧損／收益所致。於2016年的人民幣／美元之匯率變動對利潤之影響較於2015年為少，此乃由於於2016年以美元計值的混合金融工具的贖回及轉換所致。同時，本集團權益會減少／增加約人民幣53,082,000元(2015年：人民幣283,036,000元)，此乃由於以美元計值的混合金融工具的贖回及轉換及可供出售金融資產投資增加所致。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自借款。按浮動利率獲得的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該風險可被按浮動利率持有的現金部分抵銷。按固定利率獲得的借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團的政策是維持以固定利率工具獲得借款的穩定。本集團並無使用任何衍生工具對沖其所面臨的利率風險。

於2016年12月31日，如本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2016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15,731,000元(2015年：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、貿易及其他應收款項及可供出售金融資產。任何此類金融資產的賬面值或未貼現面額(如適用)代表本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，本集團將銀行存款存放於聲譽良好的金融機構。於2016年12月31日，大部分現金及現金等價物及受限制現金乃存放於中國內地及香港主要金融機構。

本集團的大多數租賃及服務收入由客戶以現金或賬單結算。本集團一般要求客戶於簽訂租約時支付若干定金。本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。於報告期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。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

本集團與中國內地若干金融機構以相對較高利率訂立金融產品合約。於2016年12月31日，彼等於綜合資產負債表中反映為可供出售金融資產。管理層作出投資決定時會審慎考慮，僅關注保本且低風險的金融產品。

##### (c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團的經營實體進行且由本集團財務部總結。本集團財務部監控本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。此等預測考慮本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。

## 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (c) 流動資金風險(續)

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，對本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 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>					
借款及利息	997,779	890,029	3,673,043	924,703	6,485,554
貿易及其他應付款項	356,532	—	—	—	356,532
長期應付款項	—	19,361	7,645	606	27,612
	<b>1,354,311</b>	<b>909,390</b>	<b>3,680,688</b>	<b>925,309</b>	<b>6,869,698</b>
<b>於2015年12月31日</b>					
借款及利息	725,596	159,879	564,990	392,072	1,842,537
貿易及其他應付款項	466,829	—	—	—	466,829
長期應付款項	—	2,162	17,026	606	19,794
混合金融工具	2,167,287	1,976,085	3,212,976	—	7,356,348
財務擔保合約	291,786	—	—	—	291,786
	<b>3,651,498</b>	<b>2,138,126</b>	<b>3,794,992</b>	<b>392,678</b>	<b>9,977,294</b>

## 綜合財務報表附註

---

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

###### 混合金融工具

###### (i) 可換股票據

如附註19.1所披露，本公司於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，本公司於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%。RRJ Berkeley及SeaTown可隨時在2014年票據及2015年票據到期前，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，轉換為本公司一定數目的普通股。上表中截至2015年12月31日止年度的到期日分析假設在到期日之前未進行任何轉換。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

##### 混合金融工具(續)

##### (ii) 可贖回可換股視作優先股

如附註19.2所披露，本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，投資於本公司的項目子公司(「項目公司」)，並為項目公司提供股東貸款。本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首次公開發售(「首次公開發售」)，否則凱雷可執行強賣。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本公司的普通股。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。上表中截至2015年12月31日止年度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19.3所披露，本公司於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，本公司分別從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。本公司可在2015年貸款到期日之前隨時償還全部或部分貸款。

## 綜合財務報表附註

---

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

##### 混合金融工具(續)

##### (iv) 可贖回可換股普通股

如附註19.4所披露，本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，投資於本公司的一家項目公司，即宇培華東物流。本公司需要在2017年12月18日當天或之前完成合資格首次公開發售。確認首次公開發售保薦人及包銷商的參與後，FD Insurance需將其於宇培華東物流的全部投資轉換為本公司的普通股。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。上表中截至2015年12月31日止年度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。

本集團將可換股票據、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2015年12月31日於綜合資產負債表記錄為「混合金融工具」。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。

混合金融工具於上市後轉換為普通股，於截至2016年12月31日止年度期間已償還或贖回(附註19)。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

本集團管理資本的目標為確保本集團能夠持續經營，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，本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。

本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「混合金融工具」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「混合金融工具」可換股票據及可贖回可換股普通股，加上債務淨額計算。

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.2 資本管理(續)

於2016年及2015年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借款總額(附註18)	5,236,446	1,579,076
加：可贖回可換股視作優先股(附註19.2)	—	1,695,641
預付貸款(附註19.3)		1,650,900
減：現金及現金等價物(附註13)	(1,957,704)	(820,773)
受限制現金(附註13)	(9,555)	(800)
債務淨額	3,269,187	4,104,044
權益總額	8,479,092	1,984,434
加：可換股票據(附註19.1)	—	2,109,667
加：可贖回可換股普通股(附註19.4)	—	334,265
資本總額	11,748,279	8,532,410
資產負債比率	28%	48%

於報告期內資產負債比率的波動源自提取／償還借款、發行新普通股及贖回／轉換／償還可換股票據、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。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 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，對本集團以2016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)。

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金融工具之披露見附註19。

## 綜合財務報表附註

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

下表列出本集團於2016年及2015年12月31日的公平值計量的資產及負債。

於2016年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>				
可供出售金融資產	—	—	76,119	76,119
投資物業	—	—	12,839,000	12,839,000
	—	—	12,915,119	12,915,119

於2015年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>				
投資物業	—	—	9,709,000	9,709,000
<b>負債</b>				
混合金融工具	—	—	5,790,473	5,790,473

年內公平值架構的各個級別之間並無進行任何轉移。

## 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.3 公平值估計(續)

## (a) 第三級金融工具

## 可供出售金融資產

下表列出本集團於截至2016年12月31日止年度的第三級金融工具變動：

可供出售金融資產	
人民幣千元	
年初結欠	—
添置	269,221
於權益中確認的公平值變動淨值	3,472
結算	(204,040)
於綜合全面收益表確認的收益	7,466
年末結欠	76,119
於綜合全面收益表項下「其他收益 — 淨值」的已變現年內收益總額	7,466

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量的定量資料(第三級)

描述	於2016年 12月31日的 公平值			
	人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	預計回報率
可供出售	76,119	貼現現金 流量法	預期收益率	3%

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.3 公平值估計(續)

#### (a) 第三級金融工具(續)

##### 混合金融工具

下表列出本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度的第三級金融工具變動：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
混合金融工具		
按公平值		
年初結欠	5,790,473	1,933,518
添置	—	2,750,397
支付利息	(42,761)	(49,003)
於綜合全面收益表確認的虧損	114,697	1,155,561
贖回	(1,119,508)	—
轉換	(2,924,427)	—
償還	(1,818,474)	—
年末結欠	—	5,790,473
「混合金融工具公平值虧損 — 淨額」下的 未變現虧損的變動	114,697	1,155,561

被納入第三級的混合金融工具有：發行予凱雷的可贖回可換股視作優先股、發行予RRJ Berkeley及SeaTown的可換股票據、來自RRJ Sherlock及SeaTown的預付貸款，以及發行予FD Insurance的可贖回可換股普通股。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### (a) 第三級金融工具(續)

對混合金融工具的估值由獨立外部估值師進行。

估值師在兩種情況(即首次公開發售及非首次公開發售)下釐定混合金融工具的公平值，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，作為混合金融工具的公平值。

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。

估值技術於年內未出現變動。

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.4 金融工具分類

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日			
資產負債表所列資產			
可供出售金融資產	—	76,119	76,119
貿易及其他應收款項	36,553	—	36,553
現金及現金等價物	1,957,704	—	1,957,704
受限制現金	9,555	—	9,555
長期貿易應收款項	19,412	—	19,412
<b>總計</b>	<b>2,023,224</b>	<b>76,119</b>	<b>2,099,343</b>

	按攤銷成本列賬的 金融負債 人民幣千元
於2016年12月31日	
資產負債表所列負債	
借款	5,236,446
貿易及其他應付款項不包括非金融負債	356,532
長期應付款項	27,612
<b>總計</b>	<b>5,620,590</b>

	貸款及應收款項 人民幣千元
於2015年12月31日	
資產負債表所列資產	
貿易及其他應收款項	79,575
現金及現金等價物	820,773
受限制現金	800
長期貿易應收款項	15,644
<b>總計</b>	<b>916,792</b>

## 綜合財務報表附註

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.4 金融工具分類(續)

	按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元	按公平值透過損益 列賬的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日			
資產負債表所列負債			
混合金融工具	—	5,790,473	5,790,473
借款	1,579,076	—	1,579,076
貿易及其他應付款項不包括非金融負債	466,829	—	466,829
長期應付款項	19,794	—	19,794
<b>總計</b>	<b>2,065,699</b>	<b>5,790,473</b>	<b>7,856,172</b>

### 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。

本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。

#### 4 重要會計估計及判斷(續)

##### (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，本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本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) 即期和遞延所得稅

本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。本集團的項目公司於中國不同地點設立以開展業務活動，彼等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物流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12月31日止年度，來自客戶A的收入佔本集團收入總額的31.2% (2015年：來自客戶A、B及C的收入分別佔本集團收入總額的20.2%、12.5%及12.1%)。

# 綜合財務報表附註

## 6 物業、廠房及設備

	車輛和機器 人民幣千元	家具、裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	1,452	1,319	2,771
鄭州華正道業務合併	—	265	265
添置	209	2,661	2,870
出售	(10)	—	(10)
折舊費用(附註26)	(352)	(645)	(997)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,299</b>	<b>3,600</b>	<b>4,899</b>
<b>於2015年12月31日</b>			
成本	2,777	4,649	7,426
累計折舊	(1,478)	(1,049)	(2,527)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,299</b>	<b>3,600</b>	<b>4,899</b>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	1,299	3,600	4,899
添置	150	3,036	3,186
折舊費用(附註26)	(285)	(1,180)	(1,465)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,164</b>	<b>5,456</b>	<b>6,620</b>
<b>於2016年12月31日</b>			
成本	2,927	7,685	10,612
累計折舊	(1,763)	(2,229)	(3,992)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,164</b>	<b>5,456</b>	<b>6,620</b>

## 綜合財務報表附註

## 7 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 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	1,102,592	2,669,987
年末	12,839,000	9,709,000

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)(附註28)。借貸成本分別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(附註18)。

於本報告日期，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」。

## 綜合財務報表附註

### 7 投資物業(續)

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租賃土地而言，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。

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12月31日的公平值計量			總計 人民幣千元
	相同資產	其他重大	重大	
	於活躍	可觀察輸入	不可觀察	
	市場的報價	數據	數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	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	—	—	10,187,000	10,187,000
— 在建物流設施	—	—	969,000	969,000
— 持作未來開發的租賃土地物流設施	—	—	1,683,000	1,683,000
	—	—	12,839,000	12,839,000

## 綜合財務報表附註

## 7 投資物業(續)

描述	於2015年12月31日的公平值計量			總計 人民幣千元
	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	
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
— 持作未來開發的租賃土地物流設施	—	—	1,897,000	1,897,000
	—	—	9,709,000	9,709,000

本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。

於年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉移。

## 綜合財務報表附註

### 7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	9,709,000	3,090,000
添置 — 業務合併	—	875,000
添置 — 其他	2,028,774	3,074,013
出售	(1,366)	—
公平值調整所得淨收益	1,102,592	2,669,987
年末	12,839,000	9,709,000
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	1,102,592	2,669,987
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	1,102,592	2,669,987

## 7 投資物業(續)

### 本集團的估值程序

本集團的投資物業於2016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。

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。

## 綜合財務報表附註

### 7 投資物業(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；
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；
年期／復歸收益率	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及現有租約狀態。

就在建物流設施或持作未來開發的租賃土地而言，估值儘管基於相同的估值法，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。
完工日期	在建物業或持作未來開發的租賃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)及時取得批准及本集團所需的任何補救行動而有所變動。
開發商利潤率	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及物業完工狀態

估值技術於年內未出現任何變動。

## 綜合財務報表附註

## 7 投資物業(續)

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2016年		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
	12月31日的公平值 (人民幣千元)	估值技術			
物流設施 — 已竣工	10,187,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法	市場租值	每平方米每月 人民幣17元-人民幣41元 (每平方米每月人民幣29元)	市場租值越高, 公平值 越高, 反之亦然
			貼現率	8.00%-9.25% (8.63%)	貼現率越高, 公平值 越低, 反之亦然
			年期收益率	5.2%-7.1% (6.15%)	年期收益率越高, 公平值 越低, 反之亦然
			復歸收益率	5.7%-7.3% (6.5%)	復歸收益率越高, 公平值 越低, 反之亦然
			終值資本化率	5%-6.5% (5.75%)	資本化率越高, 公平值 越低, 反之亦然
			終值租金增長率	4%-5% (4.5%)	終值租金增長率越高, 公平值越高, 反之亦然
物流設施 — 在建	969,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法, 並考慮未償還的 開發費用	市場租值	每平方米每月 人民幣22元-人民幣27元 (每平方米每月人民幣24元)	市場租值越高, 公平值 越高, 反之亦然
			貼現率	8.5%-9% (8.75%)	貼現率越高, 公平值 越低, 反之亦然
			復歸收益率	6.6%-7.1% (6.85%)	復歸收益率越高, 公平值 越低, 反之亦然
			終值資本化率	5.75%-6.25% (6%)	資本化率越高, 公平值 越低, 反之亦然
			終值租金增長率	4%	租金增長率越高, 公平值 越高, 反之亦然
			估計完工成本	人民幣13,000,000元- 人民幣282,200,000元	估計成本越高, 公平值 越低, 反之亦然
			估計開發商利潤率	5%-10% (7.5%)	估計利潤率越高, 公平值 越低, 反之亦然

# 綜合財務報表附註

## 7 投資物業(續)

描述	於2016年		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
	12月31日的公平值 (人民幣千元)	估值技術			
物流設施 — 持作未來 開發的租賃 土地	1,683,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	市場租值	每平方米每月 人民幣22元-人民幣36元 (每平方米每月人民幣29元)	市場租值越高，公平值 越高，反之亦然
			貼現率	8%-8.75% (8.38%)	貼現率越高，公平值 越低，反之亦然
			復歸收益率	6.15%-6.85% (6.5%)	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% (5.75%)	資本化率越高，公平值 越低，反之亦然
			終值租金增長率	4%-5% (4.5%)	租金增長率越高，公平值 越高，反之亦然
			估計完工成本	人民幣137,000,000元- 人民幣754,000,000元	估計成本越高，公平值 越低，反之亦然
			估計開發商利潤率	5%-10% (7.5%)	估計利潤率越高，公平值 越低，反之亦然

## 綜合財務報表附註

## 7 投資物業(續)

描述	於2015年 12月31日的公平值		估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察
	(人民幣千元)				(概率加權平均數)	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	市場租值	每平方米每月 人民幣13元-人民幣30元 (每平方米每月人民幣22元)	市場租值越高，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%)	資本化率越高，公平值 越低，反之亦然	
			終值租金增長率	4%-8% (6%)	終值租金增長率越高， 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	市場租值	每平方米每月 人民幣20元-人民幣30元 (每平方米每月人民幣25元)	市場租值越高，公平值 越高，反之亦然	
			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%)	資本化率越高，公平值 越低，反之亦然	
			終值租金增長率	4%-5% (4.5%)	租金增長率越高，公平值 越高，反之亦然	
			估計完工成本	人民幣18,357,691元- 人民幣395,825,030元	估計成本越高，公平值 越低，反之亦然	
			估計開發商利潤率	3%-10% (6.5%)	估計利潤率越高，公平值 越低，反之亦然	

## 綜合財務報表附註

### 7 投資物業(續)

描述	於2015年		不可觀察輸入數據範圍		不可觀察 輸入數據與公平值的關係
	12月31日的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入數據	(概率加權平均數)	
物流設施 — 持作未來 開發的租賃 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	市場租值	每平方米每月 人民幣20元-人民幣38元 (每平方米每月人民幣29元)	市場租值越高，公平值 越高，反之亦然
			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
			終值租金增長率	4%-5% (4.5%)	租金增長率越高，公平值 越高，反之亦然
			估計完工成本	人民幣90,572,304元- 人民幣783,817,136元	估計成本越高，公平值 越低，反之亦然
			估計開發商利潤率	5%-10% (7.5%)	估計利潤率越高，公平值 越低，反之亦然

不可觀察輸入數據之間存在相互關係。舉例而言，預期長期空置率可能對使用貼現現金流量分析產生終值的淨資本化率有影響。就在建投資物業或持作未來開發的租賃土地而言，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。

### 8 採用權益法列賬之投資

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	108,465	—
投資成本	—	92,250
分佔聯營公司除稅後溢利	76,502	16,215
年末	184,967	108,465

## 8 採用權益法列賬之投資(續)

### 於聯營公司的投資

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：

於2016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，主要經營物流設施租賃並提供有關管理服務。

於2016年及2015年12月31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有負債。

### 聯營公司財務資料概要

上海虹宇於2016年12月31日及截至2016年12月31日止年度採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。

# 綜合財務報表附註

## 8 採用權益法列賬之投資(續)

### 資產負債表概要

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金及現金等價物	71,920	792
其他應收款項	17,295	42,160
<b>流動資產總額</b>	<b>89,215</b>	<b>42,952</b>
貿易及其他應付款項	(77,535)	(3,562)
借款	(150,000)	(260,000)
<b>流動負債總額</b>	<b>(227,535)</b>	<b>(263,562)</b>
<b>非流動</b>		
投資物業	924,000	498,000
物業、廠房及設備	470	610
<b>非流動資產總額</b>	<b>924,470</b>	<b>498,610</b>
借款	(258,908)	—
遞延所得稅負債	(76,102)	(13,452)
<b>非流動負債總額</b>	<b>(335,010)</b>	<b>(13,452)</b>
<b>資產淨額</b>	<b>451,140</b>	<b>264,548</b>

## 綜合財務報表附註

## 8 採用權益法列賬之投資(續)

## 全面收益表概要

	截至2016年 12月31日止年度 人民幣千元	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	53	79
其他開支	(1,441)	(887)
其他收益 — 淨額	30	—
投資物業公平值收益 — 淨額	250,600	53,808
除所得稅前利潤	249,242	53,000
所得稅開支	(62,650)	(13,452)
期內稅後利潤	186,592	39,548
其他全面收益	—	—
年度／期內全面收益總額	186,592	39,548

## 財務資料概要之對賬

	截至2016年 12月31日止年度 人民幣千元	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
年初／期初資產淨值	264,548	225,000
年度／期內利潤	186,592	39,548
年末／期末資產淨值	451,140	264,548
佔聯營公司之權益(41%)	184,967	108,465
賬面值	184,967	108,465

# 綜合財務報表附註

## 9 遞延所得稅

遞延稅項負債之分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 12個月後收回之遞延稅項負債	(1,358,148)	(989,388)
— 12個月內收回之遞延稅項負債	(602)	(713)
	<b>(1,358,750)</b>	<b>(990,101)</b>

遞延所得稅總變動如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	(990,101)	(270,567)
於綜合全面收益表支銷(附註29)	(307,948)	(658,689)
混合金融工具減少	(60,701)	—
業務合併	—	(59,762)
出售子公司	—	(1,083)
年末	<b>(1,358,750)</b>	<b>(990,101)</b>

## 綜合財務報表附註

## 9 遞延所得稅(續)

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	政府補助 人民幣千元	股份支付 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	混合投資	總計 人民幣千元
				工具 公平值虧損 人民幣千元	
於2015年1月1日	1,083	—	6,331	12,869	20,283
於綜合全面收益表貸記	—	—	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
於2016年1月1日	—	—	17,209	60,701	77,910
於綜合全面收益表貸記	—	2,661	38,716	—	41,377
混合金融工具減少	—	—	—	(60,701)	(60,701)
於2016年12月31日	—	2,661	55,925	—	58,586

## 綜合財務報表附註

### 9 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債	政府補助 人民幣千元	以直線法 計算的 租賃收入 人民幣千元	投資物業 公平值收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	(4,911)	(1,493)	(284,446)	(290,850)
於綜合全面收益表支銷	(13,936)	(2,418)	(701,045)	(717,399)
業務合併	—	—	(59,762)	(59,762)
於2015年12月31日	(18,847)	(3,911)	(1,045,253)	(1,068,011)
於2016年1月1日	(18,847)	(3,911)	(1,045,253)	(1,068,011)
於綜合全面收益表支銷	—	(942)	(348,383)	(349,325)
於2016年12月31日	(18,847)	(4,853)	(1,393,636)	(1,417,336)

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。本集團尚未就將來可沖抵應納稅收入的人民幣121,217,000元(2015年：人民幣81,992,000元)虧損確認遞延所得稅資產人民幣30,304,000元(2015年：人民幣20,498,000元)。總額達人民幣549,000元(2015年：人民幣560,000元)、人民幣234,000元(2015年：人民幣2,052,000元)、人民幣8,219,000元(2015年：人民幣21,384,000元)、人民幣42,263,000元(2015年：人民幣57,996,000元)及人民幣69,952,000元(2015年：零)的虧損將分別於2017年、2018年、2019年、2020年及2021年到期。

由於子公司並未打算於可見未來分派股息，於2016年及2015年12月31日，本集團尚未確認其子公司累計未分派利潤的遞延稅項負債。

## 綜合財務報表附註

## 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12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入應收款項	19,412	15,644

## (b) 其他長期預付款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地使用權預付款 (i)	257,782	—
建築成本預付款	119,585	106,586
長期待攤費用	20,209	16,075
	397,576	122,661

(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。

## 綜合財務報表附註

### 11 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	6,044	9,816
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(附註35)	3	419
	30,509	69,759
	36,553	79,575

於2016年及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	1,023	60
	6,044	9,816

## 綜合財務報表附註

## 11 貿易及其他應收款項和預付款(續)

## (a) 貿易及其他應收款項(續)

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日以內	5,021	9,756
— 91日至365日	1,023	60
	<b>6,044</b>	<b>9,816</b>

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
	<b>13,070</b>	<b>13,370</b>

## 綜合財務報表附註

### 12 可供出售金融資產

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元
年初	—
添置	269,221
結算	(204,040)
於綜合全面收益表內確認的收益(附註25)	7,466
於權益內確認的公平值變動淨值(附註16)	3,472
年末	76,119

於2016年12月31日，可供出售金融資產為本金85,000,000港元之以港元計值的保本型金融產品，並預期每年的收益率為3%。其到期日為一年以內。資產概未過期亦未減值。資產的公平值乃基於貼現現金流量法，且本集團所用的主要輸入值為對手方提供的預期收益率。公平值乃處於公平值層級的第三級內(附註3.3)。

### 13 現金及現金等價物和受限制現金

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行和手頭現金	1,967,259	821,573
減：受限制現金 (i)	(9,555)	(800)
現金及現金等價物	1,957,704	820,773

- (i) 於2016年12月31日，銀行持有人民幣2,237,000元(2015年：人民幣800,000元)作為銀行借款之抵押(附註18)；銀行持有人民幣818,000元(2015年：零)作為發行擔保函之抵押；及銀行按法院要求就未決訴訟持有人民幣6,500,000元(2015年：零)。管理層正就未決訴訟的影響進行評估，並認為其將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

## 綜合財務報表附註

## 13 現金及現金等價物和受限制現金(續)

銀行和手頭現金以如下貨幣計值：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	1,064,668	689,107
美元	877,136	129,743
港元	25,455	2,723
	<b>1,967,259</b>	<b>821,573</b>

## 14 股本及溢價

## (a) 法定股份

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

# 綜合財務報表附註

## 14 股本及溢價(續)

### (b) 已發行股份

	已發行數目	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	50,000	310	—	310
<b>於2015年12月31日</b>	<b>50,000</b>	<b>310</b>	<b>—</b>	<b>310</b>
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)				
— 可兌換票據	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	140,176,000	59	392,444	392,503
<b>於2016年12月31日</b>	<b>2,938,994,000</b>	<b>1,203</b>	<b>5,759,525</b>	<b>5,760,728</b>

(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19)。

## 綜合財務報表附註

## 15 留存收益

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	1,831,347	626,716
年內利潤	720,478	1,205,365
撥往法定儲備金(附註16)	(303)	(734)
年末	2,551,522	1,831,347

## 16 其他儲備金

	重組儲備 人民幣千元	法定儲備金 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
宇培投資管理的認定出資(附註19.3)(ii)	—	—	139,716	139,716
撥往法定儲備金(i)	—	734	—	734
於2015年12月31日	10,461	2,600	139,716	152,777
於2016年1月1日	10,461	2,600	139,716	152,777
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值(附註17)	—	—	10,645	10,645
可供出售金融資產價值變動(附註12)	—	—	3,472	3,472
貨幣換算差額	—	—	(355)	(355)
撥往法定儲備金(i)	—	303	—	303
於2016年12月31日	10,461	2,903	153,478	166,842

## 16 其他儲備金(續)

- (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RRJ Sherlock及SeaTown的貸款之出資(附註19.3)。

## 17 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
拆細	—	15,823,011
於2016年12月31日	1.625	15,824,000

於2016年12月31日尚未行使之購股權有以下到期日及行使價：

到期日	每股股份 平均行使價 港元	購股權數目
2021年3月21日	1.625	12,832,000
2021年3月28日	1.625	2,992,000

## 綜合財務報表附註

### 17 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12月31日止年度於綜合全面收益表內扣除的購股權開支金額約為12,775,000港元(相當於人民幣10,645,000元)。

## 綜合財務報表附註

## 18 借款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押 (a)	2,536,954	1,029,807
— 以資產及若干子公司股權抵押 (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
<b>即期</b>		
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
<b>借款總額</b>	<b>5,236,446</b>	<b>1,579,076</b>

## 綜合財務報表附註

---

### 18 借款(續)

- (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)投資物業(附註7)的作為人民幣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7)，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(附註13)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7)及借款期限內自投資物業租賃產生之租金收入(2015年：零)(附註11)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7)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(附註35)。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(「Credit Suisse Singapore」)(附註19.3)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。

由於折現影響不大，故即期及非即期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。

## 綜合財務報表附註

## 18 借款(續)

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
	<b>5,236,446</b>	<b>1,579,076</b>

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	—
固定利率：		
— 超過一年到期	130,000	—
	<b>289,378</b>	<b>132,000</b>

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。

## 綜合財務報表附註

### 18 借款(續)

於2016年及2015年12月31日，本集團已償還的借款如下：

	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
	<b>5,236,446</b>	<b>1,579,076</b>

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。

於年末，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個月至12個月	1,001,370	151,089
1至5年	2,440,301	—
	<b>5,236,446</b>	<b>1,579,076</b>

本集團借款於2016年的加權平均利率為7.4%(2015年：5.3%)。

## 綜合財務報表附註

## 19 金融工具分類

	於12月31日	
	2016年 經審核 人民幣千元	2015年 經審核 人民幣千元
<b>非流動</b>		
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
	—	5,790,473
<b>流動</b>		
預付貸款	—	—
	—	5,790,473

## 19.1 可換股票據

	於12月31日	
	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
於1月1日	2,109,667	1,064,247
發行	—	612,951
支付利息	—	(10,253)
公平值變動	(379,403)	442,722
轉換	(1,730,264)	—
於12月31日	—	2,109,667

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。

## 綜合財務報表附註

---

### 19 金融工具分類(續)

#### 19.1 可換股票據(續)

在初期票據購買協議中，RRJ Berkeley及SeaTown選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」)(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，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%的內部收益率之金額。

## 19 金融工具分類(續)

### 19.1 可換股票據(續)

#### (a) 贖回(續)

##### 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19.1(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贖回價格的現金金額，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。

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。

## 綜合財務報表附註

---

### 19 金融工具分類(續)

#### 19.1 可換股票據(續)

##### (c) 轉換(於經修訂及經重列票據內修訂)(續)

- (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。

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。

總值為258,814,000美元的可換股票據於2016年7月15日上市時轉換為617,936,000股普通股。

## 19 金融工具分類(續)

### 19.2 可贖回可換股視作優先股

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	1,695,641	869,271
發行	—	447,683
公平值變動	225,527	378,687
贖回	(1,119,508)	—
轉換	(801,660)	—
於12月31日	—	1,695,641

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率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。

## 19 金融工具分類(續)

### 19.2 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200,000,000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。

##### **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19.2(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19.2(d))。

## 19 金融工具分類(續)

### 19.2 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，而分類為本集團綜合財務報表的金融負債。

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年度於綜合全面收益表內確認。

於2016年7月15日上市後，面值為167,600,000美元的可贖回可換股視作優先股通過現金贖回，而120,000,000美元乃按每股3.25港元之換股價轉換為286,480,000股普通股。

## 綜合財務報表附註

### 19 金融工具分類(續)

#### 19.3 預付貸款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	1,650,900	—
發行	—	1,390,317
支付股息	(42,761)	(38,750)
公平值變動	210,335	299,333
償還	(1,818,474)	—
於12月31日	—	1,650,900

2015年4月20日，本公司與RRJ Sherlock及SeaTown以及發起方簽訂了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，本公司與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。

2016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。

## 19 金融工具分類(續)

### 19.3 預付貸款(續)

#### (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」)，代表本公司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。

#### (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之年於綜合全面收益表內確認。

## 綜合財務報表附註

### 19 金融工具分類(續)

#### 19.3 預付貸款(續)

隨著2015年貸款的發行，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 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結欠RRJ Sherlock及SeaTown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%的年利率計息並將於上市前可動用。於上市前，該銀行融通其後於2016年7月15日用於償還總額為271,856,000美元的預付貸款之本金和應計及未付利息。

#### 19.4 可贖回可換股普通股

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	334,265	—
發行	—	299,447
公平值變動	58,238	34,818
轉換	(392,503)	—
於12月31日	—	334,265

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，投資於本公司的一家項目子公司，即宇培華東物流。

## 19 金融工具分類(續)

### 19.4 可贖回可換股普通股(續)

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io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之年於綜合全面收益表內確認。

總值為58,716,000美元的可贖回可換股普通股於2016年7月15日上市後按每股3.25港元的轉換價轉換為140,176,000股普通股。

## 20 遞延收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	—	4,331
添置	21,317	121,035
於綜合全面收益表貸記(附註24)	(21,317)	(121,035)
出售子公司	—	(4,331)
於12月31日	—	—

這主要表示從中國某些市政府接受的作為本集團投資物業的工程獎勵之政府補助。

## 綜合財務報表附註

### 21 長期應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金按金	27,612	19,794

### 22 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
預提經營開支	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
來自一名關連方的預收賬款(附註35)	283	—
應付一名關連方款項(附註35)	—	12,300
業務合併應付代價	—	373
其他	2,662	2,566
	422,437	492,641

## 綜合財務報表附註

### 22 貿易及其他應付款項(續)

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 人民幣千元	2015年 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
	<b>262,915</b>	<b>424,631</b>

### 23 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	270,861	163,238

## 綜合財務報表附註

### 24 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產相關政府補助(附註20)	21,317	121,035
收益相關政府補助	3,973	4,808
其他	642	—
	<b>25,932</b>	<b>125,843</b>

### 25 其他收益 — 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
出售可供出售金融資產所得收益(附註12)	7,466	—
合約終止補償	(2,640)	—
出售投資物業配套設施	(1,349)	—
捐贈	(402)	—
負商譽	—	171,642
出售子公司所得款項淨收益	—	590
其他	(2,278)	(391)
	<b>797</b>	<b>171,841</b>

## 綜合財務報表附註

## 26 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(附註27)	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(附註6)	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
<b>銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額</b>	<b>202,004</b>	<b>131,060</b>

# 綜合財務報表附註

## 27 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	25,459	21,271
僱員購股權開支(附註17)	10,645	—
退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	4,926	3,654
<b>僱員福利開支總額</b>	<b>41,030</b>	<b>24,925</b>

### (a) 五名最高薪僱員

截至2016年及2015年12月31日止年度，五名最高薪僱員包括四位本公司董事，其酬金見附註38所列的分析。截至2016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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	967	830
退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	—	55
<b>僱員福利開支總額</b>	<b>967</b>	<b>885</b>

截至2016年12月31日止年度，本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本集團之時的獎勵，或作為離任之補償(2015年：零)。

酬金之範圍如下：

	人數	
	2016年	2015年
酬金範圍(以人民幣計)		
人民幣500,001元-人民幣1,000,000元	1	1

## 綜合財務報表附註

## 28 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
<b>財務開支</b>		
銀行借款利息	(141,867)	(65,366)
應收關連方墊款利息(附註35(g))	—	(15,395)
其他金融機構借款利息	(93,995)	—
	(235,862)	(80,761)
減：利息資本化	125,015	53,848
借款淨利息開支	(110,847)	(26,913)
匯兌虧損淨額	(30,456)	—
減：匯兌虧損資本化	7,004	—
	(134,299)	(26,913)
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	7,529	11,518
匯兌收益淨額	—	36,016
	7,529	47,534
<b>財務(開支)/收入淨額</b>	<b>(126,770)</b>	<b>20,621</b>

## 綜合財務報表附註

### 29 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(附註9)	307,948	658,689
<b>所得稅開支</b>	<b>312,735</b>	<b>675,759</b>

**(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。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」)**

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。

## 綜合財務報表附註

## 29 所得稅開支(續)

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	1,033,213	1,881,124
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(附註9)	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(無須課稅)	—	(42,910)
稅項支出	312,735	675,759

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

## 30 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日生效的每1股換16,000股的股份拆細(附註14(i))，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	1,786,845,742	800,000,000
每股基本盈利(每股人民幣)	0.4032	1.5067

## 綜合財務報表附註

### 30 每股盈利(續)

#### (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
本公司權益擁有人應佔利潤(人民幣千元)	720,478	1,205,365
加：可換股票據的公平值變化(附註19.1)	—	442,722
	720,478	1,648,087
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出的股份進行調整	2,306,435	—
針對可換股票據下授予的股份進行調整	—	591,304,348
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,789,152,177	1,391,304,348
每股攤薄盈利(每股人民幣)	0.4027	1.1846

### 31 股息

本公司並無就截至2016年12月31日止年度向本公司股東宣派或分派任何股息。

## 綜合財務報表附註

## 32 營運活動產生的現金流量

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤	1,033,213	1,881,124
調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註6)	1,465	997
— 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
— 出售可供出售金融資產之收益	(7,466)	—
— 無形資產攤銷	28	5
— 土地使用權攤銷	—	26
— 出售子公司的收益(附註25)	—	(590)
— 出售投資物業配套設施之虧損(附註25)	1,349	—
— 出售物業、廠房及設備之虧損(附註6)	—	10
— 股份支付(附註17)	10,645	—
— 財務開支 — 淨額(附註28)	140,984	22,420
— 應佔聯營公司投資利潤(附註8)	(76,502)	(16,215)
— 負商譽(附註25)	—	(171,642)
— 政府補助(附註24)	(21,317)	(121,035)
營運資金變動		
— 貿易及其他應收款項	(8,683)	(25,367)
— 貿易及其他應付款項	50,556	(26,621)
<b>營運產生的現金</b>	<b>136,377</b>	<b>28,686</b>

# 綜合財務報表附註

## 33 子公司

本集團於2016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	註冊成立日期	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 2016年	2015年	
上海宇培	2000年6月12日	私人企業	336,275	336,275	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%	投資管理(股權投資 及投資管理除外)
天津宇培倉儲 有限公司	2014年3月27日	私人企業	110,000	110,000	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	100%	51%	倉儲服務、 倉庫租賃
蕪湖宇培投資	2013年11月13日	私人企業	100,000	100,000	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	100%	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	100%	51%	自有建築物租賃、 倉儲服務 (危險化學品除外)

## 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

## (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
瀋陽宇航物流 有限公司	2011年3月25日	私人企業	90,000	90,000	100%	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	100%	51%	倉儲服務、貨物 運輸諮詢服務
北京林海灘商貿 有限公司	2006年7月31日	私人企業	140,000	140,000	100%	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	100%	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%	倉儲、房屋租賃、 物業開發及管理
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%	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%	51%	倉儲服務
安徽宇培 企業管理 有限公司	2014年4月3日	私人企業	10,000	1,583	100%	100%	物流管理及 企業管理服務以及 相關技術顧問

# 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

### (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
江門宇培物流 資產有限公司	2014年7月31日	私人企業	92,000	—	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	100%	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	36,500	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	100%	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	185,570	95,000	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

## 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

## (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
蘇州宇慶	2014年10月10日	私人企業	200,000	200,000	100%	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	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	65,000	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	—	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	100%	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

# 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

### (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
陝西西咸新區 宇培倉儲 有限公司	2014年12月18日	私人企業	184,550	113,300	100%	100%	建設和經營業務配送及 結算中心以及相關 輔助供應鏈管理系統； 訂單的生產、跟蹤、 交割管理；倉儲服務 及倉儲設施管理； 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	100%	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
長沙宇培倉儲 有限公司	2015年5月8日	私人企業	120,000	15,000	100%	100%	倉儲服務及諮詢服務、 倉儲設施租賃、 物業管理、廠房租賃
上海青陽園藝 有限公司	2001年7月3日	私人企業	5,000	5,000	100%	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)

## 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

## (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
蘇州宇臻倉儲 有限公司	2014年11月28日	私人企業	500,000	256,800	100%	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
上海宇翼投資 管理諮詢 有限公司	2015年2月5日	私人企業	620,000	420,000	100%	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	100%	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	—	100%	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	—	100%	100%	倉儲服務及諮詢服務、 倉儲設施租賃、 物業管理、廠房租賃

# 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

### (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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 2016年	2015年	
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	100%*	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	100%	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	115,000	100%	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
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	100%	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	100%*	51%	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

## 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

## (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
鄭州華正道	2011年7月29日	私人企業	50,000	50,000	100%	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	100%	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	100%	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

# 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

### (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
濟南宇臻倉儲 有限公司	2015年8月11日	私人企業	155,000	100,000	100%	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
佛山宇培倉儲 有限公司	2016年9月6日	私人企業	190,000	120,000	100%	不適用	倉儲服務； 倉儲設施的建設 與管理；物業管理 及諮詢；自有建築物 租賃；倉儲設施租賃； 物流信息諮詢服務
南昌宇培倉儲 有限公司	2016年9月6日	私人企業	185,000	40,000	100%	不適用	倉儲服務； 倉儲設施的建設 與管理；自有建築物 租賃；物流信息 諮詢服務；物業 管理服務

## 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

## (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
舟山宇培倉儲 有限公司	2016年10月11日	私人企業	100,000	15,000	100%	不適用	倉儲設施的建設、 管理及租賃； 倉儲服務 (危險化學品除外)； 物業管理及諮詢； 自有建築物租賃； 物流信息諮詢服務
昆山宇載倉儲 有限公司	2016年10月20日	私人企業	305,490	41,000	100%	不適用	倉儲服務(運輸除外)； 倉儲設施的管理 及租賃；物流信息 諮詢服務； 物業管理服務
舟山宇航倉儲 有限公司	2016年10月26日	私人企業	60,000	—	100%	不適用	倉儲設施的建設、 管理及租賃 (危險化學品除外)； 物業管理及諮詢； 自有建築物租賃； 物流信息諮詢服務

# 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

### (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
貴陽宇培倉儲 有限公司	2016年11月2日	私人企業	225,000	—	100%	不適用	倉儲服務； 倉儲設施的 建設及管理； 車間的建設及管理； 自有建築物租賃； 倉儲設施租賃； 電子商務的分配 及結算；物流信息 諮詢服務；物業管理 及諮詢服務
南京宇培倉儲 有限公司	2016年11月4日	私人企業	667,260	136,000	100%	不適用	倉儲服務； 物流設備的 開發及生產； 自有建築物租賃； 物流信息諮詢服務； 物業管理及諮詢服務

## 綜合財務報表附註

## 33 子公司(續)

## (i) 子公司 — 於中國成立(續)

公司名	註冊成立日期	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
					2016年	2015年	
昆明宇培倉儲 有限公司	2016年11月9日	私人企業	190,000	105,300	100%	不適用	倉儲服務； 倉儲設施的 建設及管理；物流 信息諮詢服務； 物業管理及諮詢服務
蕪湖宇培資金 管理有限公司	2016年11月21日	私人企業	10,000	—	100%	不適用	股權投資；投資管理
蕪湖宇航投資 管理有限公司	2016年11月21日	私人企業	400,000	—	100%	不適用	股權投資；投資管理

\* 於2015年12月31日，若干中國子公司49%的權益股已由凱雷持有，有關權益股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(附註19.2)。

於2016年7月，於贖回及轉換該等可贖回可換股視作優先股後，若干中國子公司49%的權益股乃自凱雷贖回。

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

本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。

## 綜合財務報表附註

### 34 承擔

#### (a) 資本承擔

於年末已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資物業	1,089,772	1,096,083

#### (b) 經營租賃承擔

本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。

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	4,162	3,570
一年後及五年內	—	422
	4,162	3,992

### 35 關連方交易

於上市前，李先生及馬女士為本集團的最終控股股東而彼等的子公司被視為關連方。於上市後，彼等成為本集團的主要股東而彼等的子公司繼續被視為關連方。

公司名及與關連方的關係如下：

公司名	關係
上海宇培實業	由李先生及馬女士控制
上海宇培建設工程有限公司(「宇培建設」)	由李先生及馬女士控制
上海宇培特種建材有限公司(「宇培建材」)	由李先生及馬女士控制
蕪湖宇實建築裝飾工程有限公司(「蕪湖宇實」)	由李先生及馬女士控制
宇碩控股有限公司(「宇碩控股」)	由李先生及馬女士控制
宇培供應鏈管理有限公司(「宇培供應鏈」)	由李先生及馬女士控制
上海宇培速通物流有限公司(「宇培速通物流」)	由李先生及馬女士控制
上海宇培電子商務有限公司(「宇培電子商務」)	由李先生及馬女士控制
香港宇培國際控股有限公司(「香港宇培」)	由李先生及馬女士控制
宇培國際投資管理有限公司(「宇培國際」)	由李先生及馬女士控制
上海虹宇	本公司聯營公司

於截至2016年及2015年12月31日止年度期間，本集團與其關連方於一般業務過程中執行的重要交易，以及於2016年及2015年12月31日，關連方交易產生的結欠概述如下。

# 綜合財務報表附註

## 35 關連方交易(續)

### (a) 關連方墊款

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
墊款來源		
— 宇培建設	—	450,000
— 上海宇培實業	—	430,850
— 宇培建材	—	70,000
— 上海虹宇	—	12,300
	—	963,150

### (b) 償還關連方墊款

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
償還墊款		
— 上海虹宇	12,300	—
— 宇培建設	—	650,000
— 上海宇培實業	—	507,231
— 宇培建材	—	170,000
	12,300	1,327,231

### (c) 給關連方的墊款

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
墊款去向		
— 上海宇培實業	—	115,850
— 其他	—	90
	—	115,940

## 綜合財務報表附註

## 35 關連方交易(續)

## (d) 收取給關連方的墊款

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收取墊款		
— 上海宇培實業	—	125,673
— 蕪湖宇實	—	1,289
	—	126,962

## (e) 關連方提供的服務

	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		
— 上海宇培實業	548	2,190
建築裝飾		
— 宇培建材	—	2,775
— 蕪湖宇實	—	474
	—	3,249

## (f) 向關連方提供的服務

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入及向以下各方提供物業管理 服務所得收入		
— 宇培速通物流	7,395	6,352
— 宇培建材	5,498	5,632
— 宇培供應鏈	1,802	—
— 宇培電子商務	1,060	1,086
— 宇培建設	757	776
	16,512	13,846

## 綜合財務報表附註

## 35 關連方交易(續)

## (g) 利息開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已支付／應付給以下各方的利息開支		
— 宇培建設	—	8,372
— 上海宇培實業	—	4,992
— 宇培建材	—	2,031
	—	15,395

## (h) 出售一間子公司

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向以下方出售一間子公司		
— 宇碩控股	—	1,000

## (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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及補助	5,828	5,223
僱員購股權開支	7,418	—
其他社保成本、住房福利 及其他僱員福利	487	447
	13,733	5,670

## 綜合財務報表附註

## 35 關連方交易(續)

- (j) 向關連方墊款或來自關連方墊款及接受來自關連方的服務／向關連方提供服務所產生的期末結欠

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他應收關連方款項(附註11)		
— 宇培國際	2	—
— 香港宇培	1	—
— 其他	—	419
	3	419
已收關連方的長期租金按金		
— 宇培供應鏈	1,400	—
— 宇培速通物流	843	—
	2,243	—
來自關連方的預收賬款(附註22)		
— 宇培速通物流	283	—
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(附註22)		
— 上海虹宇	—	12,300

應收關連方款項主要來自一般業務過程。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。

- (k) 關連方擔保的借款

於2015年12月31日，本集團的銀行借款人民幣87,625,000元由李先生擔保，有關擔保於2016年1月解除(附註18)。

## 綜合財務報表附註

---

### 36 財務擔保合約

- (a) 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很小，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) 2015年，本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很小，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。

## 綜合財務報表附註

## 37 本公司資產負債表及儲備金變動

## 本公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
於子公司的投資		5,630,104	2,657,770
		5,630,104	2,657,770
流動資產			
貿易及其他應收款項		313	363
預付款		462	6,759
向子公司提供的貸款		994,171	632,536
可供出售金融資產	12	76,119	—
現金及現金等價物		889,448	45,400
		1,960,513	685,058
<b>資產總額</b>		<b>7,590,617</b>	<b>3,342,828</b>
<b>權益及負債</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	14	5,760,728	310
其他儲備金	(a)	153,833	139,716
累計虧損	(a)	(845,515)	(854,127)
<b>權益／(赤字)總額</b>		<b>5,069,046</b>	<b>(714,101)</b>

## 綜合財務報表附註

### 37 本公司資產負債表及儲備金變動(續)

本公司資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>負債</b>			
非流動負債			
借款	18	2,040,344	—
混合金融工具	19.1、19.3	—	3,760,567
		<b>2,040,344</b>	3,760,567
流動負債			
貿易及其他應付款項		481,227	296,362
<b>負債總額</b>		<b>2,521,571</b>	4,056,929
<b>權益及負債總額</b>		<b>7,590,617</b>	3,342,828

本公司資產負債表已於2017年3月29日由董事會批准，並由下列董事代表簽署：

李士發

潘乃越

## 綜合財務報表附註

## 37 本公司資產負債表及儲備金變動(續)

## (a) 本公司儲備金變動

	累計虧損 人民幣千元	其他儲備金 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	(126,906)	—	(126,906)
年內虧損	(727,221)	—	(727,221)
宇培投資管理的認定出資(附註19.3)	—	139,716	139,716
於2015年12月31日	(854,127)	139,716	(714,411)
於2016年1月1日	(854,127)	139,716	(714,411)
年內虧損	8,612	—	8,612
僱員購股權計劃			
— 僱員服務價值	—	10,645	10,645
可供出售金融資產的價值變動	—	3,472	3,472
於2016年12月31日	(845,515)	153,833	(691,682)

# 綜合財務報表附註

## 38 董事福利及權益

### (a) 董事及首席執行官之酬金

截至2016年及2015年12月31日止年度，本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2016年12月31日止年度				
	薪酬	僱員購	僱員對	其他社保	總計
	人民幣千元	股權開支 人民幣千元	退休金 計劃的供款 人民幣千元	成本及 僱員福利 人民幣千元	
<b>執行董事：</b>					
李先生 <sup>①</sup>	1,085	—	42	41	1,168
李慶女士	537	1,245	42	41	1,865
張瓏先生	713	1,424	42	41	2,220
潘乃越先生	890	1,424	42	41	2,397
孫利民先生	621	950	—	—	1,571
<b>非執行董事：</b>					
王忠信先生	—	—	—	—	—
劉祥革先生	—	—	—	—	—
陳潤福先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
郭景彬先生	182	—	—	—	182
馮征先生	182	—	—	—	182
王天也先生	182	—	—	—	182
梁子正先生	182	—	—	—	182
	<b>4,574</b>	<b>5,043</b>	<b>168</b>	<b>164</b>	<b>9,949</b>

## 綜合財務報表附註

## 38 董事福利及權益(續)

## (a) 董事及首席執行官之酬金(續)

截至2016年及2015年12月31日止年度，本公司各位董事及首席執行官之酬金載列如下(續)：

董事姓名	截至2015年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	薪酬 人民幣千元	僱員購 股權開支 人民幣千元	僱員對	其他社保	僱員福利 人民幣千元	
			退休金 計劃的供款 人民幣千元	成本及		
<b>執行董事：</b>						
李先生 (i)	1,002	—	40	40	40	1,082
李慶女士	395	—	37	36	36	468
張瓏先生	671	—	40	40	40	751
潘乃越先生	674	—	40	40	40	754
孫利民先生	589	—	23	23	23	635
<b>非執行董事：</b>						
王忠信先生	—	—	—	—	—	—
劉祥革先生	—	—	—	—	—	—
	3,331	—	180	179	179	3,690

(i) 本公司的首席執行官為李先生，李先生同時也是本公司董事之一。

於截至2016年12月31日止年度，本集團並未向任何董事支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團之時的獎勵或作為離職補償(2015年：無)。並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

---

### 38 董事福利及權益(續)

**(b) 董事退休福利**

於截至2016年12月31日止年度，並無直接或間接向董事派付或作出由本集團運營的退休福利亦無就董事職務或有關本公司或其子公司之事務管理的其他服務向董事應付的退休福利(2015年：無)。

**(c) 董事終止福利**

於截至2016年12月31日止年度，並無就董事服務終止直接或間接向董事派付或作出任何款項或福利，董事亦無應收款項或福利；亦無任何應付款(2015年：無)。

**(d) 因董事服務向第三方提供之代價**

於截至2016年12月31日止年度，並無因董事服務向第三方提供代價，第三方亦無應收代價(2015年：無)。

**(e) 關於以董事、受控制法人團體及與該等董事有關聯之實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易資料**

截至2016年及2015年12月31日止年度或於該等年度內任何時間，並無關於以董事、受控制法人團體及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

**(f) 董事在交易、安排或合約中具相當分量的利害關係**

本公司概無就本集團業務訂有於截至2016年及2015年12月31日止年度仍然存續，且本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。

**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