

# 2017 INTERIM REPORT 中期報告



中国物流资产 CHINA LOGISTICS  
PROPERTY HOLDINGS

中國物流資產控股有限公司

CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(INCORPORATED IN THE CAYMAN ISLANDS WITH LIMITED LIABILITY)

物流設施提供商 · 服務商  
LOGISTICS FACILITIES AND SERVICE PROVIDER

股份代號：1589  
STOCK CODE：1589



# 目錄

公司資料	2
業務回顧及展望	4
管理層討論及分析	8
其他資料	18
中期財務資料的審閱報告	29
簡明綜合資產負債表	30
簡明綜合全面收益表	32
簡明綜合權益變動表	34
簡明綜合現金流量表	36
簡明綜合中期財務資料附註	37

# 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)  
卓順華先生(於2017年8月17日獲委任)  
石亮華女士(於2017年8月17日獲委任)

### 非執行董事

王忠信先生(於2017年8月17日辭任)  
劉祥革先生(於2017年8月17日辭任)  
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

## 提名委員會

李士發先生(主席)  
李慶女士  
郭景彬先生  
王天也先生  
梁子正先生

## 薪酬委員會

郭景彬先生(主席)  
李士發先生  
李慶女士  
馮征先生  
王天也先生

## 公司秘書

蘇嘉敏女士

## 授權代表

李慶女士  
蘇嘉敏女士

## 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](http://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

# 業務回顧及展望

## 業務回顧

截至2017年6月30日，本公司在位於13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（「**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，因此本集團的收入由截至2016年6月30日止六個月的人民幣126.4百萬元增加31.3%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣166.1百萬元。本集團的毛利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣88.6百萬元增加至截至2017年6月30日止六個月的人民幣105.7百萬元。截至2017年8月25日，本公司穩定物流園的出租率上升至88.5%，達到公司預期。

### 本集團物流園的主要營運數據

下表載列本集團物流園的主要營運數據：

	截至2017年 6月30日	截至2016年 12月31日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) <sup>(1)</sup>	0.9	0.9
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(2)</sup>	1.2	1.2
總計(百萬平方米)	2.1	2.1
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.9	0.4
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.9	0.6
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.1	0.1
總建築面積(百萬平方米)	4.0	3.2
投資項目(百萬平方米) <sup>(3)</sup>	2.9	3.3
穩定物流園的出租率(%) <sup>(1)</sup>	84.7	86.6

(1) 物流設施(i)截至2017年6月30日或2016年12月31日(視情況而定)竣工超過12個月或(ii)租用率達到90%。

(2) 物流設施(i)截至2017年6月30日或2016年12月31日(視情況而定)竣工或收購不滿12個月或(ii)租用率低於90%。

(3) 已訂立土地收購投資協議但尚未訂立土地出讓合約或正式收購協議之物流園項目。

於2017年8月，本集團成功發行本金總額為100,000,000美元的優先票據，年利率為8%且將於2020年8月到期。發行之所得款項淨額將用作償還現有境外債務及一般公司用途。此外，於2017年9月，本集團亦已成功發行本金總額為100,000,000美元的新增優先票據，年利率為8%且將於2020年8月到期。發行新增優先票據的所得款項淨額擬用作償還現有境外債務及一般公司用途。

### 行業概覽

近年來，得益於日益增長的物流服務需求，中國的物流設施市場實現持續快速發展，但數量和質量方面均仍遠低於經濟發達市場。根據戴德梁行有限公司報告，截至2017年第二季度，中國優質物流設施庫存量達到3,318萬平方米，但這一數字相較中國的經濟規模而言仍然很小，遠低於美國1.5億平方米的同類物業市場總量，而人均物流設施面積與美國、日本等發達市場相比更顯匱乏。據世邦魏理仕報告，中國人均物流設施面積為0.4平方米，僅為美國的1/13。

就行業而言，中國優質物流設施租賃市場需求繼續保持強勁，第三方物流及電商租戶仍然佔據租賃市場主導地位，傳統零售及製造業整體需求保持平穩。據中國物流與採購聯合會，2017年上半年，全國社會物流總額為人民幣118.9萬億元，按可比價格計算，同比增長7.1%，增速比上年同期提高0.9個百分點。另據中國社會科學院財經戰略研究院，2017年上半年，中國電子商務發展仍保持著較高的增速。2016年12月至2017年5月，網上零售額總額達到人民幣30,229億元，首次在連續六個月內突破3萬億，相比上年同期增長35.3%，為中國電商零售同期的最高紀錄。

就整體供需關係而言，中國優質物流設施市場仍然呈現供不應求的局面，同時推動租賃價格實現穩步增長。

### 展望

#### 業務展望

於2017年下半年，本集團將繼續致力於實現發展成為中國最大優質物流設施供應商之目標，維持中國優質物流設施供應商之領先地位。本集團擬繼續追求以下目標：

- **鞏固各主要物流樞紐之全國性網絡** — 本集團已通過開發其持作未來開發的土地及收購新土地作投資項目、物色新投資項目以及選擇性收購現有物流設施以進一步鞏固本集團的全國物流設施網絡。截至2017年6月30日，本集團擁有持作未來開發的土地總建築面積約0.9百萬平方米，以及投資項目總建築面積約2.9百萬平方米。
- **加快滿租週期及優化租戶組合** — 本集團將繼續保持與現有及潛在租戶的持續對話以及時有效地管理租約重續及填補其物流設施空置。具體而言，本集團將繼續憑藉其物流設施組合的強大網絡效應吸引現有及潛在租戶，從而擴充彼等在中國的全國覆蓋範圍。
- **使資本來源多樣化並降低資本成本** — 本集團將尋求多樣化其資本來源，包括但不限於離岸及境內債務證券、權益或權益證券及境內及離岸貸款及招攬有限合夥人通過投資基金架構進行的投資。尤其是，由於本集團已於上市前短期內贖回所有發行在外的混合投資工具，資產負債比率於上市後將得到改善且如有必要本集團將能更好地發售債務證券。
- **吸引、激勵及培育管理人才及人員** — 為建立一個具備多元化背景的全面發展工作團隊，本集團繼續招募各類國內外人才。本集團亦會繼續提供培訓計劃及必不可少的學習工具，旨在培養物流設施行業一流的管理人才。同樣，本集團亦將不斷尋求多元化及提升其激勵機制，以更好地將管理層、僱員與本集團的利益保持一致。
- **降低營運對環境的影響** — 本集團致力於降低其營運對環境的影響，推動環境的可持續發展。本集團將繼續加大力度，根據長期節能及能效設計開發其項目，未來以最小的環境影響擴充其業務。具體而言，本集團計劃增加清潔及可再生能源的使用，並通過在本集團的物流設施頂部安裝太陽能面板降低其排碳量。

### 行業展望

本集團認為，中國的優質物流設施市場將受到下列增長驅動因素的影響：

- *可支配收入增多及城鎮化進程加快* — 隨著中國經濟增長預計日後較過往中國政府及私營投資更多地受日益增長的消費所帶動，物流設施供應已出現大量短缺並持續增長。可支配收入增多、城鎮化及電子商務已成為主要的經濟增長動力。可支配收入增多帶動整體經濟消費的貢獻增多。
- *電子商務市場日益發展* — 中國的電子商務產業於2017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持續提高。在全球電子商務銷售額預計以每年20%的速度增長下，電商對消費者而言正變得越來越重要，超過了傳統零售業。消費者持續轉向有組織的零售渠道，包括電子商務和連鎖店。由於這種大規模、高效運轉貨物的實際情況，推動了對現代物流解決方案的需求。
- *日益發展的第三方物流供應商市場* — 第三方物流供應商產業於2017年繼續錄得穩定增長。該增長的主要驅動力為更高效的物流服務需求、運輸基礎設施的快速發展及越來越多的零售商、製造商及其他商家出於節約成本及效率考慮而選擇物流外包。
- *有利的政府政策* — 許多政府刊物強調了物流對中國經濟增長的重要性。
- *國內消費* — 消費是現代物流設施需求的主要驅動力，這是一個由人口增長、城鎮化和中產階級不斷壯大所推動的長期趨勢。
- *現代物流設施的持續需求* — 由於現代物流設施的持續供應不足，中國仍是物流發展的核心市場。供應鏈正在發生演變，企業需要現代化的倉庫設施以提高效率、降低成本。
- *新客戶類型的出現* — 由於缺乏規模和能力，許多零售商和製造商選擇將其交付服務外包給第三方物流供應商，以提高效率。整合過往的零散業務，將有新客戶類型的出現。



# 管理層討論及分析

## 財務概覽

下表載列所示期間本集團簡明綜合全面收益表(以行列項目及佔本集團總收入的百分比列示)之概要，連同截至2016年6月30日止六個月至截至2017年6月30日止六個月之變動(以百分比列示)：

	截至6月30日止六個月				
	2017年		2016年		同比變動
	人民幣	%	人民幣	%	%
	未經審核		未經審核		
	(以千計，百分比及每股數據除外)				
簡明綜合全面收益表					
收入	166,065	100.0	126,440	100.0	31.3
銷售成本	(60,344)	(36.3)	(37,801)	(29.9)	59.6
毛利	105,721	63.7	88,639	70.1	19.3
銷售及市場推廣開支	(12,495)	(7.5)	(9,026)	(7.1)	38.4
行政開支	(34,670)	(20.9)	(47,794)	(37.8)	(27.5)
其他收入	11,881	7.2	15,421	12.2	(23.0)
投資物業公平值收益 — 淨額	452,274	272.3	618,229	489.0	(26.8)
混合投資工具公平值虧損 — 淨額	—	—	(21,066)	(16.7)	(100)
其他收益/(虧損) — 淨額	881	0.5	(4,819)	(3.8)	(118.3)
經營利潤	523,592	315.3	639,584	505.8	(18.1)
財務收入	33,919	20.4	7,495	5.9	352.6
財務開支	(149,892)	(90.3)	(17,652)	(14.0)	749.2
財務開支 — 淨額	(115,973)	(69.8)	(10,157)	(8.0)	1,041.8
分佔以權益法入賬的投資利潤	147,090	88.6	57,790	45.7	154.5
除所得稅前利潤	554,709	334.0	687,217	543.5	(19.3)
所得稅開支	(126,015)	(75.9)	(163,574)	(129.4)	(23.0)
本公司擁有人應佔期內利潤	428,694	258.1	523,643	414.1	(18.1)
其他全面收益					
可重新分類為損益的各項					
可供出售金融資產價值變動	(2,936)	(1.8)	—	—	(100.0)
貨幣換算差額	531	0.3	—	—	100.0
	(2,405)	(1.4)	—	—	(100.0)

	截至6月30日止六個月				
	2017年		2016年		同比變動
	人民幣	%	人民幣	%	
	未經審核		未經審核		
	(以千計，百分比及每股數據除外)				
期內其他全面收益，扣除稅項	(2,405)	(1.4)	—	—	(100.0)
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	426,289	256.7	523,643	414.1	(18.6)
每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.1459		0.6546		
攤薄	0.1457		0.6546		

## 收入

本集團的收入由截至2016年6月30日止六個月的人民幣126.4百萬元增加31.3%至2017年同期的人民幣166.1百萬元，主要由於(i)作為本集團全國擴張計劃之一部分，本集團的營運中物流園數目增加，繼而令營運總建築面積增加；及(ii)本集團的營運中物流園項目的租金及管理費水平整體上升，此整體上與本集團營運所在城市的市場趨勢保持一致。

## 銷售成本

本集團的銷售成本由截至2016年6月30日止六個月的人民幣37.8百萬元增加59.6%至2017年同期的人民幣60.3百萬元，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2016年上半年的29.9%上升至2017年同期的36.3%。該增加乃主要由於(i)本集團部分新項目是由2016年底或2017年第一季度完工並開始運營，收入相對於已成熟運營項目較少；及(ii)包括稅金及物業維護費等主要固定成本的支出所致。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣88.6百萬元增加19.3%至2017年同期的人民幣105.7百萬元。由於上述原因，本集團的毛利率則由截至2016年6月30日止六個月的70.1%下降至2017年同期的63.7%。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣9.0百萬元增加38.4%至2017年同期的人民幣12.5百萬元，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2016年上半年的7.1%上升至2017年同期的7.5%。

## 管理層討論及分析

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣47.8百萬元減少27.5%至2017年同期的人民幣34.7百萬元，此主要由於我們於2017年並無產生任何上市開支。行政開支佔本集團收入的百分比由2016年上半年的37.8%下降至2017年上半年的20.9%。該減少乃主要由於我們於2017年並無產生任何上市開支及本集團的經營效益有所提高所致。

### 其他收入

本集團的其他收入由截至2016年6月30日止六個月的人民幣15.4百萬元減少23.0%至2017年同期的人民幣11.9百萬元，主要由於(i)本集團從當地政府機構獲取的政府補助為非固定補助；及(ii)獲取的政府補助與集團現有業務收入無直接關係。

### 投資物業公平值收益 — 淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由截至2016年6月30日止六個月的人民幣618.2百萬元減少26.8%至2017年同期的人民幣452.3百萬元，主要由於本集團截至2017年6月30日，在建物流園項目相較於2016年同期有所減少，導致投資物業公平值收益有所減少。

### 混合投資工具公平值虧損 — 淨額

本集團混合投資工具的公平值虧損淨額由截至2016年6月30日止六個月的人民幣21.1百萬元減少100%至2017年同期的零，原因是本集團上市前混合投資工具結清所致。

### 其他收益／(虧損) — 淨額

本集團的其他收益／(虧損)由截至2016年6月30日止六個月的淨虧損人民幣4.8百萬元大幅下降至2017年同期的淨收益人民幣0.9百萬元，主要由於合約終止補償人民幣2.5百萬元及本集團取得出售物流園配套設施的虧損人民幣1.3百萬元，截至2017年6月30日止六個月，因本集團加強相關流程管控，故未有上述事項發生。

### 經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由截至2016年6月30日止六個月的人民幣639.6百萬元減少18.1%至2017年同期的人民幣523.6百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由截至2016年6月30日止六個月的505.8%下降至2017年同期的315.3%。

### 財務收入

本集團的財務收入由截至2016年6月30日止六個月的人民幣7.5百萬元增加352.6%至2017年同期的人民幣33.9百萬元，主要由於外幣存款及貸款餘額的匯兌損益淨影響。

### 財務開支

本集團的財務開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣17.7百萬元大幅增加749.2%至2017年同期的人民幣149.9百萬元，主要是由於(i)本集團貸款利息的資本化率相比2016年大幅下降；(ii)本集團總體貸款的增加。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣163.6百萬元減少23.0%至2017年同期的人民幣126.0百萬元。本集團的實際稅率(按本集團的所得稅開支除以本集團的稅前利潤計算)由2016年上半年的23.8%減少至2017年同期的22.7%，主要由於若干本集團子公司確認的有關淨收益(比如投資收益及匯兌收益淨額)免征所得稅導致整體稅率下降。

### 本公司擁有人應佔期內利潤

由於上述原因，本集團擁有人應佔期內利潤由截至2016年6月30日止六個月的人民幣523.6百萬元減少18.1%至2017年同期的人民幣428.7百萬元。

### 非國際財務報告準則計量

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

### 核心純利

本集團將核心純利界定為其經調整稅息折舊及攤銷前利潤，包括本公司擁有人應佔年內利潤，加回我們借款的利息開支、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支、上市開支、折舊費用、首次公開發售前私人配售佣金及其他一次性交易開支，進一步調整至扣除我們的其他收益、投資物業公平值收益 — 淨額、混合投資工具公平值淨虧損 — 淨額及其他收益/(虧損) — 淨額、銀行存款利息收入、匯兌收益淨額及採用權益法列賬之分佔投資利潤。

本集團的核心純利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣56.2百萬元增至2017年同期的人民幣62.9百萬元，主要由於本集團進行全國擴張以及在擴張過程中實現規模經濟，從而導致收入強勁增長。於2017年上半年，本集團核心純利佔收入的百分比為37.8%。

### 每股盈利

本集團的每股基本盈利及每股攤薄盈利分別自截至2016年6月30日止六個月的人民幣0.6546元及人民幣0.6546元減少77.7%及77.7%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣0.1459元及人民幣0.1457元，主要是由於(i)已發行普通股的加權平均數自截至2016年6月30日止六個月的800,000,000股股份增加至截至2017年6月30日止六個月的2,937,850,494股股份；及(ii)本公司擁有人應佔期內利潤自截至2016年6月30日止六個月的人民幣523.6百萬元減少至截至2017年6月30日止六個月的人民幣428.7百萬元。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及資本來源

截至2017年6月30日止六個月，本集團主要通過本集團經營所得現金、銀行及其他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以及銀行借款為其擴張及業務營運提供資金。

#### 現金及現金等價物

截至2017年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣814.6百萬元(2016年12月31日：人民幣1,957.7百萬元)，主要包括以人民幣、美元、瑞士法郎及港元計值的銀行現金及手頭現金。

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。本集團的管理層通過密切監控外匯匯率的變動及考慮於必要時對沖重大外匯風險管理貨幣風險。

#### 債務

##### (a) 借款

截至2017年6月30日，本集團的未償還借款總額為人民幣5,359.0百萬元。本集團的借款以人民幣及美元計值。下表載列截至所示日期本集團的即期及非即期借款明細：

	截至2017年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2016年 12月31日 (經審核)
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	2,833,454	2,536,954
— 以資產及若干子公司股權抵押	397,133	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	668,447	652,944
— 無抵押	1,349,965	1,387,400
	5,248,999	5,022,823
減：於一年內到期的長期借款	(445,892)	(390,231)
	4,803,107	4,632,592

	截至2017年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2016年 12月31日 (經審核)
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 以資產抵押	110,000	213,623
長期銀行借款的即期部分	445,892	390,231
	<b>555,892</b>	603,854
	<b>5,358,999</b>	5,236,446

截至2016年12月31日及2017年6月30日，本集團的未償還借款總額分別為人民幣5,236.4百萬元及人民幣5,359.0百萬元。本集團的借款總額增加主要由於業務擴張導致本集團的建設活動及融資需求增加。

截至2017年6月30日，本集團借款人民幣2,018.4百萬元(2016年12月31日：人民幣2,090.3百萬元)按固定利率計息而餘下借款人民幣3,340.6百萬元按浮動利率計息。截至2016年及2017年6月30日止六個月，本集團借款的加權平均實際利率(指期內產生的實際借貸成本除以期內尚未償還的加權平均借款)分別為5.3%及7.7%。

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2017年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2016年 12月31日 (經審核)
一年以內	555,892	603,854
一至兩年	601,218	515,608
兩年至五年	3,260,901	3,272,664
五年以上	940,988	844,320
<b>借款總額</b>	<b>5,358,999</b>	5,236,446

## 管理層討論及分析

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至2017年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2016年 12月31日 (經審核)
浮動利率：		
一年內到期	—	31,378
一年以上到期	<b>45,000</b>	128,000
固定利率：		
超過一年到期	—	130,000
	<b>45,000</b>	289,378

## 資產負債比率

本集團的資產負債比率按(i)本集團的計息借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)債務淨額及本集團的總權益(即本集團的資本總額)計算。截至2016年12月31日及2017年6月30日，本集團的資產負債比率分別為27.8%及33.5%。

## 資本支出

截至2017年6月30日止六個月，本集團就資本支出作出之付款乃指就開發其物流園項目、收購土地及收購物業、廠房及設備支出的金額人民幣934.0百萬元。截至2016年6月30日止六個月，本集團作出資本支出人民幣789.1百萬元。於2017年上半年，本集團的資本支出主要通過經營活動所得現金及銀行借款進行融資。

## 本集團資產的抵押

截至2017年6月30日，本集團已將其價值總共達人民幣10,674.0百萬元的投資物業進行押記，作為本集團銀行借款的擔保。更多詳情請見本報告「財務資料附註」所載的附註16。

### 或然負債及擔保

截至2017年6月30日，本集團並無未列賬的重大或然負債、擔保或對本集團的法律訴訟。

### 融資及財務政策

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

### 重大收購事項及未來重大投資計劃

截至2017年6月30日止六個月，本集團並無進行任何重大投資、收購事項或出售事項。另外，除本公司日期為2016年6月30日的招股章程（「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2017年6月30日，本集團有合共154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。

截至2017年6月30日止六個月，本集團的僱員福利開支（包括薪資、工資、花紅、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25.9百萬元，佔本集團總收入的約15.6%。

根據首次公開發售前購股權計劃，截至2017年6月30日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購合共15,824,000股股份（佔本公司截至本報告日期已發行總股本的約0.54%）的購股權，且該等購股權仍未行使。



## 管理層討論及分析

### 股息

截至2016年6月30日止六個月及2017年同期，本公司並無向本公司股東宣派或分派任何股息。

### 遵守有關租賃登記的承諾

過往，本集團有關其物流設施、辦事處及註冊地址的若干租賃並未向中國的相關國土及不動產管理局辦理登記備案，而於本公司上市前，本集團透過(其中包括)以下方式加強了其內部控制措施：(i)成立團隊與租戶及出租人進行溝通及協調以取得租賃登記；(ii)每季度向本集團的合規委員會匯報租賃登記的狀況；(iii)修訂租賃模板以將租戶配合辦理租賃登記納入作為本集團租戶的一項合約義務；及(iv)確保現有租戶在續約後簽署附有該合作條款的未來租約。鑒於本集團致力於糾正未登記租賃的情況，截至2017年6月30日，本集團的物流設施(總建築面積約為2,100,000平方米)共有84份租約，其中42份租約已獲登記。本集團正在辦理其餘42份租約的登記，並將採取所有切實可行的措施以確保登記該等租約。

### 回顧期間後事項

#### 須予披露交易

2017年7月24日，本公司及中國宇培物流資產發展有限公司(本公司直接全資子公司，「中國宇培」、上海宇培(集團)有限公司(本公司非直接全資子公司，「上海宇培」)與獨立第三方佳全投資有限公司(「佳全」)訂立購股協議，據此，本公司及中國宇培同意出售而佳全同意購買Yupei East China Logistics Property Management Co., Ltd 100%股權，代價為現金131,428,946.00美元。佳全進一步同意向上海宇冀投資管理諮詢有限公司(本公司非直接全資子公司，「上海宇冀投資」)以現金補償清償金額人民幣14,037,469.50元，用於償還上海宇冀投資欠付上海宇培的貸款。截至本報告日期，雙方正按照購股協議完成出售事項，惟須待支付第二期代價及清償金額後，方可完成，詳情見本公司日期為2017年7月24日之公告。詳情請參閱本公司日期為2017年7月24日之公告。

#### 發行優先票據

於2017年8月8日，本公司發行本金總額為100,000,000美元已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的優先票據(「原有票據」)。原有票據自(包括)2017年8月8日起的固定利率為每年8%，每半年(於每年2月8日及8月8日)到期時支付一次，自2018年2月8日開始，到期日為2020年8月8日。根據該原有票據之條款，若干本公司子公司擔保質押方將質押其持有若干本公司子公司擔保方之股份以本公司履行原有票據的責任及本公司在若干子公司擔保之責任。詳情請參閱本公司日期為2017年7月25日、2017年8月2日及2017年8月8日之公告。

原有票據發行所得款項淨額，經扣除包銷折扣及佣金以及有關發行之其他開支後，約為97百萬美元。本公司擬將所得款項淨額用作償還現有境外債務及一般公司用途。截至本報告日期，51百萬美元所得款項淨額用於償還AMTD Strategic Capital Limited借款本金及利息用途。

此外，於2017年9月，本公司發行本金總額為100,000,000美元的新增優先票據（「**新增票據**」），年利率為8%且將於2020年8月到期，其主要條款與原有票據相同。新增票據已於聯交所上市。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年9月12日、2017年9月13日及2017年9月14日之公告。本公司擬將新增票據發行所得款項淨額用作償還現有境外債務及一般公司用途。

# 其他資料

## 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

截至2017年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須載入本公司所存置之登記冊內或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	擁有股份／ 相關股份數目 <sup>(1)</sup>	股權 概約百分比 <sup>(2)</sup>
李士發	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	785,600,000	26.89%
張瓏 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	2,112,000	0.07%
潘乃越 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	2,112,000	0.07%
吳國林 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	1,872,000	0.06%
李慧芳 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	704,000	0.02%
李慶 <sup>(8)</sup>	實益擁有人	1,872,000	0.06%

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 截至2017年6月30日，本公司擁有2,921,756,000股已發行普通股(「股份」)。
- (3) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司所持有的785,600,000股股份中擁有權益。
- (4) 張瓏先生於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的2,112,000份購股權(相當於2,112,000股相關股份)中擁有權益。
- (5) 潘乃越先生於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的2,112,000份購股權(相當於2,112,000股相關股份)中擁有權益。
- (6) 吳國林先生於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的1,872,000份購股權(相當於1,872,000股相關股份)中擁有權益。
- (7) 李慧芳女士於根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予其的704,000份購股權(相當於704,000股相關股份)中擁有權益。
- (8) 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。

## (b) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有 股份數目 <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	100%
	宇培國際投資管理有限公司 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益 及配偶權益	50,000	100%

附註：

(1) 所述的全部權益均為好倉。

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

除上文所披露者外，截至2017年6月30日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須載入本公司所存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

截至2017年6月30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：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有 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	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	785,600,000	26.89%
宇培國際投資管理有限公司 <sup>(3)(4)</sup>	實益擁有人	785,600,000	26.89%
馬小翠	配偶權益 <sup>(5)</sup>	785,600,000	26.89%
RRJ Capital Master Fund II, L.P.	受控制法團權益 <sup>(6)</sup>	544,384,000	18.63%
The Carlyle Group L.P.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Carlyle Holdings III GP Management L.L.C.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Carlyle Holdings III GP L.P.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Carlyle Holdings III GP Sub L.L.C.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Carlyle Holdings III L.P.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
TC Group Cayman, L.P.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
TC Group Cayman Sub, L.P.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Carlyle Asia Real Estate III GP, Ltd.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Seed Coinvestment GP, L.P.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Seed Coinvestment, L.P.	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	286,480,000	9.81%
Seed Holding Company I, Limited <sup>(7)</sup>	實益擁有人	286,480,000	9.81%
遠洋集團控股有限公司	受控制法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.85%
耀勝發展有限公司	受控制法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.85%
信洋國際有限公司	受控制法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.85%
遠洋地產(香港)有限公司	受控制法團權益 <sup>(8)</sup>	287,741,000	9.85%
東穎投資有限公司 <sup>(9)</sup>	實益擁有人	287,741,000	9.85%

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 截至2017年6月30日，本公司擁有2,921,756,000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) 宇培國際投資管理有限公司所持有的785,600,000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)作為向宇培國際投資管理有限公司所提供的真誠商業貸款的擔保(有關披露見本公司日期為2016年9月28日及2016年12月5日的公告)。
- (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2017年6月30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。

### 首次公開發售前購股權計劃

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

截至2017年6月30日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購合共15,824,000股股份（約佔截至2017年6月30日本公司已發行股本總額的0.54%）的購股權。於2016年7月15日（「上市日期」）本公司上市後將不會進一步根據首次公開發售前購股權計劃授出任何購股權。截至2017年6月30日，概無購股權被註銷／失效。

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

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

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

因此，截至2017年6月30日，概無首次公開發售前購股權已獲歸屬及可行使。根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權的購股權期為五年，惟概無首次公開發售前購股權可於上市日期前行使。

截至2017年6月30日止六個月，根據首次公開發售前購股權計劃授出尚未獲行使的購股權的詳情載列如下：

承授人姓名 或類別	購股權 授出日期	購股權 行使價 (每股港元)	購股權行使期	截至2016年 12月31日 尚未行使 購股權代表 的股份數	截至2017年 6月30日 尚未行使 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	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>



## 其他資料

承授人姓名 或類別	購股權 授出日期	購股權 行使價 (每股港元)	購股權行使期	截至2016年	截至2017年
				12月31日 尚未行使 購股權代表 的股份數	6月30日 尚未行使 購股權代表 的股份數
石亮華(於2017年8月17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	494,400	<b>494,400</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	494,400	<b>494,400</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	659,200	<b>659,200</b>
				1,648,000	<b>1,648,000</b>
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>
				11,728,000	<b>11,728,000</b>
<b>本集團高級管理層 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	1,104,000	<b>1,104,000</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	1,104,000	<b>1,104,000</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	1,472,000	<b>1,472,000</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>
				4,096,000	<b>4,096,000</b>
<b>總計</b>				15,824,000	<b>15,824,000</b>

## 購買、出售及贖回上市證券

為貫徹董事會維持本集團裨益及保障本集團長遠利益的承諾，本公司於截至2017年6月30日止六個月期間實施了股份購回。於該期間，本公司以總價41,169,090港元（不包括與購回有關的任何費用）於聯交所購回了17,268,000股本公司普通股。於該等股份購回後，截至2017年6月30日，本公司購回及註銷了17,238,000股股份，佔本公司緊接該等購回及註銷前已發行股份總數的約0.59%。於本中期報告日期，上述購回的股份已全部註銷。由於董事會認為本公司的股份價值一直被低估，其相信購回將會緩和這一趨勢。董事會亦相信，鑒於本公司的目前財務資源，股份購回不會影響本公司的財務狀況。有關於相關期間購回的股份詳情載列如下：

購回日期	於聯交所購回的 股份數目	已付每股價格		已付總代價 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2017年6月12日	491,000	2.50	2.48	1,221,140
2017年6月13日	1,196,000	2.51	2.44	2,967,340
2017年6月14日	258,000	2.50	2.49	642,350
2017年6月15日	1,657,000	2.50	2.50	4,123,200
2017年6月16日	3,500,000	2.50	2.50	8,712,920
2017年6月19日	1,900,000	2.48	2.47	4,685,440
2017年6月20日	4,982,000	2.40	2.30	11,616,040
2017年6月21日	1,745,000	2.42	2.16	3,909,600
2017年6月22日	1,480,000	2.17	2.11	3,162,850
2017年6月23日	59,000	2.19	2.16	128,210

董事相信，購回股份符合本公司及其股東的最佳利益，且將提升本集團的每股盈利。

於截至2017年6月30日止六個月，除上文所披露者外，本公司及其子公司並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 其他資料

### 中期股息

董事會並不建議就截至2017年6月30日止六個月向本公司股東派付中期股息。

### 遵守企業管治守則

截至2017年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「守則」)的適用守則條文，惟偏離守則之守則條文A.2.1(其規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任)除外。

李士發先生(「李先生」)為本公司之主席兼總裁。李先生具備豐富的物流設施行業經驗，負責制訂及領導實施本集團的整體發展策略及業務規劃並監督本集團的管理及戰略發展，彼自本集團於2000年成立以來對本集團的發展及業務擴張起到重大作用。董事會認為，主席及總裁職務由一人兼任利於本集團的管理，而由經驗豐富之人才組成的高級管理層及董事會將確保權力和授權分佈均衡。董事會目前包括八名執行董事(包括李先生)、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

董事會將繼續審閱及監察本公司之常規，以遵守守則並維持本公司高標準的企業管治常規。

## 董事及相關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至2017年6月30日止六個月期間已遵守標準守則。

本公司亦已採納標準守則作為極有可能獲得本公司及／或其證券的內幕消息的相關僱員進行本公司證券交易的標準。截至2017年6月30日止六個月期間，本公司概無發現僱員有任何不遵守標準守則的事件。

## 審核委員會

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

審核委員會已審閱本集團截至2017年6月30日止六個月之未經審核中期財務業績。

## 根據上市規則第13.51B(1)條規定有關董事履歷詳情的變動

孫利民先生已辭任本公司執行董事，吳國林先生及李慧芳女士已獲委任為本公司執行董事，王葉毅先生已獲委任為本公司非執行董事及陳耀民先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，李慶女士已由執行董事調任為非執行董事及陳潤福先生已由非執行董事調任為執行董事，全部自2017年3月30日起生效。

王忠信先生及劉祥革先生辭任本公司非執行董事，以及卓順華先生及石亮華女士已獲委任為本公司執行董事，全部自2017年8月17日起生效。

除上文所披露者外，自本公司2016年年報日期或日期為2017年8月17日的董事委任公告(視情況而定)起，概無董事會架構的其他變動或董事履歷詳情的變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

### 全球發售之所得款項用途

股份於2016年7月15日在聯交所主板上市。本公司合共1,035,707,000股每股面值0.0000625美元的新普通股以每股3.25港元發行，換取合共約3,366.0百萬港元。此外，於2016年8月10日，本公司因全球發售下的超額配股權獲部分行使以每股3.25港元增發58,695,000股每股面值0.0000625美元的普通股，換取合共約190.8百萬港元。經扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，本公司自全球發售(包括於2016年8月6日因超額配股權獲部分行使)所募集的所得款項淨額(「所得款項淨額」)合共約為3,362.1百萬港元，包括自全球發售募集的3,175.4百萬港元及因超額配股權獲部分行使而自發行股份所募集的186.7百萬港元。

截至2017年6月30日，所得款項淨額為3,362.1百萬港元已獲悉數動用，其用途與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載者一致。

# 中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致中國物流資產控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 緒言

我們已審閱第30至第68頁所載的中期財務資料，其中包括中國物流資產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)於2017年6月30日的中期簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月的相關中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策概要及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，有關中期財務資料報告的編製須符合當中有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司的董事乃負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈列本中期財務資料。我們的責任乃根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅根據我們協定的委聘條款向閣下(作為實體)作出報告，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括向主要財務及會計事務的負責人員作出詢問，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據國際審計準則進行審計的範圍，故我們不能保證我們將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們並無發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何令我們認為中期財務資料在所有重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製之事項。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2017年8月30日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

# 簡明綜合資產負債表

		2017年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	7,627	6,620
投資物業	7	14,285,000	12,839,000
無形資產	7	87	107
以權益法入賬的投資	8	332,057	184,967
長期貿易應收款項		18,536	19,412
可供出售金融資產	5	57,582	—
其他長期預付款	9	300,757	397,576
		<b>15,001,646</b>	<b>13,447,682</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	10(a)	55,582	36,553
預付款	10(b)	34,174	13,070
可供出售金融資產	5	142,456	76,119
衍生金融工具	11	561	—
現金及現金等價物	12	814,561	1,957,704
受限制現金	12	79,142	9,555
		<b>1,126,476</b>	<b>2,093,001</b>
<b>資產總額</b>		<b>16,128,122</b>	<b>15,540,683</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	13	5,724,669	5,760,728
庫務股份	13	(57)	—
其他準備金	14	171,229	166,842
留存盈利		2,980,216	2,551,522
<b>權益總額</b>		<b>8,876,057</b>	<b>8,479,092</b>

## 簡明綜合資產負債表

		2017年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	16	4,803,107	4,632,592
長期應付款項		37,775	27,612
遞延所得稅負債	17	1,482,673	1,358,750
		<b>6,323,555</b>	6,018,954
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	369,208	422,437
即期所得稅負債		3,410	16,346
借款	16	555,892	603,854
		<b>928,510</b>	1,042,637
<b>負債總額</b>		<b>7,252,065</b>	7,061,591
<b>權益及負債總額</b>		<b>16,128,122</b>	15,540,683

第37頁至第68頁的附註構成本簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。



# 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
收入	6	166,065	126,440
銷售成本	19	(60,344)	(37,801)
<b>毛利</b>		<b>105,721</b>	88,639
銷售及市場推廣開支	19	(12,495)	(9,026)
行政開支	19	(34,670)	(47,794)
其他收入		11,881	15,421
投資物業公平值收益 — 淨額		452,274	618,229
混合金融工具公平值虧損 — 淨額		—	(21,066)
其他收益/(虧損) — 淨額	20	881	(4,819)
<b>經營利潤</b>		<b>523,592</b>	639,584
財務收入	21	33,919	7,495
財務開支	21	(149,892)	(17,652)
<b>財務開支 — 淨額</b>	21	<b>(115,973)</b>	(10,157)
分佔以權益法入賬的投資利潤	8	147,090	57,790
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>554,709</b>	687,217
所得稅開支	22	(126,015)	(163,574)
<b>本公司擁有人應佔期內利潤</b>		<b>428,694</b>	523,643
<b>其他全面收益</b>			
<u>可重新分類為損益的各項</u>			
可供出售金融資產價值變動		(2,936)	—
貨幣換算差額		531	—
		(2,405)	—
<b>期內其他全面收益，扣除稅項</b>		<b>(2,405)</b>	—

## 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		<b>426,289</b>	523,643
每股盈利(以人民幣列值)			
— 基本	23	<b>0.1459</b>	0.6546
— 攤薄	23	<b>0.1457</b>	0.6546

第37頁至第68頁的附註構成本簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

# 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益				
	股本及溢價	庫務股份	其他準備金	留存盈利	總計
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
於2017年1月1日的結欠	5,760,728	—	166,842	2,551,522	8,479,092
全面收益					
期間利潤	—	—	—	428,694	428,694
其他全面收益					
可供出售金融資產價值變動(附註5)	—	—	(2,936)	—	(2,936)
貨幣換算差額	—	—	531	—	531
	—	—	(2,405)	—	(2,405)
全面收益總額	—	—	(2,405)	428,694	426,289
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易					
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值(附註14、15)	—	—	6,792	—	6,792
購回股份(附註13)	—	(36,116)	—	—	(36,116)
註銷股份(附註13)	(36,059)	36,059	—	—	—
	(36,059)	(57)	6,792	—	(29,324)
於2017年6月30日的結欠	5,724,669	(57)	171,229	2,980,216	8,876,057

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益				
	股本及溢價	庫務股份	其他準備金	留存盈利	總計
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
於2016年1月1日的結欠	310	—	152,777	1,831,347	1,984,434
全面收益					
期間利潤	—	—	—	523,643	523,643
全面收益總額	—	—	—	523,643	523,643
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易					
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	—	—	3,740	—	3,740
	—	—	3,740	—	3,740
於2016年6月30日的結欠	310	—	156,517	2,354,990	2,511,817

第37頁至第68頁的附註構成本簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

# 簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 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	78,556	52,307
已收利息	1,736	4,959
已付所得稅	(15,028)	(6,381)
<b>營運活動產生的現金淨額</b>	<b>65,264</b>	<b>50,885</b>
<b>投資活動所用現金流量</b>		
支付收購鄭州華正道物流有限公司的餘下代價	—	(373)
收購物業、廠房及設備	(2,027)	(171)
出售物業、廠房及設備所得款項	278	—
添置投資物業	(931,933)	(821,290)
出售投資物業配套設施所得款項	—	17
購買可供出售金融資產	(126,855)	—
出售衍生金融工具所得款項	278	—
受限制現金(增加)/減少	(69,587)	800
政府補助所得款項	11,881	13,600
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,117,965)</b>	<b>(807,417)</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
借款所得款項	565,503	1,297,500
償還借款	(424,999)	(621,763)
支付混合金融工具利息	—	(42,236)
支付利息開支	(184,366)	(68,831)
支付債券發售開支	(6)	—
應付關連方款項減少	—	(12,300)
支付包銷佣金費及其他上市開支	(616)	(28,832)
購回普通股	(36,116)	—
<b>融資活動(所用)/產生的現金淨額</b>	<b>(80,600)</b>	<b>523,538</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(1,133,301)</b>	<b>(232,994)</b>
期初現金及現金等價物	1,957,704	820,773
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益	(9,842)	2,571
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>814,561</b>	<b>590,350</b>

第37頁至第68頁的附註構成本簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

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

本公司是一家投資控股公司。本公司及其子公司(合稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)主要從事租賃物流設施和提供相關管理服務。

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，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於2017年8月30日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並未經審核。

## 2 編製基準

該截至2017年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按照國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的截至2016年12月31日年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 3 會計政策

除下文所述外，所採用之會計政策與列載於截至2016年12月31日年度的年度綜合財務報表者（詳見該等年度綜合財務報表）一致。

#### (a) 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具指外匯掉期。衍生金融工具於衍生合約訂立日期按公平值進行初始確認，其後按公平值重新計量。所產生收益或虧損的確認方法視乎衍生工具是否指定為一項套期工具與否而定，且倘如此，該項目的性質屬套期。本集團並未指定衍生金融工具為套期，且彼等分類列為持作買賣。

衍生金融工具公平值變動所產生的收益或虧損乃呈列於其所產生期間的綜合全面收益表「其他收益／（虧損）—淨額」。

#### (b) 中期期間的所得稅按照預期年度盈利總額所適用的稅率估計及計提。

於本中期期間初次生效經修訂之準則或詮釋預期將不會對本集團產生任何重大影響。

以下為已頒佈並與本集團經營相關的新準則及對準則之修訂，但該等新準則及對準則的修訂於2017年1月1日開始的財政年度仍未生效，亦尚未被本集團提早採納：

### 3 會計政策(續)

準則		自下列日期或之後開始的年度期間生效
國際財務報告準則第15號	客戶合約的收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付	2018年1月1日
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易及預付對價	2018年1月1日
國際會計準則第40號(修訂本)	投資物業	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第23號	不確定性的所得稅處理方法	2019年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與聯營或合營公司之間的 資產出售或注資	該等修訂原本擬於2016年1月1日或 之後開始的年度期間生效。 生效日期已押後/撤銷。

本集團將在上述新訂/經修訂準則及修訂本生效時應用。

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

### 4 估計

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

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策所作出的重要判斷及估計不確定因素的主要來源乃與截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。



## 5 財務風險管理及金融工具

### 5.1 金融風險因素

本集團業務面臨多項財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表中規定的所有財務風險管理資料及披露，且應連同本集團於2016年12月31日的年度綜合財務報表一併閱讀。

自2016年度以來，風險管理政策概無任何變動。

### 5.2 流動性風險

與2016年年末比較，金融負債的合約性未貼現現金流量並無任何重大變動。

### 5.3 公平值估計

下表乃按估值法對本集團於2017年6月30日以公平值列賬的金融工具及投資物業進行的分析。不同等級已確定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)。
- 除列入第一級報價以外的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)。

下表列出本集團於2017年6月30日以公平值計量的資產：

	第一級 未經審核 人民幣千元	第二級 未經審核 人民幣千元	第三級 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
於2017年6月30日				
資產				
可供出售金融資產	—	—	200,038	200,038
衍生金融工具	—	561	—	561
投資物業	—	—	14,285,000	14,285,000
	—	561	14,485,038	14,485,599

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.3 公平值估計(續)

下表顯示本集團於2016年12月31日以公平值計量的資產：

	第一級 未經審核 人民幣千元	第二級 未經審核 人民幣千元	第三級 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>				
<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

於該期間內，公平值架構的各個級別之間並無進行任何轉移。

於該期間內，估值技術並無任何變動。

### 5.4 衍生第二級公平值所用的估值技術

第二級買賣衍生金融工具包括外匯掉期。該等外匯掉期已按交投活躍市場報價的遠期外匯匯率計量公平值。對第二級買賣衍生金融工具而言，貼現的影響並不重大。

### 5.5 使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

#### 投資物業

有關按公平值計量的投資物業的披露見附註7。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.5 使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)(續)

#### 可供出售金融資產

下表列出截至2017年6月30日止期間的第三級工具變動：

	截至2017年 6月30日止六個月 未經審核 人民幣千元
期初結欠	76,119
添置	126,855
於權益中確認的公平值變動淨值	(2,936)
年末結欠	200,038
於簡明綜合全面收益表項下「其他收益／(虧損)－淨值」的 已變現年內收益／(虧損)總額	—

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2017年 6月30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	200,038	貼現現金流量(「貼現現金流量」)法	預期收益率	3%至6.5%

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.5 使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)(續)

#### 混合金融工具

下表列出本集團於截至2016年6月30日止期間的第三級金融工具變動：

	截至2016年 6月30日止六個月 未經審核 人民幣千元
期初結欠	5,790,473
支付利息	(42,236)
於簡明綜合全面收益表確認的虧損	21,066
期末結欠	5,769,303
「混合金融工具公平值虧損－淨額」下的未變現虧損的變動	21,066

### 5.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債公平值

由於折現影響不大，故流動及非流動借款的公平值等於其賬面值。公平值乃基於使用具有類似信貸風險之借款的借款利率得出的貼現現金流量得出，符合第二級公平值等級分類。

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

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

### 6 分部資料

董事會為本集團的主要經營決策者。管理層已根據董事會就分配資源及評估業績而審閱的資料釐定經營分部。本集團的項目子公司(「項目公司」)於中國不同地點設立以開展業務活動，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，即在中國租賃物流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及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。

截至2017年6月30日止六個月，來自客戶A及客戶B的收入佔本集團收入總額的29.59%及10.72%。截至2016年6月30日止六個月，來自客戶A的收入佔本集團收入總額的31.45%。

## 7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產

	物業、 廠房及設備 未經審核 人民幣千元	投資物業 未經審核 人民幣千元	無形資產 未經審核 人民幣千元
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>			
賬面淨值或估值			
於2017年1月1日期初金額	6,620	12,839,000	107
添置	2,027	993,726	—
出售	(86)	—	—
有關投資物業的公平值收益	—	452,274	—
折舊及攤銷(附註19)	(934)	—	(20)
<b>於2017年6月30日的期末金額</b>	<b>7,627</b>	<b>14,285,000</b>	<b>87</b>
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>			
賬面淨值或估值			
於2016年1月1日期初金額	4,899	9,709,000	135
添置	171	789,137	—
出售	—	(1,366)	—
有關投資物業的公平值收益	—	618,229	—
折舊及攤銷(附註19)	(612)	—	(14)
<b>於2016年6月30日的期末金額</b>	<b>4,458</b>	<b>11,115,000</b>	<b>121</b>

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2017年6月30日及2016年12月31日之公平值。重估損益載列於簡明綜合全面收益表「投資物業公平值收益—淨額」項下。

## 7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(續)

估值主要使用貼現現金流量法，參考基於重大不可觀察輸入數據(包括市場租金、租金增長率、資本化率及貼現率等)所作的預測；採用年期和復歸(「年期和復歸」)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或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／或年期和復歸分析的數據，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期內未出現任何變動。

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2017年6月30日使用的公平值計量		
	相同資產於	其他重大	重大
	活躍市場的報價	可觀察輸入數據	不可觀察數據
	(第一級)	(第二級)	(第三級)
	未經審核	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量			
投資物業	—	—	14,285,000

描述	於2016年12月31日使用的公平值計量		
	相同資產於	其他重大	重大
	活躍市場的報價	可觀察輸入數據	不可觀察數據
	(第一級)	(第二級)	(第三級)
	未經審核	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量			
投資物業	—	—	12,839,000

## 7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(續)

本集團的政策為確認截至導致發生轉移的事件或變化日期的公平值架構級別之轉入及轉出情況。

於期內，第一、第二及第三級之間並無任何轉移。

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
期初結欠	12,839,000	9,709,000
添置	993,726	789,137
出售	—	(1,366)
公平值調整所得淨收益	452,274	618,229
期末結欠	14,285,000	11,115,000

### 本集團的估值程序

本集團的投資物業於2017年及2016年6月30日的公平值由獨立專業估值師—高力進行估值，該估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。

本集團財務部擁有一支團隊負責出於財務報告目的審核獨立估值師進行的估值。該團隊直接向財務部高級副總裁報告。財務部高級副總裁、估值團隊及估值師應根據本集團的中期及年度呈報日期，至少每六個月進行一次有關估值程序及結果的討論。於2017年及2016年6月30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；及
- 與獨立估值師進行討論。



### 7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(續)

#### 估值技術

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

未來租金現金流入	基於物業的實際地點、類型和質量，由任何現有租約、其他合約的條款，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；
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。

估值技術於期內未出現任何重大變動。

## 8 採用權益法列賬之投資

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
期初	184,967	108,465
分佔聯營公司除稅後溢利	147,090	57,790
期末	332,057	166,255

### 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2017年6月30日於聯營公司的投資之性質：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權 權益比率	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，主要經營倉儲設施租賃並提供有關管理服務。

於2017年6月30日，並無發生與本集團在其聯營公司中的權益有關的任何或有負債。

## 8 採用權益法列賬之投資(續)

上海虹宇的資產、負債及業績列示如下：

	截至2017年 6月30日止六個月 未經審核 人民幣千元
資產	1,777,077
負債	(967,181)
分佔利潤	358,756
持股百分比	41%

## 9 其他長期預付款

於2017年6月30日及2016年12月31日，其他長期預付款的結欠如下：

	於 2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
土地使用權預付款	95,392	257,782
建築成本預付款	187,087	119,585
長期預付開支	18,278	20,209
	300,757	397,576

## 10 貿易及其他應收款項及預付款

## (a) 貿易及其他應收款項

	於	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項		
租金收入應收款項	5,094	6,044
其他應收款項		
土地使用權其他應收款項及其他按金	44,369	30,388
其他應收第三方款項	6,119	118
其他應收關連方款項(附註25)	—	3
	50,488	30,509
	55,582	36,553

於2017年6月30日及2016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2017年6月30日及2016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2017年6月30日及2016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	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項		
30日以內	4,529	4,158
31日至90日	551	863
91日至365日	14	1,023
	5,094	6,044

## 10 貿易及其他應收款項及預付款(續)

### (b) 預付款

	於	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
預付稅款／將予抵扣稅款	24,858	7,433
債券發售開支預付款	7,964	—
預付公用設施費	1,352	5,637
	<b>34,174</b>	13,070

## 11 衍生金融工具

	於	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
外匯掉期 — 持作買賣	561	—

持作買賣衍生金融工具分類列為流動資產或負債。於2017年6月30日，尚未行使外匯掉期的本金額為4,775,000美元(2016年：零)。

尚未行使外匯掉期公平值變動所產生的收益乃於綜合全面收益表內確認為人民幣561,000元(2016年：零)(附註20)。

## 12 現金及現金等價物和受限制現金

	於	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
銀行和手頭現金	893,703	1,967,259
減：受限制現金 <sup>(i)</sup>	(79,142)	(9,555)
現金及現金等價物	814,561	1,957,704

(i) 於2017年6月30日，銀行持有受限制存款人民幣78,324,000元(2016年：人民幣2,237,000元)作為銀行借款之抵押(附註16)；銀行持有人民幣818,000元(2016年：人民幣818,000元)作為發行擔保函之抵押。

於2016年12月31日，銀行按法院要求就未決訴訟持有人民幣6,500,000元的受限制存款，並於2017年5月18日解除。

## 13 股本及溢價，及庫務股份

### (a) 法定股份

	法定股份數目
於2017年1月1日及2017年6月30日	8,000,000,000
於2016年1月1日及2016年6月30日	500,000

## 13 股本及溢價，及庫務股份(續)

### (b) 已發行股份

	已發行				總計 人民幣千元
	股份數目	普通股 人民幣千元	庫務股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於2017年1月1日	2,938,994,000	1,203	—	5,759,525	5,760,728
購回股份(i)	—	—	(36,116)	—	(36,116)
註銷股份(ii)	(17,238,000)	(7)	36,059	(36,052)	—
於2017年6月30日	2,921,756,000	1,196	(57)	5,723,473	5,724,612
於2016年1月1日及 2016年6月30日	50,000	310	—	—	310

(i) 本公司自2017年6月12日至2017年6月23日透過香港聯合交易所有限公司購回其本身17,268,000股普通股。就購回股份支付的總額為人民幣36,116,000元，且已自股東權益中扣除。

(ii) 本公司自2017年6月26日至2017年6月30日已註銷17,238,000股股份。註銷後，本公司的已發行普通股自2,938,994,000股減至2,921,756,000股。股本及股份溢價金額亦相應減少。於2017年6月30日，30,000股已購回股份仍為未註銷，且其後於2017年7月4日註銷。

## 14 其他儲備

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
期初結欠	166,842	152,777
僱員購股權計劃 — 僱員服務價值	6,792	3,740
可供出售金融資產價值變動(附註5)	(2,936)	—
貨幣換算差額	531	—
期末結欠	171,229	156,517

## 15 股份支付

本公司於2016年3月10日採納購股權計劃，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購股權。

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股股份的購股權，該等股份其後於2016年7月15日進行每1股換16,000股的股份拆細後自動調整為15,824,000股股份。該等購股權擁有5年的合約購股權期限。本集團概無法律或推定責任以現金回購或結算購股權。該等購股權可在最多3年期內分批授予。

該等購股權可於以下期限內行使，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其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2017年1月1日及2017年6月30日	1.625	15,824,000



## 15 股份支付(續)

於2017年6月30日尚未行使之購股權的到期日及行使價如下：

到期日	每股股份 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

採用二項式模型計算，於授予日期根據購股權計劃授出的購股權公平值總額約為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2017年6月30日止六個月於簡明綜合全面收益表內扣除的購股權開支金額約為8,152,000港元(相當於人民幣6,792,000元)。

## 16 借款

	於	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	2,833,454	2,536,954
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	397,133	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)	668,447	652,944
— 無抵押	1,349,965	1,387,400
	<b>5,248,999</b>	5,022,823
減：於一年內到期的長期借款	(445,892)	(390,231)
	<b>4,803,107</b>	4,632,592
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	110,000	213,623
長期銀行借款的即期部分	445,892	390,231
	<b>555,892</b>	603,854
	<b>5,358,999</b>	5,236,446

- (a) 於2017年6月30日，銀行借款人民幣2,183,548,000元(2016年：人民幣2,389,954,000元)由本集團金額為人民幣7,993,000,000元(2016年：人民幣8,840,000,000元)的投資物業作抵押。

於2017年6月30日，銀行借款人民幣289,150,000元(2016年：人民幣110,000,000元)中尚未提取的借款金額人民幣45,000,000元由本集團金額為人民幣1,011,000,000元(2016年：人民幣573,000,000元)的投資物業及本集團金額為人民幣5,580,000元(2016年：人民幣2,237,000元)的受限制存款(附註12)作抵押。

### 16 借款(續)

於2017年6月30日，銀行借款人民幣346,693,000元(2016年：人民幣250,623,000元)由本集團金額為人民幣1,185,000,000元(2016年：人民幣1,029,000,000元)的投資物業及借款期間出租投資物業所產生的租金收入(2016年：租金收入作抵押)作抵押。

於2017年6月30日，銀行借款人民幣124,063,000元(2016年：零)由本集團金額為人民幣485,000,000元(2016年：零)的投資物業、借款期間出租投資物業所產生的租金收入(2016年：零)及本集團金額為人民幣5,000,000元(2016年：零)的受限制存款(附註12)作抵押。

- (b) 於2017年6月30日，銀行借款人民幣397,133,000元由本集團於若干子公司的股權及本集團金額為人民幣67,744,000元的受限制存款作抵押。於2016年12月31日，銀行借款人民幣445,525,000元由本集團金額為人民幣885,000,000元的投資物業及本集團於若干子公司的股權作抵押。
- (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」)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。

## 16 借款(續)

本集團持有的未提取借款融資如下：

	於	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內到期	—	31,378
— 超過一年到期	45,000	128,000
固定利率：		
— 超過一年到期	—	130,000
	45,000	289,378

如上文所披露，該等未提取借款融資由本集團的投資物業作抵押。

該等融資有助提供興建投資物業所需資金。

## 17 遞延所得稅負債

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
於1月1日期初結欠	1,358,750	990,101
於簡明綜合全面收益表貸記(附註22)	123,923	158,494
於6月30日期末結欠	1,482,673	1,148,595

## 18 貿易及其他應付款項

	於	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
應付建築成本(a)	198,035	262,915
應付利息	64,919	74,817
按金	33,907	11,653
來自客戶的墊款	23,392	30,045
其他應付稅項	17,411	15,924
預提經營開支	12,028	16,281
應付債券發售開支	7,958	—
應付上市開支	3,869	4,485
應付僱員福利	3,138	3,372
來自關連方的預付租金(附註25)	1,136	283
其他	3,415	2,662
	<b>369,208</b>	<b>422,437</b>

- (a) 於2017年6月30日及2016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	
	2017年6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年12月31日 經審核 人民幣千元
一年以內	165,543	237,868
一至兩年	30,326	23,745
兩年以上	2,166	1,302
	<b>198,035</b>	<b>262,915</b>

## 19 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
稅項支出	43,189	28,789
僱員福利開支 — 包括董事酬金	25,944	17,900
維護維修成本	12,923	6,852
專業費用	7,312	1,227
租賃佣金	4,212	3,366
差旅費	2,615	2,173
核數師酬金		
— 核數服務	1,500	1,500
— 非核數服務	1,000	1,000
公用設施及辦公室開支	2,503	2,131
折舊及攤銷開支(附註7)	954	626
租賃費用	848	1,970
招待費	353	566
銀行手續費	261	230
上市開支	—	23,466
其他開支	3,895	2,825
	<b>107,509</b>	<b>94,621</b>

## 20 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
衍生金融工具		
— 衍生金融工具公平值變動	561	—
— 出售衍生金融工具的收益	278	—
出售物業、廠房及設備淨收益	192	—
合約終止補償	—	(2,500)
出售投資物業配套設施淨虧損	—	(1,349)
其他	(150)	(970)
	<b>881</b>	<b>(4,819)</b>

## 21 財務開支 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
<b>財務開支</b>		
銀行借款利息	(95,070)	(61,313)
其他金融機構借款利息	(112,181)	—
	<b>(207,251)</b>	<b>(61,313)</b>
<b>減：利息資本化</b>		
借款淨利息開支	57,359	43,661
	<b>(149,892)</b>	<b>(17,652)</b>
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	1,794	4,959
匯兌收益淨額	32,125	2,536
	<b>33,919</b>	<b>7,495</b>
<b>財務開支淨額</b>	<b>(115,973)</b>	<b>(10,157)</b>

## 22 所得稅開支

中國所得稅乃根據期內估計應課稅利潤的25%計提。

海外利得稅根據期內估計應課稅利潤按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅	2,092	5,080
遞延所得稅(附註17)	123,923	158,494
	<b>126,015</b>	<b>163,574</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

本集團並未於香港賺得或產生應課稅利潤，故並未計提香港利得稅。期內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率。

由於子公司概未計劃於可預見的未來分派任何股息，因此，於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團並未就有關其子公司累計尚未分派利潤確認遞延稅負債。



## 23 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利按本公司權益擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2017年及2016年6月30日止六個月的已發行普通股加權平均數時，已計及於2016年7月15日上市後生效的每1股換16,000股的股份拆細，猶如其於2016年1月1日已完成。

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核	2016年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	428,694	523,643
已發行普通股加權平均數	2,937,850,494	800,000,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.1459	0.6546

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按假設具攤薄潛力的普通股獲悉數兌換的情況下，通過調整發行在外普通股加權平均數計算。

	截至2017年 6月30日止六個月 未經審核
本公司權益擁有人應佔利潤(人民幣千元)	428,694
已發行普通股加權平均數	2,937,850,494
根據購股權計劃授出的股份進行調整	4,850,739
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,942,701,233
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.1457

截至2016年6月30日止期間，本公司並無具攤薄潛力的普通股。

## 24 或然事項

於2017年6月30日或2016年12月31日，本集團並無任何或然負債。

## 25 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。

關連方名稱及與關連方的關係如下：

公司名	關係
上海宇培實業(集團)有限公司(「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
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
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
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
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
上海虹宇	本公司聯營公司

本公司董事認為，關連方交易乃於一般業務過程中按照相關方相互約定的條款進行。截至2016年及2017年6月30日止六個月期間，本集團與其關連方進行的重大交易，以及於2017年6月30日及2016年12月31日，關連方交易產生的結欠概述如下。

## 25 關連方交易(續)

### (a) 償還關連方墊款

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
償還墊款		
— 上海虹宇	—	12,300

### (b) 關連方提供的服務

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
租金		
— 上海宇培實業	—	548

### (c) 向關連方提供的服務

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
租金收入及向以下各方提供物業管理服務所得收入		
— 宇培速通物流	4,451	4,871
— 宇培建材	2,763	2,816
— 宇培建設	380	388
— 宇培電子商務	266	543
— 宇培供應鏈	108	—
	<b>7,968</b>	<b>8,618</b>

## 25 關連方交易(續)

## (d) 主要管理人員酬勞

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

	截至6月30日止六個月	
	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
薪金及補助	4,862	3,174
僱員購股權開支	5,037	2,609
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	288	235
	<b>10,187</b>	<b>6,018</b>

## (e) 與關連方交易產生的期末結欠

	於2017年6月30日	於2016年12月31日
	未經審核 人民幣千元	經審核 人民幣千元
其他應收關連方款項(附註10(a))		
— 宇培國際	—	2
— 香港宇培	—	1
	—	3
已收關連方的長期租金按金		
— 宇培供應鏈	2,506	1,400
— 宇培速通物流	128	843
	<b>2,634</b>	<b>2,243</b>
來自關連方的預付租金(附註18)		
— 宇培速通物流	643	283
— 宇培供應鏈	493	—
	<b>1,136</b>	<b>283</b>

## 25 關連方交易(續)

### (e) 與關連方交易產生的期末結欠(續)

於2017年6月30日及2016年12月31日應收關連方款項及應付關連方款項主要來自一般業務過程。

該等應收款項無擔保及免息，且未就應收關連方款項計提撥備。

應付款項乃為免息。

## 26 資產負債表日後事項

### (a) 出售宇培華東100%股權

於2017年7月24日，本公司及中國宇培物流資產發展有限公司(「中國宇培」)(作為「轉讓人」、上海宇培(集團)有限公司(「上海宇培」)與佳全投資有限公司(「佳全」)(作為「承讓人」)訂立購股協議，據此，轉讓人同意出售而「承讓人」同意購買宇培華東100%的股份，代價為現金131,428,946美元(相當於約人民幣885,962,525元)。「承讓人」進一步同意向上海宇冀投資管理諮詢有限公司(「上海宇冀投資」，宇培華東的全資子公司，擁有中國上海地塊的土地使用權及其上現有工業大樓)提供現金補償清償金額人民幣14,037,470元，用於償還上海宇冀投資欠付上海宇培的貸款。截至此簡明綜合中期財務資料日期，雙方正按照購股協議完成出售事項，惟須待支付第二期代價及清償金額後，方可完成。

### (b) 發行優先票據

於2017年8月8日，本公司完成本金總額為100,000,000美元的美元定息優先票據(「票據」)發行。票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。除非按票據條款提早贖回，否則票據將於2020年8月8日到期。票據將自2017年8月8日(包括該日)起按年利率8%計息，且於2018年2月8日開始於每年的2月8日及8月8日每半年支付一次。本公司擬將票據發行所得款項淨額用作償還現有境外債務及一般公司用途。截至此簡明綜合中期財務資料日期，所得款項淨額中的51百萬美元已用於償還自金融機構借款中的本金及產生的利息。

除本簡明綜合中期財務資料附註2及13所披露者外，本公司或本集團於2017年6月30日後並未發生任何其他重大期後事項。



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