

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



China Logistics Property Holdings Co., Ltd

中國物流資產控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1589)

截至2017年12月31日止年度 全年業績公告

財務摘要

	截至12月31日止年度		同比變動 %
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
收入	403,900	270,861	49.1
毛利	275,652	181,980	51.5
毛利率	68.2%	67.2%	1 ⁽⁴⁾
本公司擁有人應佔年內利潤 ⁽¹⁾	885,800	720,478	22.9
非國際財務報告準則計量：			
核心純利 ⁽²⁾⁽³⁾	162,623	107,168	51.7
核心純利率	40.3%	39.6%	0.7 ⁽⁴⁾

業務摘要

本集團物流園的主要營運數據

下表載列於2017年本集團物流園的主要營運數據：

	截至12月31日	
	2017年	2016年
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁵⁾	2.3	0.9
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁶⁾	0.1	1.2
總計(百萬平方米)	2.4	2.1
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.7	0.4
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.8	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) ⁽⁷⁾	2.8	3.3
穩定物流園的出租率(%) ⁽⁵⁾	89.8	86.6

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

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

(3) 本集團將核心純利界定為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。

(4) 指同比變動之絕對數額。

(5) 物流設施(i)截至2017年或2016年(視情況而定)12月31日竣工超過12個月或(ii)租用率達到90%。

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

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

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈中國物流資產控股有限公司(「本公司」)及其子公司(合稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度(「報告期間」)的綜合全年業績(「全年業績」)，摘錄自本集團載於2017年年報的綜合財務報表。綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製及由本公司核數師普華永道審核。此外，全年業績亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

財務資料

綜合全面收益表 截至2017年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	403,900	270,861
銷售成本	4	(128,248)	(88,881)
毛利		275,652	181,980
銷售及市場推廣開支	4	(26,838)	(19,877)
行政開支	4	(88,168)	(93,246)
其他收入		57,800	25,932
投資物業公平值收益 — 淨額		865,330	1,102,592
混合投資工具公平值虧損 — 淨額		—	(114,697)
其他收益 — 淨額	5	108,606	797
經營利潤		1,192,382	1,083,481
財務收入	6	96,561	7,529
財務開支	6	(323,266)	(134,299)
財務開支 — 淨額	6	(226,705)	(126,770)
分佔以權益法入賬的投資利潤		261,262	76,502
除所得稅前利潤		1,226,939	1,033,213
所得稅開支	7	(341,139)	(312,735)
本公司擁有人應佔期內利潤		885,800	720,478
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		(13,526)	10,938
轉撥至綜合全面收益表的收益		(439)	(7,466)
貨幣換算差額		531	(355)
年內其他全面收益，扣除稅項		(13,434)	3,117
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		872,366	723,595
每股盈利(以人民幣列值)			
— 基本	8	0.3024	0.4032
— 攤薄	8	0.3019	0.4027
股息	9	—	—

綜合資產負債表
截至2017年12月31日

		於12月31日	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		132,661	6,620
投資物業	10	14,792,000	12,839,000
無形資產		79	107
以權益法入賬的投資		446,229	184,967
可供出售金融資產		55,541	—
長期貿易應收款項		15,146	19,412
其他長期預付款		506,982	397,576
受限制現金		102,802	—
		<u>16,051,440</u>	<u>13,447,682</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11 ^(a)	80,085	36,553
預付款	11 ^(b)	118,470	13,070
可供出售金融資產		269,937	76,119
現金及現金等價物		1,820,537	1,957,704
受限制現金		1,303	9,555
		<u>2,290,332</u>	<u>2,093,001</u>
資產總額		<u><u>18,341,772</u></u>	<u><u>15,540,683</u></u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	12	5,724,612	5,760,728
其他準備金	13	164,578	166,842
留存盈利		3,436,564	2,551,522
		<u>9,325,754</u>	<u>8,479,092</u>
權益總額		<u><u>9,325,754</u></u>	<u><u>8,479,092</u></u>

		於12月31日	
		2017年	2016年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	14	5,559,507	4,632,592
長期應付款項		54,064	27,612
遞延所得稅負債		1,521,506	1,358,750
		<u>7,135,077</u>	<u>6,018,954</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	626,822	422,437
即期所得稅負債		49,961	16,346
借款	14	1,204,158	603,854
		<u>1,880,941</u>	<u>1,042,637</u>
負債總額		<u>9,016,018</u>	<u>7,061,591</u>
權益及負債總額		<u>18,341,772</u>	<u>15,540,683</u>

財務資料附註

1 本集團的一般資料

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)於2013年11月12日根據開曼群島公司法第22章(2013年修訂本)(不時修訂或重新制定)，在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處地址為Harneys Service (Cayman) Limited, 4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, P.O. box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman 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，本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。本綜合財務報表於2018年3月26日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本集團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2017年1月1日開始之財政年度首次採納下列準則之修訂本：

- 對國際會計準則第7號「現金流量表」作出修訂

該項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。該項修訂於2017年1月1日或之後開始的財政年度生效。

採納上述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2017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
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
國際財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體的權益披露	2017年1月1日

(c) 尚未生效的與本集團有關之新準則、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9號	金融工具	2018年1月1日 (i)
國際財務報告準則第15號	客戶合約的收入	2018年1月1日 (ii)
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 (iii)
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅待遇的不確定性	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。

(i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」

變動性質

國際財務報告準則第9號「金融工具」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。

影響

本集團已審閱其金融資產及負債，並預期於2018年1月1日採納新準則將帶來以下影響：

本集團並無分類為持有至到期，並按攤銷成本計量的債務工具，以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的股權投資。因屬有限期實體，根據國際財務報告準則第9號，本集團目前分類為可供出售的股權投資將重新分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。相關公允價值虧損人民幣10,493,000元將於2018年1月1日由可供出售金融資產儲備轉撥至留存盈利。

由於新規定僅影響指定按公平值透過損益入賬之金融負債之會計處理方法，而本集團於2017年12月31日並無任何該等負債，故不會影響本集團金融負債之會計處理方法。其他金融工具之會計處理尚未變動。取消確認之規則已自國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

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

新減值模式要求根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非僅根據國際會計準則第39號之情況般計提信貸虧損。該模式適用於按攤銷成本分類之金融資產、按公平值計入其他全面收益計量之債務工具、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。根據迄今為止所進行的評估，本集團預期其應收賬款減值撥備不會發生重大變動。

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）。

本集團採納的日期

國際財務報告準則第9號將於2018年1月1日或之後開始之財政年度強制生效。本集團將自2018年1月1日起追溯應用新規則以及該準則項下所允許的可行權宜處理。2017年的比較數字將不會重列。

(ii) 國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」

變動性質

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。

影響

本集團從事倉儲設施租賃及提供相關管理服務。本集團並未引入任何可能受國際財務報告準則第15號影響的客戶忠誠度計劃。此外，本集團已將大部分在合併資產負債表上履行租賃合約所產生的成本資本化，因此根據國際財務報告準則第15號在這方面的會計處理並無變動。

管理層已評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的影響，並已識別出下列將會受到影響的方面：

- 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
- 於資產負債表呈列合約資產及合約負債 — 國際財務報告準則第15號規定於資產負債表單獨呈列合約資產及合約負債。這將導致截至2018年1月1日對目前已列入資產負債表其他明細項目之合約負債進行若干重新分類。

本集團採納的日期

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。本集團將自2018年1月1日起採納新規則。本集團擬採納使用經修訂追溯方式之準則，換言之，採納準則之累計影響(如有)將於截止2018年1月1日確認為保留盈利，有關比較數字將不會重列。

(iii) 國際財務報告準則第16號「租賃」

變動性質

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。

影響

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團有人民幣20,799,000元之不可撤銷經營租賃承擔。本集團估計，全部此等款項均涉及短期和低價值租賃的付款，因此將以直線法在損益中確認為費用。

然而，本集團尚未評估需要做出的其他調整(如有)，例如由於對租賃期定義的改變，以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生的調整。因此，本集團未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響本集團的損益和現金流量的分類。

本集團採納的日期

國際財務報告準則第16號將於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。本集團擬應用簡單過渡方法，且將不會重述首次採納之前年度的比較金額。

3 收入

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
租金收入及提供管理服務所得收入	<u>403,900</u>	<u>270,861</u>

4 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
稅項支出	90,460	63,197
僱員福利開支 — 包括董事酬金	53,559	41,030
維護維修成本	28,181	22,402
租金費用	21,258	2,309
專業費用	15,817	6,948
租賃佣金	10,264	6,946
差旅費	5,602	4,989
公用設施及辦公室開支	4,785	3,027
核數師酬金		
— 核數服務	3,805	3,400
— 非核數服務	1,000	1,200
物業、廠房及設備折舊	1,932	1,465
招待費	830	1,214
貿易應收款項減值虧損(附註11)	572	—
銀行手續費	443	379
上市開支	—	36,818
其他開支	4,746	6,680
	<u>243,254</u>	<u>202,004</u>
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額		

5 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售子公司所得款項(i)	107,719	—
出售衍生金融工具所得收益	566	—
出售可供出售金融資產所得收益(附註13)	439	7,466
出售物業、廠房及設備	130	—
捐贈	(220)	(402)
出售投資物業配套設施	—	(1,349)
合約終止補償	—	(2,640)
其他	(28)	(2,278)
	<u>108,606</u>	<u>797</u>

(i) 出售子公司

	於12月31日 2017年 人民幣千元
出售總代價	883,347
出售淨資產的賬面值	(764,562)
匯兌虧損	(11,066)
除所得稅前出售收益	107,719
有關收益的所得稅開支(附註7)	(40,645)
除所得稅後出售收益	<u>67,074</u>

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」同意購買宇培華東物流資產管理有限公司(「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883,347,089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。該出售事項的完成日期為2017年8月3日，惟須待支付第二期代價及清償金額後，方可完成。截至2017年12月31日，該出售交易的全部付款已結清。

於出售事項日期的資產及負債的賬面值為：

	於2017年 8月3日 人民幣千元
投資物業	905,000
長期預付款	165
現金及現金等價物	112
總資產	905,277
遞延所得稅負債	(126,584)
貿易及其他應付款項	(14,131)
總負債	(140,715)
淨資產	764,562

與出售子公司有關的現金流量：

	截至2017年 12月31日止年度 人民幣千元
出售總代價	883,347
加：已收清償金額	14,037
減：匯兌虧損	(11,066)
已收總代價	886,318
減：於出售日期出售的子公司的現金及現金等價物	(112)
出售子公司所得款項淨額	886,206

6 財務開支 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
財務開支		
銀行借款利息	(196,684)	(141,867)
來自其他金融機構借款利息	(206,135)	(93,995)
優先票據利息	(40,408)	—
	<u>(443,227)</u>	<u>(235,862)</u>
減：利息資本化	119,961	125,015
	<u>(323,266)</u>	<u>(110,847)</u>
匯兌虧損淨額	—	(30,456)
減：匯兌虧損資本化	—	7,004
	<u>(323,266)</u>	<u>(134,299)</u>
財務收入		
銀行存款利息收入	8,036	7,529
匯兌收益淨額	88,525	—
	<u>96,561</u>	<u>7,529</u>
財務開支淨額	<u>(226,705)</u>	<u>(126,770)</u>

7 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項		
年內利潤即期稅項	10,405	5,121
預扣稅	40,645	—
過往期間即期稅項調整	749	(334)
	<u>51,799</u>	<u>4,787</u>
遞延所得稅		
遞延稅項資產減少／(增加)	(1,414)	(41,377)
遞延稅項負債(減少)／增加	290,754	349,325
	<u>289,340</u>	<u>307,948</u>
所得稅開支	<u>341,139</u>	<u>312,735</u>

(i) 開曼群島利得稅

本公司無須繳納任何開曼群島稅費。

(ii) 香港利得稅

本集團並未從香港賺得或產生應課稅利潤，故並未計提香港利得稅。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按25% (2016年：25%) 的稅率計提企業所得稅。

(iv) 中國預扣所得稅

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

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

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>1,226,939</u>	<u>1,033,213</u>
稅項按各國當地的利潤適用稅率計算	315,172	303,803
以下項目的課稅影響：		
— 不可扣稅開支	156	823
— 毋須課稅收入	(418)	(927)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	26,299	9,806
— 動用過往未確認的稅項虧損	<u>(70)</u>	<u>(770)</u>
稅項支出	<u><u>341,139</u></u>	<u><u>312,735</u></u>

截至2017年12月31日止年度，實際稅率為27.8% (2016年：30.3%)。

8 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2017年及2016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12(i))，猶如其於2015年1月1日已完成。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	885,800	720,478
已發行普通股加權平均數	<u>2,929,699,651</u>	<u>1,786,845,742</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u><u>0.3024</u></u>	<u><u>0.4032</u></u>

(b) 攤薄

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

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司權益擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>885,800</u>	<u>720,478</u>
已發行普通股加權平均數	<u>2,929,699,651</u>	1,786,845,742
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	<u>4,636,567</u>	<u>2,306,435</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>2,934,336,218</u>	<u>1,789,152,177</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣)	<u>0.3019</u>	<u>0.4027</u>

9 股息

本公司並無就截至2017年12月31日止年度向本公司股東宣派或分派任何股息。

10 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
按公平值		
年初	12,839,000	9,709,000
已完工投資物業的資本化後續支出	29,434	9,334
在建投資物業的資本化支出	1,963,236	2,019,440
出售子公司(附註5)	(905,000)	—
出售配套設施	—	(1,366)
公平值調整所得淨收益	<u>865,330</u>	<u>1,102,592</u>
年末	<u>14,792,000</u>	<u>12,839,000</u>

截至2017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119,961,000元(2016年：人民幣125,015,000元)(附註6)。借貸成本分別按總借貸的加權平均利率7.7%(2016年：7.2%)予以資本化。

於2017年12月31日，本集團總公平值達人民幣12,110,000,000元(2016年：人民幣11,327,000,000元)的投資物業作為抵押品被抵押，以獲得銀行借款(附註14)。

於2017年12月31日，公平值總額達人民幣1,489,000,000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2017年及2016年12月31日之公平值。重估損益載列於綜合全面收益表內的「投資物業公平值收益—淨額」。

估值主要使用貼現現金流量法，參考基於重大不可觀察輸入數據(包括市場租金、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(「年期和復歸」)法，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／或年期和復歸法的數據，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。

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項		
租金收入應收款項(i)	7,450	6,044
其他應收款項		
土地使用權其他應收款項及其他按金	67,460	30,388
其他應收其他第三方款項	175	118
其他應收關連方款項	5,000	3
	<u>72,635</u>	<u>30,509</u>
	<u>80,085</u>	<u>36,553</u>

- (i) 於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣1,380,000元質押作銀行借款的抵押品(2016年：零)(附註14)。

於2017年12月31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12月31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12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
30日以內	6,122	4,158
31日至90日	1,328	863
91日至365日	—	1,023
	<u>7,450</u>	<u>6,044</u>

於2017年及2016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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
逾期 — 90日以內	7,450	5,021
— 91日至365日	—	1,023
	<u>7,450</u>	<u>6,044</u>

貿易及其他應收款項內的其他類別不包含已減值資產。

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

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	—	—
應收款項減值撥備(附註4)	572	—
應收款項撇銷	(572)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 預付款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
預付稅款／將予扣減的稅款	102,476	7,433
預付公用設施費	15,994	5,637
	<u>118,470</u>	<u>13,070</u>

12 股本及溢價

(a) 法定股份

	法定股份數目
於2016年1月1日	500,000
股份拆細(i)	7,999,500,000
於2016年12月31日	<u>8,000,000,000</u>
於2017年1月1日及2017年12月31日	<u>8,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行數目	普通股 人民幣千元	庫務股份	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
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)
轉換混合投資工具(iii)	—	—	—	—	—
— 可換股票據	617,936,000	258	—	1,730,006	1,730,264
— 可贖回可換股視作優先股	286,480,000	120	—	740,839	740,959
— 可贖回可換股普通股	140,176,000	59	—	392,444	392,503
於2016年12月31日	<u>2,938,994,000</u>	<u>1,203</u>	<u>—</u>	<u>5,759,525</u>	<u>5,760,728</u>
於2017年1月1日	2,938,994,000	1,203	—	5,759,525	5,760,728
購回股份(iv)	—	—	(36,116)	—	(36,116)
註銷股份(v)	<u>(17,268,000)</u>	<u>(7)</u>	<u>36,116</u>	<u>(36,109)</u>	<u>—</u>
於2017年12月31日	<u>2,921,726,000</u>	<u>1,196</u>	<u>—</u>	<u>5,723,416</u>	<u>5,724,612</u>

(i) 於2016年7月15日，本公司每股股份面值通過每1股換16,000股進行股份拆細，自1美元變為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。

(iv) 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。

(v) 本公司自2017年6月26日至2017年7月4日已註銷17,268,000股股份。註銷後，本公司的已發行普通股自2,938,994,000股減至2,921,726,000股。股本及股份溢價金額亦相應減少。

13 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	—	—	10,645	10,645
可供出售金融資產價值變動	—	—	10,938	10,938
轉撥至綜合全面收益表的收益(附註5)	—	—	(7,466)	(7,466)
貨幣換算差額	—	—	(355)	(355)
撥往法定儲備金(i)	—	303	—	303
	<u>10,461</u>	<u>2,903</u>	<u>153,478</u>	<u>166,842</u>
於2016年12月31日	10,461	2,903	153,478	166,842
於2017年1月1日	10,461	2,903	153,478	166,842
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	—	—	10,412	10,412
可供出售金融資產價值變動	—	—	(13,526)	(13,526)
轉發至綜合全面收益表的收益(附註5)	—	—	(439)	(439)
貨幣換算差額	—	—	531	531
撥往法定儲備金(i)	—	758	—	758
	<u>10,461</u>	<u>3,661</u>	<u>150,456</u>	<u>164,578</u>
於2017年12月31日	10,461	3,661	150,456	164,578

- (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%。

14 借款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	3,221,448	2,536,954
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	322,939	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)	653,044	652,944
— 無抵押	649,744	1,387,400
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(d)	1,916,490	—
減：於一年內到期的長期銀行借款	(551,114)	(390,231)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(653,044)	—
	<u>5,559,507</u>	<u>4,632,592</u>
即期		
短期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	—	213,623
長期銀行借款的即期部分	551,114	390,231
來自其他金融機構的長期銀行借款的即期部分	653,044	—
	<u>1,204,158</u>	<u>603,854</u>
借款總額	<u>6,763,665</u>	<u>5,236,446</u>

- (a) 於2017年12月31日，銀行借款人民幣2,535,483,000元(2016年：人民幣2,389,954,000元)中尚未提取的借款金額人民幣124,700,000元由本集團金額為人民幣9,149,000,000元(2016年：人民幣8,840,000,000元)的投資物業作抵押(附註10)。

於2017年12月31日，銀行借款人民幣361,916,000元(2016年：人民幣250,623,000元)由本集團金額為人民幣1,491,000,000元(2016年：人民幣1,029,000,000元)的投資物業(附註10)、金額為人民幣1,075,000元(2016年：零)的貿易應收款項(附註11)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12月31日，銀行借款人民幣324,049,000元(2016年：零)中尚未提取的借款金額人民幣76,000,000元由本集團金額為人民幣1,470,000,000元(2016年：零)(附註10)的投資物業、金額為人民幣305,000元(2016年：零)(附註11)的貿易應收款項、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37,460,000元(2016年：零)的受限制存款作抵押。

於2016年12月31日，銀行借款人民幣110,000,000元由本集團金額為人民幣573,000,000元的投資物業(附註10)及金額為人民幣2,237,000元的受限制存款作抵押。

- (b) 於2017年12月31日，銀行借款人民幣322,939,000元由本集團於若干子公司的股權及本集團金額為人民幣65,342,000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新加坡分行的信貸融資及為未來開發更多物流設施撥資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。

於2017年12月，本公司擬行使提前償還贖回權。該債務融資其後於2018年1月10日獲支付。

- (d) 於2017年8月8日、2017年9月14日及2017年12月28日，本公司分別發行本金額為100,000,000美元的美元定息優先票據(「票據」)發行，及其總金額合計為300,000,000美元。票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。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2017年12月31日，所得款項淨額中的102,625,000美元已用於償還自金融機構借款中的本金及產生的利息及20,408,000美元已用於投資物業建設。

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，符合第三級公平值等級分類。

於2017年及2016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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
人民幣	3,544,387	3,196,102
美元	3,219,278	2,040,344
	<u>6,763,665</u>	<u>5,236,446</u>

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內到期	—	31,378
— 超過一年到期	76,000	128,000
	76,000	159,378
固定利率：		
— 超過一年到期	124,700	130,000
	200,700	289,378

如上文所披露，該等未動用借款融資由本集團的投資物業作抵押。該等融資安排有助提供興建投資物業所需資金。

於2017年及2016年12月31日，本集團已償還的借款如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年以內	1,204,158	603,854
1至2年	1,292,813	515,608
2至5年	3,358,044	3,272,664
5年以上	908,650	844,320
	6,763,665	5,236,446

於2017年12月31日，借款人民幣3,557,919,000元(2016年：人民幣2,090,345,000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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
6個月或以下	2,440,101	1,794,775
6個月至12個月	955,883	1,001,370
1至5年	3,237,681	2,440,301
5年以上	130,000	—
	6,763,665	5,236,446

本集團於結算日的借款加權平均利率如下：

	於12月31日	
	2017年	2016年
人民幣	5.7%	5.7%
美元	11.1%	12.2%

15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付建築成本	330,954	262,915
應付利息	134,007	74,817
來自客戶的墊款	45,870	30,045
按金	33,376	11,653
預提經營開支	22,385	16,281
其他應付稅項	22,121	15,924
應付關連方的租金按金及租金費用	16,415	—
與發行優先票據有關的應付佣金及其他開支	14,279	—
應付僱員福利	6,123	3,372
來自關連方的預付租金	255	283
應付上市開支	—	4,485
其他	1,037	2,662
	<u>626,822</u>	<u>422,437</u>

於2017年及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12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年以內	271,361	237,868
1至2年	46,455	23,745
2年以上	13,138	1,302
	<u>330,954</u>	<u>262,915</u>

業務回顧及展望

業務概覽

截至2017年12月31日，本公司在位於14個省份或直轄市物流樞紐的27個物流園擁有130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，其收入隨之由2016年的人民幣270.9百萬元增長49.1%至2017年的人民幣403.9百萬元。本集團的毛利由2016年的人民幣182.0百萬元增加至2017年的人民幣275.7百萬元。截至2017年12月31日，本集團穩定物流園的出租率已增加至89.8%，與本公司的預期一致。

本集團物流園的主要營運數據

下表載列於2017年本集團物流園的主要營運數據：

	截至12月31日	
	2017年	2016年
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽¹⁾	2.3	0.9
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽²⁾	0.1	1.2
總計(百萬平方米)	2.4	2.1
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.7	0.4
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.8	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) ⁽³⁾	2.8	3.3
穩定物流園的租用率(%) ⁽¹⁾	<u>89.8</u>	<u>86.6</u>

(1) 物流設施(i)截至2017年或2016年(視情況而定)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2017年或2016年(視情況而定)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。

投資物業明細

已竣工物流園

下表載列截至2016年及2017年12月31日本集團的全部已竣工及穩定物流園之概要，連同該等物流園的估值：

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017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	83,329 ⁽³⁾	物流設施	是	643	649
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	154	165
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	759	770
中國湖北省武漢漢南區東荊街 烏金工業園武漢宇培漢南物流園	73,098	物流設施	是	312	309
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	394	383
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	175	174

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國河南省鄭州義通街及喜達路 東側鄭州宇培華正道物流園	31,166	物流設施	是	151	154
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	290	295
中國安徽省蕪湖三山區三山區物流園 蕪湖宇培物流園	90,304	物流設施	是	272	276
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	563	564
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	505	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	230	233
中國江蘇省蘇州蘇州新區大同路8號 蘇州宇慶物流園 ⁽¹⁾	171,108	物流設施	是	925	948

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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 ⁽¹⁾	63,347 ⁽³⁾	物流設施	是	282	280
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 ⁽¹⁾	113,132 ⁽³⁾	物流設施	是	527	543
中國江蘇省無錫安鎮 走馬塘西路與擁軍路西北側 無錫宇培物流園——一期 ⁽¹⁾	61,609	物流設施	是	273	279
中國浙江省嘉興南湖區四簋港以東 新昌路以南嘉興宇培物流園 ⁽¹⁾	130,592 ⁽³⁾	物流設施	是	756	764
中國江蘇省常州新北區羅溪鎮龍城 大道及盛達路西北側常州宇培物 流園 ⁽¹⁾	82,712	物流設施	是	318	320
中國江蘇省南通通州區 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 ⁽¹⁾	41,449	物流設施	是	157	158

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國廣東省惠州羅陽鎮雲步村 惠州宇培物流園 ⁽¹⁾	112,071 ⁽³⁾	物流設施	是	502	490
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 ⁽¹⁾	175,434 ⁽³⁾	物流設施	是	913	931
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 ⁽¹⁾	80,948 ⁽³⁾	物流設施	是	331	332
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 ⁽²⁾	126,685 ⁽³⁾	物流設施	是	255	545
中國山東省濟南國道G220以西國道 G20以南晉安宇培物流園一期 ⁽²⁾	48,534 ⁽³⁾	物流設施	是	90	180
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	57,689 ⁽²⁾	物流設施	是	187	187
中國廣東省肇慶四會大沙鎮 肇慶宇培物流園	104,857 ⁽²⁾	物流設施	是	568	565
總計	<u>2,254,713</u>			<u>10,532</u>	<u>10,999</u>

附註：

- (1) 截至2016年12月31日，該物流園被分類為待穩定。
- (2) 截至2016年12月31日，該物流園被分類為在建項目。
- (3) 根據截至2017年12月31日已取得之不動產權證。

下表載列截至2016年及2017年12月31日本集團的全部已竣工及待穩定項目之概要，連同該等項目的估值：

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國遼寧省大連金州經濟開發區 高新園12號路東側高新園3號路北側 大連宇培物流園	139,785	物流設施	是	474	533
總計	<u>139,785</u>			<u>474</u>	<u>533</u>

附註：

(1) 截至2016年12月31日，該物流園被分類為在建項目。

在建物流園

下表載列截至2016年及2017年12月31日本集團的在建物流園之概覽，連同該等物流園的估值：

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國陝西省咸陽北原新城 咸陽宇培物流園	116,744	物流設施	是	150	446
中國重慶九龍坡區西彭組團A分區 重慶宇培西彭物流園	151,094	物流設施	是	—	287
中國天津西青區辛口鎮泰康路 以西天津宇培西青物流園	100,239	物流設施	是	—	302
中國浙江省舟山舟山經濟開發區 新港園區宇培舟山電子商務物流 產業園	91,101	物流設施	是	—	299
中國雲南省昆明呈貢區馬橙公路 昆明宇培物流園	102,569	物流設施	是	—	223
中國山東省濟南國道G20以南 國道G220以西濟南宇培物流園二期	27,617	物流設施	是	—	48
中國浙江省舟山定海區幹覽鎮 東升社區舟山宇航產業園	25,964	物流設施	是	—	31

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省蘇州昆山巴城鎮京阪路 以北千野路以西昆山宇載物流園	96,924	物流設施	是	—	197
總計	<u>712,252</u>			<u>150</u>	<u>1,833</u>

持作未來開發的土地

下表載列截至2016年及2017年12月31日本集團持作未來開發的土地之概覽，連同該等項目的估值：

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	186	210
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	303	326
中國上海金山區滎東路及滎田路 東南側上海宇培金山物流園	72,171 ⁽²⁾	物流設施	是	196	167
中國遼寧省大連金州經濟開發區 高新園12號路東側高新園3號路北側 大連宇培物流園二期*	74,368	物流設施	是	113	115
中國江西省南昌高新技術開發區 沿河路以西天祥大道以北 南昌宇培物流園	70,248	物流設施	是	—	75

物流園	截至2017年 12月31日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	截至2016年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)	截至2017年 12月31日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省南京江甯濱江開發區 地秀路以南寶象路以北 南京宇培物流園	124,085	物流設施	是	—	88
中國湖南省長沙岳麓區岳麓大道 與荷葉路交界處長沙宇培物流園	120,726	物流設施	是	—	205
中國江蘇省無錫錫山區擁軍路以南 走馬塘路以西無錫宇培物流園三期	207,032	物流設施	是	—	241
總計	<u>840,023</u>			<u>798</u>	<u>1,427</u>

附註：

- (1) 中國上海青浦區青浦工業園區青浦宇冀物流園(「青浦物流園」)截至2016年12月31日為分類為本集團持作未來開發的土地的物流園。於本集團於2017年出售於宇培華東(間接持有於青浦物流園的權益)的全部股權後，本集團截至2017年12月31日不再持有青浦物流園的任何權益。
- (2) 根據有關部門授出的建設工程規劃許可證進行調整。

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。根據獨立的專業房地產顧問戴德梁行報告，截止2017年年底，中國優質物流設施庫存量達到3,829萬平方米，但這一數字相較中國的經濟規模而言仍然很小，遠低於美國接近2億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。

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，電子商務、零售商和第三方物流服務的需求已成為高端物流領域的主要驅動力，在租賃市場中佔主導地位，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年全年，全國社會物流總額為人民幣252萬億元，按可比價格計算，同比增長6.7%；社會物流總費用人民幣12.1萬億元，同比增長9.2%；全國貨運量471億噸，同比增長9.3%。另據中國國家統計局，2017年，中國電子商務發展仍保持著較高的增速，全年網上零售額總額達到人民幣71,751億元，增長32.2%。

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2018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0.8百萬平方米，以及投資項目總建築面積約2.8百萬平方米。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，從而擴充本集團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並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資金投資管理平台來實現更為靈活的資本運營及更好地控制本集團的資產負債比率。
- *吸引、激勵及培育管理人才及人員* — 為建立一個具備多元化背景的全面發展工作團隊，本集團繼續招募各類國內外人才。本集團亦會繼續提供培訓計劃及必不可少的學習工具，旨在培養物流設施行業一流的管理人才。同樣，本集團亦將不斷尋求多元化及提升其激勵機制，以更好地將管理層、僱員與本集團的利益保持一致。
- *降低營運對環境的影響* — 本集團致力於降低其營運對環境的影響，推動環境的可持續發展。本集團將繼續加大力度，根據長期節能及能效設計開發其項目，未來以最小的環境影響擴充其業務。具體而言，本集團計劃增加清潔及可再生能源的使用，並通過在本集團的物流設施頂部安裝太陽能面板降低其排碳量。

管理層討論及分析

下表載列所示期間本集團綜合全面收益表(行列項目以絕對金額及佔本集團總收入的百分比列示)之概要，連同截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度之變動(以百分比列示)：

	截至12月31日止年度				同比變動 %
	2017年		2016年		
	人民幣	%	人民幣	%	
(以千計，百分比及每股數據除外)					
綜合全面收益表					
收入	403,900	100.0	270,861	100.0	49.1
銷售成本	(128,248)	(31.8)	(88,881)	(32.8)	44.3
毛利	275,652	68.2	181,980	67.2	51.5
銷售及市場推廣開支	(26,838)	(6.6)	(19,877)	(7.3)	35.0
行政開支	(88,168)	(21.8)	(93,246)	(34.4)	(5.4)
其他收入	57,800	14.3	25,932	9.6	122.9
投資物業公平值收益 — 淨額	865,330	214.2	1,102,592	407.1	(21.5)
混合投資工具公平值虧損					
— 淨額	—	—	(114,697)	(42.3)	(100.0)
其他收益 — 淨額	108,606	26.9	797	0.3	13,526.9
經營利潤	1,192,382	295.2	1,083,481	400.0	10.1
財務收入	96,561	23.9	7,529	2.8	1,182.5
財務開支	(323,266)	(80.0)	(134,299)	(49.6)	140.7
財務開支 — 淨額	(226,705)	(56.1)	(126,770)	(46.8)	78.8
分佔以權益法入賬的 投資利潤	261,262	64.7	76,502	28.2	241.5
除所得稅前利潤	1,226,939	303.8	1,033,213	381.5	18.7
所得稅開支	(341,139)	(84.5)	(312,735)	(115.5)	9.1
本公司擁有人應佔年內利潤	885,800	219.3	720,478	266.0	22.9
本公司擁有人應佔年內 全面收益總額	872,366	216.0	723,595	267.1	20.6
每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.3024		0.4032		
攤薄	0.3019		0.4027		

收入

本集團的收入由2016年的人民幣270.9百萬元增加49.1%至2017年的人民幣403.9百萬元，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，繼而令營運中總建築面積增加；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2016年的人民幣88.9百萬元增加44.3%至2017年的人民幣128.2百萬元，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年的32.8%下降至2017年的31.8%。該下降乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟及經營效益有所提高。

毛利及毛利率

綜上所述，本集團的毛利由2016年的人民幣182.0百萬元增加51.5%至2017年的人民幣275.7百萬元，而本集團的毛利率則由2016年的67.2%上升至2017年的68.2%。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2016年的人民幣19.9百萬元增加35.0%至2017年的人民幣26.8百萬元，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年的7.3%下降至2017年的6.6%，此乃主要由於本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟及經營效益有所提高。

行政開支

本集團的行政開支由2016年的人民幣93.2百萬元減少5.4%至2017年的人民幣88.2百萬元，此主要由於上市開支減少所致。行政開支佔本集團收入的百分比由2016年的34.4%下降至2017年的21.8%。該下降乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟及經營效益有所提高。

其他收入

本集團的其他收入由2016年的人民幣25.9百萬元增加122.9%至2017年的人民幣57.8百萬元，主要由於自地方政府機關接獲的政府補助所致。

投資物業公平值收益 — 淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由2016年的人民幣1,102.6百萬元減少21.5%至2017年的人民幣865.3百萬元，主要是由於以下情況所致：(i)與2017年比較，本集團於2016年新增較多項物業，故確認的公平值收益較高及(ii) 2017年的物流設施租金費率增長緩慢，因而導致有關物業價值的增長速度較慢。

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2016年的人民幣114.7百萬元減少100.0%至2017年的零，乃由於所有該等混合投資工具已於上市前報廢。

其他收益 — 淨額

本集團的其他收益由2016年的人民幣0.8百萬元增加13,526.9%至2017年的人民幣108.6百萬元，主要由於於2017年出售於宇培華東的全部股權所致。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由2016年的人民幣1,083.5百萬元增加10.1%至2017年的人民幣1,192.4百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由2016年的400.0%下降至2017年的295.2%。

財務收入

本集團的財務收入由2016年的人民幣7.5百萬元增加1,182.5%至2017年的人民幣96.6百萬元，主要由於美元計值借款的匯兌收益淨額及應付優先票據結餘的影響所致。

財務開支

本集團的財務開支由2016年的人民幣134.3百萬元增加140.7%至2017年的人民幣323.3百萬元，主要是由於支持本集團業務發展的借款結欠增加及新發行優先票據。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2016年的人民幣312.7百萬元增加9.1%至2017年的人民幣341.1百萬元，主要由於本集團的應課稅收入增加所致。本集團的實際稅率(按本集團的所得稅開支除以本集團的除稅前利潤計算)由2016年的30.3%減少至2017年的27.8%，主要由於2016年本集團境內子公司金融工具公平值變動損失等產生的淨虧損無法抵銷境內子公司盈利而產生的所得稅費，因而提高了實際稅率，而2017年境外子公司因採用權益法列賬之分佔投資利潤等免稅，而降低了實際所得稅率。

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2016年的人民幣720.5百萬元增加22.9%至2017年的人民幣885.8百萬元。

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。本集團呈列該財務計量乃因為本集團的管理層使用該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、折舊費用及其他一次性交易開支，進一步調整至扣除我們的其他收入、投資物業公平值收益 — 淨額、混合投資工具公平值虧損 — 淨額及其他收益／(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2016年的人民幣107.2百萬元增至2017年的人民幣162.6百萬元。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2017年，本集團核心純利佔收入的百分比為40.3%。

流動資金及資本來源

於2017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及發行優先票據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2017年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,820.5百萬元(2016年12月31日：人民幣1,957.7百萬元)，主要包括主要以人民幣(佔19.3%)、美元(佔80.5%)及港元(佔0.2%)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。

本公司普通股(「股份」)於2016年7月15日在香港聯合交易所有限公司(「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。

於截至2017年12月31日止年度，所得款項淨額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。

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受中國政府及私營投資帶動而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消費對整體經濟貢獻增多。
- *中國的電子商務市場日益發展* — 中國的電子商務產業於2018年繼續錄得強勁增長。該增長的主要驅動力為(其中包括)無法滿足小城鎮對眾多產品的需求及中國互聯網的使用率持續提高。中國農村電子商務市場將持續迅猛發展，而且增長率將遠高於全國平均水平。
- *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2018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。中國政府的目標是進一步降低社會物流總費用與GDP的比率，計劃用3-5年的時間，將該比率從當前的14.6%再降低1-2個百分點，實現這一目標需要投入更多的高標準物流設施以提高物流效率。
- *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。

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。

在全球電子商務銷售額預計以每年20%的速度增長下，電子商務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。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。

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。

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。

債務

(a) 借款

截至2017年12月31日，本集團的未償還借款總額為人民幣6,763.7百萬元。本集團的借款以人民幣(佔52.4%)及美元(佔47.6%)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：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	3,221,448	2,536,954
— 以若干子公司資產及股權抵押	322,939	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	653,044	652,944
— 無抵押	649,744	1,387,400
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押品抵押	1,916,490	—
	<u>5,559,507</u>	<u>4,632,592</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(551,114)	(390,231)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(653,044)	—
	<u>5,559,507</u>	<u>4,632,592</u>
即期		
短期銀行借款		
— 以資產抵押	—	213,623
長期銀行借款的即期部分	551,114	390,231
來自其他金融機構的長期借款的即期部分	653,044	—
	<u>1,204,158</u>	<u>603,854</u>
借款總額	<u><u>6,763,665</u></u>	<u><u>5,236,446</u></u>

截至2016年及2017年12月31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6,763.7百萬元。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12月31日，本集團的借款人民幣3,557.9百萬元(2016年12月31日：人民幣2,090.3百萬元)按固定利率計息及其餘借款按浮動利率計息。截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團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借款)如下：

	截至12月31日	
	2017年	2016年
人民幣	5.7%	5.7%
美元	11.1%	12.2%

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	
	2017年 (人民幣千元)	2016年
一年以內	1,204,158	603,854
一至兩年	1,292,813	515,608
兩年至五年	3,358,044	3,272,664
五年以上	908,650	844,320
借款總額	6,763,665	5,236,446

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至12月31日	
	2017年 (人民幣千元)	2016年
浮動利率：		
一年內到期	—	31,378
一年以上到期	76,000	128,000
固定利率：		
一年以上到期	124,700	130,000
	200,700	289,378

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的總和(即本集團的資本總額)計算。截至2016年及2017年12月31日，本集團的資產負債比率分別為27.8%及34.2%。

資本支出

於2017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2,167.0百萬元。於2016年，本集團作出資本支出人民幣2,302.7百萬元。於2017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2017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2017年12月31日，本集團公平值總額為人民幣12,110.0百萬元(2016年：人民幣11,327.0百萬元)的投資物業已作為抵押品抵押，以擔保本集團銀行借款。進一步詳情見本公告「財務資料附註」所載之附註10。

融資及財務政策

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

重大收購事項及未來重大投資計劃

於2017年，本集團並無進行任何重大投資、收購或出售事項。就出售本集團其中一家子公司的詳情，請見本公告「財務資料附註」所載之附註5(i)。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2017年12月31日，本集團有合共155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2017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53.6百萬元，佔本集團總收入的約13.3%。

根據首次公開發售前購股權計劃，本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購合共15,824,000股股份(佔本公司截至本公告日期已發行總股本的約0.54%)的購股權，其中涉及380,800股股份的購股權已於2017年作廢及涉及15,443,200股股份的購股權截至2017年12月31日仍未行使。

其他資料

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長遠利益的承諾，本公司於報告期實施了股份購回。於報告期間，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股股份。於該等股份購回後，截至2017年12月31日，本公司註銷了17,268,000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%。截至本公告日期，上述所有購回股份已被註銷。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。

除上文所披露者外，本公司及其子公司於報告期間未曾購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

末期股息

董事會並不建議就截至2017年12月31日止年度向本公司股東派付末期股息。

遵守企業管治守則

聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)於截至2017年12月31日止年度適用於本公司。

除以下所披露者外，本公司於報告期間一直遵守守則之適用守則條文。

根據守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。李士發先生為本公司之主席兼總裁。李士發先生具備豐富的物流設施行業經驗，負責制訂及領導實施本集團的整體發展策略及業務規劃並監督本集團的管理及戰略發展，彼自本集團於2000年成立以來對本集團的發展及業務擴張起到重大作用。董事會認為，主席及總裁職務由一人兼任利於本集團的管理，而由經驗豐富之人才組成的高級管理層及董事會將確保權力和授權分佈均衡。董事會於本公告日期包括八名執行董事(包括李士發先生)、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

於本公告日期，李士發先生退任本集團首席執行官，而本公司執行董事潘乃越先生接任李先生並獲委任為本集團的首席執行官，詳情請見本公司同日另行刊發的公告。

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司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12月31日止整個年度已遵守標準守則。

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。截至本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事所組成，即馮征先生、郭景彬先生及梁子正先生。馮征先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱及討論截至2017年12月31日止年度之年度業績。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

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

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

香港，2018年3月26日

截至本公告日期，李士發先生、潘乃越先生、張瓏先生、吳國林先生、李慧芳女士、陳潤福先生、卓順華先生及石亮華女士為執行董事；黃旭鋒先生及李慶女士為非執行董事；郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生為獨立非執行董事。