

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。



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

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2018年6月30日止六個月 中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月		同比變動 %
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	274,295	166,065	65.2
毛利	199,253	105,721	88.5
毛利率	72.6%	63.7%	8.9 ⁽⁴⁾
本公司擁有人應佔期內利潤 ⁽¹⁾	288,733	428,694	(32.6)
非國際財務報告準則計量：			
核心純利 ⁽²⁾⁽³⁾	136,403	62,855	117.0%
核心純利率	49.7%	37.8%	11.9 ⁽⁴⁾

業務摘要

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2018年 6月30日	截至2017年 12月31日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁵⁾	2.4	2.3
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁶⁾	0.2	0.1
總計(百萬平方米)	2.6	2.4
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.9	0.7
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.8	0.8
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)	4.4	4.0
投資項目(百萬平方米) ⁽⁷⁾	2.8	2.8
穩定物流園的出租率(%) ⁽⁵⁾	88.0	89.8

- (1) 本公司於所示期間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、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2018年6月30日或2017年12月31日竣工超過12個月(視情況而定)或(ii)租用率達到90%。
- (6) 物流設施(i)截至2018年6月30日或2017年12月31日竣工或收購不滿12個月(視情況而定)或(ii)租用率低於90%。
- (7) 已訂立土地收購投資協議但尚未訂立土地出讓合約或正式收購協議之物流園項目。

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2018年6月30日止六個月（「報告期間」）的未經審核綜合中期業績（「中期業績」）。中期業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

業務概覽及展望

業務概覽

截至2018年6月30日，本公司在位於14個省份或直轄市物流樞紐的29個物流園擁有138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2017年6月30日止六個月的人民幣166.1百萬元增加65.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣274.3百萬元。本集團的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣105.7百萬元增加至截至2018年6月30日止六個月的人民幣199.3百萬元。

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2018年 6月30日	截至2017年 12月31日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽¹⁾	2.4	2.3
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽²⁾	0.2	0.1
總計(百萬平方米)	2.6	2.4
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.9	0.7
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.8	0.8
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)	4.4	4.0
投資項目(百萬平方米) ⁽³⁾	2.8	2.8
穩定物流園的出租率(%) ⁽¹⁾	88.0	89.8

(1) 物流設施(i)截至2018年6月30日或2017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2018年6月30日或2017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2018年2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9.00%且將於2019年2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。

本集團透過與兩間知名企業JD.com, Inc. (「京東」) 及LaSalle Investment Management Asia Pte. Ltd. (「LaSalle」) 合作，進一步加強其業務擴張，該事件成為本集團之重要里程碑。

於2018年4月27日，本集團與Jingdong Logistics Group Corporation (「京東認購人」) 訂立認購協議(「認購協議」)，據此，於2018年5月11日認購事項完成後，本公司配發及發行，及京東認購人認購321,068,999股本公司股份，認購價為每股認購股份2.80港元。京東認購人為JD.com, Inc.之附屬公司，而JD.com, Inc.為一間領先的科技驅動電子商務公司，並為中國零售基礎設施服務供應商。京東認購人之投資將(其中包括)令本公司可進一步拓展其業務範圍、優化選址及建立網絡，並確保高出租率。同時，配發及發行認購股份所得資金將改善資產負債比率及確保充足的流動資金。進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年4月27日及2018年5月11日之公告。

此外，於2018年8月22日，本公司與LaSalle(一間機構物業投資者)訂立合作框架協議，據此，本公司及由LaSalle管理的一項基金原則上同意最多投資3億美元及經營一項位於中國的物流倉儲項目投資組合。根據合作框架協議，本公司承諾最多投資9,000萬美元而其境內附屬公司將向相關物業倉儲項目提供項目或物業管理服務。此乃本集團實現收入多元化的一個重大里程碑。與LaSalle的合作亦將有助本集團之長期發展，顯著優化資本結構及降低運營成本，由此將進一步提升財務穩定性。資金合作模式有助加速我們物流業務的擴張，令本集團可抓住市場機遇。進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年8月22日之公告。

行業概覽

近年來，中國經濟步入高速發展階段轉向高質量發展的關鍵節點，消費成為經濟發展的主要驅動力，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2018年第二季度，中國優質物流設施庫存量達到4,321萬平方米(「平方米」)，較去年同期增長30%，繼續呈現強勁的增長態勢。但這一數字相較中國的經濟規模而言仍然很小，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，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，2018年上半年，全國社會物流總額為人民幣131.1萬億元，按可比價格計算，同比增長6.9%。2018年上半年，中國電子商務發展仍保持著較高的增速。據中國國家統計局數據顯示，2018年上半年，全國網上零售額達到40,810億元，相比上年同期增長30.1%。

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。儘管中國各地區優質物流設施市場發展不均衡，但巨大的內生需求不斷吸納庫存，使得各區域間優質物流設施發展差距逐漸被拉近，同時推動租賃價格實現穩步增長。

展望

業務展望

於2018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2018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0.8百萬平方米，以及投資項目總建築面積約2.8百萬平方米。
- **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，由於本集團已於股份於2016年7月於香港聯合交易所有限公司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。
- *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。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。

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。由於現代物流設施的長期供應不足，中國仍是物流發展的核心市場。
- *產業和消費升級* — 產業和消費升級對供應鏈服務提出新的挑戰的同時，為優質物流設施的蓬勃發展提供了新的機遇。大數據、人工智能、雲計算、機器人等智能技術運用成為提升物業市場競爭力，增強客戶粘性和提高物業租金的重要手段。
- *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。中國政府的目標是進一步降低社會物流總費用與國內生產總值的比率，計劃用3–5年的時間，將該比率從當前的14.6%再降低1至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。

管理層討論及分析

財務概覽

下表載列所示期間本集團簡明綜合全面收益表(行列項目以絕對金額及佔本集團總收入的百分比列示)之概要，連同截至2017年6月30日止六個月至截至2018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				同比變動 %
	2018年		2017年		
	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	274,295	100	166,065	100.0	65.2
銷售成本	(75,042)	(27.4)	(60,344)	(36.3)	24.4
毛利	199,253	72.6	105,721	63.7	88.5
銷售及市場推廣開支	(13,709)	(5.0)	(12,495)	(7.5)	9.7
行政開支	(52,956)	(19.3)	(34,670)	(20.9)	52.7
其他收入	3,189	1.2	11,881	7.2	(73.2)
投資物業公平值收益 — 淨額	493,107	179.8	452,274	272.3	9.0
其他(虧損)/收益 — 淨額	(2,693)	(1.0)	881	0.5	(405.7)
經營利潤	626,191	228.3	523,592	315.3	19.6
財務收入	5,928	2.2	33,919	20.4	(82.5)
財務開支	(228,478)	(83.3)	(149,892)	(90.3)	52.4
財務開支 — 淨額	(222,550)	(81.1)	(115,973)	(69.8)	91.9
分佔以權益法入賬的 投資利潤	12,282	4.5	147,090	88.6	(91.7)
除所得稅前利潤	415,923	151.6	554,709	334.0	(25.0)
所得稅開支	(127,190)	(46.4)	(126,015)	(75.9)	0.9

截至6月30日止六個月

	2018年		2017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)				

本公司擁有人應佔期內利潤	288,733	105.3	428,694	258.1	(32.6)
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)
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	288,733	105.3	426,289	256.7	(32.3)
每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.0959		0.1459		
攤薄	0.0958		0.1457		

收入

本集團的收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣166.1百萬元增加65.2%至2018年同期的人民幣274.3百萬元，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2017年6月30日止六個月的人民幣60.3百萬元增加24.4%至2018年同期的人民幣75.0百萬元，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2017年上半年的36.3%下降至2018年同期的27.4%。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

由於上述原因，本集團的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣105.7百萬元增加88.5%至2018年同期的人民幣199.3百萬元。本集團的毛利率則由截至2017年6月30日止六個月的63.7%上升至2018年同期的72.6%。

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2017年6月30日止六個月的人民幣12.5百萬元增加9.7%至2018年同期的人民幣13.7百萬元，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2017年上半年的7.5%下降至2018年同期的5.0%。

行政開支

本集團的行政開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣34.7百萬元上升52.7%至2018年同期的人民幣53.0百萬元，此主要由於辦公室物業的租賃費增加所致。行政開支佔本集團收入的百分比由2017年上半年的20.9%下降至2018年上半年的19.3%。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效益。

其他收入

本集團的其他收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣11.9百萬元減少73.2%至2018年同期的人民幣3.2百萬元，主要由於本集團從當地政府機構獲取的政府補助為非固定補助。

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2017年6月30日止六個月的人民幣452.3百萬元增加9.0%至2018年同期的人民幣493.1百萬元，主要由於中國優質物流設施行業的租金費率增長。

其他(虧損)／收益—淨額

本集團的其他(虧損)／收益由截至2017年6月30日止六個月的淨收益人民幣0.9百萬元下降至2018年同期的淨虧損人民幣2.7百萬元，主要由於金融資產的公平值變動引致的其他收益以及贖回及轉換混合投資工具的稅項支出引致的其他虧損淨額。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由截至2017年6月30日止六個月的人民幣523.6百萬元增加19.6%至2018年同期的人民幣626.2百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由截至2017年6月30日止六個月的315.3%下降至2018年同期的228.3%。

財務收入

本集團的財務收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣33.9百萬元下降82.5%至2018年同期的人民幣5.9百萬元，主要由於以美元計值的借款及優先票據餘額的匯兌收益淨額減少。

財務開支

本集團的財務開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣149.9百萬元增加52.4%至2018年同期的人民幣228.5百萬元，主要是由於隨著本集團快速的業務發展，借款增加，導致利息開支的增加，以及美元匯率變動的影響而由上期的匯兌收益轉為本期的匯兌損失。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣126.0百萬元上升0.9%至2018年同期的人民幣127.2百萬元。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2017年上半年的22.7%上升至2018年同期的30.6%，主要由於境外公司確認的較大的債權融資利息和匯兌損失，而該部分損失無抵稅作用，因此造成實際稅率上升。

本公司擁有人應佔期內利潤

由於上述原因，本集團擁有人應佔本集團期內利潤由截至2017年6月30日止六個月的人民幣428.7百萬元減少32.6%至2018年同期的人民幣288.7百萬元。

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。本集團呈列該等財務計量乃因為本集團的管理層使用該等財務計量評估本集團的經營表現。

核心純利

本集團將核心純利界定為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、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2017年6月30日止六個月的人民幣62.9百萬元增至2018年同期的人民幣136.4百萬元。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2018年上半年，本集團核心純利佔收入的百分比為49.7%。

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2017年6月30日止六個月的人民幣0.1459元及人民幣0.1457元減少34.3%及34.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.0959元及人民幣0.0958元，主要是由於(i)已發行普通股的加權平均數自截至2017年6月30日止六個月的2,937,850,494股股份增加至截至2018年6月30日止六個月的3,011,172,812股股份；及(ii)本公司擁有人應佔期內利潤自截至2017年6月30日止六個月的人民幣428.7百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的人民幣288.7百萬元。

流動資金及資本來源

截至2018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及優先票據發行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2018年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,162.4百萬元(2017年12月31日：人民幣1,820.5百萬元)，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2018年6月30日，本集團的未償還借款總額為人民幣6,899.6百萬元。本集團的借款以人民幣(佔53%)及美元(佔47%)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2018年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日 經審核
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	3,168,156	3,221,448
— 以資產及若干子公司股權抵押	248,996	322,939
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
— 無抵押	659,053	649,744
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	1,948,514	1,916,490
減：於一年內到期的長期銀行借款	(638,784)	(551,114)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	—	(653,044)
	<u>5,385,935</u>	<u>5,559,507</u>
即期		
短期銀行借款		
— 以存款抵押	177,430	—
— 無抵押	40,000	—
短期優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	657,476	—
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押	389,788	551,114
— 以資產及若干子公司股權抵押	248,996	—
來自其他金融機構的長期借款的即期部分	—	653,044
	<u>1,513,690</u>	<u>1,204,158</u>
借款總額	<u><u>6,899,625</u></u>	<u><u>6,763,665</u></u>

截至2018年6月30日，本集團借款人民幣3,602.2百萬元(2017年12月31日：人民幣3,557.9百萬元)按固定利率計息而餘下借款人民幣3,297.4百萬元按浮動利率計息。截至2017年12月31日止年度及截至2018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)如下：

	截至2018年 6月30日 未經審核	截至2017年 12月31日 經審核
人民幣	5.9%	5.7%
美元	9.1%	11.1%

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2018年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日 經審核
一年以內	1,513,690	1,204,158
一至兩年	1,249,127	1,292,813
兩年至五年	3,335,398	3,358,044
五年以上	801,410	908,650
借款總額	6,899,625	6,763,665

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至2018年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日 經審核
浮動利率：		
一年內到期	76,000	—
一年以上到期	16,000	76,000
固定利率：		
超過一年到期	89,600	124,700
	181,600	200,700

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的總和(即本集團的資本總額)計算。截至2017年12月31日及2018年6月30日，本集團的資產負債比率分別為34.2%及34.5%。

資本支出

截至2018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1,164.7百萬元。截至2017年6月30日止六個月，本集團作出資本支出人民幣934.0百萬元。於2018年上半年，本集團的資本支出主要通過經營活動所得現金、銀行借款及優先票據進行融資。

本集團資產的抵押

截至2018年6月30日，本集團已將其價值總共達人民幣12,663百萬元的投資物業進行押記，作為本集團銀行借款的擔保。更多詳情請見本公告「財務資料附註」所載的附註14。

或然負債及擔保

截至2018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2018年6月30日止六個月，本集團並無進行任何重大投資、收購事項或出售事項。另外，除招股章程「業務」及「未來計劃及所得款項用途」兩節所披露的擴張計劃外，本集團並無有關重大投資或重大資本資產收購或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續發掘業務發展之新商機。

人力資源

截至2018年6月30日，本集團有合共165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2018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21.8百萬元，佔本集團總收入的約8.0%。

根據首次公開發售前購股權計劃，截至2018年6月30日，本公司授出可認購合共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0.49%)的購股權，且涉及13,214,600股股份(佔本公司截至本公告日期已發行總股本的約0.41%)的購股權仍未行使。

股息

截至2017年6月30日止六個月及2018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2018年6月30日，本集團的物流設施(總建築面積約為2,542,678平方米)共有145份租約，其中16份租約已獲登記。本集團正在辦理其餘129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。

財務資料

本公告下文所載財務資料乃摘錄自簡明綜合財務資料，該資料尚未經審核但已獲本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所（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」）連同審核委員會進行審閱。

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

		2018年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2017年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	133,468	132,661
投資物業	9	16,388,000	14,792,000
無形資產	9	523	79
以權益法入賬的投資		458,511	446,229
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		56,241	—
可供出售金融資產		—	55,541
長期貿易應收款項		12,036	15,146
其他長期預付款		332,253	506,982
受限制現金		35,203	102,802
		<u>17,416,235</u>	<u>16,051,440</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10(a)	65,935	80,085
預付款	10(b)	161,745	118,470
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		276,085	—
可供出售金融資產		—	269,937
現金及現金等價物		1,162,383	1,820,537
受限制現金		247,469	1,303
		<u>1,913,617</u>	<u>2,290,332</u>
資產總額		<u><u>19,329,852</u></u>	<u><u>18,341,772</u></u>

		2018年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2017年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價	11	6,456,984	5,724,612
其他儲備金	12	172,015	164,578
留存盈利		3,714,458	3,436,564
權益總額		10,343,457	9,325,754
負債			
非流動負債			
借款	14	5,385,935	5,559,507
長期應付款項		109,189	54,064
遞延所得稅負債		1,653,022	1,521,506
		7,148,146	7,135,077
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	321,127	626,822
即期所得稅負債		3,432	49,961
借款	14	1,513,690	1,204,158
		1,838,249	1,880,941
負債總額		8,986,395	9,016,018
權益及負債總額		19,329,852	18,341,772

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 未經審核 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
收入	4	274,295	166,065
銷售成本	5	(75,042)	(60,344)
毛利		199,253	105,721
銷售及市場推廣開支	5	(13,709)	(12,495)
行政開支	5	(52,956)	(34,670)
其他收入		3,189	11,881
投資物業公平值收益 — 淨額		493,107	452,274
其他(虧損)/收益 — 淨額		(2,693)	881
經營利潤		626,191	523,592
財務收入	6	5,928	33,919
財務開支	6	(228,478)	(149,892)
財務開支 — 淨額	6	(222,550)	(115,973)
分佔以權益法入賬的投資利潤		12,282	147,090
除所得稅前利潤		415,923	554,709
所得稅開支	7	(127,190)	(126,015)
本公司擁有人應佔期內利潤		288,733	428,694
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)
貨幣換算差額		—	531
		—	(2,405)
期內其他全面收益，扣除稅項		—	(2,405)
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		288,733	426,289
每股盈利(以人民幣列值)			
— 基本	8(a)	0.0959	0.1459
— 攤薄	8(b)	0.0958	0.1457

未經審核中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益				
	股本及 股份溢價 未經審核 人民幣千元	庫務股份 未經審核 人民幣千元	其他儲備金 未經審核 人民幣千元	留存盈利 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
於二零一七年					
十二月三十一日的結欠	5,724,612	—	164,578	3,436,564	9,325,754
會計政策變更—國際財務 報告準則第9號(附註2)	—	—	10,493	(10,839)	(346)
於2018年1月1日的結欠	<u>5,724,612</u>	<u>—</u>	<u>175,071</u>	<u>3,425,725</u>	<u>9,325,408</u>
全面收益					
期間利潤	—	—	—	288,733	288,733
全面收益總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>288,733</u>	<u>288,733</u>
與權益擁有人(作為權益 擁有人)的交易					
僱員購股權計劃					
發行普通股(附註11)	727,510	—	—	—	727,510
— 僱員服務價值 (附註12、13)	—	—	821	—	821
— 行使購股權 (附註11、12)	4,862	—	(3,877)	—	985
	<u>732,372</u>	<u>—</u>	<u>(3,056)</u>	<u>—</u>	<u>729,316</u>
於2018年6月30日的結欠	<u>6,456,984</u>	<u>—</u>	<u>172,015</u>	<u>3,714,458</u>	<u>10,343,457</u>
於2017年1月1日的結欠	<u>5,760,728</u>	<u>—</u>	<u>166,842</u>	<u>2,551,522</u>	<u>8,479,092</u>
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	—	—	(2,936)	—	(2,936)
貨幣換算差額	—	—	531	—	531
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,405)</u>	<u>—</u>	<u>(2,405)</u>
全面收益總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,405)</u>	<u>428,694</u>	<u>426,289</u>

本公司擁有人應佔權益

	股本及 股份溢價 未經審核 人民幣千元	庫務股份 未經審核 人民幣千元	其他儲備金 未經審核 人民幣千元	留存盈利 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
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12、13)	—	—	6,792	—	6,792
購回股份(附註11)	—	(36,116)	—	—	(36,116)
註銷股份(附註11)	(36,059)	36,059	—	—	—
	<u>(36,059)</u>	<u>(57)</u>	<u>6,792</u>	<u>—</u>	<u>(29,324)</u>
於2017年6月30日的結欠	<u>5,724,669</u>	<u>(57)</u>	<u>171,229</u>	<u>2,980,216</u>	<u>8,876,057</u>

未經審核中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2018年 未經審核 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
營運活動產生的現金流量		
營運產生的現金	179,932	78,556
已收利息	5,870	1,736
已付所得稅	(4,847)	(15,028)
營運活動產生的現金淨額	180,955	65,264
投資活動所用現金流量		
收購物業、廠房及設備	(20,438)	(2,027)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	278
添置投資物業	(1,144,270)	(931,933)
添置無形資產	(482)	—
支付出售子公司的預扣稅	(40,645)	—
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	(178,567)	(69,587)
政府補助所得款項	1,600	11,881
投資活動所用現金淨額	(1,382,802)	(1,117,965)
融資活動產生的現金流量		
發行普通股所得款項	727,510	—
行使購股權所得款項	985	—
借款所得款項	1,162,190	565,503
償還借款	(1,101,207)	(424,999)
支付利息開支	(246,265)	(184,366)
支付與發行優先票據有關的佣金費及其他開支	(18,358)	—
支付債券發售開支	—	(6)
支付包銷佣金費及其他上市開支	—	(616)
購回普通股	—	(36,116)
融資活動產生的／(所用)現金淨額	524,855	(80,600)
現金及現金等價物減少淨額	(676,992)	(1,133,301)
期初現金及現金等價物	1,820,537	1,957,704
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)	18,838	(9,842)
期末現金及現金等價物	1,162,383	814,561

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」)。

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2018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. 重大會計政策

除下文所述外，所採用之會計政策與列載於截至2017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) 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。

(b) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

多項新訂及經修訂準則於本報告期間生效適用，因此本集團須變更其會計政策。下文披露採納下列各項準則的影響：

(i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」

普遍採納國際財務報告準則第9號，無須重述比較資料，但對沖會計的若干方面除外。本集團運用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第9號。因此，新減值規則下之重新分類與調整並未反映在截至2017年12月31日的資產負債表中，而在2018年1月1日之期初資產負債表中予以確認。

(ii) 國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」

本集團運用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第15號，採納準則的累計影響(如有)將計入於2018年1月1日之留存盈利中，相應的比較數字不作重述。

其他新近採納的準則對於本集團的會計政策並無重大影響，因此無須作追溯調整。

下表載列就截至2018年1月1日之簡明綜合資產負債表中各個項目所確認的追溯調整。採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對於截至2017年6月30日止六個月簡明綜合全面收益表並無任何影響。

相關調整詳述如下。

	2017年12月31日 原先呈列 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號(i) 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號(ii) 人民幣千元	2018年1月1日 經重述 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	132,661	—	—	132,661
投資物業	14,792,000	—	—	14,792,000
無形資產	79	—	—	79
以權益法入賬的投資	446,229	—	—	446,229
可供出售金融資產	55,541	(55,541)	—	—
透過損益按公平值列賬之 金融資產	—	55,541	—	55,541
長期貿易應收款項	15,146	—	—	15,146
其他長期預付款	506,982	—	—	506,982
受限制現金	102,802	—	—	102,802
	<u>16,051,440</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,051,440</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	80,085	(346)	—	79,739
預付款	118,470	—	—	118,470
可供出售金融資產	269,937	(269,937)	—	—
透過損益按公平值列賬之 金融資產	—	269,937	—	269,937
現金及現金等價物	1,820,537	—	—	1,820,537
受限制現金	1,303	—	—	1,303
	<u>2,290,332</u>	<u>(346)</u>	<u>—</u>	<u>2,289,986</u>
資產總額	<u>18,341,772</u>	<u>(346)</u>	<u>—</u>	<u>18,341,426</u>
權益及負債				
本公司擁有人應佔權益				
股本及股份溢價	5,724,612	—	—	5,724,612
其他儲備金	164,578	10,493	—	175,071
留存盈利	3,436,564	(10,839)	—	3,425,725
	<u>9,325,754</u>	<u>(346)</u>	<u>—</u>	<u>9,325,408</u>
負債				
非流動負債				
借款	5,559,507	—	—	5,559,507
長期應付款項	54,064	—	—	54,064
遞延所得稅負債	1,521,506	—	—	1,521,506
	<u>7,135,077</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,135,077</u>

	2017年12月31日 原先呈列 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號(i) 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號(ii) 人民幣千元	2018年1月1日 經重述 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	626,822	—	—	626,822
即期所得稅負債	49,961	—	—	49,961
借款	1,204,158	—	—	1,204,158
	<u>1,880,941</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,880,941</u>
負債總額	<u>9,016,018</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,016,018</u>
權益及負債總額	<u>18,341,772</u>	<u>(346)</u>	<u>—</u>	<u>18,341,426</u>

(i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」

採納產生的影響

國際財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號中有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值以及對沖會計的條文。

本集團有關金融負債的會計處理並未受到任何影響，原因為新規定僅影響指定為透過損益按公平值列賬（「透過損益按公平值列賬」）的金融負債，而本集團並無任何須遵守國際財務報告準則第9號的此類負債。

自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策變更以及簡明綜合財務報表已確認金額調整。根據國際財務報告準則第9號的過渡規定，由於本集團並無任何對沖工具，因此無須重述比較數字。故此，新減值規則下之調整並未反映在截至2017年12月31日的資產負債表中，但在2018年1月1日之期初資產負債表中予以確認。

對於本集團於2018年1月1日之留存盈利之影響總額載列如下：

	附註	2018年 未經審核 經重述 人民幣千元
於2017年12月31日之期末留存盈利 — 國際會計準則第39號		3,436,564
將投資由可供出售重新分類至透過損益按公平值列賬	(1)	(10,493)
貿易及其他應收款項撥備增加	(2)	<u>(346)</u>
因於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號而調整留存盈利		<u>(10,839)</u>
於2018年1月1日之期初留存盈利 — 國際財務報告準則第9號		<u>3,425,725</u>

(1) 分類及計量

於2018年1月1日(初始應用國際財務報告準則第9號當日)，本集團管理層評估何種業務模式適用於本集團持有之金融資產，並將金融工具分類至國際財務報告準則第9號項下適當的類別中。該重新分類所產生的主要影響如下：

金融資產 — 2018年1月1日	附註	透過損益 按公平值列賬 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收益 (可供出售 2017年) 人民幣千元	攤銷成本 (應收款項 2017年)* 人民幣千元
於2017年12月31日之期末結欠				
— 國際會計準則第39號		—	325,478	95,231
將投資由可供出售重新分類至 透過損益按公平值列賬		<u>325,478</u>	<u>(325,478)</u>	<u>—</u>
於2018年1月1日之期初結欠				
— 國際財務報告準則第9號		<u>325,478</u>	<u>—</u>	<u>95,231</u>

* 按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項以及其他按攤銷成本計量的金融資產，但不包括現金及現金等價物以及受限制現金，未作減值調整。

此等變動對於本集團權益的影響如下：

	附註	對於可供出售 儲備的影響 人民幣千元	對於留存 盈利的影響* 人民幣千元
於2017年12月31日之期末結欠			
— 國際會計準則第39號		(10,493)	3,436,564
將投資由可供出售重新分類至透過損益 按公平值列賬	(a)	<u>10,493</u>	<u>(10,493)</u>
於2018年1月1日之期初結欠			
— 國際財務報告準則第9號		<u>—</u>	<u>3,426,071</u>

* 留存盈利未作減值調整。

(a) 由可供出售重新分類至透過損益按公平值列賬

本集團目前分類為可供出售的股權投資根據國際財務報告準則第9號重新分類至透過損益按公平值列賬之金融資產。相關公平值虧損人民幣10,493,000元於2018年1月1日由可供出售金融資產儲備轉撥至留存盈利。於截至2018年6月30日止六個月，與此等投資有關的公平值收益淨額人民幣6,848,000元於損益中確認。

(2) 金融資產減值

本集團擁有受國際財務報告準則第9號預期信貸虧損模式規限的貿易及其他應收款項，因此本集團須根據國際財務報告準則第9號修改有關此等應收款項的減值方法。

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，自初步確認起就所有貿易應收款項使用整個生命週期的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有的信貸風險特徵及逾期天數分組。歷史虧損率乃予以調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的目前及未來的宏觀經濟因素資料。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。

按此基準，於2018年1月1日就貿易及其他應收款項釐定如下虧損撥備：

2018年1月1日	未逾期	30日內	31日至 90日	91日至 180日	181日至 365日	超過365日	總計
貿易應收款項	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	15,146	6,122	1,328	—	—	—	22,596
預期虧損率	—	0.21%	0.21%	0.21%	11.48%	100%	0.07%
虧損撥備	—	13	3	—	—	—	16
其他應收款項							
總賬面值	72,305	—	—	—	—	330	72,635
預期虧損率	—	—	—	—	—	100%	0.45%
虧損撥備	—	—	—	—	—	330	330

貿易及其他應收款項於2017年12月31日之虧損撥備與於2018年1月1日之期初虧損撥備之間的對賬調整如下：

	2018年1月1日 未經審核 經重述 人民幣千元
於2017年1月1日之期末虧損撥備 — 國際會計準則第39號 透過期初留存盈利重述的金額	— 346
於2018年1月1日之期初虧損撥備 — 國際財務報告準則第9號	346

貿易及其他應收款項在無任何合理的收回預期之情況下撇銷。無合理收回預期的指標包括(其中包括)債權人未能與本集團共同參與償還計劃以及未能就逾期超過365日的款項作出合約償還。

現金及現金等價物亦受國際財務報告準則第9號之減值規定所規限，但未確認任何減值損失。

自2018年1月1日起應用的會計政策

分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產分類至下列計量類別：

- 期後按公平值計量(透過其他全面收益或透過損益)；及
- 按攤銷成本計量。

分類乃基於實體管理金融資產的業務模式以及現金流的合約條款而作出。

按公平值收益及虧損計量的資產計入損益或其他全面收益。

本集團僅於管理債權投資的業務模式變動時對此等資產進行重新分類。

計量

於初始確認時，本集團按公平值計量一項金融資產，另加(若一項金融資產並非透過損益按公平值列賬)收購該金融資產產生的直接交易成本。透過損益按公平值列賬之金融資產之交易成本於損益中支銷。

債權投資

債權投資期後計量乃基於本集團管理資產的業務模式以及該資產之現金流特徵而作出。本集團將其債權投資分類至三種計量類別：

攤銷成本：為收回僅代表支付本金及利息的合約現金流而持有的資產按攤銷成本計量。此等金融資產所產生的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，連同外匯收益及虧損一起於其他收益／(虧損)中呈列。減值虧損作為單獨項目呈列於簡明綜合全面收益表中。

按公平值計入其他全面收益：為收回合約現金流以及為出售金融資產(此等現金流僅代表支付本金及利息)而持有的資產按公平值計入其他全面收益。賬面值變動透過其他全面收益確認，惟減值收益或虧損、利息收入以及外匯收益及虧損於損益中的確認除外。若金融資產終止確認，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於其他收益／(虧損)中確認。此等金融資產所產生的利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)中呈列，減值費用作為單獨項目呈列於簡明綜合全面收益表中。

透過損益按公平值列賬：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產以透過損益按公平值列賬計量。期後以透過損益按公平值列賬計量的債權投資收益或虧損於損益中確認，並於產生期間於其他收益／(虧損)中以淨值呈列。

減值

自2018年1月1日起，本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的金融資產有關的預期信貸虧損。所應用的減值方法視信貸風險是否大幅增加而釐定。

就貿易及其他應收款項而言，本集團應用國際財務報告準則第9號允許的簡化法，該方法規定

自初步確認應收款項起確認預期存續期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有的信貸風險特徵及逾期天數分組。歷史虧損率乃予以調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的目前及未來的宏觀經濟因素資料。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。

(ii) 國際財務報告準則第15號「客戶合約收入」

採納產生的影響

國際財務報告準則第15號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。此新準則乃根據於貨品或服務之控制權轉讓予客戶時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。

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，亦無任何可能影響收入確認時間的獨立履約義務。因此，國際財務報告準則第15號對於本集團的會計政策並無任何重大影響，亦無須作出追溯調整。

(c) 已頒佈但尚未生效的與本集團有關之新準則、現有準則之新修訂及詮釋

以下為已頒佈並與本集團營運相關之新準則及現有準則之修訂及詮釋，但該等新準則及現有準則之修訂及詮釋於2018年1月1日開始的財政年度仍未生效，亦尚未被本集團提早採納：

準則		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16號	租賃	2019年1月1日 (i)
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16號「租賃」

變動性質

國際財務報告準則第16號將導致於簡明綜合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354,897,569元之不可撤銷經營租賃承擔。本集團估計，此等款項中約4%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. 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2017年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

4 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2018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36.15%。截至2017年6月30日止六個月，來自客戶A以及客戶B的收入分別佔本集團收入總額的29.59%及10.72%。

本集團於截至2018年及2017年6月30日止六個月的收入載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
租金收入及提供管理服務所得收入	<u>274,295</u>	<u>166,065</u>

5. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 未經審核 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
房產稅、地稅及其他稅項支出	51,964	43,189
僱員福利開支 — 包括董事酬金	21,809	25,944
租賃費用	14,665	848
維護維修成本	13,938	12,923
租賃佣金	7,243	4,212
物業、廠房及設備減值虧損(附註9)	6,966	—
專業費用	5,387	7,312
公用設施及辦公室開支	3,891	2,503
折舊及攤銷開支(附註9)	3,823	954
差旅費	2,319	2,615
核數師酬金		
— 核數服務	1,500	1,500
— 非核數服務	1,000	1,000
招待費	2,492	353
銀行手續費	309	261
其他開支	4,401	3,895
	<u>141,707</u>	<u>107,509</u>

6 財務開支 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 未經審核 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
財務開支		
銀行借款利息	(104,029)	(95,070)
其他金融機構借款利息	(36,706)	(112,181)
優先票據利息	(109,900)	—
	<u>(250,635)</u>	<u>(207,251)</u>
減：利息資本化	61,271	57,359
借款淨利息開支	<u>(189,364)</u>	<u>(149,892)</u>
匯兌虧損淨額	(49,606)	—
減：匯兌虧損資本化	10,492	—
	<u>(228,478)</u>	<u>(149,892)</u>
財務收入		
銀行存款利息收入	5,928	1,794
匯兌收益淨額	—	32,125
	<u>5,928</u>	<u>33,919</u>
財務開支淨額	<u>(222,550)</u>	<u>(115,973)</u>

7 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	
	2018年 未經審核 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅	(4,326)	2,092
遞延所得稅	<u>131,516</u>	<u>123,923</u>
	<u><u>127,190</u></u>	<u><u>126,015</u></u>

(i) 開曼群島利得稅

本公司無須繳納任何開曼群島稅費。

(ii) 香港利得稅

本集團並未於香港賺得或產生應課稅利潤，故並未計提香港利得稅。期內應課稅利潤適用的香港利得稅稅率為16.5%。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團就其於中國註冊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2018年6月30日及2017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稅項負債。

8 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。

	截至6月30日止六個月	
	2018年 未經審核	2017年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	288,733	428,694
已發行普通股加權平均數	<u>3,011,172,812</u>	<u>2,937,850,494</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u><u>0.0959</u></u>	<u><u>0.1459</u></u>

(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6月30日止六個月	
	2018年 未經審核	2017年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>288,733</u>	<u>428,694</u>
已發行普通股加權平均數	<u>3,011,172,812</u>	<u>2,937,850,494</u>
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	<u>3,349,739</u>	<u>4,850,739</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,014,522,551</u>	<u>2,942,701,233</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u><u>0.0958</u></u>	<u><u>0.1457</u></u>

9 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
截至2018年6月30日止六個月			
賬面淨值或估值			
於2018年1月1日期初金額	132,661	14,792,000	79
添置	11,558	1,102,893	482
有關投資物業的公平值收益	—	493,107	—
折舊及攤銷(附註5)	(3,785)	—	(38)
減值虧損	(6,966)	—	—
於2018年6月30日期末金額	<u><u>133,468</u></u>	<u><u>16,388,000</u></u>	<u><u>523</u></u>
截至2017年6月30日止六個月			
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5)	(934)	—	(20)
於2017年6月30日期末金額	<u><u>7,627</u></u>	<u><u>14,285,000</u></u>	<u><u>87</u></u>

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2018年6月30日及2017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。

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。

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	
	2018年6月30日 未經審核 人民幣千元	2017年12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項		
應收第三方租金收入款項	6,139	6,968
應收關連方租金收入款項	1,588	482
	<u>7,727</u>	<u>7,450</u>
其他應收款項		
土地使用權其他應收款項及其他按金	57,128	67,460
其他應收第三方款項	1,426	175
其他應收關連方款項	—	5,000
	<u>58,554</u>	<u>72,635</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(16)	—
其他應收款項減值撥備	(330)	—
	<u>(346)</u>	<u>—</u>
	<u>65,935</u>	<u>80,085</u>

於2018年6月30日，貿易應收款項人民幣2,818,000元(2017年12月31日：人民幣1,380,000元)質押作銀行借款的抵押品(附註14)。

於2018年6月30日及2017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2018年6月30日及2017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2018年6月30日及2017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	
	2018年6月30日	2017年12月31日
	未經審核	經審核
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
30日以內	6,785	6,122
31日至90日	930	1,328
91日至180日	12	—
181日至365日	—	—
超過365日	—	—
	<u>7,727</u>	<u>7,450</u>

(b) 預付款

	於	
	2018年6月30日	2017年12月31日
	未經審核	經審核
	人民幣千元	人民幣千元
預付稅款／將予抵扣稅款	153,619	102,476
預付公用設施費	8,126	15,994
	<u>161,745</u>	<u>118,470</u>

11 股本及股份溢價

(a) 法定股份

	法定股份數目
於2018年1月1日及2018年6月30日	<u>8,000,000,000</u>
於2017年1月1日及2017年6月30日	<u>8,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行 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	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	2,921,726,000	1,196	—	5,723,416	5,724,612
普通股發行(i)	321,068,999	127	—	727,383	727,510
僱員購股權計劃 — 行使購股權(附註13)	750,200	—	—	4,862	4,862
於2018年6月30日	<u>3,243,545,199</u>	<u>1,323</u>	<u>—</u>	<u>6,455,661</u>	<u>6,456,984</u>
於2017年1月1日	2,938,994,000	1,203	—	5,759,525	5,760,728
購回股份(ii)	—	—	(36,116)	—	(36,116)
註銷股份(iii)	(17,238,000)	(7)	36,059	(36,052)	—
於2017年6月30日	<u>2,921,756,000</u>	<u>1,196</u>	<u>(57)</u>	<u>5,723,473</u>	<u>5,724,612</u>

- (i) 2018年5月11日，本公司根據與Jingdong Logistics Group Corporation(「京東認購人」)訂立的認購協議條款及條件向京東認購人配發及發行321,068,999股認購股份，認購價為每股2.80港元(「港元」)。認購所得款項總額為898,993,197港元(相當於人民幣727,510,000元)。
- (ii) 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。
- (iii) 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。

12 其他儲備金

	截至6月30日止六個月	
	2018年 未經審核 經重述 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
於12月31日之結欠	164,578	166,842
會計政策變更—國際財務報告準則第9號(附註2)	<u>10,493</u>	<u>—</u>
於1月1日之結欠	175,071	166,842
僱員購股權計劃		
— 僱員服務價值(附註13)	821	6,792
— 行使購股權	(3,877)	—
透過損益按公平值列賬之金融資產價值變動	—	(2,936)
貨幣換算差額	—	531
於6月30日之結欠	<u>172,015</u>	<u>171,229</u>

13 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年期內分批歸屬。

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：

	截至6月30日止六個月期間			
	2018年		2017年	
	每股股份平均 行使價港元	購股權數目	每股股份平均 行使價港元	購股權數目
於1月1日	1.625	15,443,200	1.625	15,824,000
已行使(附註11)	1.625	(750,200)	—	—
已沒收	1.625	(1,478,400)	—	—
於6月30日	1.625	<u>13,214,600</u>	1.625	<u>15,824,000</u>

於2018年6月30日尚未行使之購股權的到期日及行使價如下：

授出日期	到期日	每股股份 行使價港元	購股權數目
2016年3月21日	2018年8月25日(a)	1.625	633,600
2016年3月21日	2018年9月26日(a)	1.625	400
2016年3月21日	2019年7月15日(a)	1.625	422,400
2016年3月21日	2020年7月15日	1.625	563,200
2016年3月21日	2021年3月21日	1.625	8,603,000
2016年3月28日	2021年3月28日	1.625	<u>2,992,000</u>
			<u>13,214,600</u>

- (a) 購股權隨後已於2018年7月及8月獲行使。

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2018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985,000港元(相當於人民幣821,000元)(截至2017年6月30日止六個月：8,152,000港元，相當於人民幣6,792,000元)。

14 借款

	於	
	2018年6月30日	2017年12月31日
	未經審核	經審核
	人民幣千元	人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	3,168,156	3,221,448
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	248,996	322,939
來自其他金融機構的長期借款		
— 以子公司擔保人股份抵押(d)	—	653,044
— 無抵押	659,053	649,744
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(e)	1,948,514	1,916,490
減：於一年內到期的長期銀行借款	(638,784)	(551,114)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	—	(653,044)
	<u>5,385,935</u>	<u>5,559,507</u>
即期		
短期銀行借款		
— 以存款抵押(c)	177,430	—
— 無抵押	40,000	—
短期優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(f)	657,476	—
長期銀行借款的即期部分(b)		
— 以資產抵押(a)	389,788	551,114
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	248,996	—
來自其他金融機構的長期借款的即期部分	—	653,044
	<u>1,513,690</u>	<u>1,204,158</u>
借款總額	<u><u>6,899,625</u></u>	<u><u>6,763,665</u></u>

- (a) 於2018年6月30日，銀行借款人民幣2,226,467,000元(2017年12月31日：人民幣2,535,483,000元)中尚未提取的借款金額人民幣89,600,000元(2017年12月31日：人民幣124,700,000元)由本集團金額為人民幣8,700,000,000元(2017年12月31日：人民幣9,149,000,000元)的投資物業作抵押。

於2018年6月30日，銀行借款人民幣628,323,000元(2017年12月31日：人民幣361,916,000元)中尚未提取的借款金額人民幣16,000,000元(2017年12月31日：零)由本集團金額為人民幣2,588,000,000元(2017年12月31日：人民幣1,491,000,000元)的投資物業、金額為人民幣2,087,000元(2017年12月31日：人民幣1,075,000元)的貿易應收款項(附註10)及借款期間出租相關投資物業所產生的租金收入作抵押。

於2018年6月30日，銀行借款人民幣313,366,000元(2017年12月31日：人民幣324,049,000元)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1,375,000,000元(2017年12月31日：人民幣1,470,000,000元)的投資物業、金額為人民幣731,000元(2017年12月31日：人民幣305,000元)的貿易應收款項(附註10)、借款期間出租相關投資物業所產生的租金收入以及本集團金額為人民幣35,203,000元(2017年12月31日：人民幣37,460,000元)的受限制存款作抵押。

- (b) 於2018年6月30日，銀行借款人民幣248,996,000元(2017年12月31日：人民幣322,939,000元)由本集團若干子公司的股權以及本集團金額為人民幣66,166,000元(2017年12月31日：人民幣65,342,000元)的受限制存款作抵押。
- (c) 於2018年6月30日，銀行借款人民幣177,430,000元(2017年12月31日：零)由本集團金額為人民幣180,000,000元(2017年12月31日：零)的受限制存款作抵押。
- (d) 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(「美元」)的債務融資以用於三項用途：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及其他一般公司用途撥資。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2018年1月10日，本公司行使提前償還選擇權，債務融資已償還。

- (e) 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(「**2017年票據**」)發行，及其總金額合計為300,000,000美元。2017年票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。2017年票據將於2020年8月8日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。2017年票據將自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2017年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2018年6月30日，2017年票據所得款項淨額中的215,009,000美元已用於償還自兩家金融機構借款中的本金及產生的利息、銀行借款以及2017年票據產生的利息、71,437,000美元已用於投資物業建設及6,053,000美元已用於撥付其他日常營運活動。

- (f) 於2018年2月8日，本公司發行本金額為100,000,000美元的美元定息優先票據(「2018年票據」)。2018年票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。2018年票據將於2019年2月4日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。2018年票據將按年利率9%計息，且於2018年8月7日及2019年2月4日每半年支付一次。本公司擬將2018年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2018年6月30日，2018年票據所得款項淨額中的35,191,000美元已用於償還銀行借款的本金額及利息、52,120,000美元已用於投資物業建設及11,792,000美元已用於撥付其他日常營運活動。

由於貼現影響不大，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。

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於	
	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內到期	76,000	—
— 超過一年到期	<u>16,000</u>	<u>76,000</u>
	<u>92,000</u>	<u>76,000</u>
固定利率：		
— 超過一年到期	<u>89,600</u>	<u>124,700</u>
	<u><u>181,600</u></u>	<u><u>200,700</u></u>

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。

15 貿易及其他應付款項

	於	
	2018年6月30日	2017年12月31日
	未經審核	經審核
	人民幣千元	人民幣千元
應付利息	120,918	134,007
來自客戶的墊款	26,130	45,870
應付建築成本(a)	67,114	330,954
按金	19,756	33,376
其他應付稅項	18,828	22,121
預提經營開支	17,095	22,385
贖回及兌換混合投資工具的稅項支出	9,337	—
應付僱員福利	3,701	6,123
與發行優先票據有關的應付佣金及其他開支	2,928	14,279
應付關連方的租金按金及租金費用	16,701	16,415
來自關連方的預付租金	18,036	255
其他	583	1,037
	<u>321,127</u>	<u>626,822</u>

(a) 於2018年6月30日及2017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	
	2018年6月30日	2017年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內		
1至2年	54,061	271,361
2年以上	10,978	46,455
	<u>2,075</u>	<u>13,138</u>
	<u>67,114</u>	<u>330,954</u>

其他資料

購買、出售及贖回上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會並不建議就截至2018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2018年6月30日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「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。董事會目前包括七名執行董事(包括李先生)、三名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

誠如本公司日期為2018年3月26日的公告所披露，李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。

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10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至2018年6月30日止六個月期間已遵守標準守則。

本公司已採納標準守則作為極可能掌握本公司及／或其證券內幕消息的相關僱員進行本公司證券買賣的準則。截至2018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2018年6月30日止六個月之中期業績。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnlpholdings.com)。中期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
中國物流資產控股有限公司
主席
李士發

香港，2018年8月30日

截至本公告日期，李士發先生、潘乃越先生、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本公司執行董事；黃旭鋒先生、李慶女士及傅兵先生為本公司非執行董事；及郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生為本公司獨立非執行董事。