

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)

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度 未經審核全年業績公告

### 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		同比變動 %
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	
收入	712,506	582,280	22.4
毛利	546,725	433,927	26.0
毛利率	76.7%	74.5%	2.2 <sup>(4)</sup>
年內利潤 <sup>(1)</sup>	423,142	553,552	(23.6)
非國際財務報告準則項目：			
核心純利 <sup>(2)(3)</sup>	454,519	297,048	53.0
核心純利率	63.8%	51.0%	12.8 <sup>(4)</sup>

## 業務摘要

### 本集團物流園的主要營運數據

下表載列於二零一九年本集團物流園的主要營運數據：

於十二月三十一日  
二零一九年 二零一八年

#### 已竣工總建築面積：

穩定物流園(百萬平方米) <sup>(5)</sup>	2.8	2.5
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(6)</sup>	0.6	0.3
總計(百萬平方米)	3.4	2.8
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.6	1.3
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.6	0.4
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.3	0.1
總建築面積(百萬平方米)	4.9	4.6
投資項目(百萬平方米) <sup>(7)</sup>	4.6	3.3
穩定物流園的出租率(%) <sup>(5)</sup>	90.3	92.4

(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。

(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、可換股債券公平值虧損 — 淨額及其他收益／(虧損) — 淨額、銀行存款利息收入、匯兌虧損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)於二零一九年或二零一八年(視情況而定)十二月三十一日竣工超過12個月或(ii)租用率達到90%。

(6) 物流設施(i)於二零一九年或二零一八年(視情況而定)十二月三十一日竣工或收購不滿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。

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「報告期間」)的初步未經審核綜合全年業績(「未經審核二零一九年度業績」)。

由於中國部分地區為抗擊COVID-19的爆發而實行出行限制及隔離規定，截至本公告日期，報告期間財務報表的審核程序尚未完成。本公告所載未經審核二零一九年度業績並未根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.49(2)條的規定經本公司核數師協定同意。待審核完成後，本公司將就經本公司核數師協定同意的經審核業績及相較本公告所載未經審核二零一九年度業績而言的重大差異(如有)刊發進一步公告。本公司預期審核將於二零二零年四月三十日或之前完成。未經審核二零一九年度業績乃由我們的管理層根據國際財務報告準則編製，且本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱及討論未經審核二零一九年度業績。

## 財務資料

未經審核綜合全面收益表  
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	712,506	582,280
銷售成本	4	(165,781)	(148,353)
<b>毛利</b>		<b>546,725</b>	<b>433,927</b>
銷售及市場推廣開支	4	(33,931)	(31,304)
行政開支	4	(108,198)	(102,108)
金融資產減值虧損淨額		(1,349)	(5,516)
其他收入		19,160	12,379
投資物業公平值收益 — 淨額	9	746,215	948,244
可換股債券公平值虧損 — 淨額		(55,833)	—
其他收益 — 淨額		13,242	11,955
<b>經營利潤</b>		<b>1,126,031</b>	<b>1,267,577</b>
財務收入	5	23,409	15,963
財務開支	5	(522,601)	(540,336)
<b>財務開支 — 淨額</b>	5	<b>(499,192)</b>	<b>(524,373)</b>
分佔以權益法入賬的投資利潤		88,575	104,327
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>715,414</b>	<b>847,531</b>
所得稅開支	6	(292,272)	(293,979)
<b>年內利潤</b>		<b>423,142</b>	<b>553,552</b>
以下各方應佔年內利潤：			
本公司擁有人		331,089	557,231
非控股權益		92,053	(3,679)
		<b>423,142</b>	<b>553,552</b>
年內其他全面收益，扣除稅項		—	—
<b>年內全面收益總額</b>		<b>423,142</b>	<b>553,552</b>
以下各方應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		331,089	557,231
非控股權益		92,053	(3,679)
		<b>423,142</b>	<b>553,552</b>
本公司擁有人應佔利潤之每股盈利(以人民幣列值)			
— 基本	7	0.1024	0.1781
— 攤薄	7	0.1023	0.1779
<b>股息</b>	8	—	—

未經審核綜合資產負債表  
於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核) (經重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		129,266	128,232
投資物業	9	19,399,000	17,039,000
無形資產		861	653
使用權資產		239,051	—
以權益法入賬的投資		787,374	550,556
透過損益按公平值列賬			
（「透過損益按公平值列賬」）之金融資產		111,973	58,337
長期貿易應收款項		17,166	13,933
其他長期預付款		451,331	481,408
受限制現金		318,056	312,000
		<b>21,454,078</b>	<b>18,584,119</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	10	91,311	74,485
預付款	10	91,022	61,743
透過損益按公平值列賬之金融資產		146,975	289,176
現金及現金等價物		1,166,331	2,000,429
受限制現金		12,043	91,874
		<b>1,507,682</b>	<b>2,517,707</b>
分類為持作出售的資產		—	482,839
		<b>1,507,682</b>	<b>3,000,546</b>
<b>資產總額</b>		<b>22,961,760</b>	<b>21,584,665</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	11	6,442,389	6,460,307
其他準備金	12	189,481	174,774
留存盈利		4,282,557	3,980,187
		<b>10,914,427</b>	<b>10,615,268</b>
<b>非控股權益</b>		<b>824,752</b>	<b>798,621</b>
<b>權益總額</b>		<b>11,739,179</b>	<b>11,413,889</b>

		於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核) (經重列)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	13	5,243,562	5,673,455
長期應付款項		77,656	89,029
遞延所得稅負債		1,998,186	1,759,911
租賃負債		294,259	—
可換股債券		996,259	—
		<u>8,609,922</u>	<u>7,522,395</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	428,867	385,630
即期所得稅負債		28,572	22,395
借款	13	2,140,405	1,993,944
租賃負債		14,815	—
		<u>2,612,659</u>	<u>2,401,969</u>
與分類為持作出售的資產直接相關的負債		—	246,412
		<u>2,612,659</u>	<u>2,648,381</u>
<b>負債總額</b>		<u>11,222,581</u>	<u>10,170,776</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>22,961,760</u>	<u>21,584,665</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」)於二零一三年十一月十二日根據開曼群島公司法第22章(二零一三年修訂本)(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。

本公司於二零一六年七月十五日於香港聯合交易所有限公司首次上市。

除非另有所指外，該等未經審核綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列。該等未經審核綜合財務報表於二零二零年三月三十日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

本集團未經審核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。未經審核綜合財務報表已按照歷史成本慣例編製，並通過重估按公平值列賬之金融資產以及按公平值列賬的投資物業作出修訂。

財務報表的編製與國際財務報告準則使用若干關鍵會計估計的要求一致。其亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

#### 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

本集團於自二零一九年一月一日開始的財政年度首次採納以下已頒佈及與本集團有關之新準則、現有準則的新修訂及詮釋：

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16號	租賃	二零一九年一月一日(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	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第9號(修訂本)	負補償之預付特點	二零一九年一月一日
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合營公司的長期權益	二零一九年一月一日
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、削減或結算	二零一九年一月一日
二零一五年至二零一七年週期之 國際財務報告準則之年度改進	國際財務報告準則第3號、 國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號、 國際會計準則第23號	二零一九年一月一日

除下文所披露的國際財務報告準則第16號「租賃」外，上文列示的其他修訂本並無對於過往期間所確認的金額有任何影響，且預期不會對現時或未來期間產生重大影響。

(i) 國際財務報告準則第16號「租賃」

本集團已自二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號「租賃」。本集團應用累計追補法且並無重列於首次採納之前年度的比較數字。該方法將應用新準則的累積影響確認為採納時權益期初結餘的調整，即使用權資產與租賃負債金額之間的差額。使用權資產乃按追溯基準計量，猶如新規則一直適用。

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據國際會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。以餘下租賃付款的現值計量該等負債，並採用承租人於二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的承租人增量借款利率為5.73%。

### 所應用的實際可行權宜方法

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估以替代減值審閱；
- 對於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇權時，以事後分析結果確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

### 租賃負債的計量

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	534
於延期選擇權估計確認的租賃負債(於初始應用日期採用承租人的 增量借款利率進行的貼現)	342,924
減：	
以直線法確認為開支的短期租賃	(534)
<b>於二零一九年一月一日確認的租賃負債</b>	<b>342,924</b>
其中包括：	
流動租賃負債	15,531
非流動租賃負債	327,393
	<b>342,924</b>

### 使用權資產的計量

相關使用權資產乃按追溯基準計量，猶如新規則一直適用。於初始應用日期，概無繁重租賃合約需要對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下類別資產有關：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (未經審核)
樓宇	239,051	307,681
<b>使用權資產總額</b>	<b>239,051</b>	<b>307,681</b>

於二零一九年一月一日在資產負債表確認的調整

於二零一九年一月一日，會計政策變動影響下列資產負債表的項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣307,681,000元
- 遞延稅項資產 — 增加人民幣8,811,000元
- 租賃負債(流動部分) — 增加人民幣15,531,000元
- 租賃負債(非流動部分) — 增加人民幣327,393,000元

於二零一九年一月一日，對保留盈利的影響淨額減少人民幣26,432,000元。

#### 出租人的會計處理

於採納國際財務報告準則第16號後，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

(b) 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

以下新準則、現有準則的新修訂及詮釋已頒佈及與本集團運營有關，但自二零一九年一月一日開始的財政年度尚未生效，且本集團並無提早採納：

準則		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號(修訂本)	重大性的定義	二零二零年一月一日 (可能延至二零二二年 一月一日)
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	二零二零年一月一日
經修訂概念框架	經修訂之財務報告概念框架	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日

該等準則預期將不會對本集團現時或將來報告期間以及可預見未來交易造成重大影響。

### 3 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
租金收入	546,001	510,624
提供物業管理服務所得收入(i)	164,908	71,656
其他	1,597	—
	<u>712,506</u>	<u>582,280</u>

(i) 尚未履行的物業管理服務

下表列示相關長期合約產生的物業管理服務的尚未履行的履約責任。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
分配至於十二月三十一日部分或悉數尚未履行的 長期物業管理服務的交易價格總額	<b>447,782</b>	<b>386,988</b>

管理層預計，分配至截至二零一九年十二月三十一日尚未履行合約的交易價格約38%將於二零二零年確認為收入，及約24%將於二零二一年確認為收入。剩餘約38%將於自二零二二年起財政年度確認。上文所披露的金額並未計入受限制可變代價。

4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
房產稅、地稅及其他稅項支出	99,288	101,185
僱員福利開支 — 包括董事酬金	54,923	49,523
維護維修成本	35,296	30,221
使用權資產折舊	33,263	—
專業費用	28,701	28,462
物業、廠房及設備折舊	16,421	7,539
租賃佣金	12,366	12,709
公用設施及辦公室開支	7,035	10,449
差旅費	4,909	5,300
核數師酬金		
— 核數服務	3,600	3,600
— 非核數服務	1,000	1,000
保險費用	3,205	2,784
招待費	2,744	3,740
租賃費用	2,671	15,567
銀行手續費	606	444
物業、廠房及設備減值虧損	—	6,966
其他開支	1,882	2,276
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額	<b>307,910</b>	<b>281,765</b>

## 5 財務開支 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
<b>財務開支</b>		
銀行借款利息	(241,556)	(214,951)
其他金融機構借款利息	(35,415)	(72,332)
優先票據利息	(295,415)	(250,642)
資產支持中期票據「資產支持票據」利息	(21,076)	—
租賃負債利息開支	(19,622)	—
	<u>(613,084)</u>	<u>(537,925)</u>
減：利息資本化(附註9)	142,885	132,822
淨利息開支	<u>(470,199)</u>	<u>(405,103)</u>
可換股債券交易成本	(11,685)	—
匯兌虧損	(49,265)	(148,714)
減：匯兌虧損資本化(附註9)	8,548	13,481
匯兌虧損淨額	<u>(40,717)</u>	<u>(135,233)</u>
	<u>(522,601)</u>	<u>(540,336)</u>
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	23,409	15,963
<b>財務開支淨額</b>	<u><u>(499,192)</u></u>	<u><u>(524,373)</u></u>

## 6 所得稅開支

中國利得稅乃根據年內估計應課稅利潤的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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
<b>即期稅項</b>		
年內利潤即期稅項	9,046	6,738
資本增值稅	19,907	16,445
預扣稅	3,930	—
過往期間即期稅項調整	(360)	(5,195)
即期稅項開支總額	<u>32,523</u>	<u>17,988</u>
遞延所得稅	<u>259,749</u>	<u>275,991</u>
<b>所得稅開支</b>	<u><u>292,272</u></u>	<u><u>293,979</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

由於本集團並未從香港賺取或產生應課稅利潤，故並未計提香港利得稅。年內剩餘應課稅利潤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」)

本集團按25%的稅率(二零一八年：25%)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》，將對在中國境外成立的直接控股公司徵收10%的預扣所得稅。如中國與外國直接控股公司所在司法管轄區訂有稅務條約安排，則可適用較低預扣所得稅。

7 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	331,089	557,231
已發行普通股加權平均數	3,233,647,439	3,129,270,368
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.1024</u>	<u>0.1781</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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
本公司權益擁有人應佔利潤(人民幣千元)	331,089	557,231
已發行普通股加權平均數	3,233,647,439	3,129,270,368
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	3,273,242	3,525,362
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	3,236,920,681	3,132,795,730
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.1023</u>	<u>0.1779</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團可換股債券具反攤薄效應，因此，計算每股攤薄盈利時並無計及可換股債券。

## 8 股息

本公司並無就截至二零一九年十二月三十一日止年度向本公司股東宣派或分派任何股息。

## 9 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
<b>按公平值</b>		
年初	17,039,000	14,792,000
已完工投資物業的資本化後續支出	303,998	24,596
在建投資物業的資本化支出	1,653,261	1,721,160
分類為持作出售的資產	—	(447,000)
出售子公司	(343,474)	—
公平值調整所得淨收益	746,215	948,244
	<u>19,399,000</u>	<u>17,039,000</u>
<b>年末</b>	<b>19,399,000</b>	<b>17,039,000</b>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就在建投資物業資本化的借款成本達人民幣151,433,000元(二零一八年：人民幣146,303,000元)(附註5)。借款成本按總借款的加權平均利率6.6%(二零一八年：7.2%)予以資本化。

於二零一九年十二月三十一日，本集團公平值總額達人民幣15,517,000,000元(二零一八年：人民幣13,257,000,000元)的投資物業作為抵押品被抵押，以獲得銀行借款(附註13)。

於本公告日期，公平值總額達人民幣2,580,000,000元的若干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，以釐定投資物業於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公平值。重估損益載列於未經審核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或持作未來投資物業發展的租賃土地而言，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。

## 10 貿易及其他應收款項及預付款

### (a) 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應收款項</b>		
應收第三方租金收入款項(i)	8,638	4,733
應收關連方租金收入款項(i)	1,890	1,692
	<u>10,528</u>	<u>6,425</u>
<b>其他應收款項</b>		
土地使用權其他應收款項及其他按金	38,304	59,864
其他應收關聯方款項	34,449	2,000
其他應收未支付代價	12,217	—
其他應收其他第三方款項	3,024	12,058
	<u>87,994</u>	<u>73,922</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(589)	(32)
其他應收款項減值撥備	(6,622)	(5,830)
	<u>(7,211)</u>	<u>(5,862)</u>
	<u>91,311</u>	<u>74,485</u>

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣852,000元質押作銀行借款的抵押品(二零一八年：人民幣1,140,000元)(附註13)。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，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。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，所有貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
30日以內	8,171	5,775
31日至90日	1,224	430
91日至365日	685	220
超過365日	448	—
	<u>10,528</u>	<u>6,425</u>

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。

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存續期的預期虧損撥備。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。此舉導致虧損撥備於二零一八年及二零一九年十二月三十一日增加。

(b) 預付款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
所得稅以外的預付稅款的即期部分	73,455	51,792
預付公用設施費	15,641	9,265
預付所得稅	1,926	686
	<u>91,022</u>	<u>61,743</u>

11 股本及溢價

(a) 法定股本

	法定股份數目
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	<u>8,000,000,000</u>
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	<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 (經審核)	庫務股份 人民幣千元 (經審核)	股份溢價 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於二零一八年一月一日	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	<u>2,483,000</u>	—	—	8,185	8,185
於二零一八年十二月三十一日	<u>3,245,277,999</u>	<u>1,323</u>	<u>—</u>	<u>6,458,984</u>	<u>6,460,307</u>

	已發行 股份數目	普通股 人民幣千元 (未經審核)	庫務股份 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	3,245,277,999	1,323	—	6,458,984	6,460,307
普通股發行	—	—	—	—	—
僱員購股權計劃 — 行使購股權	<u>2,491,000</u>	—	—	7,265	7,265
購回股份(ii)	—	—	(25,183)	—	(25,183)
註銷股份(iii)	<u>(13,576,000)</u>	<u>(6)</u>	<u>25,183</u>	<u>(25,177)</u>	<u>—</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>3,234,192,999</u>	<u>1,317</u>	<u>—</u>	<u>6,441,072</u>	<u>6,442,389</u>

- (i) 於二零一八年五月十一日，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。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) 本公司自二零一九年一月十七日至二零一九年一月二十五日透過香港聯合交易所有限公司購回其本身13,576,000股普通股。就購回股份支付的總額為人民幣25,183,000元，且已自股東權益中扣除。
- (iii) 本公司於二零一九年二月八日已註銷13,576,000股股份。註銷後，本公司的已發行普通股自3,245,277,999股減至3,231,701,999股。股本及股份溢價金額亦相應減少。

## 12 其他儲備金

	重組儲備 人民幣千元 (經審核)	法定儲備金 人民幣千元 (經審核)	股份支付 人民幣千元 (經審核)	可供出售 金融資產 人民幣千元 (經審核)	權益		總計 人民幣千元 (經審核)
					持有人的 視作注資 人民幣千元 (經審核)	外幣換算 人民幣千元 (經審核)	
於二零一七年十二月三十一日	10,461	3,661	21,057	(10,493)	139,716	176	164,578
會計政策變更	—	—	—	10,493	—	—	10,493
於二零一八年一月一日 (經重列)	10,461	3,661	21,057	—	139,716	176	175,071
僱員購股權計劃	—	—	—	—	—	—	—
— 僱員服務價值	—	—	1,692	—	—	—	1,692
— 行使購股權	—	—	(4,758)	—	—	—	(4,758)
撥往法定儲備金(i)	—	2,769	—	—	—	—	2,769
於二零一八年十二月三十一日	<u>10,461</u>	<u>6,430</u>	<u>17,991</u>	<u>—</u>	<u>139,716</u>	<u>176</u>	<u>174,774</u>

	重組儲備 人民幣千元 (未經審核)	法定儲備金 人民幣千元 (未經審核)	股份支付 人民幣千元 (未經審核)	可供出售 金融資產 人民幣千元 (未經審核)	權益		總計 人民幣千元 (未經審核)
					持有人的 視作注資 人民幣千元 (未經審核)	外幣換算 人民幣千元 (未經審核)	
於二零一八年十二月三十一日	10,461	6,430	17,991	—	139,716	176	174,774
僱員購股權計劃	—	—	—	—	—	—	—
— 僱員服務價值	—	—	(578)	—	—	—	(578)
— 行使購股權	—	—	(3,722)	—	—	—	(3,722)
撥往法定儲備金(i)	—	2,287	—	—	—	—	2,287
非控股權益的視作注資	—	—	—	—	16,720	—	16,720
於二零一九年十二月三十一日	<u>10,461</u>	<u>8,717</u>	<u>13,691</u>	<u>—</u>	<u>156,436</u>	<u>176</u>	<u>189,481</u>

- (i) 根據中國《公司法》及部分中國子公司的公司章程，在資金達到註冊股本的50%以前，中國子公司須將各年淨利潤（抵銷前年虧損後）的10%撥往法定盈餘公積金；撥往法定盈餘公積金後，經各個權益持有人批准後，中國子公司可將利潤撥往任意盈餘公積金。法定及任意盈餘公積金須在股息分派前撥付給權益持有人。該等儲備金僅可用於彌補前年虧損，擴大生產經營或增加各公司的資本。中國實體可將各自的法定盈餘公積金轉為繳入的資本，惟須該等轉讓後的法定盈餘公積金結欠不得少於註冊資本的25%。

### 13 借款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	4,075,632	3,424,778
— 以若干子公司股權抵押(c)	50,000	—
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款		
— 無抵押	—	684,839
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(e)	2,790,063	2,707,491
資產支持票據		
— 以資產抵押(g)	448,272	—
	<u>7,363,967</u>	<u>6,942,003</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(446,404)	(583,709)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	—	(684,839)
於一年內到期的優先票據	(1,673,447)	—
於一年內到期的資產支持票據	(554)	—
	<u>5,243,562</u>	<u>5,673,455</u>
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 無抵押(d)	20,000	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)	—	685,396
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押(a)	446,404	458,814
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款的即期部分		
— 無抵押	—	684,839
優先票據的即期部分		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(e)	1,673,447	—
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押(g)	554	—
	<u>2,140,405</u>	<u>1,993,944</u>
<b>借款總額</b>	<u>7,383,967</u>	<u>7,667,399</u>

(a) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣3,514,085,000元(二零一八年：人民幣2,614,169,000元)中尚未提取的借款金額人民幣376,500,000元(二零一八年：人民幣314,000,000元)由本集團金額為人民幣13,029,000,000元(二零一八年：人民幣11,007,000,000元)的投資物業作抵押(附註9)。

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣298,620,000元(二零一八年：人民幣298,920,000元)由本集團金額為人民幣300,000,000元(二零一八年：人民幣300,000,000元)的受限制存款作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣190,661,000元(二零一八年：人民幣209,346,000元)由本集團金額為人民幣684,000,000元(二零一八年：人民幣864,000,000元)的投資物業(附註9)、金額為人民幣370,000元(二零一八年：人民幣445,000元)(附註10)的貿易應收款項及借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一八年：由租金收入作抵押)作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣72,266,000元(二零一八年：人民幣302,343,000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341,000,000元(二零一八年：人民幣1,386,000,000元)(附註9)的投資物業、金額為人民幣300,000元(二零一八年：人民幣695,000元)(附註10)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(二零一八年：由租金收入作抵押)及本集團金額為人民幣7,000,000元(二零一八年：人民幣34,800,000元)的受限制存款作抵押。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣124,895,000元由本集團於若干子公司的股權及本集團金額為人民幣68,632,000元的受限制存款作抵押。銀行借款於二零一九年償還。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣50,000,000元由本集團若干子公司的股權作抵押。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣20,000,000元(二零一八年：人民幣40,000,000元，尚未提取的借款金額為人民幣8,000,000元)沒有抵押。
- (e) 於二零一七年八月八日、二零一七年九月十四日及二零一七年十二月二十八日，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(「二零一七年票據」)，及其總金額合計為300,000,000美元。二零一七年票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。二零一七年票據將於二零二零年八月八日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一七年票據自二零一七年八月八日(包括該日)起按年利率8%計息，且於二零一八年二月八日開始於每年的二月八日及八月八日每半年支付一次。本公司已將二零一七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。

於二零一八年十一月三十日，本公司發行本金額為104,000,000美元的美元定息優先票據(「二零一八年十一月票據」)。二零一八年十一月票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。二零一八年十一月票據將於二零二零年十一月三十日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一八年十一月票據將按年利率10.5%計息，且於二零一九年五月三十日開始於每年的五月三十日及十一月三十日每半年支付一次。本公司已將二零一八年十一月票據發行所得款項淨額用作償還現有境外債務。

於二零一九年九月五日，本公司宣佈本公司按交換要約及同意徵求備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈將二零一七年票據交換為發行新票據的要約(「交換要約」)。交換要約於二零一九年九月二十五日完成，本公司發行本金總額為162,475,000美元的新交換票據(「二零一九年新交換票據」)。二零一九年新交換票據由本集團若干子公司提供擔保作抵押。二零一九年新交換票據將於二零二一年九月二十五日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一九年新交換票據按年利率8.75%計息，且於二零二零年三月二十五日開始於每年的三月二十五日及九月二十五日每半年支付一次。

- (f) 於二零一八年二月八日，本公司發行本金額為100,000,000美元的美元定息優先票據(「二零一八年二月票據」)。二零一八年二月票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。二零一八年二月票據將於二零一九年二月四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一八年二月票據將按年利率9%計息，且於二零一八年八月七日及二零一九年二月四日每半年支付一次。本公司已將二零一八年二月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。於二零一九年一月二十五日，本公司已贖回二零一八年二月票據。

- (g) 於二零一九年六月二十四日，本公司之子公司——上海宇培(集團)有限公司(「上海宇培」)發行資產支持票據，本金額為人民幣650,000,000元，其中人民幣200,000,000元由上海宇培購回。資產支持票據的借款人為本集團的兩家項目子公司，其投資物業為人民幣1,463,000,000元(附註9)，貿易應收賬款為人民幣182,000元(附註10)，以及資產支持票據質押作資產支持票據的抵押品期間，出租投資物業所產生的租金收入。上海宇培及本公司亦為資產支持票據提供擔保。資產支持票據將於二零三七年六月二十四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。資產支持票據將自二零一九年六月二十四日起(包括該日)按年利率6.5%計息，且於二零一九年九月二十四日開始於每年的九月二十四日、十二月二十四日、三月二十四日及六月二十四日起按季度支付本金和利息。

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)的借款利率得出的比率貼現現金流量得出，符合第三級公平值等級分類。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的借款之賬面值以如下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
人民幣	4,593,904	3,589,673
美元	2,790,063	4,077,726
	<u>7,383,967</u>	<u>7,667,399</u>

本集團持有的未提取借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
浮動利率：		
— 一年內到期	—	76,000
— 超過一年到期	376,500	252,000
	<u>376,500</u>	<u>328,000</u>
固定利率：		
— 超過一年到期	—	70,000
	<u>376,500</u>	<u>398,000</u>

誠如上文所披露，該等未提取的借款融資由本集團的投資物業作抵押。

本公司已安排將該等融資用於為興建投資物業提供資金。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團已償還的借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
一年以內	2,140,405	1,993,944
一至兩年	1,820,148	3,236,352
二至五年	1,684,444	1,473,162
超過五年	1,738,970	963,941
	<u>7,383,967</u>	<u>7,667,399</u>

於二零一九年十二月三十一日，借款人民幣4,741,862,000元(二零一八年：人民幣4,855,319,000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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
六個月或以下	1,537,434	2,507,125
六至十二個月	2,696,923	1,518,280
一至五年	2,256,211	3,318,654
超過五年	893,399	323,340
	<u>7,383,967</u>	<u>7,667,399</u>

本集團於結算日的借款加權平均利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
人民幣	6.0%	5.9%
美元	<u>10.1%</u>	<u>9.3%</u>

## 14 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
應付建築成本	166,896	110,533
應付利息	78,820	132,330
應付關連方的租金按金及租金費用	29,057	11,767
應付第三方的租金按金及其他按金	26,194	18,928
來自關連方的預付租金	25,633	23,519
來自第三方的預付租金	24,945	20,422
其他應付稅項	24,343	19,933
預提經營開支	20,542	21,807
應付土地使用權佣金	11,342	—
應付僱員福利	11,396	8,353
與發行優先票據有關的應付佣金及其他開支	9,699	10,824
應付銀行借款的融資成本	—	6,500
其他	—	714
	<u>428,867</u>	<u>385,630</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
一年以內	142,108	103,084
一至兩年	23,474	5,227
超過兩年	1,314	2,222
	<u>166,896</u>	<u>110,533</u>

# 業務回顧及展望

## 業務概覽

於二零一九年十二月三十一日，本公司在位於18個省份或直轄市物流樞紐的37個物流園擁有176套營運中之物流設施。

本集團擴大了其物流設施網絡以應對中國日益增長的優質物流設施需求，其收入隨之由二零一八年的人民幣582.3百萬元增長22.4%至二零一九年的人民幣712.5百萬元。本集團的毛利由二零一八年的人民幣433.9百萬元增加至二零一九年的人民幣546.7百萬元。

## 本集團物流園的主要營運數據

下表載列於二零一九年本集團物流園的主要營運數據：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
<b>已竣工總建築面積：</b>		
穩定物流園(百萬平方米) <sup>(1)</sup>	<b>2.8</b>	2.5
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(2)</sup>	<b>0.6</b>	0.3
總計(百萬平方米)	<b>3.4</b>	2.8
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	<b>0.6</b>	1.3
持作未來開發的土地(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.4
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	<b>0.3</b>	0.1
總建築面積(百萬平方米)	<b>4.9</b>	4.6
投資項目(百萬平方米) <sup>(3)</sup>	<b>4.6</b>	3.3
穩定物流園的租用率(%) <sup>(1)</sup>	<b>90.3</b>	92.4

(1) 物流設施(i)於二零一九年或二零一八年十二月三十一日(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)於二零一九年或二零一八年十二月三十一日(視情況而定)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。

於二零一九年六月，本公司成功發行於二零二四年到期本金總額為1,109,000,000港元的6.95%可換股債券。可換股債券於二零一九年六月二十七日在聯交所上市。發行可換股債券的部分所得款項已用於償還本金額為100,000,000美元的貸款的本金及利息及票息率為8%於二零二零年到期的現有美元優先票據的利息。餘下所得款項已用於償還美元優先票據的利息及其他境外貸款的本金。截至本公告日期，所有所得款項已獲動用。進一步詳情，請參考本公司日期為二零一九年五月二十三日、二零一九年五月二十八日及二零一九年六月二十六日之公告。

## 投資物業明細

### 已竣工物流園

下表載列於二零一九年十二月三十一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	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 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	物流設施	是	689	769
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	175	187
中國江蘇省昆山周市鎮橫新涇路28號 蘇州宇培物流園	118,613	物流設施	是	819	860
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	313	338
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	388	388

物流園	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	<b>175</b>
中國河南省鄭州義通街以東， 喜達路以南，禮通街以西， 物流大道以北鄭州宇培華正道 物流園	31,166	物流設施	是	166	<b>172</b>
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	248	<b>225</b>
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	<b>297</b>
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	608	<b>620</b>
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角 天津宇培物流園	96,407	物流設施	是	512	<b>504</b>

物流園	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國安徽省合肥肥東縣撮鎮鎮 東華路與新華路東南角 合肥宇航物流園	56,014	物流設施	是	249	292
中國江蘇省蘇州蘇州新區大同路8號 蘇州宇慶物流園	171,108	物流設施	是	1,037	1,101
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	63,347	物流設施	是	282	282
中國四川省成都青白江區祥福鎮 民盛路9號成都宇航物流園	113,132	物流設施	是	573	580
中國江蘇省無錫錫山區安鎮 走馬塘西路與擁軍路西北角 無錫宇培物流園——一期	61,609	物流設施	是	291	297
中國浙江省嘉興南湖區四簋港以西 新昌路以北嘉興宇培物流園	130,874	物流設施	是	772	777

物流園	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省常州新北區羅溪鎮龍城大道及盛達路西北角常州宇培物流園	82,712	物流設施	是	342	<b>350</b>
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角南通宇培物流園	41,449	物流設施	是	154	<b>156</b>
中國廣東省惠州羅陽鎮雲步村惠州宇培物流園	112,071	物流設施	是	508	<b>583</b>
中國江蘇蘇州蘇州高新區文昌路及312國道西北角蘇州宇臻物流園	175,434	物流設施	是	1,020	<b>1,075</b>
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	80,948	物流設施	是	340	<b>341</b>
中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路及錫東大道東北角無錫宇培物流園一二期	124,392	物流設施	是	565	<b>587</b>

物流園	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	47,213 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	187	188
中國江蘇省淮安 淮安經濟技術開發區開祥路6號 淮安宇培物流園	57,689	物流設施	是	188	192
中國廣東省肇慶四會大沙鎮 馬房開發區 肇慶宇培物流園	104,857	物流設施	是	543	571
中國遼寧省大連金州經濟技術開發區 高新園10號路東側高新園3號路 北側大連宇培物流園一期	139,785	物流設施	是	538	538
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	26,641 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	104	104
中國天津西青區辛口鎮泰康路 以西天津宇培西青物流園	96,972 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	512	557

物流園	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國陝西省咸陽新元路以北， 渭東路以東咸陽宇培物流園	112,731	物流設施	是	535	561
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	91,057	物流設施	是	362	357
中國雲南省昆明呈貢區馬橙公路 昆明宇培物流園	102,454 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	434	472
總計	<b>2,821,021</b>			<b>13,901</b>	<b>14,496</b>

附註：

(1) 根據於二零一九年十二月三十一日已取得之不動產權證。

下表載列於二零一九年十二月三十一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	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國重慶九龍坡區西彭組團A分區 重慶宇培西彭物流園	152,428	物流設施	是	508	720
中國浙江省舟山定海區幹覽鎮 東升社區舟山宇航產業園	25,801 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	83	110
中國遼寧省大連金州經濟技術開發區 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	76,254	物流設施	是	97	292
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	135,667	物流設施	是	315	628
中國江蘇省無錫錫山區擁軍路及 走馬塘路西南角無錫宇培物流園 三期	207,032	物流設施	是	535	940
總計	<u>597,182</u>			<u>1,538</u>	<u>2,690</u>

附註：

(1) 根據於二零一九年十二月三十一日已取得之不動產權證。

## 在建物流園

下表載列於二零一九年十二月三十一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	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國山東省濟南濟南綜合保稅區 港源六路以南，港興一路以西， 港源七路以北濟南宇臻物流園	125,802	物流設施	是	66	301
中國貴州省貴陽花溪區花燕路西北角， 谷槐路延長段貴陽宇培物流園	178,847	物流設施	是	121	421
中國山東省青島膠東臨空經濟示範區 綜保一路北側青島宇航物流園 <sup>(1)</sup>	99,152	物流設施	是	—	120
中國浙江省餘姚中意寧波 生態園餘姚宇培物流園 <sup>(1)</sup>	164,788	物流設施	是	—	141
總計	<b>568,589</b>			<b>187</b>	<b>983</b>

附註：

(1) 二零一九年的在建新物流園。

## 持作未來開發的土地

下表載列於二零一九年十二月三十一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	於 二零一九年 十二月 三十一日 之總建築 面積 (平方米)	用途	獲中國 政府出讓 土地 使用權	於 二零一八年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國上海青浦區外青松公路 東側上海宇培青陽物流園	67,593	物流設施	是	221	240
中國上海浦東新區南匯工業園區 宣橋鎮上海宇載物流園	108,599	物流設施	是	352	378
中國上海金山區榮東路及榮田路 西南角上海宇培金山物流園	72,171	物流設施	是	199	212
中國江西省南昌南昌高新技術產業 開發區沿河路以西天祥大道以北 南昌宇培物流園	129,503 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	75	75
中國上海金山區楓涇鎮建貢路99號 上海宇冀物流園	175,345 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	297	325
總計	<b>553,211</b>			<b>1,144</b>	<b>1,230</b>

附註：

(1) 經根據設計規劃作出調整。

## 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，消費已成為經濟發展的主要驅動力。據國家統計局，二零一九年全年國內生產總值達人民幣990,865億元，比上年增長6.1%，明顯高於全球經濟增速，在經濟總量1萬億美元以上的經濟體中位居第一。內需對經濟增長貢獻率為89.0%，其中最終消費支出對國內生產總值增長的貢獻率為57.8%，全年社會消費品零售總額為人民幣411,649億元，比上年增長8.0%。消費的增長帶動物流服務需求實現持續增長，據中國物流與採購聯合會，二零一九年一月至十一月份，全國社會物流總額為人民幣271.7萬億元，按可比價格計算，同比增長5.6%；社會物流總費用人民幣12.8萬億元，同比增長7.1%。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，根據獨立的專業房地產顧問戴德梁行報告，於二零一九年年底，中國優質物流設施庫存量突破6,000萬平方米，於二零一九年年底，中國優質物流設施庫存量持續增加至900萬平方米，較二零一八年年底增長17.6%。於二零一九年，高標倉庫整體空置率保持在比較健康的水平，優質物流倉儲服務租賃價格與去年相比基本持平。

從二零一九年第四季度市場情況來看，中國內地優質物流倉儲存量累計超過6,000萬平方米，新入市項目約308萬平方米，整體空置率環比微升0.5個百分點而市場租金環比微漲0.7%。於二零一九年第四季度，華北區域主要供應項目來自於濟南、大連、長春等地區。受到北京持續推進首都功能疏解和低端倉庫騰退，北京地區高標倉庫需求持續向周邊外溢。而東北地區未來兩年內將有127萬平方米新增供應，租賃市場短期內可能存在下行壓力。預計二零二零年華北區域的未來供應主要集中在天津、瀋陽、青島和西安等地。同時，隨著「一帶一路」建設帶動的國家之間經貿合作，陝西、甘肅、青海、新疆等地也可能會受到投資者的加速佈局。

華東區域二零一九年第四季度平均租金環比略漲1.9個百分點，市場新增供應量約為94萬平方米。雖然局部市場的供應量短時間上升導致整體空置率略有上升，但從長期來看，得益於快遞和電商類型客戶的巨大需求增量，華東地區核心城市的高標倉庫依然頗受歡迎。隨著《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》的頒佈，預計華東區域高標準倉庫的供給和需求在未來會向蘇北地區，浙南地區，以及安徽江浙接壤區域外延。

華南區域，平均租金和整體空置率均有小幅上升。得益於粵港澳大灣區建設的全面鋪開，珠江西岸的地區角色和功能也將得到升級。中山、珠江、肇慶等城市的物流倉儲市場正在被帶動，預計未來價格將繼續升高。

華中區域，整體市場租金與二零一九年最後一季度持平。河南和湖南地區尤其受到投資者關注，二零一九年第四季度新增供應量為92萬平方米和133萬平方米。其中，鄭州地區的高標倉庫租賃市場表現穩健，平均租金達到人民幣28.4元每平方米每月。西南區域，四川、重慶、貴州、雲南共有近90萬平方米新增供應。重慶和成都市場由於供應量較大，短期租金和出租率可能面臨壓力。而貴陽和昆明由於地處東盟經貿區路上主要通道，並且短期供應量並無大幅增加趨勢，其高標倉市場表現良好，整體空置率維持在較低水平。

整體而言，中國優質物流設施租賃市場需求繼續表現出強勁的增長勢頭。電子商務、零售商和第三方物流服務（「**第三方物流**」）的需求構成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。據中國國家統計局，二零一九年，中國電子商務發展仍保持著較高的增速，全年實物商品網上零售額總額達到人民幣85,239億元，比去年增長19.5%，佔社會消費品零售總額的比重為20.7%，比上年提高2.3個百分點。隨著中國中西部地區和廣大農村消費潛力進一步釋放，以及互聯網、移動互聯網的進一步普及，電子商務在未來仍將實現較快速度的發展，來自電子商務發展帶動的高標倉庫租賃需求未來仍將是物流設施行業發展的主要驅動力之一。隨著二零一九年六月初工業與信息化部對5G商用牌照的正式發放，中國正式進入5G商用元年。5G網絡隨著將進一步賦能人工智能、大數據、雲計算及物聯網等新興技術在各行業的運用，進一步提升物流效率，加速傳統物流地產的智能化轉型。

總的來看，中國優質物流設施在近年來已取得長足發展，但和美國相比，整體規模相較其龐大的經濟體量和人口規模而言仍然很小，而人均設施面積與歐美、日本等發達市場相比差距更加明顯。隨著全社會對物流效率提出越來越高的要求，以及互聯網、物聯網、人工智能、機器人和大數據的廣泛投入和運用，將加速淘汰效率低下的老舊物流設施，帶動優質物流設施市場需求的持續增長。

# 展望

## 業務展望

於二零二零年，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。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有持作未來開發的土地總建築面積約0.6百萬平方米，以及投資項目總建築面積約4.6百萬平方米。日後，本集團計劃繼續聚焦於經濟較發達地區（諸如粵港澳大灣區、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及物流節點城市）以持續鞏固其全國性網絡。例如在大灣區，除了我們現有已運營的肇慶、惠州項目，我們將以國家推進大灣區建設和長三角一體化為契機，積極尋找區域內新的投資機會，繼續構建該區的物流設施網路。
- **加快滿租週期及優化租戶組合** — 二零一九年我們穩定物流園的出租率達到90.3%，相較市場整體出租率約高2.4個百分點，這是我們一直以來致力於推動加快滿租週期及優化租戶組合策略的成效之一。未來，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持續發展，新零售等新興產業增長強勁，本集團亦將繼續優化其租戶組合並增加此類公司比例以更好地滿足市場需求。
- **因應市場需求創新產品組合** — 近年來，除了致力於傳統高標準倉儲服務及其配套設施開發之外，我們還通過不斷調整自身產品以致力於滿足更多類型客戶的倉儲需求：例如生鮮電商、冷鏈運營商等。隨著中國消費產業的升級以及物流業的逐漸規範，冷鏈市場迅速擴張。根據中國冷鏈物流網的相關數據顯示，中國生鮮電商市場規模在二零一六年至二零一九年之間以超過50%的複合增長率增長至超過人民幣3,500億元的規模。而目前中國的冷鏈配套倉儲設施依然面臨供不應求，建造成本高，倉儲

設施落後等問題。為了優化本集團自身的產品結構並且更好的服務於我們的客戶，未來我們計劃聯合相關的優質冷鏈設施提供商進行部分倉儲設施的改造和建造，打造了一批擁有精準溫控系統的冷庫設施，以滿足眾多生鮮電商或其他客戶的區域倉儲需求。先期，我們將主要集中在國內的核心市場為客戶提供相應的高標準冷庫設施。

- **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，在部分物流園試點水資源循環利用系統，取得良好效果後向全國範圍內的園區推廣。

## 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受日益增長的消費所帶動的增長超過以往受中國政府及私營投資帶動的增長，物流設施供應已出現大量短缺並持續擴大。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二零二零年將繼續錄得強勁增長。該增長的主要驅動力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市場* — 第三方物流產業將於二零二零年繼續錄得穩定增長。該增長的主要驅動力包括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，計劃在二零二五年之前，將該比率下降至12%左右，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。例如，中國國家發改委和交通部印發的《國家物流樞紐佈局和建設規劃》中提出：中國將進一步優化產業結構和空間佈局，預計到二零二五年將佈局建設150個左右國家物流樞紐，使物流業整體持續實現降本增效的目標。

而在發改委等24個部門也在二零一九年聯合發佈了《關於推動物流高質量發展促進形成強大國內市場的意見》，再次強調了鞏固物流降本增效成果，增強企業活力，提升行業效率效益水平，暢通物流全鏈條運行的目標。

整體而言，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。

從長期來看，中國仍是物流發展的核心市場，但現代化物流設施供應量水平與世界各發達國家相比還遠遠不夠。供應來年正在發生演變，企業需要更多高品質現代化的倉庫設施來提高運營效率，以滿足消費者日益增長的物流需求。

除此之外，一個明顯的行業趨勢是更多優質的第三方物流企業不斷湧現出來，將過往中小型零售製造商的零散物流業務整合在一起，實現物流網絡的規模經濟和效率提高。第三方物流企業與大型電商企業不斷利用大數據、雲計算、智慧物流等技術將整個行業與新技術融合在一起，促使中國的物流行業不斷優化與進步。

## 管理層討論及分析

下表載列所示年度本集團未經審核二零一九年度業績(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，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度之變動(以百分比列示)：

	截至十二月三十一日止年度		二零一八年		同比變動 %
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (經審核)	%	
<b>綜合全面收益表</b>					
收入	712,506	100.0	582,280	100.0	22.4
銷售成本	(165,781)	(23.3)	(148,353)	(25.5)	11.7
毛利	546,725	76.7	433,927	74.5	26.0
銷售及市場推廣開支	(33,931)	(4.8)	(31,304)	(5.4)	8.4
行政開支	(108,198)	(15.2)	(102,108)	(17.5)	6.0
金融資產減值虧損淨額	(1,349)	(0.2)	(5,516)	(0.9)	(75.5)
其他收入	19,160	2.7	12,379	2.1	54.8
投資物業公平值收益 — 淨額	746,215	104.7	948,244	162.9	(21.3)
可換股債券公平值 虧損 — 淨額	(55,833)	(7.8)	—	—	—
其他收益 — 淨額	13,242	1.9	11,955	2.1	10.8
經營利潤	1,126,031	158.0	1,267,577	217.7	(11.2)
財務收入	23,409	3.3	15,963	2.7	46.6
財務開支	(522,601)	(73.3)	(540,336)	(92.8)	(3.3)
財務開支 — 淨額	(499,192)	(70.1)	(524,373)	(90.1)	(4.8)
分佔以權益法入賬的 投資利潤	88,575	12.4	104,327	17.9	(15.1)
除所得稅前利潤	715,414	100.4	847,531	145.6	(15.6)
所得稅開支	(292,272)	(41.0)	(293,979)	(50.5)	(0.6)
年內利潤	423,142	59.4	553,552	95.1	(23.6)
以下各方應佔年內利潤：					
本公司擁有人	331,089	46.5	557,231	95.7	(40.6)
非控股權益	92,053	12.9	(3,679)	(0.6)	(2,602.1)
	423,142	59.4	553,552	95.1	(23.6)
以下各方應佔年內 全面收益總額：					
本公司擁有人	331,089	46.5	557,231	95.7	(40.6)
非控股權益	92,053	12.9	(3,679)	(0.6)	(2,602.1)
	423,142	59.4	553,552	95.1	(23.6)
每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.1024		0.1781		
攤薄	0.1023		0.1779		

以下管理層討論及分析乃基於未經審核二零一九年度業績，有關業績可能有別於最後落實的實際業績。

## 收入

本集團的收入由二零一八年的人民幣582.3百萬元增加22.4%至二零一九年的人民幣712.5百萬元，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二零一八年的人民幣148.4百萬元增加11.7%至二零一九年的人民幣165.8百萬元，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二零一八年的25.5%下降至二零一九年的23.3%。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，本集團的毛利由二零一八年的人民幣433.9百萬元增加26.0%至二零一九年的人民幣546.7百萬元，而本集團的毛利率則由二零一八年的74.5%上升至二零一九年的76.7%。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一八年的人民幣31.3百萬元增加8.4%至二零一九年的人民幣33.9百萬元，主要由於本集團隨著營運規模擴大而擴大內部銷售及市場推廣團隊。銷售及市場推廣開支佔本集團收入的百分比由二零一八年的5.4%下降至二零一九年的4.8%，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二零一八年的人民幣102.1百萬元增加6.0%至二零一九年的人民幣108.2百萬元，此主要由於本年度採用國際財務報告準則第16號新租賃準則增加的使用權資產折舊費用。行政開支佔本集團收入的百分比由二零一八年的17.5%下降至二零一九年的15.2%。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二零一八年的人民幣12.4百萬元增加54.8%至二零一九年的人民幣19.2百萬元，主要由於自地方政府機關接獲的政府補助增加所致。

## **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二零一八年的人民幣948.2百萬元減少21.3%至二零一九年的人民幣746.2百萬元，主要是由於(i)出售本集團兩家子公司70%股權導致該兩家子公司的投資物業的公平值收益將僅於「分佔以權益法入賬的投資利潤」入賬；及(ii)新增項目數量較二零一八年減少所致。

## **其他收益 — 淨額**

本集團的其他收益由二零一八年的人民幣12.0百萬元增加10.8%至二零一九年的人民幣13.2百萬元，主要由於出售本集團兩家子公司70%股權產生的收益。

## **經營利潤**

基於上述原因，本集團的經營利潤由二零一八年的人民幣1,267.6百萬元減少11.2%至二零一九年的人民幣1,126.0百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由二零一八年的217.7%下降至二零一九年的158.0%。

## **財務收入**

本集團的財務收入由二零一八年的人民幣16.0百萬元增加46.6%至二零一九年的人民幣23.4百萬元，主要是由於銀行存款利息收入的增加。

## **財務開支**

本集團的財務開支由二零一八年的人民幣540.3百萬元減少3.3%至二零一九年的人民幣522.6百萬元，主要是由於美元匯率波動較上年相比較小，導致匯兌損失減少。

## **所得稅開支**

本集團的所得稅開支由二零一八年的人民幣294.0百萬元減少0.6%至二零一九年的人民幣292.3百萬元，主要是由於公平值損益減少，使得遞延所得稅費用減少。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)由二零一八年的34.7%增加至二零一九年的40.9%，主要由於本集團境外子公司產生的借款成本及可換股債券公平值變動損失等淨損失的增加免徵所得稅而無法抵銷境內子公司所產生的稅負。此外，出售境外子公司股權而確認的資本利得稅較去年相比也有所增加，從而使得整體實際所得稅率上升。

## **年內利潤**

由於上述原因，本集團年內利潤由二零一八年的人民幣553.6百萬元減少23.6%至二零一九年的人民幣423.1百萬元。本集團擁有人應佔本集團年內利潤由二零一八年的人民幣557.2百萬元減少40.6%至二零一九年的人民幣331.1百萬元。

## 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未經審核綜合年度財務資料，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、可換股債券公平值虧損 — 淨額及其他收益／(虧損) — 淨額、銀行存款利息收入、匯兌虧損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二零一八年的人民幣297.0百萬元增至二零一九年的人民幣454.5百萬元。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。於二零一九年，本集團核心純利佔收入的百分比為63.8%。

### 流動資金及資本來源

於二零一九年，本集團主要通過本集團經營所得現金、銀行及金融機構借款及發行優先票據、可換股債券及資產支持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及借款為其擴張及業務營運提供資金。

### 現金及現金等價物

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,166.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,000.4百萬元)，主要包括主要以人民幣(佔78.3%)、美元(佔7.3%)及港元(佔14.4%)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。

### 債務

#### (a) 借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣7,384.0百萬元。

本集團的借款以人民幣(佔62.2%)及美元(佔37.8%)計值。下表載列於所示日期本集團的即期及非即期借款明細：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	4,075,632	3,424,778
— 以若干子公司股權抵押	50,000	—
— 以若干子公司資產及股權抵押	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款		
— 無抵押	—	684,839
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押品抵押	2,790,063	2,707,491
資產支持票據		
— 以資產抵押	448,272	—
	<u>5,243,562</u>	<u>5,673,455</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(446,404)	(583,709)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	—	(684,839)
於一年內到期的優先票據	(1,673,447)	—
於一年內到期的資產支持票據	(554)	—
	<u>5,243,562</u>	<u>5,673,455</u>
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 無抵押	20,000	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	—	685,396
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押	446,404	458,814
— 以資產及若干子公司股權抵押	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款的即期部分		
— 無抵押	—	684,839
優先票據的即期部分		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	1,673,447	—
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押	554	—
	<u>2,140,405</u>	<u>1,993,944</u>
<b>借款總額</b>	<u>7,383,967</u>	<u>7,667,399</u>

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額分別為人民幣7,667.4百萬元及人民幣7,384.0百萬元。本集團的借款總額減少主要由於二零一九年償還了若干優先票據。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款人民幣4,741.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,855.3百萬元)按固定利率計息及其餘借款按浮動利率計息。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
人民幣	6.0%	5.9%
美元	10.1%	9.3%

下表載列於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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一八年 (經審核)
一年以內	2,140,405	1,993,944
一至兩年	1,820,148	3,236,352
兩年至五年	1,684,444	1,473,162
五年以上	1,738,970	963,941
<b>借款總額</b>	<b>7,383,967</b>	<b>7,667,399</b>

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一八年 (經審核)
浮動利率：		
一年內到期	—	76,000
一年以上到期	376,500	252,000
	<b>376,500</b>	328,000
固定利率：		
一年以上到期	—	70,000
	<b>376,500</b>	398,000

## 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、可換股債券及租賃負債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。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率分別為31.6%及38.0%。

## 資本支出

於二零一九年，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1,902.2百萬元。於二零一八年，本集團作出資本支出人民幣1,754.6百萬元。於二零一九年，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

於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團公平值總額為人民幣15,517.0百萬元(二零一八年：人民幣13,257.0百萬元)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9。

## 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當前業務營運及未來投資及擴展計劃。

## 重大收購及出售以及未來重大投資計劃

根據本公司於二零一八年八月與領盛投資管理公司(「LaSalle」)訂立的合作框架協議(「LaSalle合作協議」)，本公司透過其子公司中國宇培物流資產發展有限公司(「宇培」)與LaSalle訂立一系列買賣協議。根據日期為二零一八年十一月九日的第一份買賣協議，宇培同意向LaSalle出售本集團其中一家子公司約70%已發行股份，總代價為人民幣136.3百萬元。根據日期為二零一九年五月二十九日的第二份買賣協議，宇培同意向LaSalle出售本集團另一家子公司約70%已發行股份，總代價為人民幣224.5百萬元。有關其他兩份買賣協議詳情，請參閱「報告期後事項」一節。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月二十六日的公告。

除上文所披露者外，本集團於二零一九年並無進行任何重大投資、收購或出售事項。另外，除本公司招股章程「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

於二零一九年十二月三十一日，本集團有合共196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。

於二零一九年，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54.9百萬元，佔本集團總收入的約7.7%。

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0.49%)的購股權，其中涉及1,063,000股股份的購股權已於二零一九年作廢及涉及7,542,200股股份的購股權於二零一九年十二月三十一日仍未行使。

## 報告期後事項

### 冠狀病毒疫情

自二零二零年一月起中國爆發的新型冠狀病毒疫情(「**COVID-19**疫情」)及中國政府隨後採取的隔離措施以及其他國家施行的出行限制已對中國的經濟活動產生了負面影響。本集團已密切留意COVID-19疫情的發展且已評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公告日期，由於本集團根據長期租賃收取固定租金，因此本集團並未察覺因COVID-19疫情而對其業務或財務狀況造成的任何重大不利影響。本集團將繼續密切監察形勢及對本集團綜合財務報表受到的潛在財務影響進行任何必要評估。

## 多元化企業融資渠道

根據LaSalle合作協議，本公司於二零二零年三月二十六日透過宇培與LaSalle訂立兩份買賣協議。根據該等買賣協議，宇培同意出售本集團兩家子公司約90%已發行股份，購買價分別為約人民幣279.0百萬元(可進行完成調整)及約人民幣317.3百萬元(可進行完成調整)。本公司認為，LaSalle合作協議項下的合作模式可進一步撥付項目公司所持有的物流園的發展及運營成本。有關融資模式使得本集團利用外部資本資源來加速其擴張。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月二十六日的公告。

此外，自二零二零年一月一日起至本公告日期，儘管信貸市場收緊，但本集團取得了借款融資合共人民幣563百萬元。有關金額，連同於二零一九年十二月三十一日或之前已取得但於本公告日期仍未提取的借款融資人民幣377百萬元及本集團利用外部資本的能力，為本集團提供了足夠財務資源以推動其進一步擴張及償還現有債務。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回上市證券

於報告期間，本公司根據本公司股東在於二零一八年六月八日舉行的股東週年大會上批准的股份購回授權按總代價29,031,280港元於聯交所購回13,576,000股股份。購回的詳情概述如下：

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	
二零一九年一月十七日	8,325,000	2.35	1.93	18,316,860
二零一九年一月十八日	4,160,000	2.14	1.95	8,424,280
二零一九年一月二十四日	482,000	2.10	2.07	1,003,960
二零一九年一月二十五日	609,000	2.15	2.07	1,286,180

所購回的股份隨後已被註銷，因此，本公司的已發行股本已按每股0.0000625美元的面值減少。就購回支付的溢價已於本公司股份溢價賬扣除。購回由董事會執行，旨在透過提升本公司的淨價值以及其每股資產及盈利而令股東整體受益。

除上文所披露者外，於報告期間內，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 發行新交換票據

於二零一九年九月五日，本公司向本公司於二零二零年到期的300,000,000美元8.0%未償還優先票據(「二零二零年票據」)的當時持有人提出交換要約。交換代價為最低票息率為8.75%的於二零二一年到期的美元計值優先票據(「二零二一年票據」)及二零二零年票據的應計未付利息。於二零一九年九月二十五日，交換要約全部先決條件已獲達成，交換要約亦已完成。同日，本金額160,800,000美元的二零二零年票據已獲交換，及本公司已交付本金額162,475,000美元的二零二一年票據及代替二零二一年票據零碎金額，相等於並無發行的二零二一年票據本金額的4,466.66美元現金。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年九月五日、二零一九年九月九日及二零一九年九月二十六日的公告。

## 末期股息

董事會並不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度向本公司股東派付末期股息。

## 遵守企業管治守則

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「守則」)之適用守則條文，惟守則之守則條文第A.2.1條(訂明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。

誠如本公司日期為二零一九年四月二十六日的公告所披露，潘乃越先生已辭任執行董事兼本集團首席執行官。李士發先生已獲委任為本集團首席執行官以接任潘乃越先生，自二零一九年四月二十六日起生效。

李士發先生亦為本公司之董事長兼總裁。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，彼自本集團於二零零零年成立以來對本集團的發展及業務擴張起到重大作用。董事會認為，董事長、總裁及首席執行官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。於本公告日期，董事會包括七名執行董事(包括李士發先生)、三名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

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二零一九年十二月三十一日止整個年度已遵守標準守則。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，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二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核二零一九年度業績。

## 於聯交所及本公司網站刊發未經審核二零一九年度業績及年度報告

本未經審核年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnlpholdings.com](http://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  
中國物流資產控股有限公司  
董事長  
李士發

香港，二零二零年三月三十日

於本公告日期，李士發先生、吳國林先生、李慧芳女士、陳潤福先生、卓順華先生、石亮華女士及謝向東先生為執行董事；黃旭鋒先生、李慶女士及傅兵先生為非執行董事；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。