

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)

## 截至二零二零年六月三十日止六個月 中期業績公告

### 財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二零年	二零一九年	同比變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	
收入	388,031	351,122	10.5
毛利	299,381	274,531	9.1
毛利率	77.2%	78.2%	(1.0) <sup>(5)</sup>
投資物業公平值收益—淨額	269,067	275,015	(2.2)
可換股債券公平值虧損—淨額	(185,458)	—	—
期內利潤 <sup>(1)(2)</sup>	1,901	213,909	(99.1)
非國際財務報告準則項目：			
核心純利 <sup>(3)(4)</sup>	270,105	236,204	14.4
核心純利率	69.6%	67.3%	2.3 <sup>(5)</sup>

## 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 二零二零年 六月三十日	截至 二零一九年 十二月三十一日
<b>已竣工總建築面積：</b>		
穩定物流園(百萬平方米) <sup>(6)</sup>	<b>2.8</b>	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(7)</sup>	<b>0.4</b>	0.6
總計(百萬平方米)	<b>3.2</b>	3.4
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.6
持作未來開發的土地(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.6
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.3
總建築面積(百萬平方米)	<b>5.0</b>	4.9
投資項目(百萬平方米) <sup>(8)</sup>	<b>4.4</b>	4.6
穩定物流園的出租率(%) <sup>(6)</sup>	<b>89.7</b>	90.3

- (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。
- (2) 截至二零二零年六月三十日止六個月的利潤包括本公司擁有人應佔虧損人民幣25.6百萬元及非控股權益應佔利潤人民幣27.5百萬元。本公司於二零一九年同期的非控股權益應佔利潤為人民幣22.1百萬元。
- (3) 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計量，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。
- (4) 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，包括期內利潤，加回可換股債券公平值虧損 — 淨額、利息開支淨額、可換股債券交易成本、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，進一步調整至扣除其他收入、投資物業公平值收益 — 淨額及其他收益 — 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。
- (5) 指同比變動之絕對數額。
- (6) 物流設施(i)截至二零二零年六月三十日或二零一九年十二月三十一日竣工超過12個月(視情況而定)或(ii)租用率達到90%。
- (7) 物流設施(i)截至二零二零年六月三十日或二零一九年十二月三十一日竣工或收購不滿12個月(視情況而定)或(ii)租用率低於90%。
- (8) 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」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「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

截至二零二零年六月三十日，本公司在位於18個省份或直轄市物流樞紐的35個物流園擁有164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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣351.1百萬元增加10.5%至報告期間的人民幣388.0百萬元。本集團的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣274.5百萬元增加至報告期間的人民幣299.4百萬元。

### 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 二零二零年 六月三十日	截至 二零一九年 十二月三十一日
<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>	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(2)</sup>	<b>0.4</b>	0.6
總計(百萬平方米)	<b>3.2</b>	3.4
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.6
持作未來開發的土地(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.6
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.3
總建築面積(百萬平方米)	<b>5.0</b>	4.9
投資項目(百萬平方米) <sup>(3)</sup>	<b>4.4</b>	4.6
穩定物流園的出租率(%) <sup>(1)</sup>	<b>89.7</b>	90.3

(1) 物流設施(i)截至二零二零年六月三十日或二零一九年十二月三十一日(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)截至二零二零年六月三十日或二零一九年十二月三十一日(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。

本集團持續加速發展輕資產業務模式。根據本公司於二零一八年八月與領盛投資管理公司(LaSalle Investment Management Asia Pte. Ltd.) (「**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與LaSalle訂立一系列買賣協議。於二零二零年三月，本公司與LaSalle簽訂第二期基金協議，共同投資人民幣663百萬元以經營本集團的倉儲項目。本公司亦獲聘資產管理人，為倉儲項目提供項目及物業管理服務。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。有關融資模式使本集團可利用外部資本資源以加速其擴張。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。

於二零二零年六月，本公司及其若干子公司(作為擔保人)與BCC Leap Holdco, L.P. (「**BCC**」) 就發行二零二五年到期的本金總額為100,000,000美元6.95%可換股債券 (「**二零二零年可換股債券**」) 訂立認購協議。債券將不會向香港公眾人士提呈發售。本公司已向香港聯合交易所有限公司 (「**聯交所**」) 申請本公司因可換股債券隨附換股權獲行使而將予配發及發行的本公司股份上市及買賣，並已獲批准。可換股債券發行所得款項淨額將用於悉數償還本公司所發行於二零二零年十一月三十日到期的優先有抵押票據，餘下款項將用作本公司的一般公司用途，如開發新項目。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月二十九日及二零二零年七月七日的公告。

## 行業概覽

今年以來，突如其來的新冠疫情給全球經濟帶來前所未有的衝擊，世界經濟陷入自20世紀30年代大蕭條以來最為嚴重的衰退。據國際貨幣基金組織(IMF)於二零二零年六月二十四日發佈的《世界經濟展望報告》，預計二零二零年全球經濟將萎縮4.9%，全球除中國以外的各主要經濟體經濟預計將遭受不同程度的萎縮。

受新冠肺炎疫情衝擊以及全球經濟震盪，二零二零年上半年中國經濟的多個經濟指標均受到不同程度的影響。然而中國經濟以及整個物流行業的發展韌性也在這次的疫情風波中得以顯現。據中華人民共和國 (「**中國**」) 國家統計局 (「**NBS**」)，二零二零年上半年國內生產總值 (「**GDP**」) 達人民幣456,614億元，同比微降0.88%。截至二零二零年六月，本年度社會消費品零售總額人民幣172,256.2億元，同比下降11.4%。二零二零年一至六月份，全國社會物流總額為人民幣123.4萬億元，按可比價格計算，同比下降0.5%；社會物流總費用人民幣6.5萬億元，同比下降4%。但與此同時，自二零二零年第二季度中國推進疫情防控取得積極成效之後，可以明顯看到市場活力逐步提升，市場銷售持續改善。相較於第一季度，二零二零年第二季度國內生產總值同比增長3.2%。二零二零年第

二季度社會消費品零售總額降幅比一季度收窄15.1%。規模以上工業增加值由第一季度下降8.4%轉為增長4.4%。據中國物流與採購聯合會，二零二零年六月份中國物流業景氣指數為54.9%，比五月份上升0.1個百分點，已經連續四個月回升。預計未來隨著國內外疫情的好轉，國內經濟以及整個物流行業將繼續恢復活力。

整體而言，中國優質物流設施租賃市場在新冠疫情發生初期受到一定影響，這種影響更多地體現在封鎖措施阻礙了業務交流與運作，而非需求的實際萎縮，隨著國內疫情得到有效控制，經濟活動全面重啓後，市場對高標準物流設施的需求逐步釋放並回歸到正常水平，未來的趨勢預計仍然是持續增長，電子商務、零售商和第三方物流服務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，二零二零年上半年，即使受到疫情影響，中國電子商務發展依然保持了整體正增長。上半年全國網上零售額人民幣51,500.9億元，同比增長7.3%，其中，實物商品網上零售額人民幣43,480.7億元，增長14.3%，佔社會消費品零售總額的比重為84.4%。在促消費和「618」購物節的雙重帶動下，二零二零年六月份全國快遞服務業業務量人民幣74.7億元，同比增長36.8%，業務收入同比增長23.9%。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，新冠疫情進一步改變民眾的消費習慣，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。二零一九年工業與信息化部對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慧、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慧化轉型。

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，整體規模相較中國龐大的經濟體量和人口規模而言仍然很小，而人均物流設施面積與歐美、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

今年以來在全球範圍內爆發的新冠疫情至今未得到有效控制，而繼續呈現蔓延的趨勢，世界經濟仍然面臨不確定性。如果疫苗和治療方法帶來更好的消息，並且政策支持力度進一步加大，那麼經濟活動可能更快恢復。

而就中國國內的經濟形勢而言，新冠疫情防控已進入常態化，一定程度上仍然會影響一些經濟活動，但總體而言經濟活動已全面重啓，加上政府持續推出的各種恢復經濟的政策，多項經濟指標在二零二零年三月份以來都出現了明顯回升或者降幅收窄，這種運行態勢表明，總體上疫情的衝擊是可控的，而且中國經濟展現出很強的自我調整能力，為下半年經濟持續企穩回升奠定了良好的基礎。

於二零二零年下半年，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。於二零二零年六月三十日，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4.4百萬平方米。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絡。

- **加快滿租週期及優化租戶組合** — 二零二零年我們穩定物流園的出租率達到89.7%，在整個上半年受新冠疫情影響之下仍然維持了較高的出租率，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及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下半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下半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。

二零二零年四月三十日，中國證監會、國家發改委聯合發佈《關於推進基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)試點相關工作的通知》，這一通知標誌著中國基礎設施領域REITs試點的正式起步。可以預見這一創新舉措將能夠在中國市場內強化資本市場與實體經濟的深度關聯，創新現有的投融資機制，有效盤活存量資產，促進基礎設施高品質發展。作為此次REITs試點涉及到的物流地產基礎設施領域，毫無疑問將會受到該政策的積極影響。物流地產設施開發企業將能夠獲得更多樣化優質融資管道，減輕自身運營的資本佔用，降低資產周轉率，幫助相關企業實現高效穩定的持續擴張。

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

## 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，連同截至二零一九年六月三十日止六個月至報告期間之變動(以百分比列示)：

	截至六月三十日止六個月				同比變動 %
	二零二零年		二零一九年		
	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)				
<b>簡明綜合全面收益表</b>					
收入	<b>388,031</b>	<b>100</b>	351,122	100	10.5
銷售成本	<b>(88,650)</b>	<b>(22.8)</b>	(76,591)	(21.8)	15.7
毛利	<b>299,381</b>	<b>77.2</b>	274,531	78.2	9.1
銷售及市場推廣開支	<b>(14,518)</b>	<b>(3.7)</b>	(14,154)	(4.0)	2.6
行政開支	<b>(39,501)</b>	<b>(10.2)</b>	(48,548)	(13.8)	(18.6)
金融資產減值虧損淨額	<b>(972)</b>	<b>(0.3)</b>	(219)	(0.1)	343.8
其他收入	<b>4,449</b>	<b>1.1</b>	14,737	4.2	(69.8)
投資物業公平值收益—淨額	<b>269,067</b>	<b>69.3</b>	275,015	78.3	(2.2)
可換股債券公平值虧損—淨額	<b>(185,458)</b>	<b>(47.8)</b>	—	—	—
其他收益—淨額	<b>72,707</b>	<b>18.7</b>	3,584	1.0	1,928.7
經營利潤	<b>405,155</b>	<b>104.4</b>	504,946	143.8	(19.8)
財務收入	<b>12,029</b>	<b>3.1</b>	10,739	3.1	12.0
財務開支	<b>(279,731)</b>	<b>(72.1)</b>	(262,046)	(74.6)	6.7
財務開支—淨額	<b>(267,702)</b>	<b>(69.0)</b>	(251,307)	(71.6)	6.5
分佔以權益法入賬的 投資利潤	<b>3,870</b>	<b>1.0</b>	85,265	24.3	(95.5)
除所得稅前利潤	<b>141,323</b>	<b>36.4</b>	338,904	96.5	(58.3)
所得稅開支	<b>(139,422)</b>	<b>(35.9)</b>	(124,995)	(35.6)	11.5
期內利潤	<b>1,901</b>	<b>0.5</b>	213,909	60.9	(99.1)
以下人士應佔期內利潤／ (虧損)：					
本公司擁有人	<b>(25,575)</b>	<b>(6.6)</b>	191,827	54.6	(113.3)
非控股權益	<b>27,476</b>	<b>7.1</b>	22,082	6.3	24.4
	<b>1,901</b>	<b>0.5</b>	213,909	60.9	(99.1)

截至六月三十日止六個月				
二零二零年		二零一九年		同比變動
人民幣	%	人民幣	%	%
未經審核		未經審核		
(以千計，百分比及每股數據除外)				

期內其他全面收益，扣除稅項	—	—	—	—	—
期內全面收益總額	<u>1,901</u>	<u>0.5</u>	<u>213,909</u>	<u>60.9</u>	<u>(99.1)</u>
以下人士應佔期內 全面收益／(虧損)總額：					
本公司擁有人	(25,575)	(6.6)	191,827	54.6	(113.3)
非控股權益	<u>27,476</u>	<u>7.1</u>	<u>22,082</u>	<u>6.3</u>	<u>24.4</u>
	<u>1,901</u>	<u>0.5</u>	<u>213,909</u>	<u>60.9</u>	<u>(99.1)</u>
每股(虧損)／盈利 (以人民幣列值)					
基本	(0.0079)		0.0593		
攤薄	(0.0079)		0.0591		

## 收入

本集團的收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣351.1百萬元增加10.5%至二零二零年同期的人民幣388.0百萬元，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)平均租金單價有所上升。

## 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣76.6百萬元增加15.7%至二零二零年同期的人民幣88.7百萬元，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二零一九年上半年的21.8%增加至二零二零年同期的22.8%。該增加乃主要由於新增營運項目公司導致房產稅上升及該等新營運物流園於短期內的盈利能力相對較低。

## 毛利及毛利率

由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣274.5百萬元增加9.1%至二零二零年同期的人民幣299.4百萬元。本集團的毛利率則由截至二零一九年六月三十日止六個月的78.2%下降至二零二零年同期的77.2%。

## 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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣14.2百萬元增加2.6%至二零二零年同期的人民幣14.5百萬元，主要由於本集團擴大內部銷售及市場推廣團隊以推廣本集團的物流園。銷售及市場推廣開支佔本集團收入的百分比由二零一九年上半年的4.0%下降至二零二零年同期的3.7%。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣48.5百萬元下降18.6%至二零二零年同期的人民幣39.5百萬元，主要由於法律諮詢費、差旅費及業務招待費減少所致。行政開支佔本集團收入的百分比由二零一九年上半年的13.8%下降至二零二零年上半年的10.2%。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效益增加。

## 金融資產減值虧損淨額

本集團於報告期間錄得金融資產減值虧損淨額人民幣1.0百萬元。本集團於二零一九年同期確認金融資產減值虧損淨額人民幣0.2百萬元。

## 其他收入

本集團的其他收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣14.7百萬元減少69.8%至二零二零年同期的人民幣4.4百萬元，主要由於去年同期獲得了與資產相關的政府補助，而本期未獲得。

## 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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣275.0百萬元減少2.2%至二零二零年同期的人民幣269.1百萬元。主要原因是(i)因本集團的輕資產策略，出售兩家子公司90%的股權，其價值不計入本集團於報告期間的投資物業公平值收益；及(ii)報告期間內項目開發進度有所放緩，在建項目公平值收益整體下降。

## 可換股債券公平值虧損 — 淨額

報告期間，本集團錄得可換股債券公平值虧損人民幣185.5百萬元。於二零一九年同期，本集團並無確認可換股債券公平值虧損。該變動乃主要由於截至二零二零年六月三十日，本集團股價持續上漲，可換股債券價值因而上升。可換股債券公平值虧損為非現金開支，並不影響本集團的流動資金。

## 其他收益 — 淨額

本集團於報告期間錄得其他淨收益人民幣72.7百萬元，而二零一九年同期則錄得其他淨收益人民幣3.6百萬元。其他淨收益的增加乃主要歸因於本期處置了兩家子公司90%股權產生的投資收益。

## 經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣504.9百萬元減少19.8%至二零二零年同期的人民幣405.2百萬元。撇除可換股債券公平值虧損的影響，報告期間的經營利潤為人民幣590.6百萬元，相比二零一九年同期的經營利潤增加17.0%。本集團經營利潤佔收入的百分比由截至二零一九年六月三十日止六個月的143.8%下降至二零二零年同期的104.4%。

## 財務收入

本集團的財務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣10.7百萬元增加12.0%至二零二零年同期的人民幣12.0百萬元，主要由於銀行存款利息收入增加。

## 財務開支

本集團的財務開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣262.0百萬元增加6.7%至二零二零年同期的人民幣279.7百萬元，主要是由於(i)借款利息開支因本集團快速的業務發展而增加；及(ii)本期匯率波動較去年同期相比較大，美元匯率上漲明顯，匯兌損失較去年同期增加較多。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣125.0百萬元增加11.5%至二零二零年同期的人民幣139.4百萬元。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)由二零一九年上半年的36.9%上升至二零二零年同期的98.7%，主要由於(i)境外公司確認的債權融資的財務開支增加，而該部分損失無抵稅作用；(ii)本期處置子公司的股權而計繳境外資本利得稅與去年同期相比資本利得稅有所增加；及(iii)報告期間產生可換股債券公平值虧損，二零一九年同期則無此等虧損。

## 期內利潤

由於上述原因，本集團期內利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣213.9百萬元減少99.1%至二零二零年同期的人民幣1.9百萬元。

## 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。本集團呈列該財務計量乃因為本集團的管理層使用該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，包括期內利潤，加回可換股債券公平值虧損 — 淨額、利息開支淨額、可換股債券交易成本、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，進一步調整至扣除其他收入、投資物業公平值收益 — 淨額及其他收益 — 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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣236.2百萬元增至二零二零年同期的人民幣270.1百萬元。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。於二零二零年上半年，本集團核心純利佔收入的百分比為69.6%。

### 每股(虧損)/盈利

本集團的每股基本盈利及每股攤薄盈利於截至二零一九年六月三十日止六個月分別為人民幣0.0593元及人民幣0.0591元，而報告期間的每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為人民幣0.0079元及人民幣0.0079元，主要是由於本公司擁有人應佔期內利潤自截至二零一九年六月三十日止六個月的利潤人民幣191.8百萬元轉為報告期間的虧損人民幣25.6百萬元。

### 流動資金及資本來源

於報告期間，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、優先票據、資產支持票據及可換股債券發行為本集團的營運提供資金。本集團擬動用內部資源(其將通過自然及可持續增長取得)及借款為其擴張及業務營運提供資金。

### 現金及現金等價物

截至二零二零年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,230.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,166.3百萬元)，主要包括以人民幣、美元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

截至二零二零年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣7,622.6百萬元。本集團的借款以人民幣(佔64.4%)及美元(佔35.6%)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：

	截至 二零二零年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一九年 十二月三十一日 經審核
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	3,697,901	4,075,632
— 以若干子公司股權抵押	29,500	50,000
— 以資產及若干子公司股權抵押	423,567	—
來自其他金融機構的長期借款		
— 以資產及若干子公司股權抵押	244,341	—
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	2,710,520	2,790,063
資產支持中期票據(「資產支持票據」)		
— 以資產抵押	446,803	448,272
	<u>7,552,632</u>	<u>7,363,967</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(354,488)	(446,404)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期 借款	(51,515)	—
於一年內到期的優先票據	(1,572,594)	(1,673,447)
於一年內到期的資產支持票據	(554)	(554)
	<u>5,573,481</u>	<u>5,243,562</u>

	截至
二零二零年	二零一九年
六月三十日	十二月三十一日
未經審核	經審核
(人民幣千元)	

**即期**

短期銀行借款

— 以若干子公司股權抵押

**20,000**

—

— 無抵押

**50,000**

20,000

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

**1,572,594**

1,673,447

資產支持票據的即期部分

— 以資產抵押

**554**

554

長期銀行借款的即期部分

— 以資產抵押

**351,338**

446,404

— 以資產及若干子公司股權抵押

**2,150**

—

— 以若干子公司股權抵押

**1,000**

—

來自其他金融機構的長期借款的即期部分

— 以資產及若干子公司股權抵押

**51,515**

—

---

**2,049,151**

---

2,140,405

**借款總額**

---

**7,622,632**

---

7,383,967



截至二零二零年六月三十日，本集團借款人民幣4,897.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,741.9百萬元)按固定利率計息而餘下借款人民幣2,725.6百萬元按浮動利率計息。截至二零一九年十二月三十一日止年度及報告期間內，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 二零二零年 六月三十日 未經審核	截至 二零一九年 十二月三十一日 經審核
人民幣	6.3%	6.0%
美元	11.0%	10.1%

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 二零二零年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一九年 十二月三十一日 經審核
一年以內	2,049,151	2,140,405
一至兩年	1,847,852	1,820,148
兩年至五年	1,681,333	1,684,444
五年以上	2,044,296	1,738,970
<b>借款總額</b>	<b>7,622,632</b>	<b>7,383,967</b>

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一九年 十二月三十一日 經審核
浮動利率：		
— 一年以上到期	648,820	376,500
固定利率：		
— 一年以上到期	9,500	—
	<b>658,320</b>	<b>376,500</b>

## 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、可換股債券、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。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本集團的資產負債比率分別為38.0%及39.1%。

## 資本支出

報告期間，本集團作出資本支出人民幣893.8百萬元，乃指就於報告期間內開發其物流園項目、收購土地及收購物業、廠房及設備的支出。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團作出資本支出人民幣727.7百萬元。於二零二零年上半年，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。

## 或然負債及擔保

截至二零二零年六月三十日，本集團並無未列賬的重大或然負債、擔保或針對本集團的法律訴訟。

## 本集團的資產抵押

有關本集團於二零二零年六月三十日的資產抵押詳情，請參閱本公告「簡明綜合中期財務資料附註」所載附註11。

## 融資及財務政策

本集團採用穩定、保守融資及財務政策，旨在保持最佳的財務狀況及最經濟的融資成本及最小化財務風險。本集團定期審閱融資需求，以維持足夠財務資源支持其當前的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

於報告期間內，除於二零二零年三月與LaSalle簽訂第二期基金協議(詳情載於上文「業務概覽及展望 — 本集團物流園的主要營運數據」)外，本集團並無進行任何重大投資、收購事項或出售事項。另外，除本公司招股章程「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。

## 報告期後事項

於二零二零年八月十四日，本公司股東批准了本公司、其若干子公司(作為擔保人)與BCC於二零二零年六月二十九日就發行二零二零年可換股債券訂立的認購協議。根據認購協議，待若干條件滿足後，本公司同意發行，而BCC同意認購二零二零年可換股債券。發行二零二零年可換股債券所得款項淨額將用於悉數償還本公司所發行於二零二零年十一月三十日到期的優先有抵押票據，餘下款項將用作本公司的一般公司用途，如開發新項目。

於二零二零年八月七日，本公司子公司上海宇培(集團)有限公司發行本金額為人民幣530,000,000元的商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)。商業按揭支持證券的借款人為本集團的兩家項目子公司。商業按揭支持證券按年利率4.15%計息，並將於二零三八年五月四日到期，惟根據其條款獲提早贖回則除外。

## 人力資源

截至二零二零年六月三十日，本集團有合共195名僱員。本集團已制定全面的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的相關工作技能。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。

於報告期間內，本集團的僱員福利開支總額(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)為人民幣23.3百萬元，佔本集團總收入約6.0%。

根據首次公開發售前購股權計劃，截至二零二零年六月三十日，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6,470,200股股份(佔本公司截至本公告日期已發行總股本的約0.20%)的購股權仍未行使。

## 股息

截至二零一九年六月三十日止六個月及二零二零年同期，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，截至二零二零年六月三十日，本集團的物流設施(總建築面積約為3,422,365平方米)共有349份租約，其中15份租約已獲登記。本集團正在辦理其餘334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

		二零二零年 六月 三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 經審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	124,151	129,266
投資物業	6	19,287,000	19,399,000
無形資產	6	878	861
使用權資產	6	220,235	239,051
以權益法入賬的投資		858,029	787,374
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
長期貿易應收款項		12,133	17,166
其他長期預付款		508,138	451,331
受限制現金		357,128	318,056
		<u>21,367,692</u>	<u>21,454,078</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	7(a)	462,038	91,311
預付款	7(b)	62,361	91,022
透過損益按公平值列賬之金融資產		—	146,975
現金及現金等價物		1,230,043	1,166,331
受限制現金		12,920	12,043
		<u>1,767,362</u>	<u>1,507,682</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>23,135,054</u></u>	<u><u>22,961,760</u></u>

		二零二零年 六月 三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 經審核 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及股份溢價	8(b)	6,445,890	6,442,389
其他儲備金	9	187,569	189,481
庫務股份	8(b)	(88,530)	—
留存盈利		4,256,982	4,282,557
		<u>10,801,911</u>	<u>10,914,427</u>
非控股權益		852,228	824,752
		<u>11,654,139</u>	<u>11,739,179</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	11	5,573,481	5,243,562
長期應付款項		90,479	77,656
遞延所得稅負債		1,947,809	1,998,186
租賃負債		277,654	294,259
可換股債券		1,146,267	996,259
		<u>9,035,690</u>	<u>8,609,922</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	318,503	428,867
即期所得稅負債		45,590	28,572
借款	11	2,049,151	2,140,405
租賃負債		31,981	14,815
		<u>2,445,225</u>	<u>2,612,659</u>
<b>負債總額</b>		<u>11,480,915</u>	<u>11,222,581</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>23,135,054</u>	<u>22,961,760</u>

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 未經審核 人民幣千元	二零一九年 未經審核 人民幣千元
收入	5	388,031	351,122
銷售成本	13	(88,650)	(76,591)
<b>毛利</b>		<b>299,381</b>	<b>274,531</b>
銷售及市場推廣開支	13	(14,518)	(14,154)
行政開支	13	(39,501)	(48,548)
金融資產減值虧損淨額		(972)	(219)
其他收入		4,449	14,737
投資物業公平值收益 — 淨額	6	269,067	275,015
可換股債券公平值虧損 — 淨額		(185,458)	—
其他收益 — 淨額		72,707	3,584
<b>經營利潤</b>		<b>405,155</b>	<b>504,946</b>
財務收入	14	12,029	10,739
財務開支	14	(279,731)	(262,046)
<b>財務開支 — 淨額</b>	14	<b>(267,702)</b>	<b>(251,307)</b>
分佔以權益法入賬的投資利潤		3,870	85,265
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>141,323</b>	<b>338,904</b>
所得稅開支	15	(139,422)	(124,995)
<b>期內利潤</b>		<b>1,901</b>	<b>213,909</b>
以下人士應佔期內利潤／(虧損)：			
本公司擁有人		(25,575)	191,827
非控股權益		27,476	22,082
		<b>1,901</b>	<b>213,909</b>
期內其他全面收益，扣除稅項		—	—
<b>期內全面收益總額</b>		<b>1,901</b>	<b>213,909</b>
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		(25,575)	191,827
非控股權益		27,476	22,082
		<b>1,901</b>	<b>213,909</b>
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)之 每股(虧損)／盈利(以人民幣列值)			
— 基本	16	(0.0079)	0.0593
— 攤薄	16	(0.0079)	0.0591

## 未經審核中期簡明綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔權益				總計 未經審核 人民幣 千元	非控股 權益 未經審核 人民幣 千元	權益總額 未經審核 人民幣 千元	
	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				
於二零一九年十二月三十一日之 結欠	6,442,389	—	189,481	4,282,557	10,914,427	824,752	11,739,179	
全面收益 期內(虧損)/利潤	—	—	—	(25,575)	(25,575)	27,476	1,901	
全面收益總額	—	—	—	(25,575)	(25,575)	27,476	1,901	
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易								
購回股份	8(b)	(88,530)	—	—	(88,530)	—	(88,530)	
僱員購股權計劃 — 行使購股權	8(b)、9	3,501	(1,912)	—	1,589	—	1,589	
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易總額		3,501	(88,530)	(1,912)	(86,941)	—	(86,941)	
於二零二零年六月三十日之結欠		<u>6,445,890</u>	<u>(88,530)</u>	<u>187,569</u>	<u>4,256,982</u>	<u>10,801,911</u>	<u>852,228</u>	<u>11,654,139</u>

本公司擁有人應佔權益

	股本及					非控股		權益總額 未經審核 人民幣千元
	股份溢價	庫務股份	其他儲備金	留存盈利	總計	權益		
	附註 未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元		
於二零一八年								
十二月三十一日之結欠	6,460,307	—	174,774	3,980,187	10,615,268	798,621	11,413,889	
會計政策變更—國際財務報告準則 第16號	—	—	—	(26,431)	(26,431)	—	(26,431)	
於二零一九年一月一日之結欠(經重列)	<u>6,460,307</u>	—	<u>174,774</u>	<u>3,953,756</u>	<u>10,588,837</u>	<u>798,621</u>	<u>11,387,458</u>	
全面收益								
期內利潤	—	—	—	191,827	191,827	22,082	213,909	
全面收益總額	—	—	—	<u>191,827</u>	<u>191,827</u>	<u>22,082</u>	<u>213,909</u>	
與權益擁有人(作為權益 擁有人)的交易								
購回股份	8(b) —	(25,183)	—	—	(25,183)	—	(25,183)	
註銷股份	8(b) (25,183)	25,183	—	—	—	—	—	
僱員購股權計劃								
— 僱員服務價值	9 —	—	(578)	—	(578)	—	(578)	
— 行使購股權	8(b) · 9 <u>2,651</u>	—	<u>(1,298)</u>	—	<u>1,353</u>	—	<u>1,353</u>	
與權益擁有人(作為權益 擁有人)的交易總額	<u>(22,532)</u>	—	<u>(1,876)</u>	—	<u>(24,408)</u>	—	<u>(24,408)</u>	
於二零一九年六月三十日 之結欠	<u>6,437,775</u>	—	<u>172,898</u>	<u>4,145,583</u>	<u>10,756,256</u>	<u>820,703</u>	<u>11,576,959</u>	



## 未經審核中期簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核 人民幣千元	二零一九年 未經審核 人民幣千元
<b>營運活動產生的現金流量</b>		
營運產生的現金	243,279	169,355
已收利息	11,909	10,533
已付所得稅	(953)	(6,340)
<b>營運活動產生的現金淨額</b>	<b>254,235</b>	<b>173,548</b>
<b>投資活動所用現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備	(3,541)	(1,736)
土地使用權預付款項	(37,117)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	423	—
購置透過損益按公平值列賬之金融資產	—	(90,724)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產	259,191	—
添置投資物業	(853,112)	(725,976)
添置無形資產	(259)	(85)
支付出售子公司的資本利得稅	(34,858)	(5,312)
出售子公司所得款項	330,913	291,339
政府補助所得款項	—	10,000
收取／(支付)給關聯方的墊款	78,543	(13,883)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(259,817)</b>	<b>(536,377)</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
受限制現金(增加)／減少	(39,949)	69,074
行使購股權所得款項	1,589	1,353
借款所得款項	1,091,180	1,442,045
償還借款	(591,145)	(1,976,787)
支付利息開支	(296,692)	(311,981)
支付與發行優先票據有關的佣金費及其他開支	(114)	—
租賃付款的本金部分	(5,505)	(9,167)
發行可換股債券所得款項	—	975,034
支付可換股債券利息	(35,450)	—
購回普通股	(88,530)	(25,183)
來自關聯方墊款	31,232	—
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>66,616</b>	<b>164,388</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>61,034</b>	<b>(198,441)</b>
期初現金及現金等價物	1,166,331	2,000,429
分類為持作出售資產的現金	—	11,900
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)	2,678	(15,092)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>1,230,043</b>	<b>1,798,796</b>

# 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」)主要從事租賃物流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，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二零二零年八月二十七日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並未經審核。

## 2 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月之本簡明綜合中期財務資料乃按照國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

本集團以銀行借款融資以及發行優先票據、可換股債券及資產支持證券應付日常營運資金需要。於二零二零年六月三十日，流動負債超過流動資產人民幣677,863,000元。於編製簡明綜合中期財務資料時，本公司董事已計及下列本集團可獲得的資金來源：

- 經營活動所得現金流入淨值。
- 於二零二零年六月三十日的未動用銀行借款融資及將於未來12個月內獲得的新借款(鑒於本集團的信用記錄及本集團尚有未抵押的投資物業)。於二零二零年六月三十日，可獲得的未動用銀行借款融資為人民幣658,320,000元(附註11)。於二零二零年六月三十日後，隨著借款合約的簽訂，本集團獲得額外銀行借款融資人民幣110,700,000元。因此，可獲得而未動用的銀行借款總額增加至人民幣769,020,000元，其中人民幣約179,773,000元已於二零二零年六月三十日後成功提取。
- 可通過建立營運位於中國的物流倉儲項目組合的共同投資計劃自共同投資者獲得的其他可用融資來源以及在必要時發行優先票據、可換股債券及資產支持證券獲得的融資。

經計及上文所述，本公司董事相信，本集團具備充足資源以維持自簡明綜合中期財務資料期末日起計不少於十二個月的持續經營。因此，董事認為採用持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料乃屬適當。

### 3 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二零一九年十二月三十一日止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) 所得稅

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度的預期加權平均實際年度所得稅稅率的估計而確認。

#### (b) 本集團已採納之新訂及經修訂準則及詮釋

多項新訂或經修訂準則或詮釋於本報告期間開始適用，因而本集團須變更其會計政策。下文披露採納國際財務報告準則第16號（修訂本）的影響。於本中期期間首次生效的其他經修訂準則或詮釋並無對過往期間確認的金額產生任何影響，且預期將不會對當前或未來期間產生重大影響。

準則		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
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
國際財務報告準則第3號（修訂本） 經修訂概念框架	業務的定義 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9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第16號（修訂本）	COVID-19相關租金寬免	二零二零年六月一日(i)

(i) 本集團自其聯營公司—上海虹宇物流有限公司（「上海虹宇」）租賃辦公樓。作為COVID-19疫情的直接後果，上海虹宇獲豁免二零二零年第一季度2個月的租賃付款。

於根據國際財務報告準則第16號（修訂本）應用實際可行權宜方法時，於截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合全面收益表內已確認租賃付款減少人民幣2,785,000元（附註13），以反映因租金寬免而引起的租賃付款的變化。

#### (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，但自二零二零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 開始的年度期間生效
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動	二零二二年一月一日 （可能延至二零二三年 一月一日）
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備於 作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約—履行合約之成本	二零二二年一月一日
國際財務報告準則第3號（修訂本） 國際財務報告準則 二零一八年至二零二零年之 年度改進	概念框架之提述 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號、 國際財務報告準則第1號、 國際會計準則第41號	二零二二年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	原為二零二一年 一月一日，惟延至 二零二三年一月一日 待釐定
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或 合營公司之間之資產出售或 注資	待釐定

本集團將在上述新準則、新修訂及詮釋生效時應用。本集團正就該等新準則、新修訂及詮釋的影響進行評估，並預期採納將不會對本集團經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

#### 4 估計

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

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策所作出的重要判斷及估計不確定因素的主要來源乃與截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

#### 5 分部及收入資料

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（「該等項目公司」）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：該等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。

本集團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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，來自客戶A的收入佔本集團收入總額的29.49%（二零一九年六月三十日：來自客戶A的收入佔29.56%）。

本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的收入載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核 人民幣千元	二零一九年 未經審核 人民幣千元
租金收入	276,674	268,969
提供管理服務所得收入	111,357	82,153
	<u>388,031</u>	<u>351,122</u>

## 6 物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及使用權資產

	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	使用權資產 未經審核 人民幣千元
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>				
賬面淨值或估值				
於二零二零年一月一日期初金額	129,266	19,399,000	861	239,051
添置	3,541	758,933	238	—
出售子公司	(96)	(1,140,000)	—	—
其他出售	(69)	—	—	—
有關投資物業的公平值收益	—	269,067	—	—
折舊及攤銷(附註13)	(8,491)	—	(221)	(18,816)
	<u>124,151</u>	<u>19,287,000</u>	<u>878</u>	<u>220,235</u>
<b>於二零二零年六月三十日期末金額</b>				
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>				
賬面淨值或估值				
於二零一九年一月一日期初金額	128,232	17,039,000	653	307,681
添置	136	615,459	73	—
出售子公司	—	(343,474)	—	—
其他出售	(9)	—	—	—
有關投資物業的公平值收益	—	275,015	—	—
折舊及攤銷(附註13)	(7,880)	—	(83)	(16,631)
	<u>120,479</u>	<u>17,586,000</u>	<u>643</u>	<u>291,050</u>
<b>於二零一九年六月三十日期末金額</b>				

本集團投資物業的估值由獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行，以釐定投資物業於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之公平值。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」。

估值主要使用貼現現金流量法(「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。

## 7 貿易及其他應收款項及預付款

### (a) 貿易及其他應收款項

	於	
	二零二零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
<b>貿易應收款項(i)</b>		
應收第三方租金及管理服務款項	24,856	8,638
應收關聯方租金及管理服務款項	32,020	1,890
	<u>56,876</u>	<u>10,528</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	40,825	38,304
其他應收未支付代價	266,280	12,217
其他應收其他第三方款項	3,128	3,024
其他應收關聯方款項	103,112	34,449
	<u>413,345</u>	<u>87,994</u>
減：貿易應收款項虧損撥備	(1,561)	(589)
其他應收款項虧損撥備	(6,622)	(6,622)
	<u>(8,183)</u>	<u>(7,211)</u>
	<u><u>462,038</u></u>	<u><u>91,311</u></u>

- (i) 於二零二零年六月三十日，貿易應收款項人民幣5,848,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣670,000元)及人民幣1,472,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣182,000元)分別質押作銀行借款的抵押品及資產支持中期票據(附註11)。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的流動部分之公平值與其賬面值相若。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，所有貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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	
	二零二零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
30日以內	19,931	8,171
31日至90日	15,150	1,224
91日至365日	20,923	685
超過365日	872	448
	<u>56,876</u>	<u>10,528</u>

(b) 預付款

	於	
	二零二零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
所得稅以外的預付稅款的即期部分	49,825	73,455
預付公用設施費	7,340	10,641
預付銀行借款的融資成本	5,000	5,000
預付所得稅	196	1,926
	<u>62,361</u>	<u>91,022</u>

8 股本及股份溢價以及庫務股份

(a) 法定股份

	法定股份數目 未經審核
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	<u>8,000,000,000</u>
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	<u>8,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行 股份數目 未經審核	普通股 未經審核 人民幣千元	庫務股份 未經審核 人民幣千元	股份溢價 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
於二零二零年一月一日	3,234,192,999	1,317	—	6,441,072	6,442,389
僱員購股權計劃					
— 行使購股權(附註10)	1,072,000	—	—	3,501	3,501
購回股份(i)	—	—	(88,530)	—	(88,530)
於二零二零年六月三十日	<u>3,235,264,999</u>	<u>1,317</u>	<u>(88,530)</u>	<u>6,444,573</u>	<u>6,357,360</u>
於二零一九年一月一日	3,245,277,999	1,323	—	6,458,984	6,460,307
僱員購股權計劃					
— 行使購股權(附註10)	962,000	—	—	2,651	2,651
購回股份(ii)	—	—	(25,183)	—	(25,183)
註銷股份(ii)	(13,576,000)	(6)	25,183	(25,177)	—
於二零一九年六月三十日	<u>3,232,663,999</u>	<u>1,317</u>	<u>—</u>	<u>6,436,458</u>	<u>6,437,775</u>

(i) 根據董事會於二零二零年三月三十一日批准的二零二零年股份獎勵計劃，本公司可不時全權酌情挑選選定參與者，並向選定參與者授出股份獎勵，該獎勵乃以匯聚信託有限公司(「信託人」)根據本公司與信託人於二零二零年三月三十一日訂立之協議將認購之新股份或所購買之現有股份支付。截至二零二零年六月三十日，信託人(代表本公司)已購回33,503,000股普通股，總額為人民幣88,530,000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。本公司於二零一九年二月八日註銷該等股份。股本及股份溢價金額亦相應減少。

## 9 其他儲備金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核 人民幣千元	二零一九年 未經審核 人民幣千元
於一月一日之結欠	189,481	174,774
僱員購股權計劃		
— 僱員服務價值	—	(578)
— 行使購股權	(1,912)	(1,298)
	<u>187,569</u>	<u>172,898</u>
於六月三十日之結欠	<u>187,569</u>	<u>172,898</u>

## 10 股份支付

未行使購股權數目及相關加權平均行使價之變動如下：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二零年		二零一九年	
	每股股份 港元平均 行使價 未經審核	購股權數目 未經審核	每股股份 港元平均 行使價 未經審核	購股權數目 未經審核
於一月一日	1.625	7,542,200	1.625	11,096,200
已行使(附註8)	1.625	(1,072,000)	1.625	(962,000)
已沒收	1.625	—	1.625	(1,062,400)
		<u>6,470,200</u>		<u>9,071,800</u>
於六月三十日	1.625	<u>6,470,200</u>	1.625	<u>9,071,800</u>

於二零二零年六月三十日尚未行使之購股權有以下到期日及行使價：

授出日期	到期日	每股股份 港元行使價	購股權數目
二零一六年三月二十一日	二零二一年三月二十一日	1.625	4,094,200
二零一六年三月二十八日	二零二一年三月二十八日	1.625	2,376,000
			<u>6,470,200</u>



## 11 借款

	於	
	二零二零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	3,697,901	4,075,632
— 以若干子公司股權抵押(c)	29,500	50,000
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	423,567	—
來自其他金融機構的長期借款		
— 以資產及若干子公司股權抵押(f)	244,341	—
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(g)	2,710,520	2,790,063
資產支持中期票據(「資產支持票據」)		
— 以資產抵押(h)	446,803	448,272
	<u>7,552,632</u>	<u>7,363,967</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(354,488)	(446,404)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(51,515)	—
於一年內到期的優先票據	(1,572,594)	(1,673,447)
於一年內到期的資產支持票據	(554)	(554)
	<u>5,573,481</u>	<u>5,243,562</u>
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 以若干子公司股權抵押(e)	20,000	—
— 無抵押(d)	50,000	20,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押(a)	351,338	446,404
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	2,150	—
— 以若干子公司股權抵押(c)	1,000	—
來自其他金融機構的長期借款的即期部分		
— 以資產及若干子公司股權抵押(f)	51,515	—
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(g)	1,572,594	1,673,447
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押(h)	554	554
	<u>2,049,151</u>	<u>2,140,405</u>
<b>借款總額</b>	<u><u>7,622,632</u></u>	<u><u>7,383,967</u></u>

(a) 於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣2,840,618,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,514,085,000元)中尚未提取的借款金額人民幣517,320,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣376,500,000元)由本集團金額為人民幣11,265,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,029,000,000元)的投資物業作抵押。

於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣298,470,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣298,620,000元)由本集團金額為人民幣300,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000,000元)的受限制存款作抵押。

於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣353,492,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣190,661,000元)中尚未提取的借款金額人民幣11,500,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣1,197,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣684,000,000元)的投資物業、金額為人民幣4,642,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣370,000元)的貿易應收款項(附註7)及借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：由租金收入作抵押)作抵押。

於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣205,321,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣72,266,000元)中尚未提取的借款金額人民幣120,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣1,049,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣341,000,000元)的投資物業、金額為人民幣6,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000元)的貿易應收款項(附註7)、借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：由租金收入作抵押)及本集團金額為人民幣27,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)的受限制存款作抵押。

- (b) 於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣423,567,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣1,125,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業、金額為人民幣1,200,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的貿易應收款項(附註7)、借款期間出租投資物業所產生的租金收入、本集團金額為人民幣30,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的受限制存款及本集團於若干子公司的股權作抵押。
- (c) 於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣29,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣50,000,000元)由本集團於若干子公司的股權作抵押。
- (d) 於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣50,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣20,000,000元)中尚未提取的借款金額人民幣9,500,000元(二零一九年十二月三十一日：零)為無抵押。
- (e) 於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣20,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團於若干子公司的股權作抵押。
- (f) 於二零二零年六月三十日，來自其他金融機構的借款人民幣244,341,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣488,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業、借款期間出租投資物業所產生的租金收入及本集團於若干子公司的股權作抵押。
- (g) 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抵押。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抵押。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。

- (h) 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。資產支持票據的借入人為本集團的兩家項目子公司，其金額為人民幣1,494,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,463,000,000元)的投資物業，金額為人民幣1,472,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣182,000元)的貿易應收款項(附註7)，以及資產支持票據期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：由租金收入作抵押)獲質押作為資產支持票據的抵押品。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7.3%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。

本集團持有的未提取借款融資如下：

	於	
	二零二零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
浮動利率：		
— 超過一年到期	<u>648,820</u>	<u>376,500</u>
固定利率：		
— 超過一年到期	<u>9,500</u>	<u>—</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。

## 12 貿易及其他應付款項

	於	
	二零二零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
應付利息	76,315	78,820
應付建築成本(a)	44,292	166,896
應付第三方的租金按金及其他按金	35,864	26,194
關聯方墊款	31,232	—
應付關聯方的租金按金	25,197	29,057
來自第三方的預付租金	25,186	24,945
來自關聯方的預付租金	22,708	25,633
其他應付稅項	22,435	24,343
預提經營開支	19,201	20,542
與發行優先票據有關的應付佣金及其他開支	9,577	9,699
應付土地使用權佣金	3,573	11,342
應付僱員福利	2,923	11,396
	<u>318,503</u>	<u>428,867</u>

- (a) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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	
	二零二零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
一年以內	34,874	142,108
一年至兩年	8,127	23,474
超過兩年	1,291	1,314
	<u>44,292</u>	<u>166,896</u>

### 13 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核 人民幣千元	二零一九年 未經審核 人民幣千元
房產稅、地稅及其他稅項支出	54,266	50,016
折舊及攤銷開支(附註6)	27,528	24,594
僱員福利開支—包括董事酬金	23,348	23,179
維護維修成本	20,367	16,283
租賃費用	4,581	5,142
公用設施及辦公室開支	3,770	4,318
專業費用	3,100	5,976
差旅費	1,640	2,294
核數師酬金		
— 核數服務	1,500	1,500
— 非核數服務	1,000	1,000
短期租賃的租賃費用	843	922
招待費	506	1,283
銀行手續費	450	412
COVID-19相關租金寬免(附註3)	(2,785)	—
其他開支	2,555	2,374
	<u>142,669</u>	<u>139,293</u>

## 14 財務開支 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核 人民幣千元	二零一九年 未經審核 人民幣千元
<b>財務開支</b>		
銀行借款利息	(127,876)	(113,788)
其他金融機構借款利息	(4,546)	(35,274)
優先票據利息	(153,186)	(143,450)
資產支持票據利息	(16,826)	(564)
租賃負債利息	(8,917)	(9,790)
	<u>(311,351)</u>	<u>(302,866)</u>
減：利息資本化	75,139	70,560
	<u>(236,212)</u>	<u>(232,306)</u>
可換股債券交易成本	—	(11,535)
匯兌虧損	(44,178)	(18,205)
減：匯兌虧損資本化	659	—
	<u>(43,519)</u>	<u>(18,205)</u>
	<u>(279,731)</u>	<u>(262,046)</u>
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	12,029	10,739
	<u>12,029</u>	<u>10,739</u>
<b>財務開支淨額</b>	<u>(267,702)</u>	<u>(251,307)</u>

## 15 所得稅開支

中國所得稅乃根據期內估計應課稅利潤的25%計算。

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核 人民幣千元	二零一九年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅	52,871	27,433
遞延所得稅	86,551	97,562
	<u>139,422</u>	<u>124,995</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。期內適用香港利得稅稅率為16.5%。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團按25%的稅率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》，將對向在中國境外成立的直接控股公司派付的股息徵收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。

由於中國子公司並未打算於可見未來分派股息，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團尚未確認其子公司累計未分派利潤的遞延稅項負債。

16 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益所有人應佔(虧損)/利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核	二零一九年 未經審核
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(25,575)	191,827
已發行普通股加權平均數	3,234,486,336	3,233,255,616
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<u>(0.0079)</u>	<u>0.0593</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
	二零一九年 六月三十日 止六個月 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	191,827
加：可換股票據的公平值變動	—
	<u>191,827</u>
已發行普通股加權平均數	3,233,255,616
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	3,537,335
針對可換股債券下授出的股份進行調整	7,725,531
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,244,518,482</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.0591</u>

於截至二零二零年六月三十日止期間，本集團之可換股債券屬反攤薄性質，因此並未計入每股攤薄盈利的計算中。

17 股息

截至二零一九年六月三十日止六個月及二零二零年同期，本公司並未向本公司股東宣派或分派任何股息。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回上市證券

於報告期間內，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。於二零二零年上半年，信託人根據股份獎勵計劃的規則及本公司與信託人訂立的信託契據以現金代價合共約96.2百萬港元自市場購買合共33,503,000股股份，並以本公司二零二零年股份獎勵計劃參與者（「股份獎勵參與者」）為受益人以信託方式代其持有。該等股份將於授出及歸屬受限制股份單位後，用作對相關股份獎勵參與者的獎勵。截至二零二零年六月三十日，本公司並未根據二零二零年股份獎勵計劃授出任何股份。

### 中期股息

董事會並不建議就報告期間向本公司股東派付中期股息。

### 遵守企業管治守則

報告期間，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「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，惟守則之守則條文A.2.1條（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。

李士發先生目前為本集團之董事長、首席執行官兼總裁。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、首席執行官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。

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」），作為有關董事進行本公司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報告期間已遵守標準守則。

本公司亦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交易的準則。報告期間，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慣例。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二零二零年六月三十日止六個月之中期業績。

## 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及中期報告

本中期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))。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  
董事長  
李士發

香港，二零二零年八月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為李士發先生、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；非執行董事為黃旭鋒先生、李慶女士及傅兵先生；及獨立非執行董事為郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。