

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分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)

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度 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 %
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列 <sup>(1)</sup>	
收入	<b>798,637</b>	712,506	12.1
毛利	<b>618,257</b>	546,725	13.1
毛利率	<b>77.4%</b>	76.7%	0.7 <sup>(5)</sup>
年內利潤 <sup>(2)</sup>	<b>66,620</b>	349,245	(80.9)
非國際財務報告準則項目：			
核心純利 <sup>(3)(4)</sup>	<b>510,374</b>	454,519	12.3
核心純利率	<b>63.9%</b>	63.8%	0.1 <sup>(5)</sup>

## 業務摘要

### 本集團物流園的主要營運數據

下表載列於二零二零年本集團物流園的主要營運數據：

於十二月三十一日  
二零二零年 二零一九年

#### 已竣工總建築面積：

穩定物流園(百萬平方米) <sup>(6)</sup>	2.8	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(7)(8)</sup>	0.8	0.6
總計(百萬平方米)	3.6	3.4
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.4	0.6
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.4	0.6
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.6	0.3
總建築面積(百萬平方米)	5.0	4.9
投資項目(百萬平方米) <sup>(9)</sup>	3.8	4.6
穩定物流園的出租率(%) <sup>(6)</sup>	90.2	90.3

(1) 由於本公司的功能貨幣由人民幣變更為港元，本集團的財務業績已予重列。由於本公司除投資控股外並無其他業務活動，且本公司因其主要融資活動以港元或美元計值而其功能貨幣為人民幣而面臨重大外匯風險，因此，董事基於本公司單獨的情況已釐定港元為本公司的功能貨幣，原因為其能為本公司作為一間於香港營運的投資控股公司的交易、財務狀況、財務表現及現金流量影響提供更為可靠及相關的資料。

(2) 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。

(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，包括年內利潤，加回我們借款的利息開支、其他虧損、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支及折舊費用，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、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)於二零二零年或二零一九年十二月三十一日已運營超過12個月(視情況而定)或(ii)租用率達到90%。
- (7) 物流設施(i)於二零二零年或二零一九年十二月三十一日已竣工並運營不滿12個月(視情況而定)及(ii)租用率低於90%。
- (8) 工程竣工或收購完成後，於物流設施開始運營前需進行各種政府基礎設施的準備及檢查，例如道路、供水、供電電纜及供熱系統等。於若干情況下，當工程竣工或收購完成時，由於周邊政府配套設施仍在準備中，該過程可能較以往耗時更長。考慮到該因素，本公司現將運營不足12個月的物流設施歸類為待穩定物流設施。
- (9) 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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「報告期間」)的綜合全年業績(「全年業績」)，摘錄自本集團載於二零二零年年報的綜合財務報表。此外，全年業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 財務資料

### 綜合全面收益表

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
收入	3	<b>798,637</b>	712,506
銷售成本	4	<b>(180,380)</b>	(165,781)
<b>毛利</b>		<b>618,257</b>	546,725
銷售及市場推廣開支	4	<b>(34,574)</b>	(33,931)
行政開支	4	<b>(117,011)</b>	(108,198)
金融資產減值虧損淨額		<b>(1,532)</b>	(1,349)
其他收入		<b>27,439</b>	19,160
投資物業公平值收益 — 淨額	9	<b>678,559</b>	754,763
可換股債券公平值虧損 — 淨額	15	<b>(802,092)</b>	(37,732)
其他收益／(虧損) — 淨額		<b>429,043</b>	(133,918)
<b>經營利潤</b>		<b>798,089</b>	1,005,520
財務收入		<b>35,717</b>	29,306
財務成本		<b>(488,302)</b>	(481,884)
<b>財務開支 — 淨額</b>	5	<b>(452,585)</b>	(452,578)
分佔以權益法入賬的投資利潤		<b>9,920</b>	88,575
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>355,424</b>	641,517
所得稅開支	6	<b>(288,804)</b>	(292,272)
<b>年內利潤</b>		<b>66,620</b>	349,245
以下各方應佔年內利潤：			
本公司擁有人		<b>22,835</b>	257,192
非控股權益		<b>43,785</b>	92,053
		<b>66,620</b>	349,245
<b>年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項</b>		<b>(132,167)</b>	73,897
<b>年內全面(虧損)／收益總額</b>		<b>(65,547)</b>	423,142
以下各方應佔年內全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		<b>(109,332)</b>	331,089
非控股權益		<b>43,785</b>	92,053
		<b>(65,547)</b>	423,142
<b>本公司擁有人應佔利潤之每股盈利(以人民幣列值)</b>			
— 基本	7	<b>0.0070</b>	0.0795
— 攤薄	7	<b>0.0070</b>	0.0795
<b>股息</b>	8	—	—

綜合資產負債表  
於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零一九年
		二零二零年	二零一九年	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			經重列	經重列
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		115,572	129,266	128,232
投資物業	9	20,289,000	19,399,000	17,039,000
無形資產		699	861	653
使用權資產		178,424	239,051	307,681
以權益法入賬的投資		869,370	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		312,539	111,973	58,337
長期貿易及其他應收款項		26,918	17,166	13,933
長期預付款		346,494	451,331	481,408
受限制現金		35,677	318,056	312,000
		<u>22,174,693</u>	<u>21,454,078</u>	<u>18,891,800</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	10	165,261	91,311	74,485
預付款	10	111,491	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		1,033,353	1,166,331	2,000,429
受限制現金		300,057	12,043	91,874
		<u>1,610,162</u>	<u>1,507,682</u>	<u>2,517,707</u>
分類為持作出售的資產		—	—	482,839
		<u>1,610,162</u>	<u>1,507,682</u>	<u>3,000,546</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>23,784,855</u></u>	<u><u>22,961,760</u></u>	<u><u>21,892,346</u></u>
<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	6,510,073	6,442,389	6,460,307
庫存股份	11	(97,533)	—	—
其他準備金	12	(547,380)	(408,724)	(497,328)
留存盈利		4,900,007	4,880,762	4,625,857
		<u>10,765,167</u>	<u>10,914,427</u>	<u>10,588,836</u>
<b>非控股權益</b>		<u>819,725</u>	<u>824,752</u>	<u>798,621</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>11,584,892</u></u>	<u><u>11,739,179</u></u>	<u><u>11,387,457</u></u>

	附註	於十二月三十一日		於二零一九年
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列	一月一日 人民幣千元 經重列
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	13	6,211,033	5,243,562	5,673,455
長期應付款項		76,011	77,656	89,029
遞延所得稅負債		2,104,056	1,998,186	1,751,100
租賃負債		263,750	294,259	342,924
可換股債券	15	2,236,503	996,259	—
		<u>10,891,353</u>	<u>8,609,922</u>	<u>7,856,508</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	14	360,504	420,930	378,560
即期所得稅負債		30,569	28,572	22,395
借款	13	889,922	2,140,405	1,993,944
租賃負債		14,811	14,815	—
合約負債	3	12,804	7,937	7,070
		<u>1,308,610</u>	<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>1,308,610</u>	<u>2,612,659</u>	<u>2,648,381</u>
<b>負債總額</b>		<u>12,199,963</u>	<u>11,222,581</u>	<u>10,504,889</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>23,784,855</u>	<u>22,961,760</u>	<u>21,892,346</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 Fiduciary (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(統稱「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，該等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列。該等綜合財務報表於二零二一年三月三十一日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。綜合財務報表已按照歷史成本慣例編製，並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

本集團於自二零二零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)

除下文所披露的國際財務報告準則第16號（修訂本）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) 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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度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4)，以反映因租金寬免而引起的租賃付款的變化。

- (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 開始之年度期間生效
國際會計準則第39號、國際財務報告準則第4號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段	二零二一年一月一日
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)	概念框架之提述	二零二二年一月一日
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	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
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。



(c) 有關本公司功能貨幣的會計政策變動

於過往年度，董事已釐定本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），乃由於本公司本身並無任何業務，因而與其於中國內地營運之主要子公司的功能貨幣相同，而該等子公司的功能貨幣為人民幣。

然而，於本年度，董事已修訂有關本公司功能貨幣的會計政策，並認為考慮所有一級和二級指標，並按其自身股息收入、開支及融資貨幣釐定其功能貨幣更為適宜。

本公司本身並無買賣，但產生的日常營運開支主要以港元（「港元」）為單位。本公司的大量融資活動以港元或美元（「美元」）計值，因此，董事基於本公司單獨的情況已釐定港元為本公司的功能貨幣，原因為其更能反映本公司的經濟實質及其作為於香港營運的投資控股公司的業務活動。此亦為行業的現行市場慣例。

此構成會計政策的自願變動，須予以追溯應用。董事認為，有關變動將使得有關本公司（其業務為於香港營運投資控股並擁有重大融資活動）的交易、財務狀況、財務表現及現金流量影響的資料更為可靠及相關。

該等綜合財務報表的比較資料已予重列，以反映猶如港元一直為本公司的功能貨幣。當前及過往期間受影響的各財務報表項目的調整金額如下：

綜合資產負債表(摘錄)	二零一九年		二零一九年		二零一九年	
	十二月三十一日 初始呈列	變動	十二月三十一日 經重列	二零一九年 一月一日 初始呈列	變動	二零一九年 一月一日 經重列
其他儲備金	189,481	(598,205)	(408,724)	174,774	(672,102)	(497,328)
保留盈利	4,282,557	598,205	4,880,762	3,953,755	672,102	4,625,857

  

綜合全面收益表 (摘錄)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 調整前		截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 調整後		截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 初始呈列		截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 經重列	
		變動				變動		
投資物業公平值收益								
— 淨額	677,900	659	678,559	746,215	8,548	754,763		
可換股債券公平值								
虧損—淨額	(699,567)	(102,525)	(802,092)	(55,833)	18,101	(37,732)		
其他收益/(虧損)								
— 淨額	110,718	318,325	429,043	13,242	(147,160)	(133,918)		
經營利潤	<b>581,630</b>	<b>216,459</b>	<b>798,089</b>	<b>1,126,031</b>	<b>(120,511)</b>	<b>1,005,520</b>		
財務開支—淨額	<b>(368,293)</b>	<b>(84,292)</b>	<b>(452,585)</b>	<b>(499,192)</b>	<b>46,614</b>	<b>(452,578)</b>		
年內利潤	<b>(65,547)</b>	<b>132,167</b>	<b>66,620</b>	<b>423,142</b>	<b>(73,897)</b>	<b>349,245</b>		
其他全面收益	—	(132,167)	(132,167)	—	73,897	73,897		
全面收益總額	<b>(65,547)</b>	—	<b>(65,547)</b>	<b>423,142</b>	—	<b>423,142</b>		
本公司擁有人應佔								
利潤之每股盈利 (以人民幣列值)								
— 基本	(0.0338)		0.0070	0.1024		0.0795		
— 攤薄	(0.0338)		0.0070	0.1023		0.0795		

### 3 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租金收入	550,008	546,001
提供物業管理服務所得收入(a)	247,516	164,908
其他	1,113	1,597
	<u>798,637</u>	<u>712,506</u>

#### (a) 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
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	<u>923,635</u>	<u>447,782</u>

管理層預計，分配至截至二零二零年十二月三十一日尚未履行合約的交易價格約32%將於二零二一年確認為收入，及約23%將於二零二二年確認為收入。剩餘約45%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。

#### (b) 合約負債

本集團已確認以下與收入有關的合約負債：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	<u>12,804</u>	<u>7,937</u>

#### (i) 就合約負債確認的收入

下表顯示於當前報告期就結轉合約負債確認的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入於年初合約負債結餘的已確認收益		
— 物業管理服務	<u>7,937</u>	<u>7,070</u>

#### 4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
房產稅、地稅及其他稅項支出	106,593	99,288
僱員福利開支 — 包括董事酬金	59,002	54,923
專業費用	41,088	28,701
維護維修成本	41,589	35,296
使用權資產折舊	28,976	33,263
物業、廠房及設備折舊	17,111	16,421
租賃佣金	12,348	12,366
公用設施及辦公室開支	7,771	7,035
差旅費	4,290	4,909
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	3,369	3,205
租賃費用	2,889	2,671
娛樂開支	2,206	2,744
銀行手續費	636	606
Covid-19相關租金寬免	(2,785)	—
其他開支	2,282	1,882
	<u>331,965</u>	<u>307,910</u>
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額	<u>331,965</u>	<u>307,910</u>

#### 5 財務開支 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
<b>財務開支</b>		
銀行借款利息	(269,904)	(241,556)
其他金融機構借款利息	(10,585)	(35,415)
優先票據利息	(256,105)	(295,415)
資產支持中期票據(「資產支持票據」)及 商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)利息	(44,545)	(21,076)
租賃負債利息開支	(17,850)	(19,622)
	<u>(598,989)</u>	<u>(613,084)</u>
減：利息資本化(附註9)	138,747	142,885
淨利息開支	<u>(460,242)</u>	<u>(470,199)</u>
可換股債券交易成本	(28,060)	(11,685)
	<u>(488,302)</u>	<u>(481,884)</u>
<b>財務收入</b>		
匯兌收益	12,087	5,897
銀行存款利息收入	23,630	23,409
	<u>35,717</u>	<u>29,306</u>
財務開支淨額	<u>(452,585)</u>	<u>(452,578)</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
年內利潤即期稅項	13,190	9,046
資本利得稅(a)	35,335	19,907
預扣稅(b)	—	3,930
過往期間即期稅項調整	(2,519)	(360)
<b>即期稅項開支總額</b>	<b>46,006</b>	<b>32,523</b>
<b>遞延所得稅</b>	<b>242,798</b>	<b>259,749</b>
<b>所得稅開支</b>	<b>288,804</b>	<b>292,272</b>

### (i) 開曼群島利得稅

本公司無須繳納任何開曼群島稅費。

### (ii) 香港利得稅

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(二零一九年：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。

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
除稅前利潤	<u>355,424</u>	<u>641,517</u>
按各國當地的利潤適用稅率計算的稅項	262,233	262,785
以下項目的課稅影響：		
— 不可扣稅開支	443	365
— 毋須課稅收入	(2,032)	(5,928)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	18,761	21,081
— 動用過往未確認的稅項虧損	(23,417)	(9,508)
— 出售子公司的資本利得稅(a)	35,335	19,907
— 預扣稅(b)	—	3,930
— 過往期間即期稅項調整	<u>(2,519)</u>	<u>(360)</u>
稅項支出	<u><u>288,804</u></u>	<u><u>292,272</u></u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，實際稅率為81.3%（二零一九年：45.6%）。

- (a) 除綜合財務報表所披露者外，本集團於二零二零年及二零一九年分別向LaSalle出售若干項目公司股權總數的約90%及70%。該股權轉讓須繳納10%資本利得稅。該股權轉讓交易分別於二零二零年及二零一九年完成並已付相關資本利得稅。
- (b) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團若干於中國成立的子公司與於香港成立的子公司訂立貸款協議。香港子公司所賺取的利息收入須繳付預扣所得稅。

## 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	
	二零二零年	二零一九年 經重列
本公司權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	22,835	257,192
已發行普通股加權平均數	<u>3,239,406,046</u>	<u>3,233,647,439</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.0070</u>	<u>0.0795</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	
	二零二零年	二零一九年 經重列
本公司權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	22,835	257,192
已發行普通股加權平均數	3,239,406,046	3,233,647,439
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	<u>963,529</u>	<u>3,273,242</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,240,369,575</u>	<u>3,236,920,681</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.0070</u>	<u>0.0795</u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

## 8 股息

本公司並無就截至二零二零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(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 9 投資物業

截至十二月三十一日止年度  
二零二零年 二零一九年  
人民幣千元 人民幣千元  
經重列

按公平值		
年初	19,399,000	17,039,000
已完工投資物業的資本化後續支出	177,044	295,450
在建投資物業的資本化支出	1,516,397	1,653,261
出售子公司	(1,140,000)	(343,474)
其他出售	(342,000)	—
公平值調整所得淨收益	678,559	754,763
年末	<u>20,289,000</u>	<u>19,399,000</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就在建投資物業(附註5)資本化的借款成本達人民幣138,747,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣142,885,000元)。借款成本按總借款的加權平均利率6.5%(二零一九年十二月三十一日：6.6%)予以資本化。

於二零二零年十二月三十一日，本集團公平值總額達人民幣18,261,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣15,517,000,000元)的投資物業作為抵押品被抵押，以獲得銀行借款(附註13)。

於本報告日期，公平值總額達人民幣1,177,000,000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，以釐定投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平值。重估損益載列於綜合全面收益表內的「投資物業公平值收益—淨額」。

估值主要使用貼現現金流量法，參考基於重大不可觀察輸入數據(包括市場租金、租金增長率、資本化率及貼現率等)所做的預測；採用年期和復歸(「年期和復歸」)法，將源自現有租約的淨租金收入資本化，並適當考慮物業的復歸權益(參照可資比較的市場租金交易)，以及重大不可觀察輸入數據(包括年期/復歸收益率)釐定。此外，就計量日期的在建投資物業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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
應收第三方租金收入款項(i)	24,483	8,638
應收關連方租金收入款項(i)	31,341	1,890
	<u>55,824</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(ii)	44,954	38,304
其他應收關聯方款項	27,198	34,449
其他應收搬遷補償	36,029	—
其他應收出售子公司之未支付代價	7,200	12,217
其他應收其他第三方款項	2,790	3,024
	<u>118,171</u>	<u>87,994</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(2,112)	(589)
其他應收款項減值撥備	(6,622)	(6,622)
	<u>(8,734)</u>	<u>(7,211)</u>
	<u><b>165,261</b></u>	<u><b>91,311</b></u>

(i) 於二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣21,513,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣852,000元)(附註13)質押作銀行借款的抵押品。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，保證按金人民幣4,400,000元(二零一九年十二月三十一日：零)(附註13)乃支付予某金融機構作為借款抵押品。

於二零二零年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接近其賬面值。於二零二零年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：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30日以內	19,153	8,171
31日至90日	17,535	1,224
91日至365日	17,995	685
超過365日	1,141	448
	<u>55,824</u>	<u>10,528</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二零一九年及二零二零年十二月三十一日增加。

**(b) 預付款**

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅以外的預付稅款的即期部分	87,677	73,455
資產支持票據的預付利息	11,733	—
預付公用設施費	9,881	15,641
預付所得稅	2,200	1,926
	<u>111,491</u>	<u>91,022</u>

## 11 股本及溢價

### (a) 法定股本

	法定股份數目
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>
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	<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	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
於二零一九年一月一日	3,245,277,999	1,325	—	6,458,982	6,460,307
僱員購股權計劃					
— 行使購股權	2,491,000	1	—	7,264	7,265
購回股份(i)	—	—	(25,183)	—	(25,183)
註銷股份(i)	<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>1,320</u>	<u>—</u>	<u>6,441,069</u>	<u>6,442,389</u>
於二零二零年一月一日	<b>3,234,192,999</b>	<b>1,320</b>	<b>—</b>	<b>6,441,069</b>	<b>6,442,389</b>
僱員購股權計劃					
— 行使購股權	<b>5,670,000</b>	<b>2</b>	<b>—</b>	<b>18,133</b>	<b>18,135</b>
購回股份(ii)	—	—	<b>(97,533)</b>	—	<b>(97,533)</b>
可換股債券轉換	<u>14,420,059</u>	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>49,543</u>	<u>49,549</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><b>3,254,283,058</b></u>	<u><b>1,328</b></u>	<u><b>(97,533)</b></u>	<u><b>6,508,745</b></u>	<u><b>6,412,540</b></u>

- (i) 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。
- (ii) 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。截至二零二零年十二月三十一日，信託人（代表本公司）已購回36,513,000股普通股，總額為人民幣97,533,000元。

## 12 其他儲備金

	重組儲備 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	股份支付 人民幣千元	權益持有人的 視作注資 人民幣千元	外幣換算 差額 人民幣千元 經重列	總計 人民幣千元 經重列
於二零一八年十二月三十一日	10,461	6,430	17,991	139,716	176	174,774
會計政策變更—功能貨幣變更	—	—	—	—	(672,102)	(672,102)
於二零一九年一月一日(經重列)	10,461	6,430	17,991	139,716	(671,926)	(497,328)
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
外幣換算差額	—	—	—	—	73,897	73,897
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(經重列)	<u>10,461</u>	<u>8,717</u>	<u>13,691</u>	<u>156,436</u>	<u>(598,029)</u>	<u>(408,724)</u>
於二零一九年十二月三十一日(經重列)	<b>10,461</b>	<b>8,717</b>	<b>13,691</b>	<b>156,436</b>	<b>(598,029)</b>	<b>(408,724)</b>
僱員購股權計劃						
— 行使購股權	—	—	(10,079)	—	—	(10,079)
撥往法定儲備金(i)	—	3,590	—	—	—	3,590
外幣換算差額	—	—	—	—	(132,167)	(132,167)
於二零二零年十二月三十一日	<u>10,461</u>	<u>12,307</u>	<u>3,612</u>	<u>156,436</u>	<u>(730,196)</u>	<u>(547,380)</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	3,321,126	4,075,632
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	1,387,676	—
— 以若干子公司股權抵押(c)	—	50,000
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(e)	1,066,083	2,790,063
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)	350,070	—
資產支持票據		
— 以資產抵押(g)	448,160	448,272
商業按揭支持證券		
— 以資產抵押(h)	477,840	—
	<u>7,050,955</u>	<u>7,363,967</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(675,074)	(446,404)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(72,521)	—
於一年內到期的優先票據	(91,912)	(1,673,447)
於一年內到期的資產支持票據	(415)	(554)
	<u>6,211,033</u>	<u>5,243,562</u>
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 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)	544,378	446,404
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	130,696	—
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)	91,912	1,673,447
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)	72,521	—
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押(g)	415	554
	<u>889,922</u>	<u>2,140,405</u>
<b>借款總額</b>	<u><u>7,100,955</u></u>	<u><u>7,383,967</u></u>

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣2,217,349,000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717,978,000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8,723,000,000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(附註9)作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣298,320,000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。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣487,647,000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1,562,000,000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(附註9)、金額為人民幣10,313,000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10)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。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣253,654,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣72,266,000元)由本集團金額為人民幣715,000,000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(附註9)、金額為人民幣352,000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10)、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20,000,000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。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣64,156,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣508,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業及本集團金額為人民幣8,500,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的受限制存款作抵押。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣913,473,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣2,001,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業(附註9)及本集團於若干子公司的股權(二零一九年十二月三十一日：零)作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣474,203,000元(二零一九年十二月三十一日：零)中尚未提取的借款金額人民幣29,200,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣1,311,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業(附註9)、金額為人民幣685,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的貿易應收款項(附註10)、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：零)及本集團於若干子公司的股權(二零一九年十二月三十一日：零)作抵押。

- (c) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣50,000,000元由本集團於若干子公司的股權作抵押。銀行借款於二零二零年償還。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，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)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，已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。二零一七年票據按年利率8%計息，且每半年支付一次。

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(「二零一九年交換要約」)。二零一九年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美元的交換票據(「二零一九年交換票據」)。二零一九年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，按年利率8.75%計息，且每半年支付一次。

於二零二零年十一月五日，本公司進一步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二零一九年票據交換為發行新票據的要約（「二零二零年交換要約」）。二零二零年交換要約於二零二零年十一月十八日完成，本公司發行本金總額為150,000,000美元的新交換票據（「二零二零年交換票據」）。二零二零年交換票據由本集團若干子公司提供擔保作抵押。二零二零年交換票據將於二零二二年十一月十八日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外，按年利率8.75%計息，且每半年支付一次。

於二零二零年八月八日，本公司以139,200,000美元贖回二零一七年票據的剩餘本金。

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已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，按年利率10.5%計息，且每半年支付一次。

於二零二零年十一月三十日，本公司已贖回二零一八年十一月票據。

- (f) 於二零二零年十二月三十一日，來自其他金融機構的借款人民幣350,070,000元（二零一九年十二月三十一日：零）由本集團金額為人民幣874,000,000元（二零一九年十二月三十一日：零）的投資物業（附註9）、金額為人民幣4,698,000元（二零一九年十二月三十一日：零）的貿易應收款項（附註10）、借款期間出租投資物業所產生的租金收入、金額為人民幣4,400,000元（二零一九年十二月三十一日：零）的保證按金（附註10）及本集團於若干子公司的股權（二零一九年十二月三十一日：零）作抵押。
- (g) 於二零一九年六月二十四日，本公司子公司—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，其金額為人民幣1,497,000,000元（二零一九年十二月三十一日：1,463,000,000元）的投資物業（附註9），金額為人民幣888,000元（二零一九年十二月三十一日：182,000元）的貿易應收賬款（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（二零一九年十二月三十一日：由租金收入作抵押）。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，且按季度支付本金和利息。
- (h) 於二零二零年八月七日，本公司子公司—上海宇培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」），其中人民幣30,000,000元已獲上海宇培贖回。商業按揭支持證券的借款人為本集團的兩家項目子公司，其金額為人民幣1,070,000,000元（二零一九年十二月三十一日：零）的投資物業（附註9），金額為人民幣4,577,000元（二零一九年十二月三十一日：零）的貿易應收賬款（附註10），以及商業按揭支持證券質押作商業按揭支持證券的抵押品期間，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：零）。上海宇培及本公司亦為商業按揭支持證券提供擔保。商業按揭支持證券將於二零三八年五月四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。商業按揭支持證券按年利率4.15%計息，且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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
人民幣	5,923,949	4,593,904
美元	1,177,006	2,790,063
	<u>7,100,955</u>	<u>7,383,967</u>

本集團持有的未提取借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
浮動利率：		
— 超過一年到期	717,978	376,500
固定利率：		
— 超過一年到期	40,700	—
	<u>758,678</u>	<u>376,500</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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團已償還的借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	889,922	2,140,405
一至兩年	2,009,408	1,820,148
二至五年	1,713,998	1,684,444
超過五年	2,487,627	1,738,970
	<u>7,100,955</u>	<u>7,383,967</u>

於二零二零年十二月三十一日，借款人民幣3,467,344,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,741,862,000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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
六個月或以下	1,413,302	1,537,434
六至十二個月	2,713,174	2,696,923
一至五年	2,030,558	2,256,211
超過五年	943,921	893,399
	<u>7,100,955</u>	<u>7,383,967</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	
	二零二零年	二零一九年
人民幣	5.9%	6.0%
美元	<u>11.2%</u>	<u>10.1%</u>

#### 14 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
應付建築成本	110,924	166,896
應付第三方的租金按金及其他按金	54,089	26,194
來自第三方的預付租金	21,431	20,352
應付關聯方的租金按金	32,574	29,057
應計經營開支	28,972	20,542
應付利息	28,031	78,820
來自關聯方的墊款	23,295	—
其他應付稅項	26,675	24,343
應付僱員福利	11,209	11,396
來自關聯方的預付租金	11,012	22,289
合約終止補償	4,000	—
與發行優先票據有關的應付佣金及其他開支	3,330	9,699
與發行可換股債券有關的應付佣金及其他開支	2,127	—
應付土地使用權佣金	2,367	11,342
其他	468	—
	<u>360,504</u>	<u>420,930</u>

於二零二零年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：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	103,553	142,108
一年至兩年	5,139	23,474
超過兩年	2,232	1,314
	<u>110,924</u>	<u>166,896</u>

## 15 可換股債券

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
於一月一日	996,259	—
發行(i)	657,025	975,034
轉換(ii)	(49,549)	—
利息付款	(66,800)	(34,608)
貨幣換算差額	(102,524)	18,101
公平值變動	802,092	37,732
於十二月三十一日	<u>2,236,503</u>	<u>996,259</u>

- (i) 於二零一九年六月二十六日，本公司發行以港元計值本金額為1,109,000,000港元的可換股債券（「二零一九年可換股債券」）。二零一九年可換股債券由本集團若干子公司提供的擔保作抵押。二零一九年可換股債券將於二零二四年六月二十六日到期，惟根據其條款提早贖回、兌換或購買及註銷則除外。二零一九年可換股債券於二零一九年十二月二十六日起按年利率6.95%計息，於每年的六月二十六日及十二月二十六日每半年支付一次。

Berkeley Asset Holding Ltd（「Berkeley Asset」），為本公司的主要股東，由RRJ Capital Master Fund II, L.P.全資擁有，於二零一九年可換股債券發行日期認購本金額為589,000,000港元的二零一九年可換股債券。

於二零二零年十一月二十三日，本公司發行以港元計值本金額為775,050,000港元的可換股債券（「二零二零年可換股債券」）。二零二零年可換股債券由本集團若干子公司提供的擔保作抵押。二零二零年可換股債券將於二零二五年十一月二十三日到期，惟根據其條款提早贖回、兌換或購買及註銷則除外。二零二零年可換股債券於二零二一年五月二十三日起按年利率6.95%計息，於每年的五月二十三日及十一月二十三日每半年支付一次。

- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零一九年可換股債券部分已按換股價3.19港元轉換為14,420,059股本公司普通股。股本及溢價增加總額為人民幣49,549,000元（附註11(b)），其乃基於各換股日期已轉換的二零一九年可換股債券的公平值。

本集團已將二零二零年及二零一九年可換股債券指定為透過損益按公平值列賬的金融負債。二零二零年及二零一九年可換股債券最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生期內於綜合全面收益表確認。

二零二零年及二零一九年可換股債券於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值估值乃由獨立外聘估值師進行。

估值師採納柏力克－舒爾斯模型框架及多元資產蒙特卡羅模擬法釐定二零二零年及二零一九年可換股債券的公平值。估值方法中所使用的主要輸入數據如下所示：

	於十二月三十一日		二零一九年 二零一九年 可換股債券
	二零一九年 可換股債券	二零二零年 可換股債券	
換股價	3.19港元	3.19港元	3.19港元
股價	4.54港元	4.54港元	3.03港元
股價波幅	34.18%	35.35%	37.73%
成交量加權平均價(「成交量加權平均價」)	4.43港元	4.43港元	3.00港元
成交量加權平均價波幅	30.53%	32.54%	34.70%
票息率	6.95%	6.95%	6.95%
實際利率	35.62%	35.34%	18.76%
預計股息收益率	0.00%	0.00%	0.00%
無風險利率	0.38%	0.47%	1.98%

於二零二零年十二月三十一日，二零一九年可換股債券公平值為1,521,279,000港元(相等於人民幣1,280,370,000元)。

根據管理層的估計，如估值模型中使用的實際利率高於／低於5%，則二零一九年可換股債券於二零二零年十二月三十一日的賬面值將減少約人民幣2,267,000元或增加約人民幣2,712,000元。根據管理層的估計，如估值模型中使用的股價波幅和成交量加權平均價波幅上下波動5%，則二零二零年十二月三十一日的二零一九年可轉換債券的賬面值將增加約人民幣1,067,000元或減少約人民幣178,000元。

於二零二零年十二月三十一日，二零二零年可換股債券公平值為1,136,036,000港元(相等於人民幣956,133,000元)。

根據管理層的估計，如估值模型中使用的實際利率高於／低於5%，則二零二零年可換股債券於二零二零年十二月三十一日的賬面值將減少約人民幣4,205,000元或增加約人民幣4,407,000元。根據管理層的估計，如估值模型中使用的波幅和成交量加權平均價波幅上下波動5%，則二零二零年十二月三十一日的二零二零年可轉換債券的賬面值將增加約人民幣3,709,000元或減少約人民幣3,301,000元。

# 業務概覽及展望

## 業務概覽

於二零二零年十二月三十一日，本公司在位於19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，其收入隨之由二零一九年的人民幣712.5百萬元增長12.1%至二零二零年的人民幣798.6百萬元。本集團的毛利由二零一九年的人民幣546.7百萬元增加至二零二零年的人民幣618.3百萬元。

## 本集團物流園的主要營運數據

下表載列於二零二零年本集團物流園的主要營運數據：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
<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>	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(2)(3)</sup>	<b>0.8</b>	0.6
總計(百萬平方米)	<b>3.6</b>	3.4
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	<b>0.4</b>	0.6
持作未來開發的土地(百萬平方米)	<b>0.4</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>(4)</sup>	<b>3.8</b>	4.6
穩定物流園的租用率(%) <sup>(1)</sup>	<b>90.2</b>	90.3

- (1) 物流設施(i)於二零二零年或二零一九年十二月三十一日已運營超過12個月(視情況而定)或(ii)租用率達到90%。
- (2) 物流設施(i)於二零二零年或二零一九年十二月三十一日已竣工並運營不滿12個月(視情況而定)及(ii)租用率低於90%。
- (3) 工程竣工或收購完成後，於物流設施開始運營前需進行各種政府基礎設施的準備及檢查，例如道路、供水、供電電纜及供熱系統等。於若干情況下，當工程竣工或收購完成時，由於周邊政府配套設施仍在準備中，該過程可能較以往耗時更長。考慮到該因素，本公司現將運營不足12個月的物流設施歸類為待穩定物流設施。
- (4) 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。

於二零二零年十一月，本公司成功發行二零二五年到期的本金總額775,050,000港元6.95%可換股債券。發行可換股債券所得款項中約89.5百萬美元已悉數用於償還本金額為100,000,000美元的二零二零年十一月票據。剩餘所得款項已悉數用於本公司之一般公司用途及支付二零一九年可換股債券利息。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、二零二零年七月七日、二零二零年七月三十一日、二零二零年十一月十九日及二零二零年十一月二十三日的公告及日期為二零二零年七月二十七日的通函。

## 投資物業明細

### 已竣工物流園

下表載列於二零二零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 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 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	769	804
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	187	273
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	860	894
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	338	332
中國遼寧省瀋陽瀋北新區 宏業街10號瀋陽宇培瀋北物流園	84,621	物流設施	是	388	386

物流園	於 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 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>171</b>
中國河南省鄭州義通街以東， 喜達路南，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	172	<b>176</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	225	<b>222</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	297	<b>297</b>
中國河南省鄭州中牟縣故城南路以 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	620	<b>633</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	504	<b>508</b>



物流園	於 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 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	292	301
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	1,101	1,124
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	580	585
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	297	310
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	777	787
中國江蘇省常州新北區 黃河西路1281號 常州宇培物流園	82,712	物流設施	是	350	359

物流園	於 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省南通 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	156	<b>162</b>
中國江蘇省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	1,075	<b>1,111</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	341	<b>337</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	587	<b>610</b>
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	192	<b>199</b>
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	571	<b>579</b>
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	<b>538</b>

物流園	於 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 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	561	579
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	357	357
中國雲南省昆明呈貢區馬橙公路 昆明宇培物流園	102,454	物流設施	是	472	501
中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路及 走馬塘路西南角無錫宇培物流園 三期	201,023 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	940	976
中國河南省漯河召陵區新漯上路 以北及玉山路以西漯河宇培物流園	58,804	物流設施	是	—	214
總計	<b>2,797,951</b>			<b>14,004</b>	<b>14,607</b>

附註：

(1) 根據於二零二零年十二月三十一日已取得之不動產權證。

下表載列於二零二零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 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 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鎮永平路9號 重慶宇培西彭物流園	151,443 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	720	<b>715</b>
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	物流設施	是	110	<b>104</b>
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	74,297 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	292	<b>289</b>
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	119,843 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	628	<b>647</b>
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	301	<b>601</b>

物流園	於 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	421	762
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	99,152	物流設施	是	120	415
總計	<b>775,185</b>			<b>2,592</b>	<b>3,533</b>

附註：

(1) 根據於二零二零年十二月三十一日已取得之不動產權證。

## 在建物流園

下表載列於二零二零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 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國浙江省餘姚中意寧波 生態園餘姚宇培物流園	164,788	物流設施	是	141	448
中國安徽省蚌埠淮上區大慶北路以西及 淮上大道以北蚌埠宇培物流園 <sup>(1)</sup>	59,480	物流設施	是	—	167
中國廣西省南寧吳圩鎮 友誼路以南及第五大道以東 南寧宇培物流園 <sup>(1)</sup>	70,540	物流設施	是	—	112
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 <sup>(1)</sup>	116,046	物流設施	是	75	215
<b>總計</b>	<b>410,854</b>			<b>216</b>	<b>942</b>

附註：

(1) 二零二零年的在建新物流園。

## 持作未來開發的土地

下表載列於二零二零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 二零二零年 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 二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二零年 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	240	253
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	378	397
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	212	220
中國上海金山區楓涇鎮建貢路99號 上海宇冀物流園	175,345	物流設施	是	325	337
總計	<b>423,708</b>			<b>1,155</b>	<b>1,207</b>

## 行業概覽

二零二零年以來，突如其來的新冠疫情給全球經濟帶來前所未有的衝擊，為了應對這場衛生突發事件，各國不得不實行「大封鎖」，經濟生活由此陷入停滯，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」)預測，二零二零年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，而全球經濟估計整體萎縮3.5%，萎縮幅度較之其在二零二零年六月二十四日發佈的《世界經濟展望報告》中的預測收窄了1.4個百分點，這反映了雖然二零二零年全球經濟陷入嚴重的衰退，但下半年增長強於預期，在一定程度上說明雖然世界經濟前景未來仍存在很多不確定性，但隨著各國持續常態化防疫政策的推進以及各種刺激經濟政策的實施，世界經濟正逐步復蘇。

受新冠疫情衝擊以及全球經濟震蕩，二零二零年中國多個經濟指標均受到不同程度的影響，而物流行業同樣不可避免的受到影響，從全年走勢來看，第一季度中國經濟生活幾乎陷入停擺的狀態，但隨著疫情得到有效控制，自第二季度以來中國經濟開始全面復蘇，而物流行業同樣伴隨著中國經濟的復蘇而恢復活力。據中華人民共和國(「中國」)國家統計局(「NBS」)，二零二零年中國國內生產總值(「GDP」)首次突破百萬億大關，達到人民幣1,015,986億元，同比增長2.3%，是全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。中國經濟恢復走在世界前列，在一季度國內生產總值大幅下降的情況下，二季度增速由負轉正，增長3.2%，三季度增長4.9%，四季度增長6.5%，走出了一條V型曲線，成為推動世界經濟復蘇的主要力量。二零二零年，中國國內社會消費品零售總額人民幣391,981億元，同比下降3.9%，降幅比二零二零年上半年收窄6.5個百分點。二零二零年，國內物流運行逆勢回升、增勢平穩，物流規模再上新台階，物流業總收入保持增長。據中國物流與採購聯合會(CFLP)，二零二零年全國社會物流總額人民幣300.1萬億元，按可比價格計算，同比增長3.5%。分季度看，一季度、上半年和前三季度增速分別為-7.3%、-0.5%和2.0%，物流規模增長持續恢復，四季度增速回升進一步加快。二零二零年，物流業總收入人民幣10.5萬億元，同比增長2.2%。物流業總收入增速自三季度由負轉正，四季度以來呈現加速回升態勢，恢復至上年水平。

二零二零年中國網上零售額人民幣117,601億元，按可比口徑計算，比上年增長10.9%。全年實物商品網上零售額人民幣97,590億元，按可比口徑計算，比上年增長14.8%，佔社會消費品零售總額的比重為24.9%，比上年提高4.0個百分點。



據戴德梁行報告，截止二零二零年三季度，中國內地高標物流倉儲存量達6,578萬平方米，較二零一九年四季度新增供應超過500萬平方米。受消費釋放和物流活動恢復影響，國內物流倉庫需求回升，全國各地的高標倉庫租賃問詢和交易明顯增多，租賃成交中依然以電商和快運快遞和供應鏈等客戶為主，生鮮電商和社區團購等類型的客戶對各地冷庫資源需求大幅增長。二零二零年三季度國內高標倉庫空置率環比下降0.5個百分點，而租金水平亦維持在穩定水平。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（「**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，二零二零年全年網上零售額人民幣117,601億元，按可比口徑計算，比上年增長10.9%，增幅較二零二零年上半年擴大3.6個百分點。全年實物商品網上零售額人民幣97,590億元，按可比口徑計算，比上年增長14.8%，佔社會消費品零售總額的比重為24.9%，比上年提高4.0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，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能（「**AI**」）、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，整體規模相較其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

進入二零二一年以來，全球經濟復蘇趨勢有所增強。導致全球經濟復蘇加快的原因有以下幾個方面：一是隨著世界各國持續常態化防控政策的推進，新冠肺炎疫情出現緩和跡象。截至二零二一年三月三日14:40，美國約翰斯·霍普金斯大學數據顯示，自二零二一年一月七日開始，全球新增病例整體延續下降趨勢。二是世界各國均在積極推進疫苗的接種。疫苗的接種和新冠肺炎新增病例的下行為全球經濟復蘇提供了較好的社會環境。三是為了保證經濟復蘇，世界各國均繼續保持較強的財政和貨幣政策支持力度。包括美聯儲以及歐洲央行在內主要發達經濟體的超寬鬆貨幣政策仍在持續實施，並繼續醞釀新的財政政策支持計劃。國際貨幣基金組織於二零二一年一月在其《世界經濟展望》更新中預測全球經濟在二零二一年和二零二二年將分別增長5.5%和4.2%。全球經濟復蘇趨好的同時，也面臨一些不穩定因素。一是疫情變異對經濟的潛在影響依然存在；二是寬鬆的貨幣政策導致大宗商品價格過快上漲，全球通脹預期有所升溫；三是持續擴張的財政政策導致全球債務風險也有所上升；四是金融市場近期動蕩也成為阻礙經濟復蘇的重要因素。

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，展現出很強的自我調整能力。二零二一年，中國政府制定的全年國內生產總值增長率目標是超過6.0%，而國際貨幣基金組織預測中國經濟在二零二一年將達到8.1%的增長。二零二零年，中國完成了全面脫貧這一偉大成就，接下來的目標是全面建成小康社會。這意味著未來，中國政府將繼續致力於民眾收入的增長及生活質量的提升。而物流行業以及倉儲設施行業將繼續從高速增長的中國經濟中受益。

於二零二一年，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0.4百萬平方米，以及投資項目總建築面積約3.8百萬平方米。日後，本集團計劃繼續聚焦於經濟較發達地區（諸如粵港澳大灣區、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90.2%，在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二零二一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二零二一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。

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，促進基礎設施高質量發展。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

下表載列所示年度本集團全年業績(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，連同自截至二零一九年十二月三十一日止年度至截至二零二零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		二零一九年		同比變動 %
	二零二零年 人民幣千元	%	二零一九年 人民幣千元 經重列	%	
<b>綜合全面收益表</b>					
收入	798,637	100.0	712,506	100.0	12.1
銷售成本	(180,380)	(22.6)	(165,781)	(23.3)	8.8
毛利	618,257	77.4	546,725	76.7	13.1
銷售及市場推廣開支	(34,574)	(4.3)	(33,931)	(4.8)	1.9
行政開支	(117,011)	(14.7)	(108,198)	(15.2)	8.1
金融資產減值虧損淨額	(1,532)	(0.2)	(1,349)	(0.2)	13.6
其他收入	27,439	3.4	19,160	2.7	43.2
投資物業公平值收益 — 淨額	678,559	85.0	754,763	105.9	(10.1)
可換股債券公平值虧損 — 淨額	(802,092)	(100.4)	(37,732)	(5.3)	2,025.8
其他收益／(虧損) — 淨額	429,043	53.7	(133,918)	(18.8)	(420.4)
經營利潤	798,089	99.9	1,005,520	141.1	(20.6)
財務收入	35,717	4.5	29,306	4.1	21.9
財務成本	(488,302)	(61.1)	(481,884)	(67.6)	1.3
財務開支 — 淨額	(452,585)	(56.7)	(452,578)	(63.5)	0.0
分佔以權益法入賬的 投資利潤	9,920	1.2	88,575	12.4	(88.8)
除所得稅前利潤	355,424	44.5	641,517	90.0	(44.6)
所得稅開支	(288,804)	(36.2)	(292,272)	(41.0)	(1.2)
年內利潤	66,620	8.3	349,245	49.0	(80.9)
以下人士應佔年內利潤：					
本公司擁有人	22,835	2.9	257,192	36.1	(91.1)
非控股權益	43,785	5.5	92,053	12.9	(52.4)
	66,620	8.3	349,245	49.0	(80.9)
年內其他全面(虧損)／收益， 扣除稅項	(132,167)	(16.5)	73,897	10.4	(278.9)
年內全面(虧損)／收益總額	(65,547)	(8.2)	423,142	59.4	(115.5)
以下人士應佔年內 全面(虧損)／收益總額：					
本公司擁有人	(109,332)	(13.7)	331,089	46.5	(133.0)
非控股權益	43,785	5.5	92,053	12.9	(52.4)
	(65,547)	(8.2)	423,142	59.4	(115.5)
本公司擁有人應佔利潤之 每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.0070		0.0795		
攤薄	0.0070		0.0795		

## 收入

本集團的收入由二零一九年的人民幣712.5百萬元增加12.1%至二零二零年的人民幣798.6百萬元，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；(ii)於二零二零年，二零一九年已竣工並投入運營的物流園平均租用率有所上升；及(iii)平均租金單價有所上升。

## 銷售成本

本集團的銷售成本由二零一九年的人民幣165.8百萬元增加8.8%至二零二零年的人民幣180.4百萬元，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二零一九年的23.3%下降至二零二零年的22.6%。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，本集團的毛利由二零一九年的人民幣546.7百萬元增加13.1%至二零二零年的人民幣618.3百萬元，而本集團的毛利率則由二零一九年的76.7%上升至二零二零年的77.4%。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一九年的人民幣33.9百萬元增加1.9%至二零二零年的人民幣34.6百萬元，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二零一九年的4.8%下降至二零二零年的4.3%，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二零一九年的人民幣108.2百萬元增加8.1%至二零二零年的人民幣117.0百萬元，該增加乃主要由於諮詢費增加所致。行政開支佔本集團收入的百分比由二零一九年的15.2%減少至二零二零年的14.7%。該減少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。

## 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1.5百萬元。本集團於二零一九年確認金融資產減值虧損淨額人民幣1.3百萬元。

## 其他收入

本集團的其他收入由二零一九年的人民幣19.2百萬元增加43.2%至二零二零年的人民幣27.4百萬元，主要由於自地方政府機關獲取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二零一九年的人民幣754.8百萬元減少10.1%至二零二零年的人民幣678.6百萬元。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)二零二零年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

本集團可換股債券公平值虧損由二零一九年的人民幣37.7百萬元大幅增加至二零二零年的人民幣802.1百萬元。該增加乃主要由於二零二零年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。公平值變動將於可換股債券到期或到期前透過權益及溢價或保留盈利逐步反映於本公司擁有人應佔權益中。

## 其他收益／(虧損) — 淨額

二零二零年，本集團的其他收益為人民幣429.0百萬元，而二零一九年則為其他虧損人民幣133.9百萬元，主要由於(i)二零二零年出售兩家子公司90%股權產生的收益；及(ii)本公司的功能性貨幣變更為港元以人民幣計值的應收款項淨額產生的匯兌收益。

## 經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由二零一九年的人民幣1,005.5百萬元減少20.6%至二零二零年的人民幣798.1百萬元。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1,599.2百萬元，較二零一九年撇除可換股債券公平值虧損的影響後的經營利潤增加53.3%。本集團經營利潤佔收入的百分比由二零一九年的141.1%下降至二零二零年的99.9%。

## 財務收入

本集團的財務收入由二零一九年的人民幣29.3百萬元增加21.9%至二零二零年的人民幣35.7百萬元，主要是由於本公司以美元計值的借款產生的匯兌收益增加。

## 財務成本

本集團的財務成本由二零一九年的人民幣481.9百萬元增加1.3%至二零二零年的人民幣488.3百萬元，主要是由於本集團尚未償還的借款利息開支增加。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一九年的人民幣292.3百萬元減少1.2%至二零二零年的人民幣288.8百萬元，主要是由於公平值損益減少，使得遞延所得稅開支減少。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)由二零一九年的45.6%增加至二零二零年的81.3%，主要由於二零二零年產生的可換股債券公平值虧損增加，導致本集團除稅前利潤減少。



## 年內利潤

由於上述原因，本集團年內利潤由二零一九年的人民幣349.2百萬元減少80.9%至二零二零年的人民幣66.6百萬元。本公司擁有人應佔本集團年內利潤由二零一九年的人民幣257.2百萬元減少91.1%至二零二零年的人民幣22.8百萬元。

## 非國際財務報告準則計量

為補充本集團根據國際財務報告準則呈列的綜合年度財務資料，本集團亦採用核心純利作為新增財務計量。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，包括年內利潤，加回我們借款的利息開支、其他虧損、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支及折舊費用，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、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二零一九年的人民幣454.5百萬元增至二零二零年的人民幣510.4百萬元。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，因而產生收入增長。於二零二零年，本集團核心純利佔本集團收入的百分比為63.9%，較二零一九年的63.8%而言，保持相對穩定。

## 流動資金及資本來源

於二零二零年，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、資產支持票據及商業按揭支持證券為本集團的營運提供資金。本集團擬動用內部資源、通過自然及可持續增長及借款為其擴張及業務營運提供資金。

## 現金及現金等價物

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,033.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,166.3百萬元)，主要包括主要以人民幣(佔79.5%)、美元(佔0.9%)及港元(佔19.6%)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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣7,101.0百萬元。

本集團的借款以人民幣(佔83.4%)及美元(佔16.6%)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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	3,321,126	4,075,632
— 以資產及若干子公司股權抵押	1,387,676	—
— 以若干子公司股權抵押	—	50,000
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	1,066,083	2,790,063
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	350,070	—
資產支持票據		
— 以資產抵押	448,160	448,272
商業按揭支持證券		
— 以資產抵押	477,840	—
	<hr/>	<hr/>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(675,074)	(446,404)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(72,521)	—
於一年內到期的優先票據	(91,912)	(1,673,447)
於一年內到期的資產支持票據	(415)	(554)
	<hr/>	<hr/>
	<b>6,211,033</b>	<b>5,243,562</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 無抵押	50,000	20,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押	544,378	446,404
— 以資產及若干子公司股權抵押	130,696	—
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	91,912	1,673,447
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	72,521	—
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押	415	554
	<hr/>	<hr/>
	<b>889,922</b>	<b>2,140,405</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>借款總額</b>	<b>7,100,955</b>	<b>7,383,967</b>

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額分別為人民幣7,384.0百萬元及人民幣7,101.0百萬元。本集團的借款總額減少主要由於二零二零年償還了若干優先票據。

於二零二零年十二月三十一日，本集團借款人民幣3,467.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,741.9百萬元)按固定利率計息及其餘借款按浮動利率計息。截至二零一九年及二零二零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	
	二零二零年	二零一九年
人民幣	5.9%	6.0%
美元	11.2%	10.1%

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	
	二零二零年	二零一九年
	(人民幣千元)	
一年以內	889,922	2,140,405
一至兩年	2,009,408	1,820,148
兩年至五年	1,713,998	1,684,444
五年以上	2,487,627	1,738,970
<b>借款總額</b>	<b>7,100,955</b>	<b>7,383,967</b>

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	(人民幣千元)	
浮動利率：		
一年以上到期	717,978	376,500
固定利率：		
一年以上到期	40,700	—
	<b>758,678</b>	<b>376,500</b>

## 資產負債比率

本集團的資產負債比率按(i)本集團的借款總額、可換股債券以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。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率分別為38.0%及41.6%。

## 資本支出

於二零二零年，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1,606.2百萬元。於二零一九年，本集團作出資本支出人民幣1,902.2百萬元。於二零二零年，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

於二零二零年十二月三十一日，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。

## 集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團公平值總額為人民幣18,261.0百萬元(二零一九年：人民幣15,517.0百萬元)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，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。

## 重大收購及出售以及未來重大投資計劃

於報告期間內，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。

## 人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團有合共201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。

於二零二零年，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、董事薪酬及其他社會保險)為人民幣59.0百萬元，佔本集團總收入約7.4%。

根據本公司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股份總數的約0.49%)的購股權，其中並無股份的購股權已於二零二零年作廢及涉及1,872,200股股份的購股權於二零二零年十二月三十一日仍未行使。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回上市證券

於報告期間，本公司及其子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 發行新交換票據

於二零二零年十一月五日，本公司向本公司於二零二一年到期的8.75%優先票據(「二零二一年票據」)的持有人提出交換要約。交換代價為於二零二二年到期的美元計值的8.75%優先票據(「二零二二年票據」)。於二零二零年十一月十八日，交換要約全部先決條件已獲達成，交換要約亦已完成。本公司根據交換要約發行本金總額為150,000,000美元的二零二二年票據，包括有效呈交以供交換的二零二一年票據的應付且未支付利息。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月五日、二零二零年十一月十六日及二零二零年十一月十八日的公告。

## 末期股息

董事會並不建議就報告期間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，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「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。

李士發先生為本公司之董事長、首席執行官兼總裁。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、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。於本公告日期，董事會包括七名執行董事(包括李士發先生)、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

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整個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。於報告期間，本公司概無發現僱員有任何不遵守標準守則的事件。



## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範疇

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本公告發出任何核證。

## 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報告期間之全年業績。

## 於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年度報告

本全年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，二零二一年三月三十日

於本公告日期，執行董事為李士發先生、吳國林先生、李慧芳女士、卓順華先生、石亮華女士、謝向東先生及吳國州先生；非執行董事為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。