

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)

截至二零二一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		
	二零二一年	二零二零年	同比變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	
		經重列 ⁽¹⁾	
收入	436,678	388,031	12.5
毛利	337,938	299,381	12.9
毛利率	77.4%	77.2%	0.2 ⁽⁶⁾
投資物業公平值收益—淨額	81,512	269,067	(69.7)
可換股債券公平值收益／(虧損)			
—淨額	312,939	(159,954)	(295.6)
期內利潤／(虧損) ⁽²⁾⁽³⁾	295,926	(66,628)	(544.1)
非國際財務報告準則項目：			
核心純利 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	294,004	270,105	8.8
核心純利率	67.3%	69.6%	(2.3) ⁽⁶⁾

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 二零二一年 六月三十日	截至 二零二零年 十二月三十一日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁷⁾	3.2	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	0.5	0.8
總計(百萬平方米)	3.7	3.6
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.4	0.4
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.5	0.4
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.8	0.6
總建築面積(百萬平方米)	5.4	5.0
投資項目(百萬平方米) ⁽¹⁰⁾	4.0	3.8
穩定物流園的出租率(%) ⁽⁷⁾	91.1	90.2

(1) 由於二零二零年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(「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) 本公司於所示期間利潤之相當大一部分乃包括投資物業及可換股債券之非經常性公平值收益。

(3) 截至二零二一年六月三十日止六個月的利潤包括本公司擁有人應佔利潤人民幣273.1百萬元及非控股權益應佔利潤人民幣22.8百萬元。本公司於二零二零年同期的非控股權益應佔利潤為人民幣27.5百萬元。

(4) 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。

(5) 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，進一步調整以扣除我們的其他收入、投資物業公平值收益一淨額、可換股債券公平值收益/(虧損)一淨額及其他收益、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(虧損)/利潤。

(6) 指同比變動之絕對數額。

(7) 物流設施(i)截至二零二一年六月三十日或二零二零年十二月三十一日(視情況而定)營運超過12個月或(ii)出租率達到90%。

(8) 物流設施(i)截至二零二一年六月三十日或二零二零年十二月三十一日(視情況而定)竣工或營運少於12個月及(ii)出租率低於90%。

(9) 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。

(10) 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」)截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日，本公司在位於19個省份或直轄市物流樞紐的38個物流園擁有179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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣388.0百萬元增加12.5%至報告期間的人民幣436.7百萬元。本集團的毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣299.4百萬元增加至報告期間的人民幣337.9百萬元。

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 二零二一年 六月三十日	截至 二零二零年 十二月三十一日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽¹⁾	3.2	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽²⁾	0.5	0.8
總計(百萬平方米)	3.7	3.6
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.4	0.4
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.5	0.4
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.8	0.6
總建築面積(百萬平方米)	5.4	5.0
投資項目(百萬平方米) ⁽³⁾	4.0	3.8
穩定物流園的出租率(%) ⁽¹⁾	91.1	90.2

(1) 物流設施(i)截至二零二一年六月三十日或二零二零年十二月三十一日(視情況而定)營運超過12個月或(ii)出租率達到90%。

(2) 物流設施(i)截至二零二一年六月三十日或二零二零年十二月三十一日(視情況而定)竣工或營運少於12個月及(ii)出租率低於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。

行業概覽

二零二一年行至過半，在面對國際疫情不明朗，波雲詭譎的國際形勢下，中國已採取常態化的疫情防控措施以及各項積極主動的宏觀政策，其成效繼續顯現。根據中華人民共和國（「中國」）國家統計局數據顯示，二零二一年上半年國內生產總值（「GDP」）達人民幣532,167億元，按可比價格計算，同比增長12.7%。在擴大消費市場中，中國堅持構建以國內大循環為主體，國內國際雙循環相互促進的新發展格局。得益於雙循環體系的發展，並且把擴大內需消費作為雙循環的引擎，截至二零二一年六月底，全國社會消費品零售總額達到人民幣211,904億元，同比增長23.0%。此外，在外循環層面來看，作為全球產業鏈中的製造業出口大國，中國上半年進出口總額人民幣18.07萬億元，同比增長27.1%，創下歷史同期最好水平。

在中國十四五經濟發展以高質量發展為前提下，物流行業作為國家重要的基礎建設、流通體系之一，將深刻影響全國的經濟發展。據中國物流與採購聯合會數據顯示，二零二一年上半年全國社會物流總額人民幣150.9萬億元，截止六月底，中國物流業景氣指數為54.6%、倉儲指數為53.2%，處於較高景氣區間。整體而言，中國物流、倉儲業維持高景氣度，全國對物流、倉儲的需求平穩增長。

從當前來看，伴隨著中國宏觀經濟的穩步前進，國內各行各業從生產、製造等方面超出往日水平，民眾在生活、消費上釋放出空前動力。當前倉儲物流的需求主要來源於電子商務、第三方物流、零售業、工業製造業等客戶。二零二一年上半年是電子商務行業蓬勃發展的時段，截至六月底，全國網路消費零售額達到人民幣6.11萬億元，同比增長23.2%。一方面，在疫情防控常態化措施的大環境下，再加上社區團購的新零售模式的流行與繁榮，民眾的消費習慣逐漸改變，隨著用戶的不斷激增，消費潛力充分釋放，其倉儲需求將進一步擴大、多元化。另一方面，下沉市場也是電子商務企業所關注的重點，為了提供更好的客戶體驗，電子商務企業的倉儲租賃要求也需匹配其業務需求。快遞行業是第三方物流組成之一，根據中國國家郵政局數據顯示，在二零二一年上半年，全國快遞業務量達至493.3億件，同比增長45.8%。全國優質物流基礎設施租賃市場表現如火如荼，尤其是環北京、長三角、大灣區等區域的倉儲設施達到了「公私倉稟俱豐實」的狀態。

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

於二零二一年下半年，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** — 本集團正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。於二零二一年六月三十日，本集團擁有持作未來開發的土地總建築面積約0.5百萬平方米，以及投資項目總建築面積約4.0百萬平方米。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、環渤海經濟區、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。同時，我們亦將持續關注電商、第三方物流等客戶網路下沉的趨勢，尋找為特定客戶在特定區域定制符合其個性化需求的物流設施的投資機會，以此作為進一步完善全國性網路和豐富產品組合的舉措。
- **加快滿租週期及優化租戶組合** — 二零二一年，儘管受新冠疫情影響，我們穩定物流園的出租率達到91.1%，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，只要中國國內消費以及電子商務市場持續發展，加上新零售等新興產業增長強勁，本集團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。而中國的冷鏈配套倉儲設施依然存在供不應求，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：

- **雙循環政策利好國家物流體系發展** — 在十四五規劃目標中，構建國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局被首次引用。圍繞雙循環發展，又在新基建領銜之下，智慧物流支撐新發展格局建設的步伐也在加快前進。循環意味著生產、分配、流通、消費等各個環節順暢聯通，而物流在其中的重要意義不言而喻。隨著多地加快建設國際物流樞紐，可以預見的是，新的物流大通道將加速成形。
- **趁公募REITs東風，物流地產迎來新紀元** — 二零二零年四月三十日，中國證監會及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》。二零二一年六月，首批九項公募REITs的發行上市，標誌著中國公募REITs市場正式啟動。在九項產品中，其中有兩項相關資產為倉儲物流設施。公募REITs的正式落地，將為倉儲物流設施項目提供一種多元化的股權融資工具，對優化融資結構和降低整體負債率具有積極作用；同時也提振了各方投資人對倉儲物流設施市場的關注度。
- **科技創新與數字化成為物流發展的必由之路** — 面對與日俱增的包裹處理量及更加複雜的物流模式，第三方物流企業、電子商務公司也積極構建整體智能化柔性供應鏈體系以提供良好的用戶體驗。為了使其智能化分揀、配送、包裝等設備發揮最大的效用，優質的高標準物流設施是他們的不二選擇。
- **新興產業驅動倉儲物流市場方興未艾** — 在中國消費市場擴容的大背景下，疊加新冠疫情肺炎疫情的推動，物流地產行業衍生出了傳統驅動力之外的新興驅動力譬如冷鏈物流。因消費者消費加快升級，民眾消費趨勢的改變，再加上社區團購模式的火爆，冷鏈相關的生鮮食品的消费需求增長強勁。此外，由於此次新冠疫情，也倒逼全國醫藥冷鏈基礎設施升級、換代，以滿足疫苗、醫藥、細胞原料等運輸。

- **瞄準下沉市場，電子商務蓬勃發展** — 中國的電子商務產業於二零二一年下半年將繼續錄得強勁增長。該增長的主要驅動力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。
- **第三方物流市場持續繁榮** — 第三方物流產業將於二零二一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。

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。供應鏈正在發生演變，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。

管理層討論及分析

財務概覽

下表載列所示期間本集團綜合損益及其他全面收益表(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，連同截至二零二零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		二零二零年		同比變動 %
	二零二一年 人民幣 未經審核	%	人民幣 未經審核 經重列	%	
(以千計，百分比及每股數據除外)					
綜合損益及其他全面收益表					
收入	436,678	100	388,031	100	12.5
銷售成本	(98,740)	(22.6)	(88,650)	(22.8)	11.4
毛利	337,938	77.4	299,381	77.2	12.9
銷售及市場推廣開支	(19,788)	(4.5)	(14,518)	(3.7)	36.3
行政開支	(50,369)	(11.5)	(39,501)	(10.2)	27.5
金融資產減值虧損淨額	(892)	(0.2)	(972)	(0.3)	(8.2)
其他收入	16,661	3.8	4,449	1.1	274.5
投資物業公平值收益 — 淨額	81,512	18.7	269,067	69.3	(69.7)
可換股債券公平值收益／ (虧損) — 淨額	312,939	71.7	(159,954)	(41.2)	(295.6)
其他收益／(虧損) — 淨額	34,406	7.9	(58,564)	(15.1)	(158.7)
經營利潤	712,407	163.1	299,388	77.2	138.0
財務收入	9,218	2.1	12,029	3.1	(23.4)
財務開支	(207,465)	(47.5)	(242,493)	(62.5)	(14.4)
財務開支 — 淨額	(198,247)	(45.4)	(230,464)	(59.4)	(14.0)
分佔以權益法入賬的 投資(虧損)／利潤	(119,288)	(27.3)	3,870	1.0	(3,182.4)
除所得稅前利潤	394,872	90.4	72,794	18.8	442.5
所得稅開支	(98,946)	(22.7)	(139,422)	(35.9)	(29.0)
期內利潤／(虧損)	295,926	67.8	(66,628)	(17.2)	(544.1)

截至六月三十日止六個月					
二零二一年			二零二零年		同比變動
人民幣	%	人民幣	%		
未經審核			未經審核		%
			經重列		
(以千計，百分比及每股數據除外)					

以下人士應佔期內利潤／
(虧損)：

本公司擁有人	273,145	62.6	(94,104)	(24.3)	(390.3)
非控股權益	22,781	5.2	27,476	7.1	(17.1)
	<u>295,926</u>	<u>67.8</u>	<u>(66,628)</u>	<u>(17.2)</u>	<u>(544.1)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	1,442	0.3	68,529	17.7	(97.9)
期內全面收益總額	<u>297,368</u>	<u>68.1</u>	<u>1,901</u>	<u>0.5</u>	<u>15,542.7</u>

以下人士應佔期內
全面收益／(虧損)總額：

本公司擁有人	274,587	62.9	(25,575)	(6.6)	(1,173.7)
非控股權益	22,781	5.2	27,476	7.1	(17.1)
	<u>297,368</u>	<u>68.1</u>	<u>1,901</u>	<u>0.5</u>	<u>15,542.7</u>

每股盈利／(虧損)
(以人民幣列值)

基本	0.0835	(0.0291)
攤薄	(0.0103)	(0.0291)

收入

本集團的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣388.0百萬元增加12.5%至二零二一年同期的人民幣436.7百萬元，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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣88.7百萬元增加11.4%至二零二一年同期的人民幣98.7百萬元，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二零二零年上半年的22.8%小幅下降至二零二一年同期的22.6%。該減少乃主要由於本集團經營規模擴大帶來的規模經濟以及本集團經營效率的提高。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團的毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣299.4百萬元增加12.9%至二零二一年同期的人民幣337.9百萬元。本集團的毛利率則由截至二零二零年六月三十日止六個月的77.2%小幅上升至二零二一年同期的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截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14.5百萬元增加36.3%至二零二一年同期的人民幣19.8百萬元，主要由於本集團擴大內部銷售及市場推廣團隊以推廣本集團的物流園。銷售及市場推廣開支佔本集團收入的百分比由二零二零年上半年的3.7%上升至二零二一年同期的4.5%。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣39.5百萬元上升27.5%至二零二一年同期的人民幣50.4百萬元，主要由於商業諮詢費及僱員福利開支增加所致。行政開支佔本集團收入的百分比由二零二零年上半年的10.2%上升至二零二一年上半年的11.5%。該上升乃主要由於本公司業務規模擴大並加強項目管理。

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0.9百萬元，而二零二零年同期確認金融資產減值虧損淨額人民幣1.0百萬元。

其他收入

本集團的其他收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣4.4百萬元增加274.5%至二零二一年同期的人民幣16.7百萬元，主要由於本期間獲得更多政府補助。

投資物業公平值收益 — 淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣269.1百萬元減少69.7%至二零二一年同期的人民幣81.5百萬元。主要原因是營運中的物流園市場穩定及項目開發進度有所放緩，導致報告期間內公平值收益整體下降。

可換股債券公平值收益／(虧損) — 淨額

報告期間，本集團錄得可換股債券公平值收益人民幣312.9百萬元，而於二零二零年同期，可換股債券公平值虧損為人民幣160.0百萬元。該變動乃主要由於截至二零二一年六月三十日，本集團股價下跌，可換股債券公平值因而下跌。

其他收益／(虧損) — 淨額

本集團於報告期間錄得其他淨收益人民幣34.4百萬元，而二零二零年同期則錄得其他淨虧損人民幣58.6百萬元。該變動乃主要歸因於本公司的功能貨幣變更為港元及二零二一年上半年以人民幣計值的應收款項淨額產生的匯兌收益所致，而二零二零年同期則為虧損淨額，此乃主要由於來自出售子公司的收益淨影響及以人民幣計值的應收款項淨額產生的匯兌虧損所致。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣299.4百萬元增加138.0%至二零二一年同期的人民幣712.4百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由截至二零二零年六月三十日止六個月的77.2%上升至二零二一年同期的163.1%。

財務收入

本集團的財務收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣12.0百萬元減少23.4%至二零二一年同期的人民幣9.2百萬元，主要由於報告期間平均實際利率降低所致。

財務開支

本集團的財務開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣242.5百萬元減少14.4%至二零二一年同期的人民幣207.5百萬元，主要是由於於二零二零年下半年償還高利息優先票據導致報告期間利息減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣139.4百萬元減少29.0%至二零二一年同期的人民幣98.9百萬元。本集團的實際稅率(按本集團的所得稅開支除以本集團的除稅前利潤計算)由二零二零年上半年的191.5%下降至二零二一年同期的25.1%，主要由於(i)海外子公司的不可扣減開支減少而毋須課稅收益增加；(ii)投資物業公平值收益減少導致遞延稅項負債增量減少；(iii)相較去年同期，本期間因出售子公司股權而支付的海外資本利得稅減少。

期內利潤／(虧損)

由於上述原因，本集團錄得由截至二零二零年六月三十日止六個月的期內虧損人民幣66.6百萬元轉變為二零二一年同期的期內利潤人民幣295.9百萬元。

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，進一步調整以扣除我們的其他收入、投資物業公平值收益 — 淨額、可換股債券公平值收益／(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(虧損)／利潤。

本集團的核心純利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣270.1百萬元增至二零二一年同期的人民幣294.0百萬元。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。於二零二一年上半年，本集團核心純利佔收入的百分比為67.3%。

每股盈利／(虧損)

本集團的每股基本虧損及每股攤薄虧損於截至二零二零年六月三十日止六個月分別為人民幣0.0291元及人民幣0.0291元，而報告期間的每股基本盈利及每股攤薄虧損分別為人民幣0.0835元及人民幣0.0103元，主要是由於(i)本公司擁有人應佔期內虧損自截至二零二零年六月三十日止六個月的虧損人民幣94.1百萬元轉為報告期間的利潤人民幣273.1百萬元；(ii)二零二一年上半年可換股債券公平值收益導致的攤薄影響。

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及配售新股份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

截至二零二一年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,066.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,033.4百萬元)，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

截至二零二一年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣8,039.4百萬元。本集團的借款以人民幣(佔85.2%)及美元(佔14.8%)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 二零二一年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 經審核
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	4,447,192	3,321,126
— 以資產及若干子公司股權抵押	928,333	1,387,676
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	632,992	350,070
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保作抵押	1,058,313	1,066,083
資產支持中期票據(「資產支持票據」)		
— 以資產抵押	447,218	448,160
商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)		
— 以資產抵押	475,901	477,840
	<hr/>	<hr/>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(619,516)	(675,074)
來自其他金融機構的於一年內到期的 長期借款	(99,682)	(72,521)
於一年內到期的優先票據	(92,858)	(91,912)
於一年內到期的資產支持票據	(400)	(415)
於一年內到期的商業按揭支持證券	(700)	—
	<hr/>	<hr/>
	7,176,793	6,211,033

	截至 二零二一年 六月三十日 未經審核	截至 二零二零年 十二月三十一日 經審核
--	------------------------------	-------------------------------

(人民幣千元)

即期

短期銀行借款		
— 無抵押	49,500	50,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押	487,187	544,378
— 以資產及若干子公司股權抵押	132,329	130,696
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	99,682	72,521
優先票據的即期部分		
— 以若干子公司提供的擔保作抵押	92,858	91,912
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押	400	415
商業按揭支持證券的即期部分		
— 以資產抵押	700	—
	862,656	889,922
借款總額	8,039,449	7,100,955

截至二零二一年六月三十日，本集團借款人民幣2,722.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,467.3百萬元)按固定利率計息而餘下借款人民幣5,316.7百萬元按浮動利率計息。截至二零二零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 二零二一年 六月三十日 未經審核	截至 二零二零年 十二月三十一日 經審核
人民幣	5.5%	5.9%
美元	9.2%	11.2%

下表載列截至所示日期本集團按到期日劃分之即期及非即期借款總額概要：

	截至 二零二一年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 經審核
一年以內	862,656	889,922
一至兩年	2,146,151	2,009,408
兩年至五年	1,864,008	1,713,998
五年以上	3,166,634	2,487,627
借款總額	8,039,449	7,100,955

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至 二零二一年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 經審核
浮動利率：		
— 於一年內到期	360,376	—
— 一年以上到期	299,560	717,978
固定利率：		
— 一年以上到期	—	40,700
	659,936	758,678

資產負債比率

本集團的資產負債比率按(i)本集團的總借款、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。截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，本集團的資產負債比率分別為41.6%及38.6%。

資本支出

報告期間，本集團作出資本支出人民幣673.3百萬元，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。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團作出資本支出人民幣893.8百萬元。於二零二一年上半年，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

截至二零二一年六月三十日，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

有關本集團於二零二一年六月三十日的資產抵押詳情，請參閱本公告「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，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。

於二零二一年根據一般授權配售新股份

於二零二一年六月十七日，合共220,000,000股本公司新股份(佔上述日期本公司已發行總股本約6.33%)已按配售價每股配售股份3.54港元成功配售予不少於六名專業、機構及／或個人投資者，該等承配人(連同其各自的最終實益擁有人)為獨立於本公司或其關連人士的第三方，且並無與本公司或其關連人士一致行動或有關連。概無承配人於承購配售股份後成為本公司的主要股東。本公司已收取配售事項所得款項總淨額約767百萬港元。本公司擬將配售事項所得款項淨額(i)約50%用於投資及收購土地，尤其是位於粵港

澳大灣區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區及珠江三角洲經濟區的土地；(ii)約40%用於建設及發展本集團在建倉儲設施項目；及(iii)約10%用於本集團一般營運資金。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月九日及二零二一年六月十七日的公告。

人力資源

截至二零二一年六月三十日，本集團有合共202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31.6百萬元，佔本集團總收入約7.2%。

根據首次公開發售前購股權計劃，截至二零二一年六月三十日，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0.46%)的購股權，且並無購股權尚未行使。

股息

截至二零二零年六月三十日止六個月及二零二一年同期，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，截至二零二一年六月三十日，本集團的物流設施(總建築面積約為3,187,187平方米)共有202份租約，其中7份租約已獲登記。本集團正在辦理其餘195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。

報告期後重要事項

於二零二一年八月十二日，鄭州宇培倉儲有限公司（「鄭州宇培」，本公司非全資子公司，作為出租人）與河南京邦達供應鏈有限公司（「京東租戶」，本公司主要股東之聯繫人，作為承租人）訂立租賃協議，據此，鄭州宇培同意向京東租戶出租若干位於中國鄭州的物業，租期自二零二一年八月十八日起至二零二二年八月十七日止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年八月十二日的公告。

於二零二一年八月十七日，本公司、中國宇培物流資產發展有限公司（本公司全資子公司，「授予人」）及宇培安徽物流資產發展有限公司（本公司全資子公司，「英屬維京群島目標公司」）與中國物流供應鏈控股有限公司（為本公司執行董事李士發先生的聯繫人，「期權持有人」）訂立認購期權協議，據此，授予人已授予期權持有人權利，可於相關行使期內任何時間通過發出行使通知，按行使價人民幣277,658,000元向授予人購買並要求授予人出售所有期權股份（即英屬維京群島目標公司50,000股普通股）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年八月十七日的公告。

除上文所披露者外，董事會並不知悉自二零二一年六月三十日起發生任何對本集團造成影響的重要事項。

財務資料

本公告下文所載財務資料乃摘錄自中期財務資料，該資料尚未經審核但已獲本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所(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。

未經審核中期綜合財務狀況表

		二零二一年 六月 三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	102,303	115,572
投資物業	6	20,952,000	20,289,000
無形資產	6	562	699
使用權資產	6	166,119	178,424
以權益法入賬的投資		1,316,801	869,370
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
長期貿易應收款項	7(a)	480,723	26,918
長期預付款		404,610	346,494
受限制現金		33,508	35,677
		<u>23,456,626</u>	<u>22,174,693</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	7(a)	344,101	165,261
預付款	7(b)	141,028	111,491
受限制現金		302,228	300,057
現金及現金等價物		1,066,424	1,033,353
		<u>1,853,781</u>	<u>1,610,162</u>
資產總額		<u><u>25,310,407</u></u>	<u><u>23,784,855</u></u>

		二零二一年 六月 三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 經審核 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	8(b)	7,142,142	6,510,073
庫務股份	8(b)	(97,533)	(97,533)
其他儲備金	9	(1,117)	(547,380)
留存盈利		<u>5,173,152</u>	<u>4,900,007</u>
		12,216,644	10,765,167
非控股權益		<u>842,506</u>	<u>819,725</u>
權益總額		<u>13,059,150</u>	<u>11,584,892</u>
負債			
非流動負債			
借款	11	7,176,793	6,211,033
長期應付款項		85,372	76,011
遞延所得稅負債		2,201,359	2,104,056
租賃負債		263,123	263,750
可換股債券	12	<u>1,298,821</u>	<u>2,236,503</u>
		11,025,468	10,891,353
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	308,153	360,504
即期所得稅負債		23,628	30,569
借款	11	862,656	889,922
租賃負債		14,815	14,811
合約負債		<u>16,537</u>	<u>12,804</u>
		1,225,789	1,308,610
負債總額		<u>12,251,257</u>	<u>12,199,963</u>
權益及負債總額		<u>25,310,407</u>	<u>23,784,855</u>

未經審核中期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 二零二一年 未經審核 人民幣千元	二零二零年 未經審核 人民幣千元 經重列
收入	5	436,678	388,031
銷售成本	14	(98,740)	(88,650)
毛利		337,938	299,381
銷售及市場推廣開支	14	(19,788)	(14,518)
行政開支	14	(50,369)	(39,501)
金融資產減值虧損淨額		(892)	(972)
其他收入		16,661	4,449
投資物業公平值收益 — 淨額	6	81,512	269,067
可換股債券公平值收益／(虧損) — 淨額	12	312,939	(159,954)
其他收益／(虧損) — 淨額		34,406	(58,564)
經營利潤		712,407	299,388
財務收入	15	9,218	12,029
財務開支	15	(207,465)	(242,493)
財務開支 — 淨額	15	(198,247)	(230,464)
分佔以權益法入賬的投資(虧損)／利潤		(119,288)	3,870
除所得稅前利潤		394,872	72,794
所得稅開支	16	(98,946)	(139,422)
期內利潤／(虧損)		295,926	(66,628)
以下人士應佔期內利潤／(虧損)：			
本公司擁有人		273,145	(94,104)
非控股權益		22,781	27,476
		295,926	(66,628)
期內其他全面收益，扣除稅項		1,442	68,529
期內全面收益總額		297,368	1,901
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		274,587	(25,575)
非控股權益		22,781	27,476
		297,368	1,901
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)之 每股盈利／(虧損)(以人民幣列值)			
— 基本	17	0.0835	(0.0291)
— 攤薄	17	(0.0103)	(0.0291)

未經審核中期綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益							非控股 權益	權益總額
	股本及 股份溢價	庫務股份	其他 儲備金	留存盈利	總計				
	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	未經審核 人民幣千元		
於二零一九年 十二月三十一日之結餘	6,442,389	—	(408,724)	4,880,762	10,914,427	824,752	11,739,179		
全面收益									
先前呈報的期內利潤	—	—	—	(25,575)	(25,575)	27,476	1,901		
會計政策變更									
— 功能貨幣變更	3(d) —	—	—	(68,529)	(68,529)	—	(68,529)		
經重列的期內利潤	—	—	—	(94,104)	(94,104)	27,476	(66,628)		
其他全面收益									
外幣換算差額	—	—	68,529	—	68,529	—	68,529		
全面收益總額	—	—	68,529	(94,104)	(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 及二零二零年七月一日之結餘(經重列)	<u>6,445,890</u>	<u>(88,530)</u>	<u>(342,107)</u>	<u>4,786,658</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				總計 人民幣 千元 經重列	非控 股權益 人民幣 千元	權益總額 人民幣 千元 經重列
	股本及 股份溢價 人民幣 千元	庫務股份 人民幣 千元	其他 儲備金 人民幣 千元 經重列	留存盈利 人民幣 千元 經重列			
於二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日之結餘(經重列)	6,445,890	(88,530)	(342,107)	4,786,658	10,801,911	852,228	11,654,139
全面收益							
期內利潤	—	—	—	116,939	116,939	16,309	133,248
其他全面收益							
外幣換算差額	—	—	(200,696)	—	(200,696)	—	(200,696)
全面收益總額	—	—	(200,696)	116,939	(83,757)	16,309	(67,448)
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易							
分派予非控股權益的股息	—	—	—	—	—	(48,812)	(48,812)
可換股債券轉換為普通股	49,549	—	—	—	49,549	—	49,549
購回股份	—	(9,003)	—	—	(9,003)	—	(9,003)
僱員購股權計劃							
— 行使購股權	14,634	—	(8,167)	—	6,467	—	6,467
撥往法定準備金的利潤	—	—	3,590	(3,590)	—	—	—
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易總額	64,183	(9,003)	(4,577)	(3,590)	47,013	(48,812)	(1,799)
於二零二零年十二月三十一日之結餘	<u>6,510,073</u>	<u>(97,533)</u>	<u>(547,380)</u>	<u>4,900,007</u>	<u>10,765,167</u>	<u>819,725</u>	<u>11,584,892</u>

附註	本公司擁有人應佔權益					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	總計 未經審核 人民幣 千元		
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日之結餘	6,510,073	(97,533)	(547,380)	4,900,007	10,765,167	819,725	11,584,892
全面收益	—	—	—	273,145	273,145	22,781	295,926
期內利潤	—	—	—	273,145	273,145	22,781	295,926
其他全面收益	—	—	1,442	—	1,442	—	1,442
外幣換算差額	—	—	1,442	—	1,442	—	1,442
全面收益總額	—	—	1,442	273,145	274,587	22,781	297,368
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易							
確認可換股債券儲備	9	—	548,433	—	548,433	—	548,433
僱員購股權計劃							
— 已沒收購股權	9	—	(3,612)	—	(3,612)	—	(3,612)
發行股份	8(b)	632,069	—	—	632,069	—	632,069
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易總額		632,069	544,821	—	1,176,890	—	1,176,890
於二零二一年六月三十日之結餘	<u>7,142,142</u>	<u>(97,533)</u>	<u>(1,117)</u>	<u>5,173,152</u>	<u>12,216,644</u>	<u>842,506</u>	<u>13,059,150</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	
	二零二一年	二零二零年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
營運產生的現金	326,344	243,279
已收利息	6,943	11,909
已付所得稅	(7,310)	(953)
經營活動產生的現金淨額	325,977	254,235
投資活動所用現金流量		
購置物業、廠房及設備	(512)	(3,541)
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
出售透過損益按公平值列賬之金融資產	—	259,191
收購合營企業	(247,078)	—
對聯營公司的現金注資	(7,102)	—
添置投資物業	(672,758)	(853,112)
添置無形資產	—	(259)
支付出售子公司的資本利得稅	—	(34,858)
支付物流資產的誠意金	(656,475)	—
出售子公司所得款項	3,000	330,913
出售一項投資物業所得款項	36,029	—
收取給關聯方的墊款	—	78,543
投資活動所用現金淨額	(1,544,896)	(259,817)
融資活動產生的現金流量		
受限制現金減少	(2)	(39,949)
行使購股權所得款項	—	1,589
借款所得款項	2,020,177	1,091,180
償還借款	(1,081,683)	(591,145)
支付借款的保證按金	(9,528)	—
支付利息開支	(217,063)	(296,692)
支付與發行優先票據有關的佣金費及其他開支	(2,611)	(114)
發行股份所得款項	8(b) 632,069	—
租賃付款的本金部分	(8,372)	(5,505)
支付可換股債券利息	12 (53,301)	(35,450)
購回普通股	8(b) —	(88,530)
來自關聯方(還款)/墊款	(19,832)	31,232
融資活動產生的現金淨額	1,259,854	66,616
現金及現金等價物增加淨額	40,935	61,034
期初現金及現金等價物	1,033,353	1,166,331
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益	(7,864)	2,678
期末現金及現金等價物	1,066,424	1,230,043

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 Fiduciary (Cayman) Limited, 4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, 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，本中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期財務資料於二零二一年八月二十五日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本中期財務資料並未經審核。

2 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月之本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」)編製的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

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二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表者一致。

(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。於本中期期間首次生效的該等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。

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，二零二一年六月三十日以後與Covid-19相關租金寬免
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4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

國際財務報告準則第16號(修訂本)，二零二一年六月三十日以後與Covid-19相關租金寬免(二零二一年修訂本)

本集團先前對國際財務報告準則第16號採用可行權宜法，故作為承租人，其無須評估因COVID-19疫情直接引致的租金寬免是否屬租賃修訂(倘滿足合資格條件)。該等條件之一要求租賃付款的減幅僅影響原到期日為一個特定時限或之前的付款。二零二一年修訂本將此時限由二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4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

該修訂本提供有針對性的修訂，包括(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準之變化入賬為修訂，及(ii)因銀行同業拆息改革(「銀行同業拆息改革」)引致利率基準被另一基準利率替代時，終止對沖會計處理。

(c) 已頒佈的與本集團有關但尚未生效之新準則、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，但自二零二一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
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	二零二三年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)及 國際財務報告準則實務準則第2號	會計政策披露	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。

(d) 有關本公司功能貨幣的會計政策變動

董事基於本公司單獨於二零二零年的情況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。此亦為其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、財務表現或現金流量之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。前一中期期間受影響的各財務報表項目的調整金額如下：

	二零二零年 六月三十日 初始呈列	變動	二零二零年 六月三十日 經重列
綜合損益及其他全面收益表(摘錄)			
其他儲備金	187,569	(532,676)	(342,107)
保留盈利	4,256,982	532,676	4,786,658

綜合損益及其他全面收益表(摘錄)	截至 二零二零年 六月三十日 止期間 調整前	變動	截至 二零二零年 六月三十日 止期間 調整後
可換股債券公平值收益/(虧損) — 淨額	(185,458)	25,504	(159,954)
其他收益/(虧損) — 淨額	72,707	(131,271)	(58,564)
經營利潤	405,155	(105,767)	299,388
財務開支 — 淨額	(267,702)	37,238	(230,464)
期內利潤	1,901	(68,529)	(66,628)
其他全面收益	—	68,529	68,529
全面收益總額	1,901	—	1,901
本公司擁有人應佔利潤之每股盈利 (以人民幣列值)			
— 基本	(0.0079)	(0.0212)	(0.0291)
— 攤薄	(0.0079)	(0.0212)	(0.0291)

4 估計

編製此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二零二零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。本集團於中國不同地點設立項目子公司(「該等項目公司」)以開展業務活動，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，所有該等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。

截至二零二一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25.7% (二零二零年六月三十日：佔29.5%)。

本集團於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 未經審核 人民幣千元	二零二零年 未經審核 人民幣千元
租金收入	270,438	276,674
提供管理服務所得收入	163,395	111,357
其他	2,845	—
	<u>436,678</u>	<u>388,031</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
截至二零二一年六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零二一年一月一日期初金額	115,572	20,289,000	699	178,424
添置	512	581,488	—	—
投資物業公平值收益	—	81,512	—	—
折舊及攤銷(附註14)	(13,781)	—	(137)	(12,305)
	<u>102,303</u>	<u>20,952,000</u>	<u>562</u>	<u>166,119</u>
於二零二一年六月三十日期末金額				
	<u>102,303</u>	<u>20,952,000</u>	<u>562</u>	<u>166,119</u>
截至二零二零年六月三十日止六個月				
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)	—	—	—
投資物業公平值收益	—	269,067	—	—
折舊及攤銷(附註14)	(8,491)	—	(221)	(18,816)
	<u>124,151</u>	<u>19,287,000</u>	<u>878</u>	<u>220,235</u>
	<u>124,151</u>	<u>19,287,000</u>	<u>878</u>	<u>220,235</u>

本集團投資物業的估值由獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行，以釐定投資物業於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之公平值。重估損益載列於綜合損益及其他全面收益表「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	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項(i)		
應收第三方租金及管理服務款項	37,745	24,483
應收關聯方租金及管理服務款項	<u>40,387</u>	<u>31,341</u>
	<u>78,132</u>	<u>55,824</u>
其他應收款項		
土地使用權及其他按金(ii)	72,349	44,954
其他應收出售子公司的未支付代價	3,936	7,200
支付物流資產的誠意金(iii)	193,803	—
其他應收搬遷補償	—	36,029
其他應收其他第三方款項	993	2,790
其他應收關聯方款項	<u>4,514</u>	<u>27,198</u>
	<u>275,595</u>	<u>118,171</u>
減：貿易應收款項虧損撥備	(3,004)	(2,112)
其他應收款項虧損撥備	<u>(6,622)</u>	<u>(6,622)</u>
	<u>(9,626)</u>	<u>(8,734)</u>
	<u><u>344,101</u></u>	<u><u>165,261</u></u>

- (i) 於二零二一年六月三十日，貿易應收款項人民幣54,160,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣21,513,000元)質押作銀行借款的抵押品(附註11)。
- (ii) 於二零二一年六月三十日，保證按金人民幣13,928,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,400,000元)乃支付予若干其他金融機構作為借款抵押品(附註11)。
- (iii) 根據意向書，本集團就有意透過其全資子公司以向擁有人收購權益之方式收購物流資產發展而支付誠意金，金額為30,000,000美元及71,395,485美元(包括長期貿易應收款項)(分別相當於約人民幣193,803,000元及人民幣461,222,000元)。意向書具12個月或24個月的有效期，並將於有效期、雙方訂立正式合作框架協議的日期或雙方同意終止意向書的日期之最早者到期。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，所有貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
30日以內	25,388	19,153
31日至90日	27,163	17,535
91日至365日	24,630	17,995
超過365日	951	1,141
	<u>78,132</u>	<u>55,824</u>

(b) 預付款

	於	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 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	111,955	87,677
預付資產支持票據利息	22,449	11,733
預付公用設施費	5,698	9,881
預付所得稅	926	2,200
	<u>141,028</u>	<u>111,491</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
於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日	<u>8,000,000,000</u>
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>

(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
於二零二一年一月一日	3,254,283,058	1,328	(97,533)	6,508,745	6,412,540
發行普通股(i)	<u>220,000,000</u>	<u>89</u>	<u>—</u>	<u>631,980</u>	<u>632,069</u>
於二零二一年六月三十日	<u>3,474,283,058</u>	<u>1,417</u>	<u>(97,533)</u>	<u>7,140,725</u>	<u>7,044,609</u>
於二零二零年一月一日	3,234,192,999	1,320	—	6,441,069	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(ii)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(88,530)</u>	<u>—</u>	<u>(88,530)</u>
於二零二零年六月三十日	<u>3,235,264,999</u>	<u>1,320</u>	<u>(88,530)</u>	<u>6,444,570</u>	<u>6,357,360</u>

- (i) 於二零二一年六月九日，本公司根據配售協議的條款及條件按配售價3.54港元配售合共220,000,000股新股份。配售事項的所得款項淨額相當於人民幣632,069,000元。
- (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。

9 其他儲備金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 未經審核 人民幣千元	二零二零年 未經審核 人民幣千元 經重列
於一月一日之結餘	547,380	408,724
外幣換算差額	(1,442)	(68,529)
確認可換股債券儲備	(548,433)	—
僱員購股權計劃		
— 行使購股權	—	1,912
— 沒收購股權	<u>3,612</u>	<u>—</u>
於六月三十日之結餘	<u>1,117</u>	<u>342,107</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			
	二零二一年		二零二零年	
	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	1,872,200	1.625	7,542,200
已行使(附註8)	1.625	—	1.625	(1,072,000)
已沒收	1.625	(1,872,200)	1.625	—
於六月三十日		—	1.625	6,470,200

11 借款

	於	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	4,447,192	3,321,126
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	928,333	1,387,676
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(d)	632,992	350,070
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保作抵押(e)	1,058,313	1,066,083
資產支持票據		
— 以資產抵押(f)	447,218	448,160
商業按揭支持證券		
— 以資產抵押(g)	475,901	477,840
	7,989,949	7,050,955
減：於一年內到期的長期銀行借款	(619,516)	(675,074)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(99,682)	(72,521)
於一年內到期的優先票據	(92,858)	(91,912)
於一年內到期的資產支持票據	(400)	(415)
於一年內到期的商業按揭支持證券	(700)	—
	7,176,793	6,211,033

	於	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
即期		
短期銀行借款		
— 無抵押(c)	49,500	50,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押(a)	487,187	544,378
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	132,329	130,696
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(d)	99,682	72,521
優先票據的即期部分		
— 以若干子公司提供的擔保作抵押(e)	92,858	91,912
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押(f)	400	415
商業按揭支持證券的即期部分		
— 以資產抵押(g)	700	—
	<u>862,656</u>	<u>889,922</u>
借款總額	<u><u>8,039,449</u></u>	<u><u>7,100,955</u></u>

- (a) 於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣3,193,191,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,217,349,000元)中尚未提取的借款金額人民幣516,036,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣717,978,000元)由本集團金額為人民幣10,921,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,723,000,000元)的投資物業作抵押。

於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣298,170,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣298,320,000元)由本集團金額為人民幣300,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣300,000,000元)的受限制存款作抵押。

於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣650,732,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣487,647,000元)中尚未提取的借款金額人民幣11,500,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣11,500,000元)由本集團金額為人民幣2,023,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,562,000,000元)的投資物業、金額為人民幣18,540,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,313,000元)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作抵押(二零二零年十二月三十一日：由租金收入作抵押)。

於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣248,927,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣253,654,000元)由本集團金額為人民幣708,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣715,000,000元)的投資物業、金額為人民幣2,832,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣352,000元)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(二零二零年十二月三十一日：由租金收入作抵押)及本集團金額為人民幣20,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,000,000元)的受限制存款作抵押。

於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣56,172,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣64,156,000元)由本集團金額為人民幣498,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣508,000,000元)的投資物業及本集團金額為人民幣8,500,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,500,000元)的受限制存款作抵押。

- (b) 於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣409,704,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣913,473,000元)由本集團金額為人民幣1,965,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,001,000,000元)的投資物業及本集團於若干子公司的股權作抵押(二零二零年十二月三十一日：由本集團的股權作抵押)。

於二零二一年六月三十日，無尚未提取(二零二零年十二月三十一日：人民幣29,200,000元)的銀行借款人民幣518,629,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣474,203,000元)由本集團金額為人民幣1,890,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,311,000,000元)的投資物業、金額為人民幣11,289,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣685,000元)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(二零二零年十二月三十一日：由租金收入作抵押)及本集團於若干子公司的股權作抵押(二零二零年十二月三十一日：由本集團的股權作抵押)。

- (c) 於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣49,500,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣50,000,000元)為無抵押。
- (d) 於二零二一年六月三十日，來自其他金融機構的借款人民幣632,992,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣350,070,000元)由本集團金額為人民幣2,073,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣874,000,000元)的投資物業、金額為人民幣14,096,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,698,000元)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、金額為人民幣13,928,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,400,000元)的保證按金及本集團於若干子公司的股權(二零二零年十二月三十一日：本集團的股權)作抵押。
- (e) 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交換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。

- (f) 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1,508,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,497,000,000元)的投資物業，金額為人民幣1,741,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣888,000元)的貿易應收賬款，以及資產支持票據期間，出租投資物業所產生的租金收入質押作資產支持票據的抵押品(二零二零年十二月三十一日：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6.50%計息，且按季度支付本金和利息。
- (g) 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，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1,071,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,070,000,000元)的投資物業，金額為人民幣5,662,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,577,000元)的貿易應收賬款，以及商業按揭支持證券期間，出租投資物業所產生的租金收入質押作商業按揭支持證券的抵押品(二零二零年十二月三十一日：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。

即期及非即期借款的公平值與按攤銷成本計量的賬面值並無重大差異。公平值乃基於使用根據具有類似信貸風險的借款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	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
浮動利率：		
— 於一年內到期	360,376	—
— 超過一年到期	299,560	717,978
固定利率：		
— 超過一年到期	—	40,700
	659,936	758,678

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 可換股債券

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 未經審核 人民幣千元	二零二零年 未經審核 人民幣千元 經重列
於一月一日	2,236,503	996,259
利息付款	(53,301)	(35,450)
外幣換算差額	(23,009)	25,504
確認可換股債券儲備	(548,433)	—
公平值變動	(312,939)	159,954
於六月三十日	1,298,821	1,146,267

根據有關發行可換股債券的協議，倘股份於各緊接發行可換股債券的第一及第二週年前連續20個交易日的平均成交量加權平均價（「成交量加權平均價」）低於當時的換股價，則換股價應調整至低於市價。經調整換股價不得低於換股價的80%。

根據二零一九年及二零二零年可換股債券的反攤薄條款，配售新股份（附註8(b)）將導致二零一九年及二零二零年可換股債券的換股價由3.19港元調整為3.15港元，自二零二一年六月十七日（即配售股份發行日期）起生效。

由於換股價的重設將於發行二零一九年可換股債券的第二週年後到期，換股價將變為固定（反攤薄條款除外），二零一九年可換股債券的換股價固定為每股3.15港元，自二零二一年六月二十六日（即發行二零一九年可換股債券的第二週年）起生效，及由可換股債券換股價發生變化而產生的衍生工具657,507,228港元（相當於約人民幣548,433,000元）於該日轉換為可換股債券儲備。二零一九年可換股債券的剩餘部分仍按公平值計量，公平值的任何變動在其產生期內於綜合損益及其他全面收益表確認。

本集團已將二零二零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損益及其他全面收益表確認。

二零一九年及二零二零年可換股債券於發行日期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二零一九年及二零二零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			
	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	二零一九年 可換股債券	二零二零年 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	3.15港元	3.15港元	3.19港元	3.19港元
股價	3.54港元	3.54港元	4.54港元	4.54港元
股價波幅	33.96%	36.32%	34.18%	35.35%
成交量加權平均價	3.53港元	3.53港元	4.43港元	4.43港元
成交量加權平均價波幅	36.33%	33.36%	30.53%	32.54%
票息率	6.95%	6.95%	6.95%	6.95%
實際利率	30.38%	32.00%	35.62%	35.34%
預計股息收益率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
無風險利率	0.50%	0.77%	0.38%	0.47%

於二零二一年六月三十日，二零一九年可換股債券剩餘部分的公平值為615,583,763港元(相當於人民幣512,214,938元)(二零二零年十二月三十一日：1,521,279,000港元(相當於人民幣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上浮／下調5%，則二零一九年可換股債券於二零二一年六月三十日的賬面值將減少約人民幣10,733,000元或增加約人民幣11,417,000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浮／下調5%，則二零一九年可換股債券於二零二一年六月三十日的賬面值將減少約人民幣1,852,000元或增加約人民幣2,095,000元。

於二零二一年六月三十日，二零二零年可換股債券公平值為945,349,465港元(相當於人民幣786,606,382元)(二零二零年十二月三十一日：1,136,036,000港元(相當於人民幣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上浮／下調5%，則二零二零年可換股債券於二零二一年六月三十日的賬面值將減少約人民幣4,379,000元或增加約人民幣4,553,000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浮／下調5%，則二零二零年可換股債券於二零二一年六月三十日的賬面值將增加約人民幣4,871,000元或減少約人民幣4,834,000元。

13 貿易及其他應付款項

	於	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
應付建築成本	81,246	110,924
應付第三方的租金按金及其他按金	33,623	54,089
來自第三方的預付租金	33,242	21,431
應付關聯方的租金按金	24,723	32,574
應計經營開支	23,796	28,972
應付利息	36,098	28,031
其他應付稅項	25,504	26,675
來自關聯方的墊款	3,463	23,295
應付僱員福利	4,821	11,209
來自關聯方的預付租金	10,155	11,012
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	719	3,330
與發行可換股債券有關的應付佣金及其他開支	2,248	2,127
應付土地使用權佣金	26,346	2,367
其他	2,169	468
	<u>308,153</u>	<u>360,504</u>

- (a) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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	
	二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
一年以內	75,580	103,553
一年至兩年	2,994	5,139
超過兩年	2,672	2,232
	<u>81,246</u>	<u>110,924</u>

14 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 未經審核 人民幣千元	二零二零年 未經審核 人民幣千元
房產稅、地稅及其他稅項支出	54,463	54,266
折舊及攤銷開支(附註6)	26,223	27,528
僱員福利開支—包括董事酬金	31,589	23,348
維護維修成本	24,154	20,367
專業費用	13,928	3,100
公用設施及辦公室開支	4,907	3,770
租賃佣金	3,145	4,581
差旅費	2,153	1,640
核數師酬金		
— 核數服務	1,400	1,500
— 非核數服務	—	1,000
娛樂開支	1,099	506
短期租賃的租賃費用	1,094	843
Covid-19相關租金寬免	—	(2,785)
其他開支	4,742	3,005
	<u>168,897</u>	<u>142,669</u>

15 財務開支—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 未經審核 人民幣千元	二零二零年 未經審核 人民幣千元 經重列
財務開支		
銀行借款利息	(141,461)	(127,876)
其他金融機構借款利息	(10,062)	(4,546)
優先票據利息	(48,922)	(153,186)
資產支持票據及商業按揭支持證券利息	(31,518)	(16,826)
租賃負債利息	(7,749)	(8,917)
	<u>(239,712)</u>	<u>(311,351)</u>
減：利息資本化	30,615	75,139
	<u>(209,097)</u>	<u>(236,212)</u>
匯兌收益／(虧損)	1,632	(6,940)
減：匯兌虧損資本化	—	659
	<u>1,632</u>	<u>(6,281)</u>
匯兌收益／(虧損)淨額	<u>1,632</u>	<u>(6,281)</u>
	<u>(207,465)</u>	<u>(242,493)</u>
財務收入		
銀行存款利息收入	9,218	12,029
	<u>9,218</u>	<u>12,029</u>
財務開支淨額	<u>(198,247)</u>	<u>(230,464)</u>

16 所得稅開支

中國所得稅乃根據期內估計應課稅利潤按25%的稅率計提撥備。

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	
	二零二一年 未經審核 人民幣千元	二零二零年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅	1,643	52,871
遞延所得稅	97,303	86,551
	<u>98,946</u>	<u>139,422</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，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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。

17 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本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	
	二零二一年 未經審核	二零二零年 未經審核 經重列
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	273,145	(94,104)
已發行普通股加權平均數	<u>3,271,299,633</u>	<u>3,234,486,336</u>
每股基本盈利／(虧損)(每股人民幣元)	<u>0.0835</u>	<u>(0.0291)</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。

	截至二零二一年 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)	273,145
減：可換股票據公平值變動(附註12)	<u>(312,939)</u>
經調整本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(39,794)</u>
已發行普通股加權平均數	3,271,299,633
針對可換股債券下授出的股份進行調整	<u>576,757,159</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,848,056,792</u>
每股攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(0.0103)</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。

18. 股息

截至二零二一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。

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。

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，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「守則」)的適用守則條文，惟守則之守則條文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。董事會目前包括六名執行董事(包括李先生)、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報告期間之中期業績。

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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnlpholdings.com)。中期報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

承董事會命
中國物流資產控股有限公司
董事長
李士發

香港，二零二一年八月二十五日

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、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。