

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)

## 截至二零二一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 %
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	
收入	905,035	798,637	13.3
毛利	675,205	618,257	9.2
毛利率	74.6%	77.4%	(2.8) <sup>(4)</sup>
年內利潤 <sup>(1)</sup>	25,787	66,620	(61.3)
非國際財務報告準則項目：			
核心純利 <sup>(2)(3)</sup>	576,601	510,374	13
核心純利率	63.7%	63.9%	(0.2) <sup>(4)</sup>

## 業務摘要

### 本集團物流園的主要營運數據

下表載列於二零二一年本集團物流園的主要營運數據：

於十二月三十一日  
二零二一年 二零二零年

#### 已竣工總建築面積：

穩定物流園(百萬平方米) <sup>(5)</sup>	3.5	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(6)(7)</sup>	0.5	0.8
總計(百萬平方米)	4.0	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)	0.7	0.4
分類為持作出售的資產／採用權益法列賬之投資 (百萬平方米)	0.6	0.6
總建築面積(百萬平方米)	5.7	5.0
投資項目(百萬平方米) <sup>(8)</sup>	4.1	3.8
穩定物流園的出租率(%) <sup>(5)</sup>	92.9	90.2

(1) 本公司於所示年度利潤之相當大一部分乃包括投資物業及可換股債券之非經常性公平值收益。

(2) 這並非國際財務報告準則計量。本集團呈列該非國際財務報告準則項目，乃因本集團認為該項目是計量本集團經營表現的重要補充計量，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。

(3) 本集團將核心純利界定為其經調整稅息折舊及攤銷前利潤，包括年內利潤，加回我們借款的利息開支、其他虧損、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支、折舊費用及透過損益按公平值列賬之金融負債公平值虧損，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、可換股債券公平值收益 — 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。

(4) 指同比變動之絕對數額。

- (5) 物流設施(i)於二零二一年或二零二零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%。
- (6) 物流設施(i)於二零二一年或二零二零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%。
- (7) 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。
- (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(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至二零二一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」)，摘錄自本集團載於二零二一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

### 綜合損益及其他全面收益表 截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	<b>905,035</b>	798,637
銷售成本	4	<b>(229,830)</b>	(180,380)
<b>毛利</b>		<b>675,205</b>	618,257
銷售及市場推廣開支	4	<b>(42,263)</b>	(34,574)
行政開支	4	<b>(153,626)</b>	(117,011)
金融資產減值虧損淨額		<b>(5,577)</b>	(1,532)
其他收入		<b>22,682</b>	27,439
投資物業公平值收益 — 淨額	9	<b>163,740</b>	678,559
可換股債券公平值收益／(虧損) — 淨額	15	<b>153,914</b>	(802,092)
透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」) 之金融負債公平值虧損		<b>(87,055)</b>	—
其他收益淨額		<b>153,956</b>	429,043
<b>經營利潤</b>		<b>880,976</b>	798,089
財務收入		<b>24,646</b>	35,717
財務成本		<b>(417,115)</b>	(488,302)
<b>財務開支 — 淨額</b>	5	<b>(392,469)</b>	(452,585)
分佔以權益法入賬的投資(虧損)／利潤		<b>(229,502)</b>	9,920
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>259,005</b>	355,424
所得稅開支	6	<b>(233,218)</b>	(288,804)
<b>年內利潤</b>		<b>25,787</b>	66,620
以下各方應佔年內(虧損)／利潤：			
本公司擁有人		<b>(2,813)</b>	22,835
非控股權益		<b>28,600</b>	43,785
		<b>25,787</b>	66,620

年內其他全面收益，扣除稅項

將不會重新分類至損益的項目：

因自身信貸風險產生之可換股債券公平值變動

隨後會或可能會重新分類至損益的項目：

外幣換算差額

(92,354) —

203 (132,167)

(92,151) (132,167)

年內全面收益總額

(66,364) (65,547)

以下各方應佔年內全面收益總額：

本公司擁有人

(94,964) (109,332)

非控股權益

28,600 43,785

(66,364) (65,547)

本公司擁有人應佔(虧損)/利潤之每股(虧損)/盈利(以人民幣列值)

— 基本

7 (0.0008) 0.0070

— 攤薄

7 (0.0396) 0.0070

股息

8 — —

綜合財務狀況表  
於二零二一年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		36,557	115,572
投資物業	9	22,859,000	20,289,000
無形資產		425	699
使用權資產		—	178,424
以權益法入賬的投資		—	869,370
透過損益按公平值列賬 之金融資產		—	312,539
長期貿易及其他應收款項		17,534	26,918
長期預付款		375,351	346,494
受限制現金		20,036	35,677
		<u>23,308,903</u>	<u>22,174,693</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	10(a)	131,328	165,261
預付款	10(b)	140,015	111,491
受限制現金		7,134	300,057
現金及現金等價物		610,509	1,033,353
		<u>888,986</u>	<u>1,610,162</u>
分類為持作出售的資產	16	632,427	—
		<u>1,521,413</u>	<u>1,610,162</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>24,830,316</u></u>	<u><u>23,784,855</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	7,142,142	6,510,073
庫存股份	11	(254,961)	(97,533)
其他儲備金	12	(163,237)	(547,380)
留存盈利		4,900,479	4,900,007
		<u>11,624,423</u>	<u>10,765,167</u>
<b>非控股權益</b>		<u>—</u>	<u>819,725</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>11,624,423</u></u>	<u><u>11,584,892</u></u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	13	6,859,291	6,211,033
長期應付款項		94,341	76,011
遞延所得稅負債		2,291,464	2,104,056
租賃負債		—	263,750
可換股債券	15	563,602	2,236,503
透過損益按公平值列賬之金融負債		10,130	—
		<b>9,818,828</b>	<b>10,891,353</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	350,036	360,504
即期所得稅負債		68,094	30,569
借款	13	1,964,649	889,922
租賃負債		2,766	14,811
合約負債	3(b)	17,387	12,804
可換股債券	15	906,377	—
透過損益按公平值列賬之金融負債		77,756	—
		<b>3,387,065</b>	<b>1,308,610</b>
<b>負債總額</b>		<b>13,205,893</b>	<b>12,199,963</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>24,830,316</b>	<b>23,784,855</b>

## 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。其註冊辦事處為Harneys Fiduciary (Cayman) Limited，地址為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。

本公司股份於二零一六年七月十五日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除非另有所指外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表於二零二二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。編製財務報表時以歷史成本法為計量基準，惟以下資產及負債以其公平值入賬：

- 衍生金融資產／負債；
- 投資物業；及
- 可換股債券。

持作出售的非流動資產按賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬。

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

##### (a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的以下國際財務報告準則修訂應用於本會計期間的財務報表。該等修訂對過往期間的該等財務報表並無影響，且預計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號之修訂*利率基準改革 — 第2階段*
- 國際財務報告準則第16號之修訂*二零二一年六月三十日後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號之修訂*利率基準改革 — 第2階段***

該等修訂提供下列方面的針對豁免：(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的變動作為修訂進行會計處理；及(ii)由於銀行同業拆息改革(「銀行同業拆息改革」)，當利率基準被替代基準利率取代時，則終止對沖會計處理。因本集團並無與基準利率掛鈎且受銀行同業拆息改革影響的合約，該等修訂並無對該等財務報表造成影響。

**國際財務報告準則第16號之修訂*二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金寬免***  
(二零二一年修訂本)

本集團先前應用國際財務報告準則第16號中的可行權宜之法，故作為承租人，倘符合資格條件，則毋須評估因COVID-19疫情而直接導致的租金減免是否屬於租賃修訂。其中一項條件要求租賃付款的減少僅影響在指定時限內或之前到期的原訂付款。二零二一年修訂本將該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。



(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度已頒佈但未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項修訂和新準則國際財務報告準則第17號保險合約，該準則於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未生效，且在本財務報表內未採用。該等發展包括以下可能與本集團相關的內容。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
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
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	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
國際會計準則第1號(修訂本)及國際財務報告準則實務公告第2號 披露會計政策	二零二三年一月一日
國際會計準則第8號(修訂本)會計估計的定義	二零二三年一月一日
國際會計準則第12號(修訂本)與從單一交易產生的 資產及負債有關的遞延稅項	二零二三年一月一日

本集團正在評估關於預期該等發展在初始應用期間的影響。迄今為止，結論是其採用不太可能對綜合財務報表產生重大影響。

### 3 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租金收入	562,155	550,008
提供物業管理服務所得收入(a)	337,334	247,516
其他	5,546	1,113
	<u>905,035</u>	<u>798,637</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>1,185,030</u>	<u>923,635</u>

管理層預計，分配至截至二零二一年十二月三十一日尚未履行合約的交易價格約28%將於二零二二年確認為收入，及約18%將於二零二三年確認為收入。剩餘約54%將於自二零二四年起財政年度確認。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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	<u>17,387</u>	<u>12,804</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>12,804</u>	<u>7,937</u>

#### 4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
房產稅、地稅及其他稅項支出	114,270	106,593
僱員福利開支 — 包括董事酬金	71,144	59,002
專業費用	50,300	41,088
維護維修成本	51,674	41,589
使用權資產折舊	16,407	28,976
物業、廠房及設備折舊	80,604	17,111
租賃佣金	7,121	12,348
公用設施及辦公室開支	11,008	7,771
差旅費	4,339	4,290
核數師酬金		
— 核數服務	2,600	3,600
— 非核數服務	2,050	1,000
保險費用	4,193	3,369
租賃費用	2,665	2,889
娛樂開支	2,087	2,206
銀行手續費	714	636
Covid-19相關租金寬免	—	(2,785)
其他開支	4,543	2,282
	<u>425,719</u>	<u>331,965</u>
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額		

#### 5 財務開支 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>財務開支</b>		
銀行借款利息	(265,856)	(269,904)
其他金融機構借款利息	(30,590)	(10,585)
來自第三方的借款的利息	(22,945)	—
優先票據利息	(91,381)	(256,105)
資產支持票據及商業按揭支持證券利息	(56,735)	(44,545)
租賃負債利息開支	(10,442)	(17,850)
	<u>(477,949)</u>	<u>(598,989)</u>
減：利息資本化(附註9)	60,834	138,747
	<u>(417,115)</u>	<u>(460,242)</u>
可換股債券交易成本	—	(28,060)
	<u>(417,115)</u>	<u>(488,302)</u>
<b>財務收入</b>		
匯兌收益	13,269	12,087
銀行存款利息收入	11,377	23,630
	<u>24,646</u>	<u>35,717</u>
<b>財務開支淨額</b>	<u>(392,469)</u>	<u>(452,585)</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
年內利潤即期稅項	4,582	13,190
資本利得稅(a)	39,342	35,335
預扣稅(b)	1,899	—
過往期間即期稅項調整	(13)	(2,519)
<b>即期稅項開支總額</b>	<b>45,810</b>	<b>46,006</b>
<b>遞延所得稅</b>	<b>187,408</b>	<b>242,798</b>
<b>所得稅開支</b>	<b>233,218</b>	<b>288,804</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(二零二零年：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。

### (v) 中國資本利得稅

根據國家稅務總局公告第[2015]7號，非居民企業透過並無合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等資產，以規避企業所得稅支付義務的，根據企業所得稅法第47條的規定，間接轉讓被重新界定為直接轉讓中國居民企業股權等資產。該股權轉讓所得收入應按源頭支付預扣所得稅。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前利潤	<b>259,005</b>	355,424
按各國當地的利潤適用稅率計算的稅項	<b>129,672</b>	262,233
以下項目的課稅影響：		
— 不可扣稅開支	<b>1,479</b>	443
— 毋須課稅收入	<b>(1,141)</b>	(2,032)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<b>48,825</b>	18,761
— 未確認遞延所得稅資產的其他暫時差額	<b>14,667</b>	—
— 動用過往未確認的稅項虧損	<b>(1,512)</b>	(23,417)
— 出售子公司的資本利得稅(a)	<b>39,342</b>	35,335
— 預扣稅(b)	<b>1,899</b>	—
— 過往期間即期稅項調整	<b>(13)</b>	(2,519)
稅項支出	<b>233,218</b>	288,804

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，實際稅率為90.0%（二零二零年：81.3%）。

- (a) 本集團於二零二零年向一名第三方出售若干管理公司股權總數的約90%。該股權轉讓須繳納10%資本利得稅。該股權轉讓交易備案於二零二一年完成並已付相關資本利得稅。

如附註13(h)所述，宇培無錫物流資產發展有限公司（「宇培無錫香港」，直接持有無錫項目公司的股權）法定所有權已轉讓予ACRE Magnolia Pte. Ltd.（「ACRE」），儘管如此，本集團認為其仍可持有宇培無錫香港的控制權。宇培無錫香港股權的法定所有權轉讓需繳納10%的資本利得稅。該股權轉讓交易備案於二零二二年二月已完成並已支付相關資本利得稅。

- (b) 於截至二零二一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中國預扣所得稅。

## 7 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	
	二零二一年	二零二零年
本公司權益所有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(2,813)	22,835
已發行普通股加權平均數	<u>3,373,625,524</u>	<u>3,239,406,046</u>
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(0.0008)</u>	<u>0.0070</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/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	
	二零二一年	二零二零年
本公司權益擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(2,813)	22,835
關於可換股債券的調整	<u>(153,914)</u>	<u>—</u>
	<u>(156,727)</u>	<u>22,835</u>
已發行普通股加權平均數	<u>3,373,625,524</u>	<u>3,239,406,046</u>
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	—	963,529
關於根據可換股債券授出股份的調整	<u>580,160,291</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,953,785,815</u>	<u>3,240,369,575</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(0.0396)</u>	<u>0.0070</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

本公司並無就截至二零二一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(二零二零年：無)。

## 9 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按公平值		
年初	20,289,000	19,399,000
已完工投資物業的資本化後續支出	61,193	177,044
在建投資物業的資本化支出	1,111,898	1,516,397
從資產收購獲得的投資物業	1,233,169	—
出售子公司	—	(1,140,000)
其他出售	—	(342,000)
公平值調整所得淨收益	163,740	678,559
	<u>22,859,000</u>	<u>20,289,000</u>
年末		

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就在建投資物業資本化的借款成本達人民幣60,834,000元(二零二零年：人民幣138,747,000元)(附註5)。借款成本按總借款的加權平均利率5.6%(二零二零年十二月三十一日：6.5%)予以資本化。

於二零二一年十二月三十一日，本集團公平值總額達人民幣19,873,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣18,261,000,000元)的投資物業作為抵押品被抵押，以獲得借款(附註13)。

於二零二一年十二月三十一日，公平值總額達人民幣860,000,000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，以釐定投資物業於二零二一年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。

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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)	<b>42,902</b>	24,483
應收關聯方租金收入款項(i)	<b>14,592</b>	31,341
	<b>57,494</b>	55,824
<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)	<b>74,368</b>	44,954
其他應收關聯方款項	<b>13,319</b>	27,198
應收政府搬遷補償	—	36,029
其他應收出售子公司之未支付代價	—	7,200
其他應收其他第三方款項	<b>458</b>	2,790
	<b>88,145</b>	118,171
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(4,511)</b>	(2,112)
其他應收款項減值撥備	<b>(9,800)</b>	(6,622)
	<b>(14,311)</b>	(8,734)
	<b>131,328</b>	165,261

(i) 於二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣27,344,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣21,513,000元)(附註13)質押作借款的抵押品。

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，保證按金人民幣23,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,400,000元)(附註13)已支付予若干金融機構作為借款抵押品。

於二零二一年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接近其賬面值。於二零二一年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：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30日以內	24,393	19,153
31日至90日	10,867	17,535
91日至365日	20,280	17,995
超過365日	1,954	1,141
	<u>57,494</u>	<u>55,824</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二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所得稅以外的預付稅款的即期部分	100,035	87,677
資產支持票據的預付利息	30,078	11,733
預付公用設施費	9,449	9,881
預付所得稅	453	2,200
	<u>140,015</u>	<u>111,491</u>

## 11 股本及溢價

### (a) 法定股份

	法定股份數目
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>
於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	<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	股份溢價 人民幣千元	庫務股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	5,670,000	2	18,133	—	18,135
購回股份(ii)	—	—	—	(97,533)	(97,533)
可換股債券轉換	14,420,059	6	49,543	—	49,549
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,254,283,058</u>	<u>1,328</u>	<u>6,508,745</u>	<u>(97,533)</u>	<u>6,412,540</u>
於二零二一年一月一日	<b>3,254,283,058</b>	<b>1,328</b>	<b>6,508,745</b>	<b>(97,533)</b>	<b>6,412,540</b>
發行股份(i)	<b>220,000,000</b>	<b>89</b>	<b>631,980</b>	—	<b>632,069</b>
購回股份(ii)	—	—	—	<b>(157,428)</b>	<b>(157,428)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<u><b>3,474,283,058</b></u>	<u><b>1,417</b></u>	<u><b>7,140,725</b></u>	<u><b>(254,961)</b></u>	<u><b>6,887,181</b></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，以配售價3.54港元配售合共220,000,000股新股份。配售所得款項淨額等值人民幣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。截至二零二一年十二月三十一日，信託人（代表本公司）已購回高達83,413,000股普通股，總額為人民幣254,961,000元。

作為專為股份獎勵計劃而設立的信託，該信託持有的股份已合併。

## 12 其他儲備金

	重組儲備 人民幣千元	法定儲備金(i) 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	收購非控股權益 人民幣千元	外幣換算差額	可換股債券儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	10,461	8,717	13,691	156,436	—	(598,029)	—	(408,724)
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>—</u>	<u>(730,196)</u>	<u>—</u>	<u>(547,380)</u>
於二零二一年一月一日	<b>10,461</b>	<b>12,307</b>	<b>3,612</b>	<b>156,436</b>	<b>—</b>	<b>(730,196)</b>	<b>—</b>	<b>(547,380)</b>
僱員購股權計劃								
— 購股權到期	—	—	(3,612)	—	—	—	—	(3,612)
撥往法定儲備金(i)	—	327	—	—	—	—	—	327
收購非控股權益	—	—	—	—	(68,854)	—	—	(68,854)
因自身信貸風險產生的 可換股債券公平值變動 (附註15)	—	—	—	—	—	—	(92,354)	(92,354)
確認可換股債券儲備金(附註15)	—	—	—	—	—	—	548,433	548,433
外幣換算差額	—	—	—	—	—	203	—	203
於二零二一年十二月三十一日	<u>10,461</u>	<u>12,634</u>	<u>—</u>	<u>156,436</u>	<u>(68,854)</u>	<u>(729,993)</u>	<u>456,079</u>	<u>(163,237)</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過往年度虧損、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。

### 13 借款

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	<b>4,106,058</b>	3,321,126
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	<b>860,839</b>	1,387,676
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(d)	<b>963,667</b>	1,066,083
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(e)	<b>717,277</b>	350,070
資產支持中期票據(「資產支持票據」)		
— 以資產抵押(f)	<b>448,229</b>	448,160
商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)		
— 以資產抵押(g)	<b>480,620</b>	477,840
來自第三方的長期借款		
— 以某子公司股權抵押(h)	<b>1,197,654</b>	—
	<b>8,774,344</b>	7,050,955
減：於一年內到期的長期銀行借款	<b>(837,659)</b>	(675,074)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	<b>(112,372)</b>	(72,521)
於一年內到期的優先票據	<b>(963,667)</b>	(91,912)
於一年內到期的資產支持票據	<b>(694)</b>	(415)
於一年內到期的商業按揭支持證券	<b>(661)</b>	—
	<b>6,859,291</b>	6,211,033
<b>即期</b>		
短期銀行借款		
— 無抵押(c)	<b>49,596</b>	50,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押(a)	<b>701,744</b>	544,378
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	<b>135,915</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(d)	<b>963,667</b>	91,912
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(e)	<b>112,372</b>	72,521
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押(f)	<b>694</b>	415
商業按揭支持證券的即期部分		
— 以資產抵押(g)	<b>661</b>	—
	<b>1,964,649</b>	889,922
<b>借款總額</b>	<b>8,823,940</b>	7,100,955

於二零二一年十二月三十一日，本集團有以下抵押詳情的銀行借款：

(a)

類別*	於十二月三十一日的 銀行借款 人民幣千元		抵押 — 投資物業(附註9) 人民幣千元		抵押 — 其他 人民幣千元
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	i	2,843,185	2,217,349	8,153,000	
ii	—	298,320	—	—	• 受限制存款：零(二零二零年：300,000)
iii	970,310	487,647	3,504,000	1,562,000	• 貿易應收款項：9,312(二零二零年：10,313)(附註10)
iv	244,340	253,654	719,000	715,000	• 投資物業租金收入
v	48,223	64,156	506,000	508,000	• 貿易應收款項：1,627(二零二零年：352)(附註10)
	4,106,058	3,321,126			• 投資物業租金收入
					• 受限制存款：20,036(二零二零年：20,000)
					• 受限制存款：零(二零二零年：8,500)

(b)

類別*	於十二月三十一日的 銀行借款 人民幣千元		抵押 — 投資物業(附註9) 人民幣千元		抵押 — 其他 人民幣千元
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	vi	353,048	913,473	346,000	
vii	507,791	474,203	1,931,000	1,311,000	• 貿易應收款項9,433(二零二零年：685)(附註10)
	860,839	1,387,676			• 投資物業租金收入
					• 於若干子公司的股權

類別\*：借款按其抵押方式分類。

(c) 於二零二一年十二月三十一日，銀行借款人民幣49,596,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣50,000,000元)沒有抵押。

(d) 於二零二零年十一月五日，本公司提呈本公司在新條款及條件規限下將二零一九年發行的交換票據(「二零一九年交換票據」)替換為發行新票據的要約。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的擔保作抵押。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。

截至二零二零年十二月三十一日未轉換的餘下二零一九年交換票據14,380,000美元於二零二一年悉數償還。

(e) 於二零二一年十二月三十一日，來自其他金融機構的借款人民幣717,277,000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2,095,000,000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(附註9)、金額為人民幣6,012,000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(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23,900,000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(附註10)及本集團於若干子公司的股權作抵押。

- (f) 於二零一九年六月二十四日，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450,000,000元(購回後調整)。所籌集資金用於為本集團的兩家項目子公司提供資金。資產支持票據由彼等金額為人民幣1,535,000,000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568,000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出租投資物業所產生的租金收入作抵押。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。資產支持票據按年利率6.5%計息，且按季度支付本金和利息。
- (g) 於二零二零年八月七日，上海宇培發行本金額為人民幣500,000,000元(購回後調整)的商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)。所籌集資金用於為本集團的兩家項目子公司提供資金。商業按揭支持證券由彼等金額為人民幣1,084,000,000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392,000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、以及出租投資物業所產生的租金收入作抵押。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。
- (h) 於二零二一年九月十七日，本集團的子公司Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd(「Yupei Wuxi BVI」)與ACRE Magnolia Pte. Ltd.(「ACRE」)訂立買賣協議(「無錫買賣協議」)，以向ACRE出售所持無錫宇培倉儲發展有限公司(無錫項目公司，於中國註冊)的100%間接股權，總代價199,859,316美元，相當於約人民幣12.89億元及隨後調整為人民幣13億元(「售賣事項」)。售賣事項於二零二一年十月五日完成。

於二零二一年十一月二十二日，Yupei Wuxi BVI、本公司和ACRE訂立一份期權及擔保契據。根據期權及擔保契據，Yupei Wuxi BVI向ACRE授出一項關於向其出售無錫項目公司的全部權益的期權(「認沽期權」)，而ACRE向Yupei Wuxi BVI授出一項關於向其購買無錫項目公司全部權益的期權(「認購期權」)。認沽期權的期權金為1美元，認購期權的期權金為無錫買賣協議下的銷售代價的2.75%，每半年支付一次。認沽期權及認購期權的行使價分別為無錫買賣協議項下銷售代價的115%及117.5%。認沽期權和認購期權均可自售賣事項完成日期第五週年日起行使。此外，倘無錫項目公司與上海宇培訂立的物業及租賃管理協議(「物業及租賃管理協議」)終止及據此協議本集團保留於無錫項目公司的風險及回報，則認沽期權將可隨時行使。

本集團將上述交易視為有聯繫之交易，並將有聯繫之交易入賬列為來自ACRE的實質融資，票面利息2.75%，每半年支付，到期時支付高於面值的贖回溢價(即銷售代價)。贖回溢價按面值2.5%的變化取決於是否行使認沽或認購期權，乃為一項基於實質貸款的嵌入式衍生工具。來自ACRE的融資由本集團於宇培無錫香港的全部股權抵押，並由本公司根據擔保契據提供擔保。

除了指定按公平值列賬之可換股債券外，即期及非即期借款的公平值與其攤餘成本計量的賬面值不存在重大差異。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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
人民幣	6,560,025	5,923,949
美元	2,263,915	1,177,006
	<u>8,823,940</u>	<u>7,100,955</u>

本集團持有的未提取借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
浮動利率：		
— 超過一年到期	<u>267,516</u>	<u>717,978</u>
固定利率：		
— 超過一年到期	<u>—</u>	<u>40,700</u>
	<u>267,516</u>	<u>758,678</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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團應予償還的借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	1,964,649	889,922
一至兩年	638,739	2,009,408
二至五年	3,410,131	1,713,998
超過五年	<u>2,810,421</u>	<u>2,487,627</u>
	<u>8,823,940</u>	<u>7,100,955</u>

於二零二一年十二月三十一日，借款人民幣4,152,452,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,467,344,000元)按固定利率計息，而其餘借款按浮動利率計息。

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	
	二零二一年	二零二零年
人民幣	5.5%	5.9%
美元	9.2%	11.2%

#### 14 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付建築成本	160,587	110,924
應付第三方的租金按金及其他按金	40,441	54,089
來自第三方的預付租金	21,890	21,431
應付關聯方的租金按金	26,943	32,574
應計經營開支	38,551	28,972
應付利息	—	28,031
來自關聯方的墊款	—	23,295
其他應付稅項	25,504	26,675
應付僱員福利	11,909	11,209
來自關聯方的預付租金	13,522	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	1,680	3,330
與發行可換股債券有關的應付佣金及其他開支	374	2,127
應付土地使用權佣金	5,451	2,367
股權收購應付款	1,993	—
其他	1,191	468
	<b>350,036</b>	<b>360,504</b>

於二零二一年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：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	148,548	103,553
一年至兩年	10,685	5,139
超過兩年	1,354	2,232
	<b>160,587</b>	<b>110,924</b>



## 15 可換股債券

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	2,236,503	996,259
發行(i)	—	657,025
轉換	—	(49,549)
確認可換股債券儲備金(ii)	(548,433)	—
利息付款	(106,063)	(66,800)
外幣換算差額	(50,468)	(102,524)
公平值變動(iii)		
— 因自身信貸風險產生的公平值變動	92,354	—
— 於損益支銷的公平值(收益)/虧損—淨額	(153,914)	802,092
	<u>(61,560)</u>	<u>802,092</u>
於十二月三十一日	<u>1,469,979</u>	<u>2,236,503</u>
非流動	563,602	2,236,503
流動	<u>906,377</u>	—
於十二月三十一日	<u>1,469,979</u>	<u>2,236,503</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（包括控制權變更）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。於二零一九年十二月二十六日起。

由於於二零二一年十二月二十三日就控制權變更引發的贖回獲得持有人的豁免，因此二零一九年可換股債券按非流動呈列。

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（包括控制權變更）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) 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，換股價定為3.15港元（反攤薄條款除外），自二零二一年六月二十六日（即該發行的第二週年日）起生效，及可換股債券轉換部分657,507,228港元（相當於人民幣548,433,000元）於該日轉為可換股債券儲備。二零一九年可換股債券的餘下部分仍按公平值計量，公平值的任何變動在其產生期間內於綜合損益及其他全面收益表確認。

- (iii) 可換股債券公平值變動淨額為人民幣61,560,000元，其中可換股債券因其自身信貸風險變動引起的可換股債券公平值變動人民幣92,354,000元已計入其他全面收益的借方。剩餘公平值變動金額人民幣153,914,000元已作為收益計入損益賬。

可換股債券估值採用柏力克－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：

	於十二月三十一日			
	二零二一年		二零二零年	
	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	4.30港元	4.30港元	4.54港元	4.54港元
股價波幅	29.13%	34.16%	34.18%	35.35%
平均成交量加權平均價 (「成交量加權平均價」)	4.28港元	4.43港元	4.43港元	4.43港元
成交量加權平均價波幅	27.20%	31.00%	30.53%	32.54%
票息率	6.95%	6.95%	6.95%	6.95%
實際利率	25.09%	25.68%	35.62%	35.34%
預計股息收益率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
無風險利率	1.04%	1.24%	0.38%	0.47%

於二零二一年十二月三十一日，二零一九年可換股債券餘下部分的公平值為689,337,000港元(相等於人民幣563,602,000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二零二一年十二月三十一日的賬面值將減少約人民幣10,361,000元或增加約人民幣10,696,000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%，則二零二一年十二月三十一日的二零一九年可換股債券的賬面值將減少約人民幣687,000元或增加約人民幣174,000元。

於二零二一年十二月三十一日，二零二零年可換股債券公平值為1,108,583,000港元(相等於人民幣906,377,000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二零二一年十二月三十一日的賬面值將減少約人民幣1,889,000元或增加約人民幣1,917,000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%，則二零二一年十二月三十一日的二零二零年可換股債券的賬面值將增加約人民幣1,358,000元或減少約人民幣1,250,000元。

## 16 分類為持作出售的資產

本集團持有數間實體的少數權益，該等實體間接持有昆山、南京、惠州和天津的倉庫物業。

本集團與這四家實體的主要股東於二零二一年十二月三十一日訂立買賣協議，據此，本集團已同意出售，而這四家項目公司的主要股東已同意購買本集團於這四家項目公司的股權。初始分類為持作出售的減值虧損人民幣17,696,000元(按交易價格計算)已計入「其他收益淨額」。該交易於二零二二年一月完成。

於二零二一年八月十七日，本集團與中國物流供應鏈控股有限公司(「期權持有人」，年內本公司董事李士發先生間接持股的全資公司)訂立認購期權協議，據此，本集團已授予期權持有人權利，可在其後18個月行權期間的任何時間按行使價人民幣277,658,000元購買上海虹宇物流有限公司(「上海虹宇」)的41%所有權權益(「認購期權」)。因而於上海虹宇的投資已自二零二一年八月十七日起重新分類為持作出售。

認購期權入賬列為金融負債。所授出認購期權的公平值虧損為人民幣77,756,000元，於截至二零二一年十二月三十一日止年度於損益賬支銷。

於二零二二年二月三日報告期末之後，期權持有人行使認購期權，自此，本集團並無持有上海虹宇的任何股權。

# 業務概覽及展望

## 業務概覽

於二零二一年十二月三十一日，本公司在位於21個省份或直轄市物流樞紐的41個物流園擁有190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，其收入隨之由二零二零年的人民幣798.6百萬元增長13.3%至二零二一年的人民幣905.0百萬元。本集團的毛利由二零二零年的人民幣618.3百萬元增加至二零二一年的人民幣675.2百萬元。

## 本集團物流園的主要營運數據

下表載列於二零二一年本集團物流園的主要營運數據：

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
<b>已竣工總建築面積：</b>		
穩定物流園(百萬平方米) <sup>(1)</sup>	<b>3.5</b>	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) <sup>(2)(3)</sup>	<b>0.5</b>	0.8
總計(百萬平方米)	<b>4.0</b>	3.6
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	<b>0.4</b>	0.4
持作未來開發的土地(百萬平方米)	<b>0.7</b>	0.4
分類為持作出售的資產／採用權益法列賬之投資 (百萬平方米)	<b>0.6</b>	0.6
總建築面積(百萬平方米)	<b>5.7</b>	5.0
投資項目(百萬平方米) <sup>(4)</sup>	<b>4.1</b>	3.8
穩定物流園的租用率(%) <sup>(1)</sup>	<b>92.9</b>	90.2

(1) 物流設施(i)於二零二一年或二零二零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)於二零二一年或二零二零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。

## 投資物業明細

### 已竣工物流園

下表載列於二零二一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 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 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	804	<b>821</b>
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	273	<b>285</b>
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	894	<b>904</b>
中國湖北省武漢漢南區東荊街道 烏金工業園武漢宇培漢南物流園	73,098	物流設施	是	332	<b>340</b>
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	386	<b>380</b>
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	171	<b>170</b>

物流園	於 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	176	<b>180</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	222	<b>220</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	633	<b>636</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	508	<b>506</b>
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	301	<b>308</b>
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	1,124	<b>1,146</b>

物流園	於 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	<b>283</b>
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	585	<b>606</b>
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	310	<b>314</b>
中國浙江省嘉興南湖區四簕港以西 新昌路以北嘉興宇培物流園	130,874	物流設施	是	787	<b>784</b>
中國江蘇省常州新北區羅溪鎮 龍城大道與盛達路西北角 常州宇培物流園	82,712	物流設施	是	359	<b>371</b>
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	162	<b>163</b>

物流園	於 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	1,111	<b>1,155</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	337	<b>336</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	610	<b>614</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	199	<b>197</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	579	<b>589</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>533</b>

物流園	於 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 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	579	<b>563</b>
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	<b>310</b>
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	501	<b>509</b>
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	物流設施	是	976	<b>986</b>
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	<b>215</b>
中國重慶九龍坡區西彭組團A分區 重慶宇培西彭物流園	151,443	物流設施	是	715	<b>719</b>
中國浙江省舟山定海區幹覽鎮 東升社區宇航舟山產業園	25,801	物流設施	是	104	<b>99</b>



物流園	於 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
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	物流設施	是	289	282
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	物流設施	是	647	661
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	169,437 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	762	766
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	85,816 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	415	412
中國安徽省蚌埠淮上區雙墩路3278號 蚌埠宇培物流園	55,032 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	167	230
總計	<b>3,479,620</b>			<b>17,706</b>	<b>17,890</b>

附註：

(1) 根據於二零二一年十二月三十一日已取得之不動產權證。

下表載列於二零二一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 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國山東省濟南歷城區港源六路1256號濟南宇臻物流園	127,750 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	601	638
中國浙江省餘姚中意寧波生態園餘姚宇培物流園	164,683 <sup>(1)</sup>	物流設施	是	448	709
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	70,540	物流設施	是	112	325
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	116,046	物流設施	是	215	535
總計	<b>479,019</b>			<b>1,376</b>	<b>2,207</b>

附註：

(1) 根據於二零二一年十二月三十一日已取得之不動產權證。

## 在建物流園

下表載列於二零二一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 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省常熟虞山高新技術產業開發區陽光大道以北、國泰路以東常熟宇培物流園	68,168	物流設施	是	—	133
中國山東省濟南濟陽區崔寨鎮濟南宇培物流園	104,280	物流設施	是	—	96
中國河北省石家莊藁城區石家莊宇培物流園	70,914	物流設施	是	—	86
中國湖北省武漢江夏區武漢東湖高新區泉崗北街以南、光電園一路以東、泉崗街以北、光電園二路以西宇培武漢宇臻物流園	90,587	物流設施	是	—	72
中國福建省漳州漳州台商投資區新G324路與浦頭街交匯處東南漳州宇培物流園	71,427	物流設施	是	—	88
總計	<b>405,376</b>			—	<b>475</b>

## 持作未來開發的土地

下表載列於二零二一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 二零二一年 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 二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於 二零二一年 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	253	120
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	397	412
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	220	230
中國上海金山區楓涇鎮建貢路99號 上海宇冀物流園	103,832	物流設施	是	337	346
中國上海青浦區外青松公路5508號 青浦宇吉物流園	301,894	物流設施	是	—	1,179
<b>總計</b>	<b>654,089</b>			<b>1,207</b>	<b>2,287</b>

## 行業概覽

### 宏觀經濟情況

二零二一年，世界經濟經歷了全球疫情蔓延、世界經濟復蘇不均衡與發達經濟體流動性泛濫、大宗商品價格大幅上漲的疊加影響。與此同時，中國經濟發展面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力。三季度，因為疫情影響及受到原材料成本飆升、房地產行業大幅放緩等的影響，工業經濟發展面臨較大下行壓力。相對非製造業全年整體平穩，製造業方面影響比較明顯，十月份中國官方製造業採購經理人指數(PMI)降至49.2，是二零二零年二月新冠爆發以來的最低水平，新訂單指數、原料庫存指數等全部低於臨界點。製造業下行壓力引起中央政府高度重視，並出台了一些列政策。從整體情況來看，最終保持了恢復發展態勢：據官方統計，中國國內生產總值(「國內生產總值」)達到114萬億元，增長8.1%。

### 物流行業

在過去幾年，中國不斷加強物流基礎設施建設，大力發展電子商務，暢通商貿貨物流通，物流行業降本增效取得積極進展。中國14億人口的內需超大規模市場優勢顯著，有4億多中等收入群體，擁有1億多市場主體和1.7億多受過高等教育或具有各類專業技能的人才，人均國內生產總值突破了1.2萬美元，城鎮化率超過60%，是全球最有潛力的超大規模消費市場。新冠疫情居家隔離大幅拉動線上零售，同時疫情控制讓中國企業承接了更多製造業訂單。電商、三方物流及製造業對倉儲需求也大幅上升。政策支持和旺盛的市場需求使物流地產行業表現出良好的抗周期韌性。

### 物流地產市場

隨著中國經濟結構調整和流通體制改革，國內大市場加快形成，物流地產也將面臨轉型升級的發展形勢。新冠疫情對物流服務效率有了更高要求，傳統物流地產商面臨轉型升級。物流地產企業邁向2.0時代，出現向供應鏈金融，智能供應鏈等領域發展。物流資產結構進一步優化，高線城市優質資產受市場追捧。國家十四五規劃明確提出建設現代物流體系和相關基礎設施建設，強化流通體系支撐作用。物流設施融資多元化，國內公募房地產投資信託基金(「REITs」)率先在基礎設施領域開展試點。基礎設施公募REITs的推出，將為作為試點發行‘排頭兵’的物流地產開闢新藍海。

## 展望

### 經濟形勢

全球疫情仍在持續，中國國內局部疫情時有發生。世界經濟復蘇動力不足，大宗商品價格高位波動，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定。但從物流行業來看，市場需求旺盛，穩健的消費需求促進物流租戶的擴張：以生鮮電商、社區團購為代表的新模式帶動著產品配送需求越來越多元化。傳統零售需求也在穩步復蘇，同時因疫情催生的生鮮和醫藥零售商等需求的不斷增長推動了冷鏈冷庫需求，醫藥物流倉儲需求持續增長。據世邦魏理仕CBRE於二零二一年下半年對中國大中型倉儲物流租戶開展的調研，70%的租戶預計未來三年物流倉儲組合將增加，電商和三方物流擴張意願最強烈。

### 政策趨勢

一方面，政府對倉儲物流行業發展政策導向更加明確。去年底到今年年初陸續出台了《「十四五」冷鏈物流發展規劃》、《「十四五」現代流通體系建設規劃》、《「十四五」航空物流發展專項規劃》等政策文件，各省也出台「十四五」現代物流發展規劃，對於集團的業務佈局將有更清晰指導。一方面，政府為應對經濟下行壓力與防止經濟大起大落，扶持實體企業、地方政府專項債券、振作工業經濟運行、減稅降費、金融支持中小微企業等政策將在今年發揮作用，提振經濟和製造、消費領域的物流需求。

### 業務展望

我們認為，在中國經濟從高速增長向高質量發展的轉型的動力換檔期，物流在經濟中發揮著基石作用。

二零二二年，集團將與京東深度合作，通過其生態網絡強大的技術與服務能力，提升投資效率、工程效率、招商效率。作為中國領先的物流設施提供商，集團將一方面為客戶提供高品質的物流倉儲和園區服務，推動物流行業從傳統的商貿流通物流向綜合性供應鏈管理服務升級，發展開發建設、招商資產管理、綜合能源管理等綜合性服務。另一方面將靠數字化新基建來實現效率的提升，實現技術賦能，優化經濟運行中物流成本並提升出租去化競爭力。以企業數字化為脈絡，以智能物流倉儲為載體，促進「道路+樞紐+網絡」的物流基礎設施加快佈局建設，助力打造包括國家物流樞紐、區域物流園區、城市配送中心和城鄉末端網點的，多層次、立體化、全覆蓋的物流基礎設施。我們將通過發展良性循環的產業生態，為企業的可持續發展創造價值。

## 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，連同自截至二零二零年十二月三十一日止年度至截至二零二一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		二零二零年		同比變動 %
	二零二一年 人民幣千元	%	人民幣千元	%	
<b>綜合損益及其他全面收益表</b>					
收入	905,035	100.0	798,637	100.0	13.3
銷售成本	(229,830)	(25.4)	(180,380)	(22.6)	27.4
<b>毛利</b>	<b>675,205</b>	<b>74.6</b>	<b>618,257</b>	<b>77.4</b>	<b>9.2</b>
銷售及市場推廣開支	(42,263)	(4.7)	(34,574)	(4.3)	22.2
行政開支	(153,626)	(17.0)	(117,011)	(14.7)	31.3
金融資產減值虧損淨額	(5,577)	(0.6)	(1,532)	(0.2)	264.0
其他收入	22,682	2.5	27,439	3.4	(17.3)
投資物業公平值收益—淨額	163,740	18.1	678,559	85.0	(75.9)
可換股債券公平值收益/(虧損) —淨額	153,914	17.0	(802,092)	(100.4)	(119.2)
透過損益按公平值列賬之 金融負債公平值虧損	(87,055)	(9.6)	—	—	—
其他收益淨額	153,956	17.0	429,043	53.7	(64.1)
<b>經營利潤</b>	<b>880,976</b>	<b>97.3</b>	<b>798,089</b>	<b>99.9</b>	<b>10.4</b>
財務收入	24,646	2.7	35,717	4.5	(31.0)
財務成本	(417,115)	(46.1)	(488,302)	(61.1)	(14.6)
<b>財務開支—淨額</b>	<b>(392,469)</b>	<b>(43.4)</b>	<b>(452,585)</b>	<b>(56.7)</b>	<b>(13.3)</b>
分佔以權益法入賬的 投資(虧損)/利潤	(229,502)	(25.4)	9,920	1.2	(2,413.5)
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>259,005</b>	<b>28.6</b>	<b>355,424</b>	<b>44.5</b>	<b>(27.1)</b>
所得稅開支	(233,218)	(25.8)	(288,804)	(36.2)	(19.2)
<b>年內利潤</b>	<b>25,787</b>	<b>2.8</b>	<b>66,620</b>	<b>8.3</b>	<b>(61.3)</b>
以下人士應佔年內(虧損)/利潤：					
本公司擁有人	(2,813)	(0.3)	22,835	2.9	(112.3)
非控股權益	28,600	3.2	43,785	5.5	(34.7)
	25,787	2.8	66,620	8.3	(61.3)
<b>年內其他全面收益， 扣除稅項</b>					
將不會重新分類至損益的項目： 因自身信貸風險產生之可換股債券 公平值變動	(92,354)	(10.2)	—	—	—
隨後會或可能會重新分類至 損益的項目：					
外幣換算差額	203	0.0	(132,167)	(16.5)	(100.2)
	(92,151)	(10.2)	(132,167)	(16.5)	(30.3)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>(66,364)</b>	<b>(7.3)</b>	<b>(65,547)</b>	<b>(8.2)</b>	<b>1.2</b>



	截至十二月三十一日止年度				同比變動 %
	二零二一年 人民幣千元	%	二零二零年 人民幣千元	%	
以下人士應佔年內 全面收益總額：					
本公司擁有人	(94,964)	(10.5)	(109,332)	(13.7)	(13.1)
非控股權益	28,600	3.2	43,785	5.5	(34.7)
	<u>(66,364)</u>	<u>(7.3)</u>	<u>(65,547)</u>	<u>(8.2)</u>	<u>1.2</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤 之每股(虧損)/盈利 (以人民幣列值)					
基本	(0.0008)		0.0070		
攤薄	(0.0396)		0.0070		

## 收入

本集團的收入由二零二零年的人民幣798.6百萬元增加13.3%至二零二一年的人民幣905.0百萬元，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，繼而令營運中總建築面積增加；(ii)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二零二零年的人民幣180.4百萬元增加27.4%至二零二一年的人民幣229.8百萬元，此主要由於本集團的營運規模擴大所致。本集團銷售成本佔收入的百分比由二零二零年的22.6%增長至二零二一年的25.4%。該增長乃主要由於(i)房產稅及其他收費增加，這與本集團的業務增長及擴張相符；及(ii)租賃提前終止導致物業裝修部分折舊加速。

## 毛利及毛利率

綜上所述，本集團的毛利由二零二零年的人民幣618.3百萬元增加9.2%至二零二一年的人民幣675.2百萬元，而本集團的毛利率則由二零二零年的77.4%下降至二零二一年的74.6%，主要由於經營成本上升所致。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零二零年的人民幣34.6百萬元增加22.2%至二零二一年的人民幣42.3百萬元，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二零二零年的4.3%增長至二零二一年的4.7%，此乃主要由於二零二零年出台的相關社保減免政策於二零二一年沒有出台而致社保費用增加。



## 行政開支

本集團的行政開支由二零二零年的人民幣117.0百萬元增加31.3%至二零二一年的人民幣153.6百萬元。行政開支佔本集團收入的百分比由二零二零年的14.7%增長至二零二一年的17.0%。該增長乃主要由於租賃提前終止導致部分折舊加速。

## 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5.6百萬元，主要由於審慎應計與承租人的長期應收款項及其他押金應收款項減值。本集團於二零二零年確認金融資產減值虧損淨額人民幣1.5百萬元。

## 其他收入

本集團的其他收入由二零二零年的人民幣27.4百萬元減少17.3%至二零二一年的人民幣22.7百萬元，主要由於本集團從地方政府機構收到的政府補助減少。

## 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二零二零年的人民幣678.6百萬元減少75.9%至二零二一年的人民幣163.7百萬元，主要原因是(i)項目開發進度有所放緩，在建項目公平值收益整體下降及；及(ii)二零二一年內運營物流園區的市場穩定性。

## 可換股債券公平值收益／(虧損) — 淨額

本集團可換股債券公平值收益於二零二一年為人民幣153.9百萬元，而於二零二零年則為可換股債券公平值虧損人民幣802.1百萬元，主要由於二零二零年本集團股價持續上漲，使得二零二零年內可換股債券公平值上升，而二零二一年內可換股債券公平值下降。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。

## 透過損益按公平值列賬之金融負債公平值虧損

於二零二一年本集團透過損益按公平值列賬之金融負債公平值虧損為人民幣87.1百萬元，主要由於本集團附屬公司與本集團關聯方訂立的認購期權協議，以及由ACRE Magnolia Pte. Ltd. (「ACRE」)提供的融資安排的嵌入式衍生工具。

## 其他收益淨額

二零二一年，本集團的其他收益淨額為人民幣154.0百萬元，而二零二零年則為其他收益淨額人民幣429.0百萬元，主要由於以下各項的淨影響：(i)由於本公司應收款項淨額以人民幣計值而本公司功能貨幣為港元，故而匯兌收益減少；及(ii)因重新評估從關聯方租賃的辦公物業的合理確定租期產生的租賃修改收益。

## 經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由二零二零年的人民幣798.1百萬元增加10.4%至二零二一年的人民幣881.0百萬元。撇除可換股債券公平值收益／(虧損)的影響，報告期間的經營利潤為人民幣727.1百萬元，較二零二零年撇除可換股債券公平值虧損的影響後的經營利潤減少54.6%。本集團經營利潤佔收入的百分比由二零二零年的99.9%下降至二零二一年的97.3%。

## 財務收入

本集團的財務收入由二零二零年的人民幣35.7百萬元減少31.0%至二零二一年的人民幣24.6百萬元，主要是由於本集團銀行存款利息收入減少所致。

## 財務成本

本集團的財務成本由二零二零年的人民幣488.3百萬元減少14.6%至二零二一年的人民幣417.1百萬元，主要是由於本集團未償還借款利息開支減少所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二零年的人民幣288.8百萬元減少19.2%至二零二一年的人民幣233.2百萬元，主要是由於投資物業公平值收益淨額減少，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)由二零二零年的81.3%增加至二零二一年的90.0%，主要由於稅項虧損(對此並無確認遞延稅項資產)增加。

## 年內利潤

由於上述原因，本集團年內利潤由二零二零年的人民幣66.6百萬元減少61.3%至二零二一年的人民幣25.8百萬元。本公司擁有人應佔本集團年內利潤由二零二零年的人民幣22.8百萬元減少112.3%至二零二一年的虧損人民幣2.8百萬元。

## 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、折舊費用及透過損益按公平值列賬之金融負債公平值虧損，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、可換股債券公平值收益 — 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二零二零年的人民幣510.4百萬元增至二零二一年的人民幣576.6百萬元。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。於二零二一年，本集團核心純利佔本集團收入的百分比為63.7%，較二零二零年的63.9%而言，保持相對穩定。

### 流動資金及資本來源

於二零二一年，本集團主要通過本集團經營所得現金、銀行、金融機構及其他第三方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

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣610.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,033.4百萬元)，主要包括主要以人民幣(佔89.1%)、美元(佔10.5%)及港元(佔0.4%)計值的銀行現金及手頭現金。

鑒於本集團的幣別組合，本集團目前並無使用任何衍生合約對沖本集團的貨幣風險。本集團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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣8,823.9百萬元。本集團的借款以人民幣(佔74.3%)及美元(佔25.7%)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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	<b>4,106,058</b>	3,321,126
— 以資產及若干子公司股權抵押	<b>860,839</b>	1,387,676
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	<b>963,667</b>	1,066,083
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	<b>717,277</b>	350,070
資產支持票據		
— 以資產抵押	<b>448,229</b>	448,160
商業按揭支持證券		
— 以資產抵押	<b>480,620</b>	477,840
來自第三方的長期借款		
— 以某子公司股權抵押	<b>1,197,654</b>	—
減：於一年內到期的長期銀行借款	<b>(837,659)</b>	(675,074)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	<b>(112,372)</b>	(72,521)
於一年內到期的優先票據	<b>(963,667)</b>	(91,912)
於一年內到期的資產支持票據	<b>(694)</b>	(415)
於一年內到期的商業按揭支持證券	<b>(661)</b>	—
	<b>6,859,291</b>	6,211,033

於十二月三十一日  
二零二一年 二零二零年  
人民幣千元 人民幣千元

**即期**

短期銀行借款		
— 無抵押	<b>49,596</b>	50,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押	<b>701,744</b>	544,378
— 以資產及若干子公司股權抵押	<b>135,915</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	<b>963,667</b>	91,912
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	<b>112,372</b>	72,521
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押	<b>694</b>	415
商業按揭支持證券的即期部分		
— 以資產抵押	<b>661</b>	—
	<hr/> <b>1,964,649</b> <hr/>	<hr/> 889,922 <hr/>
<b>借款總額</b>	<hr/> <b>8,823,940</b> <hr/>	<hr/> 7,100,955 <hr/>

於二零二一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8,823.9百萬元及人民幣7,101.0百萬元。本集團的借款總額增加主要由於二零二一年第三方借款增加。

於二零二一年十二月三十一日，本集團借款人民幣4,152.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,467.3百萬元)按固定利率計息及其餘借款按浮動利率計息。截至二零二零年及二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
人民幣	<b>5.5%</b>	5.9%
美元	<b>9.2%</b>	11.2%

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	
	二零二一年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)
一年以內	1,964,649	889,922
一至兩年	638,739	2,009,408
兩年至五年	3,410,131	1,713,998
五年以上	2,810,421	2,487,627
<b>借款總額</b>	<b>8,823,940</b>	<b>7,100,955</b>

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)
浮動利率：		
一年以上到期	267,516	717,978
固定利率：		
一年以上到期	—	40,700
	<b>267,516</b>	<b>758,678</b>

## 可換股債券

### 二零一九年可換股債券

於二零一九年六月，本公司成功發行於二零二四年到期本金總額為1,109,000,000港元年利率為6.95%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的初始換股價為3.19港元，並在二零二一年六月十七日完成配售合共220,000,000股本公司新普通股（「配售」）後於二零二一年六月十七日調整為3.15港元。假設未轉換的二零一九年可換股債券全部轉換，於二零二一年十二月三十一日，本公司可發行的股份總數將為337,460,317股。由於本公司於二零二二年一月二十八日發生「控制權變更」（定義見二零一九年可換股債券的條款及條件），二零一九年可換股債券的換股價進一步調整為每股3.00港元。詳情請參閱本公告「報告期後重大事項」一節。



於二零二一年十二月二日，本公司開始向二零一九年可換股債券持有人徵求同意，以批准若干修訂及豁免，從而修訂或豁免日期為二零一九年六月二十六日的信託契據的若干條款及條件（該信託契據構成二零一九年可換股債券一部分），使本公司能於要約完成後靈活地贖回部分或全部二零一九年可換股債券。建議修訂及豁免須經（其中包括）二零一九年可換股債券持有人批准補充信託契據的特別決議案（包括建議修訂）、建議修訂及建議豁免（「特別決議案」）的批准。特別決議案由在二零二一年十二月二十三日舉行的會議上投票贊成特別決議案的100%票數持有人（即不少於75%）批准。

特別決議案通過後，本公司於二零二一年十二月二十三日與附屬公司擔保人、受託人及抵押受託人訂立補充信託契據（包括建議修訂），建議修訂及豁免於二零二一年十二月二十三日生效。補充信託契據及其中包含的建議修訂於可換股債券要約截止日期後的第七個營業日方可施行，惟一旦施行，將自二零二一年十二月二十三日產生效力。倘可換股債券要約截止日期未於二零二二年九月三十日或之前發生，則(a)補充信託契據及其中包含的建議修訂將自規定的高級職員證明日期（包括該日）起終止，且不具任何效力或作用，及(b)建議豁免將自該高級職員證明日期（包括該日）起停止生效，且不具任何效力或作用。截至本公告日期，可換股債券要約仍可供接納。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月二日及二零二一年十二月二十三日的公告。

## 二零二零年可換股債券

於二零二零年十一月，本公司成功發行於二零二五年到期本金總額為775,050,000港元年利率為6.95%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的初始換股價為3.19港元，並在配售完成後於二零二一年六月十七日調整為3.15港元。假設未轉換的二零二零年可換股債券全部轉換，於二零二一年十二月三十一日，本公司可發行的股份總數將為246,047,619股。由於本公司於二零二二年一月二十八日發生「控制權變更」（定義見二零二零年可換股債券的條款及條件），二零二零年可換股債券的換股價進一步調整為每股3.09港元。詳情請參閱本公告「報告期後重大事項」一節。

## 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。於二零二一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45.4%及41.6%。

## 資本支出

於二零二一年，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2,030.4百萬元。於二零二零年，本集團作出資本支出人民幣1,606.2百萬元。於二零二一年，本集團的資本支出主要通過經營活動所得現金及借款進行融資。

## 或然負債及擔保

於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團公平值總額為人民幣19,873.0百萬元(二零二零年：人民幣18,261.0百萬元)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

### **(a) 出售Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.100%股權，及有限合夥人退出Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership**

於二零二一年九月十七日，本公司的間接全資附屬公司Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd. (「**Yupei Wuxi BVI**」) 與ACRE訂立買賣協議(「**無錫買賣協議**」)，據此，Yupei Wuxi BVI同意出售而ACRE同意收購宇培無錫物流資產發展有限公司(「**無錫目標公司**」) 50,000股普通股，總代價為199,859,316美元(相當於約人民幣12.89億元)，或會調整。無錫買賣協議於二零二一年十月五日完成及總代價(經計及調整)為人民幣13億元(「**無錫代價**」)。詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月十七日、二零二一年十月八日及二零二一年十一月十九日的公告。



於二零二一年十月五日，Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership (「基金」)、Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd. (「Yupei LP」) 及Elegant Fragrant Limited (「ICBCI LP」，當時持有基金49%權益的有限合夥人) 訂立退出契據。根據退出契據，ICBCI LP以有限合夥人身份申請自願退出基金及最高人民幣929百萬元將於退出契據簽立日期或前後付予ICBCI LP (「退出」)。有關基金的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十一日的公告。

作為完成退出的附帶行動及另一項背對背安排，Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd. (「Yupei Investment」) 與達鋒有限公司訂立買賣協議，以購買其持有的Yupei Logistics Property Fund Management I Co., Ltd. (基金的普通合夥人(「普通合夥人」)) 的50%已發行股本(「購買事項」)。購買事項於二零二一年十月五日完成。

購買事項完成後，普通合夥人成為本公司的間接全資附屬公司。退出完成後，ICBCI LP不再為基金的有限合夥人。因此，本公司於退出及購買事項後持有基金的全部權益。於無錫買賣協議、退出及購買事項完成後，本公司(通過基金)不再持有無錫目標公司及其附屬公司無錫宇培倉儲發展有限公司的任何權益。詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月十七日、二零二一年十月八日、二零二一年十一月十九日及二零二一年十二月十九日的公告。

#### **(b) 期權及擔保契據**

二零二一年十一月二十二日，本公司及Yupei Wuxi BVI與ACRE訂立期權及擔保契據，據此，Yupei Wuxi BVI已向ACRE授出權利，可要求Yupei Wuxi BVI以1.0美元的認沽期權金及無錫代價的115%的認沽期權價購買無錫目標公司全部已發行股本(「期權股份」)，而ACRE已向Yupei Wuxi BVI授出權利，可要求ACRE以每半年應付的無錫代價的2.75%的認購期權金及無錫代價的117.5%的認購期權價向Yupei Wuxi BVI出售期權股份。詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十二日的公告。

於報告期間內，除上文所披露外，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。

## 人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團有合共194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。

於二零二一年，本集團的僱員福利開支總額(包括薪資、工資、花紅、退休金、住房公積金、醫療保險、其他社會保險及終止僱傭福利)為人民幣71.1百萬元，佔本集團總收入約7.9%。

根據本公司首次公開發售前購股權計劃，概無授出可認購本公司股份的購股權，及可認購合共1,872,200股股份的購股權已失效。並無股份的購股權於二零二一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。

### 根據一般授權配售新股份的所得款項的使用

為補充本集團為其擴張計劃和增長戰略的長期資金，本公司於二零二一年六月九日與Citigroup Global Markets Limited就配售訂立配售協議(「配售協議」)。於二零二一年六月十七日，本公司從向不少於6名專業、機構及／或個人投資者(彼等連同彼等各自的最終實益擁有人乃是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)配售本公司合共220,000,000股新普通股(約佔本公司於上述日期已發行總股本的6.33%)中成功募集合共約767百萬港元的所得款項淨額，配售價為每股配售股份3.54港元。配售價為每股配售股份3.54港元，較本公司於二零二一年六月八日(即配售協議簽署前之最後一個交易日)在聯交所所報的收市價每股4.33港元折讓約18.24%。如本公司公告所披露，所得款項淨額約767百萬港元，相當於每股配售股份的淨發行價約3.49港元，擬作以下用途：(i)約50%用於投資及土地收購，尤其是位於粵港澳大灣區、長江三角洲經濟區、渤海經濟區及珠三角經濟區；(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。截至二零二一年十二月三十一日，(i)約265百萬港元已用作投資及土地收購；(ii)約376百萬港元已被用於建設及發展本集團在建倉儲設施項目；及(iii)約126百萬港元已用於本集團一般營運資金。因此，截至二零二一年十二月三十一日，所得款項淨額總額767百萬港元已悉數動用作擬定用途。所得款項用途在各擬定用途之間的重新分配是為了更好地滿足本集團的運營需要。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。

### 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，本公司已遵守聯交所上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「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。

於報告期間，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。於二零二一年十二月三十一日，董事會包括六名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

胡偉先生已分別於二零二二年一月二十八日及二零二二年二月四日被任命為首席執行官及董事長，代替李士發先生。董事會認為，由同一人士擔任董事長以及履行本公司首席執行官的行政職能則更有效率，並為本集團提供強有力及貫徹如一的領導。董事會認為，基於董事的豐富經驗，董事會的運作能充分確保權力得到制衡。儘管如此，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。

守則隨後修訂及更名為「企業管治守則」，自二零二二年一月一日起生效，「企業管治守則」項下規定適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度的企業管治報告。由於本公告涵蓋截至二零二一年十二月三十一日止年度，本文所述所有企業管治原則及守則條文指守則內所載的條文，而非「企業管治守則」內所載條文。董事會將繼續檢討及提升本公司的企業管治常規以確保遵守「企業管治守則」。

## 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。於本公司作出具體查詢後，傅兵先生確認彼於整個報告期間已遵守標準守則，而於本公司作出具體查詢後，所有其他現任董事已確認彼等於彼委任日期至本公告日期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。

## 公眾持股量充足性

茲提述本公司日期為二零二一年六月十七日、二零二一年六月二十二日、二零二一年七月二十二日、二零二二年二月二十五日、二零二二年三月十一日及二零二二年三月二十五日的公告。據董事所知、所悉及所信，本公司公眾持股量自二零二一年六月十七日起已低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的最低25%要求；及於二零二二年三月二十五日，本公司公眾持股量約為1.73%，仍然低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的最低25%要求，且概無明確計劃恢復公眾持股量。本公司將於必要時根據上市規則就恢復股份公眾持股量作出進一步公告。

## 報告期後重大事項

JD Property Group Corporation (「要約人」) 與李士發先生及宇培國際投資管理有限公司 (「宇培國際」) 於二零二一年九月一日 (交易時段後) 訂立買賣協議，據此，宇培國際有條件同意出售，且要約人有條件同意收購916,488,000股股份，約佔本公司已發行股本的26.38% (「待售股份」) (即宇培國際擁有實益權益之全部股份)，購買價為每股待售股份4.35港元，總現金代價為3,986,722,800港元 (「買賣協議」)。

根據買賣協議的條款，買賣協議於二零二二年一月二十八日完成。買賣協議完成後，要約人及其一致行動人士於1,286,011,999股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本的37.02%。

繼買賣協議完成後，(i) 胡偉先生、李晨先生、楊靜女士及代偉偉先生已被任命為執行董事，自二零二二年二月四日起生效；(ii) 翟昕女士、李偉先生及吉家根先生已被任命為獨立非執行董事，自二零二二年二月四日起生效；(iii) 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 (「調任董事」) 已由執行董事調任非執行董事，自二零二二年二月四日起生效，而各調任董事已辭任，自二零二二年三月一日起生效；(iv) 李慶女士已辭任非執行董事，自二零二二年三月一日起生效；及(v) 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已辭任獨立非執行董事，自二零二二年三月一日起生效。

根據香港公司收購及合併守則 (「收購守則」) 第26.1條，要約人提出強制性有條件現金要約以收購本公司的所有已發行股份 (「股份要約」) 及所有未轉換可換股債券 (「可換股債券要約」)，連同股份要約，統稱「要約」 (要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)。截至本公告日期，要約維持可供接納。截至二零二二年三月二十五日，要約人及其一致行動人士持有：(i) 2,785,195,804股股份，約佔本公司已發行股本的80.17%；(ii) 二零一九年可換股債券1,063,000,000港元本金總額，於本公告日期佔1,063,000,000港元未償還本金總額的100%；及(iii) 二零二零年可換股債券775,050,000港元本金總額，於本公告日期佔775,050,000港元未償還本金總額的100%。



二零一九年可換股債券及二零二零年可換股債券的換股價視乎本公司的「控制權變更」(定義見二零一九年可換股債券及二零二零年可換股債券的條款和條件)而調整。本公司的「控制權變更」於二零二二年一月二十八日完成。隨後，二零一九年可換股債券及二零二零年可換股債券的換股價分別調整為3.00港元及3.09港元，自二零二二年一月二十八日起生效。假設未轉換二零一九年可換股債券及二零二零年可換股債券悉數轉換，本公司可發行的股份總數將分別為354,333,333股及250,825,242股。

有關買賣協議及要約的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月三日、二零二一年九月十七日、二零二一年十月三日、二零二一年十月二十日、二零二一年十一月十九日、二零二一年十二月十九日、二零二二年一月三日、二零二二年一月二十四日、二零二二年一月二十八日、二零二二年二月四日、二零二二年二月八日、二零二二年二月二十五日、二零二二年三月十一日及二零二二年三月二十五日的公告、以及本公司與要約人聯合發佈日期為二零二二年二月四日的綜合文件。

於二零二二年二月二十五日，根據日期為二零二二年二月二十五日的控制權變更收購要約備忘錄(「**控制權變更收購要約備忘錄**」)，本公司提呈要約以現金向其二零二二年到期的任何及所有未償還的8.75%優先票據(「**該等票據**」)持有人或實益擁有人購買該等票據(「**票據要約**」)。票據要約於二零二二年三月二十五日截止。於票據要約截止後，本公司已收到所提交的150,000,000美元本金總額的票據，佔當前該等票據未償付本金總額的100%。根據控制權變更收購要約備忘錄中所述條款及條件，本公司已決定接納本金總額150,000,000美元的該等票據，以總代價156,276,041.67美元購買。

有關該等票據及票據要約的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月十六日、二零二零年十一月十八日、二零二二年二月二十五日及二零二二年三月二十八日的公告。

除上文所披露外，截至本公告之日，二零二一年十二月三十一日之後概無發生可能對我們的經營及財務表現產生重大影響的重大事件。

## 畢馬威會計師事務所之工作範疇

本集團的核數師畢馬威會計師事務所已就本公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字與本集團報告期間的經審核綜合財務報表所列表載數額核對一致。畢馬威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，因此畢馬威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，即李偉先生、吉家根先生及翟昕女士。李偉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  
胡偉

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事胡偉先生、李晨先生、楊靜女士及代偉偉先生；非執行董事傅兵先生；及獨立非執行董事翟昕女士、李偉先生及吉家根先生。