



中国物流资产 CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS

2021
年度報告
Annual Report

中國物流資產控股有限公司

CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Incorporated in the Cayman Islands with Limited Liability)

股份代號 STOCK CODE : 1589



開啓新篇章

START
A NEW
CHAPTER

物流設施提供商 · 服務商

LOGISTICS FACILITIES AND SERVICE PROVIDER

目錄

| | |
|---------------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 財務摘要 | 4 |
| 董事長報告 | 5 |
| 管理層討論及分析 | 21 |
| 董事、高級管理層及秘書履歷 | 34 |
| 董事會報告書 | 37 |
| 企業管治報告 | 62 |
| 環境、社會及管治報告 | 76 |
| 獨立核數師報告 | 106 |
| 綜合財務狀況表 | 111 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 113 |
| 綜合權益變動表 | 115 |
| 綜合現金流量表 | 117 |
| 綜合財務報表附註 | 119 |

公司資料

董事會

執行董事

胡偉先生(主席兼首席執行官)

(於二零二二年二月四日獲委任)

李晨先生(於二零二二年二月四日獲委任)

楊靜女士(於二零二二年二月四日獲委任)

代偉偉先生(於二零二二年二月四日獲委任)

非執行董事

李士發先生(於二零二二年二月四日由執行董事調任
及於二零二二年三月一日辭任)

吳國林先生(於二零二二年二月四日由執行董事調任
及於二零二二年三月一日辭任)

李慧芳女士(於二零二二年二月四日由執行董事調任
及於二零二二年三月一日辭任)

石亮華女士(於二零二二年二月四日由執行董事調任
及於二零二二年三月一日辭任)

謝向東先生(於二零二二年二月四日由執行董事調任
及於二零二二年三月一日辭任)

吳國州先生(於二零二二年二月四日由執行董事調任
及於二零二二年三月一日辭任)

李慶女士(於二零二二年三月一日辭任)

傅兵先生

獨立非執行董事

郭景彬先生(於二零二二年三月一日辭任)

馮征先生(於二零二二年三月一日辭任)

王天也先生(於二零二二年三月一日辭任)

梁子正先生(於二零二二年三月一日辭任)

陳耀民先生(於二零二二年三月一日辭任)

翟昕女士(於二零二二年二月四日獲委任)

李偉先生(於二零二二年二月四日獲委任)

吉家根先生(於二零二二年二月四日獲委任)

審核委員會

李偉先生(主席)

吉家根先生

翟昕女士

薪酬委員會

吉家根先生(主席)

翟昕女士

代偉偉先生

提名委員會

胡偉先生(主席)

吉家根先生

翟昕女士

公司秘書

蘇嘉敏女士

授權代表

胡偉先生

蘇嘉敏女士

法律顧問

有關香港法例：

繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈39樓3901-05室

有關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國

北京

建國路77號

華貿中心3號寫字樓34樓

郵編：100025

核數師

畢馬威會計師事務所

於財務匯報局條例下之註冊公眾利益實體核數師

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

公司網址

www.cnlpholdings.com

股份代號

1589

總部及中國主要營業地點

中國
上海市
虹口
東大名路1089號
外灘來福士城東塔
8樓

開曼群島證券過戶登記總處及過戶代理

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖

開曼群島註冊辦事處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
九龍
觀塘道348號
宏利廣場5樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
德意志銀行(中國)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海農村商業銀行股份有限公司

財務摘要

綜合損益及其他全面收益表

| | 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 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
| 收入 | 905,035 | 798,637 | 712,506 | 582,280 | 403,900 |
| 毛利 | 675,205 | 618,257 | 546,725 | 433,927 | 275,652 |
| 毛利率 | 74.6% | 77.4% | 76.7% | 74.5% | 68.2% |
| 年度利潤 ⁽¹⁾ | 25,787 | 66,620 | 349,245 | 553,552 | 885,800 |
| 非國際財務報告準則項目： | | | | | |
| 核心純利 ⁽²⁾⁽³⁾ | 576,601 | 510,374 | 454,519 | 297,048 | 162,623 |
| 核心純利率 | 63.7% | 63.9% | 63.8% | 51.0% | 40.3% |

綜合財務狀況表

| | 截至十二月三十一日 | | | | |
|-------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
| 資產 | | | | | |
| 非流動資產 | 23,308,903 | 22,174,693 | 21,454,078 | 18,584,119 | 16,051,440 |
| 流動資產 | 1,521,413 | 1,610,162 | 1,507,682 | 3,000,546 | 2,290,332 |
| 資產總額 | 24,830,316 | 23,784,855 | 22,961,760 | 21,584,665 | 18,341,772 |
| 權益及負債 | | | | | |
| 權益總額 | 11,624,423 | 11,584,892 | 11,739,179 | 11,413,889 | 9,325,754 |
| 非流動負債 | 9,818,828 | 10,891,353 | 8,609,922 | 7,522,395 | 7,135,077 |
| 流動負債 | 3,387,065 | 1,308,610 | 2,612,659 | 2,648,381 | 1,880,941 |
| 負債總額 | 13,205,893 | 12,199,963 | 11,222,581 | 10,170,776 | 9,016,018 |
| 權益及負債總額 | 24,830,316 | 23,784,855 | 22,961,760 | 21,584,665 | 18,341,772 |
| 流動資產／(負債)淨額 | (1,865,652) | 301,552 | (1,104,977) | 352,165 | 409,391 |
| 資產總額減流動負債 | 21,443,251 | 22,476,245 | 20,349,101 | 18,936,284 | 16,460,831 |

附註：

- (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指標，並認為該項目經常被分析師、投資者及其他利益相關方用於評估同業公司。本集團管理層使用該非國際財務報告準則項目作為制訂商業決策的額外計量工具。其他同業公司計算該非國際財務報告準則項目的方法可能與本集團不同。
- (3) 本集團將核心純利界定為其經調整稅息折舊及攤銷前利潤，包括年內利潤，加回我們借款的利息開支、其他虧損、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支及折舊費用、以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。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈中國物流資產控股有限公司(「本公司」)及其子公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的業務回顧與二零二二年的展望。

業績

二零二一年，本集團錄得收入人民幣905.0百萬元，較二零二零年的人民幣798.6百萬元同比增長13.3%。本集團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，同比增長9.2%，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%。本集團總資產由二零二零年的人民幣23,784.9百萬元增加至二零二一年的人民幣24,830.3百萬元，同比增長4.4%。

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 |
| 已竣工總建築面積： | | |
| 穩定物流園(百萬平方米) ⁽¹⁾ | 3.5 | 2.8 |
| 待穩定物流園(百萬平方米) ⁽²⁾⁽³⁾ | 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) ⁽⁴⁾ | 4.1 | 3.8 |
| 穩定物流園的租用率(%) ⁽¹⁾ | 92.9 | 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 | 821 |
| 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 | 285 |
| 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 | 904 |
| 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 | 340 |

董事長報告

| 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 | 380 |
| 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 | 170 |
| 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 | 180 |
| 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 | 220 |
| 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 | 297 |

| 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 | 636 |
| 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 | 506 |
| 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 | 308 |
| 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 | 1,146 |
| 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 | 283 |

董事長報告

| 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 | 606 |
| 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 | 314 |
| 中國浙江省嘉興南湖區四箴港以西 新昌路以北嘉興宇培物流園 | 130,874 | 物流設施 | 是 | 787 | 784 |
| 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 | 371 |
| 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 | 163 |

| 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 | 1,155 |
| 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 | 336 |
| 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 | 614 |
| 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 | 197 |
| 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 | 589 |

董事長報告

| 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 | 533 |
| 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 | 563 |
| 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 | 310 |
| 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 | 509 |
| 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 | 986 |

| 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) |
|--|--------------------------------------|------|----------------------|--|--|
| 中國河南省漯河召陵區新滌上路 以北及玉山路以西漯河宇培物流園 | 58,804 | 物流設施 | 是 | 214 | 215 |
| 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 | 719 |
| 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 | 99 |
| 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 |

董事長報告

| 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 ⁽¹⁾ | 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 ⁽¹⁾ | 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 ⁽¹⁾ | 物流設施 | 是 | 167 | 230 |
| 總計 | 3,479,620 | | | 17,706 | 17,890 |

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 ⁽¹⁾ | 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 ⁽¹⁾ | 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 | 479,019 | | | 1,376 | 2,207 |

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。

董事長報告

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 | 405,376 | | | — | 475 |

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 |
| 總計 | 654,089 | | | 1,207 | 2,287 |

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上升、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。

董事長報告

致謝

最後，本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」），衷心感謝全體員工的貢獻及辛勤勞動，以及我們的股東、債券持有人、融資及業務合作夥伴在過去一年內的大力支持！

董事長

胡偉

香港，二零二二年三月三十一日

管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期間」)綜合全年業績(行列項目以絕對金額及佔本集團所示年度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 | | | | |
|----------------------|--------------|--------|-----------|---------|-----------|
| | 二零二一年 | | 二零二零年 | | 同比變動 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | |
| 綜合損益及其他全面收益表 | | | | | |
| 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 |
| 毛利 | 675,205 | 74.6 | 618,257 | 77.4 | 9.2 |
| 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) |
| 經營利潤 | 880,976 | 97.3 | 798,089 | 99.9 | 10.4 |
| 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) |
| 財務開支 — 淨額 | (392,469) | (43.4) | (452,585) | (56.7) | (13.3) |
| 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) |
| 除所得稅前利潤 | 259,005 | 28.6 | 355,424 | 44.5 | (27.1) |
| 所得稅開支 | (233,218) | (25.8) | (288,804) | (36.2) | (19.2) |
| 年內利潤 | 25,787 | 2.8 | 66,620 | 8.3 | (61.3) |

管理層討論及分析

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|---|--------------|--------|-----------|--------|---------|
| | 二零二一年 | | 二零二零年 | | 同比變動 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | |
| 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) |
| 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 | (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) |
| 年內全面收益總額 | (66,364) | (7.3) | (65,547) | (8.2) | 1.2 |
| 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) |
| | (66,364) | (7.3) | (65,547) | (8.2) | 1.2 |
| 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。

管理層討論及分析

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(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一淨額、可換股債券公平值收益一淨額及其他收益、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」）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。

管理層討論及分析

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 |
| 非即期 | | |
| 長期銀行借款 | | |
| — 以資產抵押 | 4,106,058 | 3,321,126 |
| — 以資產及若干子公司股權抵押 | 860,839 | 1,387,676 |
| 優先票據 | | |
| — 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押 | 963,667 | 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 | 717,277 | 350,070 |
| 資產支持票據 | | |
| — 以資產抵押 | 448,229 | 448,160 |
| 商業按揭支持證券 | | |
| — 以資產抵押 | 480,620 | 477,840 |
| 來自第三方的長期借款 | | |
| — 以某子公司股權抵押 | 1,197,654 | — |
| 減：於一年內到期的長期銀行借款 | (837,659) | (675,074) |
| 來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款 | (112,372) | (72,521) |
| 於一年內到期的優先票據 | (963,667) | (91,912) |
| 於一年內到期的資產支持票據 | (694) | (415) |
| 於一年內到期的商業按揭支持證券 | (661) | — |
| | 6,859,291 | 6,211,033 |

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

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。

管理層討論及分析

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 | 5.5% | 5.9% |
| 美元 | 9.2% | 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 |
| 借款總額 | 8,823,940 | 7,100,955 |

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 |
| | 267,516 | 758,678 |

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。詳情請參閱本報告「期後事件」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。截至本報告日期，可換股債券要約仍可接納。

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。

管理層討論及分析

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。詳情請參閱本報告「期後事件」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。進一步詳情見本報告「綜合財務報表附註」所載之附註7。

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。

管理層討論及分析

(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。

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。

遵守有關租賃登記方面的承諾

過往，本集團物流設施、辦公室及登記地址的若干租約並未向中國有關土地及房地產管理局登記備案，而於本公司上市前，本集團加強了內部控制措施，包括(其中包括)(i)組建團隊與租戶及出租人溝通並配合辦理租賃登記；(ii)每個季度向本集團的合規委員會匯報租賃登記情況；(iii)修訂租約模板以將租戶配合辦理租賃登記作為本集團租戶的一項合約義務；及(iv)確保現有租戶於續約後簽署訂有該配合條款的未來租約。

於二零二一年，本集團已嚴格施行上述有關租賃登記的內部控制政策及措施，並嚴格遵守及履行本集團就其物流設施、辦公室及登記地址的租賃登記所作出的相關承諾(詳情見招股章程「業務 — 牌照、監管批文及合規記錄 — 租賃登記」一節)。鑒於本集團致力於糾正租賃未登記的問題，截至二零二一年十二月三十一日，本集團的548份物流設施(總建築面積約為3,445,749平方米)租約中有16份租約已獲登記及本集團正在辦理餘下532份租約的登記，並將採取一切切實可行的措施，以確保登記該等租約。

董事、高級管理層及秘書履歷

董事

執行董事

胡偉先生，39歲，於二零二二年一月二十八日獲委任為本集團首席執行官及於二零二二年二月四日獲委任為本公司董事長及執行董事。胡先生於二零零五年六月取得中國四川農業大學管理學士學位。胡先生目前為京東集團的副總裁、JD Property Group Corporation的首席執行官及本集團的首席執行官。胡先生自二零二一年二月起一直擔任ESR Cayman Limited(聯交所主板上市公司(股份代號：1821))的非執行董事。在出任當前職務前，胡先生於京東集團擔任多個職務，包括於二零一五年五月至二零一七年十一月及二零一七年十二月至二零一九年四月分別擔任京東物流(京東集團的物流分部)西南區的總經理及華北區的總經理。

李晨先生，40歲，於二零二二年二月四日獲委任為本公司執行董事。李先生於二零零三年七月取得中國山東工商學院管理學士學位，並於二零一五年七月取得中國北京大學工商管理碩士學位。李先生目前為京東集團及JD Property Group Corporation的副總裁。在出任當前職務前，李先生於二零零六年至二零一零年出任戴爾(中國)有限公司的物流經理。

楊靜女士，39歲，於二零二二年二月四日獲委任為本公司執行董事。楊女士於二零零八年五月取得中國西安交通大學管理碩士學位。楊女士目前為京東集團的副總裁、JD Property Group Corporation的首席財務官及本公司若干子公司的董事。在出任當前職務前，楊女士於二零零八年至二零一零年任職於普華永道(中天)會計師事務所有限公司的審計部，並於二零一零年至二零一一年擔任瑪氏食品(中國)有限公司的財務經理。此外，楊女士亦於二零一一年五月至二零一六年二月及二零一六年三月至二零二零年六月分別擔任京東集團的財務報告部總監及預算與分析部負責人。楊女士自二零一三年十一月起一直為中國註冊會計師協會的會員。

代偉偉先生(曾用名代偉)，41歲，於二零二二年二月四日獲委任為本公司執行董事。代先生於二零零三年六月取得中國南開大學工商管理學士學位，並於二零一三年六月取得中國北京師範大學工商管理碩士學位。代先生目前為JD Property Group Corporation的人力資源總監。在出任當前職務前，代先生於過去18年內曾於多家領先跨國公司及當地公司擔任高級人力資源職務，包括於二零零三年至二零零六年擔任樂金化學(中國)投資有限公司的人力資源專員、於二零零六年至二零一零年擔任聯想集團的人力資源經理及於二零一零年至二零一四年擔任北京仲量聯行物業管理服務有限公司的人力資源副董事。

非執行董事

傅兵先生，44歲，於二零一八年五月十一日獲委任為本公司非執行董事，及在物流及供應鏈管理方面擁有豐富經驗。傅先生目前為中國領先的技術驅動型電子商務公司和零售基礎設施服務商JD.com, Inc. (NASDAQ上市公司(股份代號：JD)及聯交所主板上市公司(股份代號：9618))之副總裁及JD.com, Inc.旗下京東物流集團之物流戰略與創新業務部負責人。在彼出任當前職務前，傅先生於二零零五年三月至二零一一年五月出任中外運物流發展有限公司之營運總監，及於二零一一年五月至二零一四年三月出任管理諮詢公司埃森哲之供應鏈管理之諮詢總監。此外，傅先生自二零一七年九月及二零一七年十二月起亦分別在中國交通運輸協會智能物流專委會及中國電商物流產業聯盟擔任副會長職務；及自二零一六年七月起擔任中國連鎖經營協會供應鏈專委會之委員會成員。此外，傅先生於二零零五年創建互聯網物流技術論壇，名為「物流沙龍」。傅先生於二零零零年七月於中國的北京科技大學信息工程學院獲得工業自動化學士學位。

獨立非執行董事

翟昕女士，46歲，於二零二二年二月四日獲委任為本公司獨立非執行董事。翟女士分別於一九九九年七月及二零零一年六月取得中國清華大學機械設計與製造及工業工程雙學士學位以及機械製造及其自動化碩士學位。彼亦於二零零六年十二月取得美國普渡大學運營管理博士學位。翟女士目前為北京大學光華管理學院的副教授。翟女士自二零一七年九月起一直擔任山水盛典文化產業股份有限公司的監事。在出任當前職務前，翟女士於二零零六年至二零一二年擔任北京大學光華管理學院講師。

李偉先生，43歲，於二零二二年二月四日獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生於二零零零年七月取得中國重慶大學會計學學士學位、於二零零五年六月取得中國中南財經政法大學會計學碩士學位及於二零一二年七月取得中國北京大學光華管理學院會計學博士學位。李先生目前為北京第二外國語學院教授。彼於二零一四年獲選入北京青年拔尖人才培養計劃。李先生同時兼任海南省知識產權局入庫專家。在出任當前職務前，李先生於二零一零年至二零一八年擔任北京第二外國語學院財務處副處長。

董事、高級管理層及秘書履歷

吉家根先生，43歲，於二零二二年二月四日獲委任為本公司獨立非執行董事。吉先生於二零一九年七月取得中國江西科技學院會計學士學位。吉先生目前為宿遷瑞元會計師事務所(普通合夥)首席合夥人。在出任當前職務前，吉先生於一九九七年十月至一九九九年十二月擔任前宿遷市宿城區審計事務所項目經理，並於二零零零年一月至二零一六年二月擔任宿遷信德聯合會計師事務所(普通合夥)副所長。吉先生自二零零四年七月起為中國註冊會計師協會成員。

公司秘書

蘇嘉敏女士，48歲，於二零一六年三月十日獲委任為公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司(一所全球性的專業服務公司，專門提供綜合的商務、企業及投資者服務)企業服務部董事。蘇女士為特許秘書及香港公司治理公會(「香港公司治理公會」)(前稱香港特許秘書公會)及英國的特許公司治理公會的資深會士。彼持有由香港公司治理公會發出的執業者認可證明。蘇女士於一九九六年十一月獲香港理工大學頒授文學士(會計)學位。除本公司外，蘇女士亦向眾多上市公司提供專業秘書服務。

董事會報告書

本公司董事會欣然向各股東提呈本報告書，連同本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司是一家投資控股公司。本集團主要在中國從事租賃儲存設施和相關管理服務。

業務回顧

截至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。

本集團之業務表現

由於來自電子商務及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，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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團錄得的流動負債淨額為人民幣1,865.7百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日錄得的流動資產淨值則為人民幣301.6百萬元。

與租戶之關係

本集團於過去十多年始終向租戶提供優質服務，與大量頂級國內外租戶打造強大業務關係，彼等行業背景各異，包括京東商城、美團及拼多多等電子商務公司、順豐速運、大田倉儲、百世物流、韻達及中國外運等領先的第三方物流服務供應商以及比優特和中國進口汽車製造商等大型零售商、製造商及其他商家。

本集團之很大一部分收入來自五大租戶。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自本集團單一最大租戶的收入佔本集團總收入的約23.8%，而來自五大租戶的收入佔本集團同期總收入的約40.3%。

與承包商之關係

本集團的最大供應商為物流園建築承包商。由於本集團按項目甄選承包商，故並不依賴任何單一承包商，但本集團最大或五名最大承包商收入貢獻相對較高，分別佔本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度建築成本的約46.5%及85.4%。

與僱員之關係

有效的人才管理是本集團長遠成功發展之基礎。本集團高度重視其僱員並將繼續透過內部培訓計劃吸引、培育及挽留人才。本集團向僱員提供的薪金及福利在本集團經營業務所在地頗具競爭力，以此管理僱員流失。

環保政策

本集團須遵守中國環保法律、法規及標準。該等法律、法規及標準規管廣泛的環境事宜，包括(但不限於)空氣污染、噪音排放、廢水、資源利用及廢物。本集團須委聘合資格機構就每個項目進行綜合環境評估，並向中國政府遞交環境影響研究報告以供批准。倘本集團任何物業項目缺乏可接納之環境評估流程及未與經認證的環境評估機構全力合作，中國政府將不會向本集團授出相關施工許可。

本集團並不在其物流園進行任何生產活動，因此產生及排放極少污染物。本集團亦已嘗試設計物流設施以降低對環境的影響及能源成本，並計劃增加清潔及可再生能源的使用，通過在其物流設施頂部安裝太陽能面板降低排碳量。本集團鼓勵建築承包商使用設備和設施及採納或開發新技術，以降低本集團項目對環境的影響。

有關本集團環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜之進一步詳情，載於本年報第76至105頁之環境、社會及管治報告。

牌照、監管批文及合規記錄

本集團已於所有重要方面遵守中國一切相關法律法規，並已從相關監管機構取得其中國業務所需的一切重要牌照、批文及許可，且本集團續期任何現有必要牌照、批文及許可並無重大法律障礙。

主要風險及不確定性

本集團面臨的主要風險及不確定性包括：

- 與本集團業務有關的重大前期資本投資相關風險；
- 融資可獲得性的不確定性；
- 有關單項資產類別及主要租戶的集中度風險；
- 本集團投資物業公平值變動之不確定性；
- 就新物流園項目以商業上合理條款覓得合適位置的能力之不確定性；及
- 與本集團物流園的土地使用權並非永久有效且將於二零四七年至二零六五年屆滿相關之不確定性。

期後事件

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)。截至本報告日期，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

董事會報告書

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，於本報告日期佔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，於本報告日期佔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、二零二二年三月二十五日及二零二二年三月三十一日的公告、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，截至本報告之日，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。

二零二二年展望

於二零二二年，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。尤其是，本集團計劃繼續實施以下策略：(i)鞏固各主要物流樞紐之全國性網絡；(ii)加快滿租週期及優化租戶組合；(iii)使資本來源多樣化並降低資本成本；(iv)吸引、激勵及培育管理人才及人員，支持業務經營及未來擴張；及(v)降低營運對環境的影響。

財務報表

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績及本公司及本集團截至該日的財務狀況乃載於第111至248頁的綜合財務報表。

股息政策

董事會已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)採納一套股息政策(「股息政策」)，當中載列本公司擬就向本公司股東宣派、派付或分派其純利作為股息而應用的原則及指引，以及於釐定向本公司股東分派任何股息時應考慮的因素。企管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。董事會有酌情權以向本公司股東宣派或分派股息，惟須遵守本公司的組織章程細則(「細則」)及所有適用法律法規以及下文所載因素。本公司並無任何已預先釐定的派息率。於推薦建議或宣派股息時，本公司應維持充足的現金儲備以滿足其營運資金要求及達致未來增長以及其股東價值。於考慮宣派及派付股息時，董事會亦應考慮本集團的以下因素：(i)財務業績；(ii)現金流量狀況；(iii)業務狀況及策略；(iv)未來經營及盈利；(v)資金需求及支出計劃；(vi)股東利益；(vii)有關派付股息的任何限制；及(viii)董事會可能認為相關的任何其他因素。董事會將不時檢討股息政策(如適當)。

末期股息

董事會並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度向本公司股東派付末期股息。

儲備

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的儲備變動載於綜合權益變動表。本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度的儲備變動載於綜合財務報表附註41。

物業、廠房及設備

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動載於綜合財務報表附註6。

股本及首次公開發售前購股權計劃

本公司股本及首次公開發售前購股權計劃之詳情分別載於綜合財務報表附註16和附註19以及下文「首次公開發售前購股權計劃」一節。

子公司

截至二零二一年十二月三十一日，本公司子公司之詳情載於綜合財務報表附註36。

捐款

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度作出之捐款為人民幣203,000元。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度業績及資產和負債之摘要載於本年報第4頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

首次公開發售前購股權計劃

於二零一六年三月十日，董事會批准及採納本公司首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）。首次公開發售前購股權計劃的目的是作為股份獎勵計劃，設立以（其中包括）確認及承認我們若干僱員對本公司股份於聯交所上市（「上市」）及本公司發展作出的貢獻及激勵、挽留及吸引促進本公司發展的優秀人才。

於本年報日期，本公司已根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購合共15,824,000股股份的購股權（「首次公開發售前購股權」，約佔本公司已發行股本總額的0.46%）。本公司於二零一六年七月十五日（「上市日期」）上市後，根據首次公開發售前購股權計劃，概無授出或可授出更多購股權。

首次公開發售前購股權計劃自採納日期起生效及有效直至上市日期屆滿，於該期間後，將不會進一步授出購股權，但倘為使任何於此前已授出且根據首次公開發售前購股權計劃於當時可予行使或其後成為可予行使的任何購股權的行使有效而屬必要的，或倘根據首次公開發售前購股權計劃的條文可能必須的，則首次公開發售前購股權計劃的條文仍具十足效力及作用。

首次公開發售前購股權計劃的參與者（「合資格參與者」及各為一名「合資格參與者」）包括以下人士：

- (i) 本公司高級管理人員，包括首席投資官、首席營運官、高級副總裁、副總裁；及
- (ii) 本公司中級管理人員或主要僱員，包括部門主管、區域主管及經理。

於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權而可能發行的最大本公司股份數目須不得超過於上市日期本公司全部已發行股本的1%，即28,802,990股本公司股份，相當於本公司於本年報日期全部已發行股份的約0.83%。

儘管根據首次公開發售前購股權計劃規則，每名合資格參與者可獲授予的購股權並無上限，惟各合資格參與者於上市日期概無獲授予超過本公司已發行股本總額0.07%的購股權。首次公開發售前購股權計劃項下已授出購股權之持有人毋須就授出首次公開發售前購股權計劃項下之任何購股權作出付款。經作出首次公開發售前購股權計劃項下所擬調整，於行使向每名承授人授出之任何購股權（「首次公開發售前購股權」）應付之行使價須為本公司根據首次公開發售所發行每股本公司股份之最終發售價的50%，即每股本公司股份1.625港元。

待承授人達成若干盡責表現指標，首次公開發售前購股權將根據歸屬時間表按以下方式歸屬：

1. 於上市日期首個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關的本公司股份總數的30%；
2. 於上市日期第二個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關的本公司股份總數的30%；及
3. 於上市日期第三個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關的本公司股份總數的餘下40%。

董事會報告書

根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權自授出日期起五年內有效，惟概無首次公開發售前購股權可於上市日期前行使。於二零二一年十二月三十一日，所有尚未行使的首次公開發售前購股權已失效。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度根據首次公開發售前購股權計劃授出尚未獲行使的購股權的詳情載列如下：

| 承授人姓名或類別 | 購股權 授出日期 | 購股權 行使價 (每股 港元) | 購股權行使期 | 於二零二一年 一月一日 尚未行使 購股權代表的 | | | 於二零二一年 十二月三十一日 尚未行使 購股權代表的 | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------|----------|-------------------------------------|-------------|--|
| | | | | 本公司 股份數目 | 年內 獲行使 | 年內 註銷 | 年內 失效 | 本公司 股份數目 | |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 李慶(於二零二二年 三月一日辭任) | 二零一六年 三月二十八日 | 1.625港元 | 由二零一七年七月十五日至 二零二一年三月二十八日 | 561,600 | — | — | (561,600) | — | |
| | 二零一六年 三月二十八日 | 1.625港元 | 由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十八日 | 561,600 | — | — | (561,600) | — | |
| | 二零一六年 三月二十八日 | 1.625港元 | 由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十八日 | 748,800 | — | — | (748,800) | — | |
| | | | | 1,872,000 | — | — | (1,872,000) | — | |
| 本集團高級管理層 成員及其他僱員 | | | | | | | | | |
| 合計 | 二零一六年 三月二十一日 | 1.625港元 | 由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十一日 | 200 | — | — | (200) | — | |
| | | | | 200 | — | — | (200) | — | |
| 總計 | | | | 1,872,200 | — | — | (1,872,200) | — | |

首次公開發售前購股權計劃主要條款之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日的招股章程(「招股章程」)。

二零二零年股份獎勵計劃

董事會於二零二零年三月三十日批准及採納二零二零年股份獎勵計劃。二零二零年股份獎勵計劃的目的為(i)鼓勵或促使選定參與者持有股份；(ii)鼓勵及挽留有關個人為本集團工作；及(iii)為彼等實現表現目標提供為獎勵。

根據二零二零年股份獎勵計劃，董事會或任何由董事會授權管理二零二零年股份獎勵計劃的委員會(「管理部門」)可不時全權酌情挑選任何任職本公司或其子公司的董事(包括執行及非執行董事)、僱員(包括全職及兼職)、高級職員、代理或顧問的個人，且(倘管理部門全權酌情決定)，包括本公司或其子公司的任何董事(包括執行及非執行董事)，並向該選定參與者授出股份獎勵(「股份獎勵」)，該獎勵將通過(i)信託人(定義見下文)根據本公司於相關授出日期可動用之一般授權或根據本公司股東批准或將批准之特別授權認購之新股份；或(ii)由信託人所購買之現有股份之方式支付。

二零二零年股份獎勵計劃自採納日期起十年內有效。倘因認購及／或購買股份導致根據二零二零年股份獎勵計劃管理的股份數目將超過本公司不時已發行股本總額的10%則不可根據二零二零年股份獎勵計劃認購及／或購買股份，亦不可就作出有關認購及／或購買向信託人支付任何款項。信託人不時持有的與授予本公司及其子公司董事或本公司任何其他關連人士的股份獎勵有關的股份，應少於信託人根據二零二零年股份獎勵計劃所持有全部股份的30%。

本公司可不時以來自本公司資源之資金就認購新股份或購入現有股份及支付交易成本安排向信託人付款，有關金額乃經管理部門全權酌情釐定。管理部門可於二零二零年股份獎勵計劃生效期間，不時確定將股份獎勵歸屬或入賬之任何歸屬準則或條件。信託人須持有已獎勵之授出股份，直至該等股份根據股份獎勵之條款歸屬予相關選定參與者。

本公司已根據二零二零年股份獎勵計劃委任匯聚信託有限公司(「信託人」)為管理二零二零年股份獎勵計劃的信託人。據本公司所知，信託人並非本公司任何關連人士的聯繫人。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無根據二零二零年股份獎勵計劃授出或同意授出任何股份獎勵，亦無任何股份獎勵被註銷或失效。

二零二零年股份獎勵計劃的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年三月三十日及二零二零年四月十五日之公告以及綜合財務報表附註16內。

董事會報告書

董事

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及於本年報日期，本公司董事及彼等各自職位如下：

| 姓名 | 職位 |
|--|----------------|
| 胡偉先生(於二零二二年二月四日獲委任) | 董事長、執行董事兼首席執行官 |
| 李晨先生(於二零二二年二月四日獲委任) | 執行董事 |
| 楊靜女士(於二零二二年二月四日獲委任) | 執行董事 |
| 代偉偉先生(於二零二二年二月四日獲委任) | 執行董事 |
| 卓順華先生(於二零二一年五月十日辭任) | 執行董事 |
| 李士發先生(於二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事) | 非執行董事 |
| 吳國林先生(於二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事) | 非執行董事 |
| 李慧芳女士(於二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事) | 非執行董事 |
| 石亮華女士(於二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事) | 非執行董事 |
| 謝向東先生(於二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事) | 非執行董事 |
| 吳國州先生(於二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事) | 非執行董事 |
| 黃旭鋒先生(於二零二一年二月五日辭任) | 非執行董事 |
| 李慶女士(於二零二二年三月一日辭任) | 非執行董事 |
| 傅兵先生 | 非執行董事 |
| 郭景彬先生(於二零二二年三月一日辭任) | 獨立非執行董事 |
| 馮征先生(於二零二二年三月一日辭任) | 獨立非執行董事 |
| 王天也先生(於二零二二年三月一日辭任) | 獨立非執行董事 |
| 梁子正先生(於二零二二年三月一日辭任) | 獨立非執行董事 |
| 陳耀民先生(於二零二二年三月一日辭任) | 獨立非執行董事 |

| 姓名 | 職位 |
|----------------------|---------|
| 翟昕女士(於二零二二年二月四日獲委任) | 獨立非執行董事 |
| 李偉先生(於二零二二年二月四日獲委任) | 獨立非執行董事 |
| 吉家根先生(於二零二二年二月四日獲委任) | 獨立非執行董事 |

本公司連同本年報一併寄發的通函載有上市規則所規定的將於本公司應屆股東週年大會上退任並重選的董事的詳細資料。

於本年報日期，本公司現任董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事、高級管理層及秘書履歷」。除該處所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須由現任董事披露之資料概無任何變動。

董事服務合約及委任函

胡偉先生、李晨先生、楊靜女士及代偉偉先生各自與本公司已於二零二二年二月四日訂立服務合約，自同一日期起生效。翟昕女士、李偉先生及吉家根先生各自與本公司已於二零二二年二月四日訂立委任書，自同一日期起生效。傅兵先生已於二零一八年五月十一日與本公司簽訂委任函，自同日起生效。

與執行董事訂立之服務合約及與非執行董事以及獨立非執行董事簽訂之委任函初步固定任期均為三年並可自動接連重續三年，可根據各自條款終止。

擬於應屆股東週年大會上重選的董事概無訂立未屆滿而可由本公司或其任何子公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)予以終止的合約。

獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已收到各現任獨立非執行董事(即翟昕女士、李偉先生及吉家根先生)根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認函，且本公司認為該等董事具獨立性。

董事在重大交易、安排或合約中權益

除本年報「持續關連交易」一節所詳述之物業租賃協議（據此，前任董事李士發先生於該等協議項下擬進行之交易中擁有重大權益）外，於本年度末或於本年度任何時間，本公司或其任何子公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事及／或其任何關連實體於其中直接或間接擁有重大權益且仍然生效之重要交易、安排或合約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊內的權益及淡倉；或根據上市規則附錄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」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉為如下：

(a) 於本公司普通股的權益

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 股份數目 ⁽¹⁾ | 股權概約 百分比 ⁽²⁾ |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|
| 李士發（於二零二二年 三月一日辭任） | 受控法團權益 ⁽³⁾ | 916,488,000 | 26.38% |

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有3,474,283,058股已發行股份。
- (3) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司所持有的本公司916,488,000股股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團的權益

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份／權益性質 | 擁有權益的股份數目 ⁽¹⁾ | 股權概約百分比 |
|--------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------|---------|
| 李士發 | 李氏國際投資管理 有限公司 ⁽²⁾ | 實益擁有人 | 50,000 | 100% |
| (於二零二二年 三月一日辭任) | 宇培國際投資管理 有限公司 ⁽²⁾ | 受控法團權益及配偶權益 | 200,000 | 100% |

附註：

(1) 所述的全部權益均為好倉。

(2) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的180,000股股份。宇培國際投資管理有限公司餘下20,000股股份由李士發先生之妻子馬小翠女士持有。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司的200,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有任何本公司根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內或據董事所知之權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

| 股東名稱／姓名 | 身份／權益性質 | 擁有權益的 | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | | 股份／相關股份 數目 | 股權概約 百分比 ⁽³⁾ |
| 李氏國際投資管理有限公司 | 受控法團權益 ⁽⁴⁾ | 916,488,000 ⁽¹⁾ | 26.38% |
| 宇培國際投資管理有限公司 ⁽⁴⁾ | 實益擁有人 | 916,488,000 ⁽¹⁾ | 26.38% |
| 馬小翠 | 配偶權益 ⁽⁵⁾ | 916,488,000 ⁽¹⁾ | 26.38% |
| RRJ Capital Master Fund II, L.P. | 受控法團權益 ⁽⁶⁾ | 949,206,127 ⁽¹⁾ | 27.32% |
| | | 208,749,000 ⁽²⁾ | 6.01% |
| ESR Cayman Limited ⁽⁷⁾ | 實益擁有人； 受控法團權益 ⁽⁷⁾ | 628,866,000 ⁽¹⁾ | 18.10% |
| ESR HK Management Limited ⁽⁷⁾ | 實益擁有人 | 575,859,000 ⁽¹⁾ | 16.57% |
| 劉強東 | 信託的受益人 (一項酌情權益除外) ⁽⁸⁾ | 1,286,011,999 ⁽¹⁾ | 37.02% |
| Max Smart Limited | 受控法團權益 ⁽⁶⁾ | 1,286,011,999 ⁽¹⁾⁽⁹⁾ | 37.02% |
| JD.com, Inc. | 受控法團權益 ⁽⁶⁾ | 1,286,011,999 ⁽¹⁾⁽⁹⁾ | 37.02% |
| Jingdong Technology Group Corporation ⁽⁶⁾ | 受控法團權益 ⁽⁶⁾ | 1,286,011,999 ⁽¹⁾⁽⁹⁾ | 37.02% |
| JD Property Holding Limited ⁽⁶⁾ | 受控法團權益 ⁽⁶⁾ | 1,286,011,999 ⁽¹⁾⁽⁹⁾ | 37.02% |
| JD Property Group Corporation ⁽⁶⁾ | 實益擁有人 | 1,286,011,999 ⁽¹⁾⁽⁹⁾ | 37.02% |
| UBS Trustees (B.V.I.) Limited | 受託人 | 1,286,011,999 ⁽¹⁾⁽⁹⁾ | 37.02% |

附註：

(1) 於好倉之權益。

(2) 於淡倉之權益。

(3) 於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有3,474,283,058股已發行股份。

- (4) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。該等權益亦於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節內披露為李士發先生的權益。此外，JD Property Group Corporation (「要約人」)與李士發先生和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。隨後，要約人與宇培國際於二零二一年九月二十一日訂立股份質押協議，據此，宇培國際將(其中包括)就其於本公司的214,968,276股股份的權益提供擔保。於二零二二年一月二十八日，要約人以宇培國際為受益人訂立有關解除衡平法上按揭的契據，據此，(其中包括)宇培國際就214,968,276股本公司股份所提供擔保已由要約人解除。二零二二年一月二十八日，宇培國際完成向要約人出售916,488,000股本公司股份，之後，宇培國際、李氏國際投資管理有限公司及馬小翠女士不再持有本公司任何股份或於其中擁有權益。
- (5) 馬小翠女士為李士發先生的妻子，根據證券及期貨條例，馬小翠女士被視為為李士發先生擁有權益的本公司股份中擁有權益。此外，要約人與李士發先生和宇培國際於二零二一年九月一日訂立買賣協議，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。隨後，要約人與宇培國際於二零二一年九月二十一日訂立股份質押協議，據此，宇培國際將(其中包括)就其於本公司的214,968,276股股份的權益提供擔保。於二零二二年一月二十八日，要約人以宇培國際為受益人訂立有關解除衡平法上按揭的契據，據此，(其中包括)宇培國際就214,968,276股本公司股份所提供擔保已由要約人解除。二零二二年一月二十八日，宇培國際完成向要約人出售916,488,000股本公司股份，之後，宇培國際、李氏國際投資管理有限公司及馬小翠女士不再持有本公司任何股份或於其中擁有權益。
- (6) RRJ Capital Master Fund II, L.P.持有Berkeley Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Berkeley Asset Holding Ltd持有749,812,000股本公司股份及186,984,127股相關股份(與本公司於聯交所上市的可換股債券相關)的好倉及208,749,000股相關股份(與本公司的非上市以實物結算的衍生工具相關)的淡倉。RRJ Capital Master Fund II, L.P.亦持有Travis Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Travis Asset Holding Ltd則持有Sherlock Asset Holding Ltd的全部已發行股本：其中Sherlock Asset Holding Ltd持有本公司12,410,000股股份之好倉。因此，RRJ Capital Master Fund II, L.P.被視為為Berkeley Asset Holding Ltd所持有的749,812,000股股份及186,984,127股相關股份的好倉及208,749,000股相關股份的淡倉中擁有權益，且RRJ Capital Master Fund II, L.P.及Travis Asset Holding Ltd均被視為為Sherlock Asset Holding Ltd所持有的12,410,000股股份的好倉中擁有之權益。於二零二二年二月十七日及二零二二年二月十八日，Berkeley Asset Holding Ltd及Sherlock Asset Holding Ltd提交所持本公司的全部股份、於聯交所上市的本公司可換股債券的相關股份及本公司非上市實物交收衍生工具的相關股份，以接納Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited(代表要約人)作出的有關收購本公司全部已發行股份及可換股債券(要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)的強制性有條件現金要約(「要約」)。據此，RRJ Capital Master Fund II, L.P.、Berkeley Asset Holding Ltd、Sherlock Asset Holding Ltd不再持有本公司任何股份或相關股份或於其中擁有權益。
- (7) ESR Cayman Limited持有ESR HK Management Limited全部已發行股本，而後者持有575,859,000股本公司股份。ESR Cayman Limited持有53,007,000股本公司股份。因此，ESR Cayman Limited乃為53,007,000股本公司股份之實益擁有人並被視為為ESR HK Management Limited持有的559,228,000股本公司股份中擁有權益。

董事會報告書

- (8) JD Property Group Corporation前稱為Jingdong Logistics Group Corporation。劉強東控制Max Smart Limited的100%已發行股本，而Max Smart Limited控制JD.com, Inc.的73.20%已發行股本。JD.com, Inc.持有Jingdong Technology Group Corporation的全部已發行股本，而後者持有JD Property Holding Limited的全部已發行股本。JD Property Holding Limited持有JD Property Group Corporation的83.89%已發行股本。因此，劉強東、Max Smart Limited及JD.com, Inc.各自被視為於JD Property Group Corporation持有的1,286,011,999股本公司股份中擁有權益。截至二零二二年三月二十五日，JD Property Group Corporation接獲有關1,499,183,805股股份、本金總額為1,063,000,000港元的二零二四年可換股債券及本金總額為775,050,000港元的二零二五年可換股債券的有效接納。因此，截至二零二二年三月二十五日，劉強東、Max Smart Limited、JD.com, Inc.、JD Property Group Corporation於及被視作於本公司2,785,195,804股股份及605,158,576股相關股份中擁有權益。
- (9) JD Property Group Corporation(即要約人)與李士發先生及宇培國際於二零二一年九月一日就收購916,488,000股股份訂立買賣協議。緊隨二零二二年一月二十八日完成作實後，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%。此外，於二零二一年九月二十一日訂立股份質押協議，據此，宇培國際以JD Property Group Corporation(即要約人)為受益人就其於214,968,276股股份中的權利、權屬和權益提供第一順位擔保。股份質押於二零二二年一月二十八日解除。

截至二零二二年三月二十五日，要約人就約接獲有關合共1,499,183,805股股份和本金總額分別為1,063,000,000港元及775,050,000港元的二零二四年可換股債券及二零二五年可換股債券的有效接納。因此，截至二零二二年三月二十五日，劉強東、Max Smart Limited、JD.com, Inc.、JD Property Group Corporation於及被視作於本公司2,785,195,804股股份及605,158,576股相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員概不知悉有任何其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內之權益或淡倉。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政之合約。

主要租戶及承包商

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自本集團最大租戶JD.com, Inc. (亦為本公司當時的主要股東)的收入佔本集團同期總收入的約23.8%，而來自本集團五大租戶的收入佔本集團同期總收入的約40.3%。本公司五大租戶之一宇培供應鏈管理集團有限公司(「上海宇培供應鏈」)為上海宇培投資控股有限公司(「上海宇培投資」，前稱上海宇碩投資控股有限公司，乃由前任董事李士發先生擁有90%權益)之子公司。除上文所披露者外，就董事所知，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無董事、其任何緊密聯繫人或持有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團任何五大租戶中擁有任何權益。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，與本集團最大承包商進行的交易額佔本集團同期產生總建築成本的約46.5%，而與本集團五大承包商進行的交易額佔本集團同期產生總建築成本的約85.4%。本集團的五大承包商均為獨立第三方。就我們的董事所知，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無董事、其任何緊密聯繫人或持有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團任何五大承包商中擁有任何權益。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，並與管理層討論本集團之審核、風險管理、內部控制及財務報告事宜。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

優先購買權

儘管開曼群島法律並無對優先購買權限制，細則並無訂明優先購買權之條文。

薪酬政策

董事相信，有效的人才管理是本集團長遠成功發展之基礎。本集團高度重視僱員，將透過內部培訓計劃繼續吸引、激勵及留聘人才。本集團僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。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

董事會報告書

基礎。董事相信，本集團僱員收取的薪金及福利按照本集團開展業務所在各地的市場標準具有競爭力。此外，本公司已透過採納首次公開發售前購股權計劃及二零二零年股份獎勵計劃提供多項獎勵以進一步激勵僱員。

僱員福利

本集團僱員福利之詳情載於綜合財務報表附註30。

公眾持股量

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。

核數師

於二零二一年六月二十九日，畢馬威會計師事務所獲委任為本公司的核數師，自羅兵咸永道會計師事務所於本公司股東週年大會結束時退任起生效。截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，其將於其當前任期屆滿時退任本公司核數師，並自本公司應屆股東週年大會結束時生效。有關續聘或委任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。除上述情況外，過往三年中，概無其他核數師變更。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法計算的可供分派儲備(由股份溢價、購股權儲備及保留盈利組成)合共約為人民幣4,257百萬元。

銀行借款及其他貸款

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行借款及其他貸款之詳情載於綜合財務報表附註20。

收購本公司證券的權利及股票掛鈎協議

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。

董事於競爭業務的權益

於報告期間，李士發先生為上海宇培實業(集團)有限公司（「上海宇培實業」）之前任董事兼最終控股股東，該公司提供物流倉儲設施開發、運營及管理。然而，競爭程度對本集團而言乃屬有限且並不重大，因為（其中包括）上海宇培實業的主要業務(i)位於與本集團上海物流設施不同的地理位置，且局限於兩個相對不大的區域；及(ii)面向不同潛在租戶，尤其是傳統物流服務供應商及製造商等公司。

執行董事兼董事會主席胡偉先生為JD Property Group Corporation的董事及ESR Cayman Limited（其股份於聯交所上市，股份代號：1821）的非執行董事。JD Property Group Corporation及其子公司於中國擁有及經營物業，其中一些可能與本集團業務有業務重疊及存在潛在競爭。如ESR Cayman Limited截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報所披露，ESR Cayman Limited為亞太地區的物流房地產平台，其中部分或與本集團業務存在業務重疊及存在潛在競爭。

董事會報告書

除以上所披露者外，截至本年報日期，董事、本公司子公司的董事或彼等各自的聯繫人，概無於直接或間接與本公司及其子公司的業務構成或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予以披露的任何權益。

遵守不競爭承諾

於二零一六年六月十四日，李士發先生、李氏國際投資管理有限公司、馬小翠女士、李氏資產管理有限公司、宇培國際投資管理有限公司(統稱「契諾人」)以本集團為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此契諾人共同及個別不可撤銷地向本集團承諾，除上海宇培實業外，在受限制期間彼不會及應促使其各自緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接(包括通過代理人)，以其個人或連同或代表任何人士、商號或公司(其中包括)投資、參與、從事及／或經營直接或間接與本集團任何成員公司現有業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於該等業務中擁有權益(在各種情況下，不論是否為股東、合夥人、代理、僱員或以其他身份)。於二零二二年一月二十八日，不競爭契據自動終止，乃因各契諾人於買賣協議完成後不再於本公司任何股份中直接或間接擁有權益。

現任獨立非執行董事(即翟昕女士、李偉先生及吉家根先生)已審閱不競爭契據項下契諾人遵守不競爭承諾之情況，並認為契諾人於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守該等不競爭承諾。各契諾人已就其遵守不競爭契據之情況向本公司提供書面確認。

認可彌償條文

在適用法律的規限下，根據細則，董事及其他高級職員在其各自任期內就或因履行其職責或預期職責進行及作出的任何行為或不作為而可能引致或蒙受的一切訴訟、成本、費用、虧損、損害及開支可獲得以本公司資產作出的彌償保證及確保其免受損害。有關規定於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直有效，且目前仍然有效。本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當的董事責任保險保障。

關連交易

認購期權協議

茲提述本公司日期為二零二一年八月十七日的公告，其中本公司、中國宇培物流資產發展有限公司(「授予人」，本公司的全資附屬公司)及宇培安徽物流資產管理有限公司(「英屬維京群島目標公司」，本公司的全資附屬公司)與中國物流供應鏈控股有限公司(「期權持有人」)訂立認購期權協議(「認購期權協議」)，據此，授予人已授予期權持有人權利，可自認購期權協議之日起直至認購期權協議之日後18個月之日止期間的任何時間通過發出書面通知，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英屬維京群島目標公司全部已發行股本(「期權」)。本公司已同意就授予人及英屬維京群島目標公司(均為本公司附屬公司)妥善及準時履行及遵守其於認購期權協議項下或根據認購期權協議須承擔的所有責任提供擔保。

期權持有人於二零二二年二月三日行使涉及英屬維京群島目標公司的全部已發行股本的期權。在行使期權後，英屬維京群島目標公司不再為本公司附屬公司。

根據上市規則，李士發先生(本公司當時的執行董事及主要股東)為本公司關連人士。中國物流供應鏈控股有限公司乃由李士發先生間接全資擁有，因此為李士發先生的聯繫人，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則，認購期權協議構成本公司的關連交易。

持續關連交易

根據上市規則，本公司時任執行董事兼主要股東李士發先生為本公司的關連人士。上海宇培投資乃由李士發先生擁有90%權益，故為李士發先生的聯繫人，因此根據上市規則，上海宇培投資為本公司的關連人士。上海宇培實業、上海宇培特種建材有限公司(「上海宇培特種建材」)、上海宇培電子商務有限公司(「上海宇培電子商務」)、上海宇培建設工程有限公司(「上海宇培建設」)、上海宇培速通物流有限公司(「上海宇培速通物流」)及上海宇培供應鏈均為上海宇培投資的子公司(統稱「上海宇培投資集團」)，因此各自亦屬李士發先生的聯繫人及本公司的關連人士。下文詳述的二零一九年物業租賃交易及二零二零年物業租賃交易乃由上海宇培投資集團相關成員公司(作為承租人)與本集團相關成員公司(作為出租人)訂立，構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。

二零一九年物業租賃交易

茲提述本公司日期為二零一九年五月十七日的公告，其中本公司宣佈，於二零一九年五月十七日，本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議（「二零一九年租賃框架協議」），自二零二零年一月一日起計至二零二二年十二月三十一日止為期三年，據此，本公司與上海宇培投資協定，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據二零一九年租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各處相關物業（「二零一九年物業」）進一步訂立單獨租賃協議（「二零一九年租賃協議」）。二零一九年租賃框架協議訂明一項條款框架，據此，本公司已同意促使本集團成員公司向上海宇培投資集團成員公司就其業務及經營出租相關物業（包括倉庫區域、辦公室及雨棚區域）。本集團相關成員公司已與上海宇培投資集團相關成員公司進一步訂立單獨的二零一九年租賃協議，以訂明租賃二零一九年物業的具體條款及條件。

二零一九年物業租賃交易須遵循有關截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限，即上海宇培投資集團相關成員公司根據該等物業的相關二零一九年租賃協議每個年度分別應向本集團支付的租金及服務費總額。

二零一九年物業的兩項租賃就下文詳述的二零二零年物業租賃交易而終止。

截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年十二月三十一日止年度的二零一九年租賃框架協議項下擬進行租賃交易的年度上限分別為人民幣14,809,000元及人民幣15,254,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣9,477,000元，並無超出年度上限。

二零二零年物業租賃交易

茲提述本公司日期分別為二零二零年四月二十九日及二零二零年五月二十八日的公告及通函，其中本公司宣佈，於二零二零年四月二十九日，本集團相關成員公司就八項物業與上海宇培投資集團相關成員公司終止租賃，以及本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議（「二零二零年租賃框架協議」），自二零二零年七月一日起計至二零二三年六月三十日止為期三年，據此，本公司與上海宇培投資協定，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據二零二零年租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各處相關物業（「二零二零年物業」）進一步訂立單獨租賃協議（「二零二零年租賃協議」）。二零二零年租賃框架協議訂明一項條款框架，據此，本公司已同意促使本集團成員公司向上海宇培投資集團成員公司就其業務及經營出租相關物業（包括倉庫區域、辦公室及雨棚區域）。本集團相關成員公司已與上海宇培投資集團相關成員公司進一步訂立單獨的二零二零年租賃協議，以訂明租賃二零二零年物業的具體條款及條件。

二零二零年物業租賃交易須遵循截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限，即上海宇培投資集團相關成員公司根據物業的相關二零二零年租賃協議每個年度分別應向本集團支付的租金及服務費總額。

二零二零年租賃框架協議項下擬進行租賃交易於截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣63,324,000元、人民幣65,219,000元及人民幣31,549,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣60,992,000元，並無超出年度上限。

二零二一年協議

茲提述本公司日期為二零二一年六月十七日及二零二一年六月二十八日的公告。JD Property Group Corporation為JD.com, Inc.的全資附屬公司，截至二零二一年六月十七日已將其於本公司已發行股本總額中的持股量增加至約10.11%（「增持」）。因此，JD.com, Inc.及其聯繫人（包括京東物流股份有限公司、其不時的附屬公司及關聯併表實體（統稱「京東物流集團」））為本公司的關連人士。於JD.com, Inc.及其聯繫人成為本公司的關連人士之前，本集團與京東物流集團已訂立若干租賃協議項下的各項持續交易。因此，根據上市規則第14A章，於增持後，該等租賃協議項下的持續交易構成本公司的持續關連交易。

鄭州租賃協議

茲提述本公司日期為二零二一年八月十二日及二零二一年六月二十八日的公告，其中本公司宣佈，於二零二一年八月十二日，本公司與鄭州宇培倉儲有限公司（「鄭州宇培」）訂立租賃協議（「鄭州租賃協議」），期限自二零二一年八月十八日至二零二二年八月十七日止一年，據此，鄭州宇培同意向河南京邦達供應鏈有限公司（「京東租戶」，京東物流股份有限公司的間接全資附屬公司）出租鄭州宇培物流園3號倉庫的指定部分。

鄭州宇培為本公司附屬公司，而京東租戶為京東物流股份有限公司（JD.com, Inc.的附屬公司）的間接全資附屬公司。本公司的主要股東JD Property Group Corporation為JD.com, Inc.的附屬公司。因此，京東租戶為JD Property Group Corporation的聯繫人，故根據上市規則被視為本公司關連人士。因此，鄭州租賃協議及鄭州宇培（作為出租人）與京東租戶（作為承租人）之間所訂立有關鄭州宇培物流園若干物業的當時既有租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

二零二一年租賃框架協議

茲提述本公司日期分別為二零二一年八月二十五日及二零二一年九月十三日的公告及通函，當中本公司宣佈，於二零二一年八月二十五日，本公司與JD.com, Inc.訂立租賃框架協議（「二零二一年租賃框架協議」），期限三年，自二零二一年八月二十五日起至二零二三年十二月三十一日止，據此，本集團成員公司（作為出租人）將根據二零二一年租賃框架協議的主要條款向JD.com, Inc.成員公司及其子公司（作為承租人）出租物業。二零二一年租賃框架協議將規管二零二一年八月二十五日或之前由本集團成員公司（作為出租人）與JD.com, Inc.成員公司及其子公司（作為承租人）之間就租賃物業已訂立或將予訂立的租賃協議（包括任何與該等協議有關的補充協議），以及在二零二一年租賃框架協議期限內由本集團成員公司與JD.com, Inc.及其子公司可能就租賃物業訂立的租賃協議。於二零二一年租賃框架協議生效後，下述年度上限已取代鄭州租賃協議的年度上限且鄭州租賃協議項下擬進行的交易由二零二一年租賃框架協議的框架涵蓋，其主要條款將在實際可行情況下適用。

二零二一年租賃框架協議項下擬進行之租賃交易經獨立股東於本公司於二零二一年九月二十八日舉行的股東特別大會上所批准於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣220,000,000元、人民幣270,000,000元及人民幣300,000,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣100,476,000元及並無超過年度上限。

現任獨立非執行董事（即翟昕女士、李偉先生及吉家根先生）認為，上述所有持續關連交易乃由本集團於下列情況下訂立：

- (i) 於一般及日常業務過程中；
- (ii) 按正常或更優商業條款；及
- (iii) 按規管該等交易之相關協議及相關條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

此外，董事會已委聘畢馬威會計師事務所(本公司核數師)根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」並參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文披露之持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。

本公司已向聯交所提供上文披露之本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度持續關連交易之核數師函件副本。

根據國際財務報告準則，上述物業租賃協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關聯方交易，有關詳情載於綜合財務報表附註39。就該等交易而言，董事已確認本公司遵守了上市規則第14A章的適用規定。

除非另有說明，本年報中對其他章節、報告或附註之所有提述構成本報告之一部分。

承董事會命

董事長

胡偉

香港，二零二二年三月三十一日

企業管治報告

董事會於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報中呈列本企業管治報告。

企業管治常規

本公司認為良好企業管治在維持企業透明度及問責性中的重要性。董事會制定適當政策，並推行適用於本集團業務開展及增長之企業管治常規。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已應用上市規則附錄14所載企管守則所載之原則。企管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。由於本報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企管守則內所載的條文，而非經修訂「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」。

董事會認為於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企管守則所載之守則條文，惟守則條文A.2.1除外。本公司之主要企業管治原則及常規以及前述偏離之詳情概述如下。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，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報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。

董事會

董事會組成

下圖說明於本年報日期董事會及董事委員會架構及成員：



於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則要求委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會的至少三分之一），且至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格及會計及相關財務管理專長。

本公司已根據上市規則第3.13條載列之獨立性指引，自各獨立非執行董事收到有關其獨立性之年度確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事的履歷資料及與董事會成員的關係載於本年報「董事、高級管理層及秘書履歷」一節。本公司與董事訂立的服務合約及委任函詳情連同董事的任期，載於本年報「董事服務合約及委任函」一節。

董事長兼首席執行官

企管守則守則條文A.2.1規定，董事長與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

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，以遵守企管守則並維持本公司高標準的企業管治常規。

委任及重選董事

細則載有任免董事程序及過程條文。

根據細則，在每次本公司股東週年大會上，三分之一之在職董事(或如其人數不是三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一之人數)須輪值退任，惟每名董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值退任。此外，董事會委任之填補董事會臨時空缺的任何新董事任期僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，及董事會委任以增加現有董事會人數的任何新董事任期直至本公司下一屆股東週年大會為止。退任董事符合資格於有關股東大會上由股東重選連任。

各董事(包括非執行董事)任期為三年。根據上文所述細則條文，彼等亦須重選連任。

本公司連同本年報一併寄發的通函載有上市規則所規定的將於本公司應屆股東週年大會上退任並重選的董事的詳細資料。

責任及授權

董事會負責領導及控制本公司並監督本集團的業務、戰略決策及表現以及通過指導與監督其事務負責推動本公司成功發展。董事會董事為本公司利益作出客觀決策。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來一系列寶貴營商經驗、知識及專業技能，使其高效及有效地運作。

全體董事均獲全面並及時提供本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務之詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時所需作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及本公司之政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、委任董事及其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責轉授予管理層。

董事之持續專業發展

董事應了解法規發展及變動，以有效履行彼等責任並確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。

每名新任董事均於首次就任時獲提供正式、全面及針對性入職指導，確保新董事可適當掌握本公司業務及營運，並完全了解於上市規則及相關法規下之董事職責及責任。有關指導應以考察本公司的主要廠房及與本公司的高級管理層會面作為補充。

董事須參與適當之持續專業發展以發展及更新彼等知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。在適當時候，本公司將為董事安排內部進行的簡介會，並向董事派發相關議題的閱讀材料。本公司鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本公司向其全體現任董事(即胡偉先生、李晨先生、楊靜女士、代偉偉先生、翟昕女士、李偉先生及吉家根先生)提供最新法規的閱讀材料，供彼等參考及學習。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責履行企管守則守則條文D.3.1所載之職能。

董事會檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律法規規定、遵守標準守則及遵守企管守則方面以及於本企業管治報告中進行披露之政策及常規。

董事及委員會成員之出席會議記錄

各董事出席本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度召開之董事會定期會議、董事委員會會議及股東大會之記錄載於下表：

| 董事姓名 | 出席次數／會議次數 | | | | | |
|-------------|-----------|-------|-------|-------|--------|--------|
| | 董事會 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | 股東週年大會 | 股東特別大會 |
| 胡偉先生(附註1) | — | — | — | — | — | — |
| 李晨先生(附註2) | — | — | — | — | — | — |
| 楊靜女士(附註3) | — | — | — | — | — | — |
| 代偉偉先生(附註4) | — | — | — | — | — | — |
| 李士發先生(附註5) | 16/16 | — | 2/2 | 2/2 | 1/1 | 2/2 |
| 吳國林先生(附註6) | 16/16 | — | — | — | 1/1 | 2/2 |
| 李慧芳女士(附註7) | 16/16 | — | — | — | 1/1 | 2/2 |
| 卓順華先生(附註8) | 5/5 | — | — | — | — | — |
| 石亮華女士(附註9) | 16/16 | — | — | — | 1/1 | 2/2 |
| 謝向東先生(附註10) | 16/16 | — | — | — | 1/1 | 2/2 |
| 吳國州先生(附註11) | 16/16 | — | — | — | 1/1 | 2/2 |
| 黃旭鋒先生(附註12) | 0/1 | — | — | — | — | — |
| 李慶女士(附註13) | 16/16 | — | 2/2 | 2/2 | 1/1 | 2/2 |
| 傅兵先生 | 16/16 | — | — | — | 1/1 | 2/2 |
| 郭景彬先生(附註14) | 16/16 | 3/3 | 2/2 | 2/2 | 1/1 | 2/2 |
| 馮征先生(附註15) | 16/16 | 3/3 | 2/2 | — | 1/1 | 2/2 |
| 王天也先生(附註16) | 16/16 | — | 2/2 | 2/2 | 1/1 | 2/2 |
| 梁子正先生(附註17) | 16/16 | 3/3 | — | 2/2 | 1/1 | 2/2 |
| 陳耀民先生(附註18) | 16/16 | — | — | — | 1/1 | 2/2 |
| 翟昕女士(附註19) | — | — | — | — | — | — |
| 李偉先生(附註20) | — | — | — | — | — | — |
| 吉家根先生(附註21) | — | — | — | — | — | — |

附註：

1. 胡偉先生於二零二二年二月四日獲委任為執行董事及提名委員會主席。
2. 李晨先生於二零二二年二月四日獲委任為執行董事。
3. 楊靜女士於二零二二年二月四日獲委任為執行董事。
4. 代偉偉先生於二零二二年二月四日獲委任為執行董事及薪酬委員會成員。
5. 李士發先生於二零二二年二月四日由執行董事調任非執行董事並辭任提名委員會主席及薪酬委員會成員，及於二零二二年三月一日辭任非執行董事。
6. 吳國林先生於二零二二年二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事。
7. 李慧芳女士於二零二二年二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事。
8. 卓順華先生於二零二一年五月十日辭任執行董事。於二零二一年一月一日至其辭任日期止期間，本公司舉行5次董事會會議。
9. 石亮華女士於二零二二年二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事。
10. 謝向東先生於二零二二年二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事。
11. 吳國州先生於二零二二年二月四日由執行董事調任非執行董事及於二零二二年三月一日辭任非執行董事。
12. 黃旭鋒先生於二零二一年二月五日辭任非執行董事。於二零二一年一月一日至其辭任日期止期間，本公司舉行1次董事會會議。
13. 李慶女士於二零二二年二月四日辭任薪酬委員會及提名委員會成員並於二零二二年三月一日辭任非執行董事。
14. 郭景彬先生於二零二二年二月四日辭任薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員並於二零二二年三月一日辭任獨立非執行董事。
15. 馮征先生於二零二二年二月四日辭任審核委員會主席及薪酬委員會成員並於二零二二年三月一日辭任獨立非執行董事。
16. 王天也先生於二零二二年二月四日辭任薪酬委員會及提名委員會成員並於二零二二年三月一日辭任獨立非執行董事。
17. 梁子正先生於二零二二年二月四日辭任審核委員會及提名委員會成員並於二零二二年三月一日辭任獨立非執行董事。
18. 陳耀民先生於二零二二年三月一日辭任獨立非執行董事。

企業管治報告

19. 翟昕女士於二零二二年二月四日獲委任為獨立非執行董事及提名委員會、審核委員會及薪酬委員會成員。
20. 李偉先生於二零二二年二月四日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。
21. 吉家根先生於二零二二年二月四日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

董事委員會

董事會已設立三個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本公司事務的特定方面。本公司全體董事委員會成立時均訂有明確的書面職權範圍，該等資料刊登於本公司網站「www.cnlpholdings.com」及聯交所網站「www.hkexnews.hk」。全體董事委員會應向董事會匯報其所作之決定或建議。

薪酬委員會

薪酬委員會現共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事，即吉家根先生(主席)、翟昕女士及一名執行董事，即代偉偉先生。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會職權範圍之條款不會較企管守則所載條款寬鬆。薪酬委員會的主要職責為(i)就董事及高級管理層的薪酬待遇及全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議(即所採納企管守則守則條文B.1.2(c)(ii)所載之模式)及(ii)就制定有關薪酬政策及架構而言設立透明程序，確保概無董事或其任何聯繫人將參與釐定彼等自身的薪酬。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會履行了下列主要任務：

- 一 檢討及討論本集團董事及高級管理層的薪酬待遇並向董事會提供相關建議。

根據企管守則守則條文B.1.5，除董事外，高級管理層成員於截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度薪酬範圍載列如下：

| 薪酬 | 人數 |
|-----------------------------|----|
| 零至人民幣500,000元 | 0 |
| 人民幣500,001元至人民幣1,000,000元 | 1 |
| 人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元 | 0 |
| 人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元 | 1 |

董事的薪酬乃經參考彼等的資歷、經驗、於本公司所付出時間及承擔的責任以及本公司的薪酬政策而釐定。各董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註42。

審核委員會

審核委員會現共有三名成員，即李偉先生(主席)、吉家根先生及翟昕女士。全體成員均為獨立非執行董事，其中至少一人擁有適當專業資格。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

審核委員會職權範圍之條款不會較企管守則所載條款寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及報告程序、風險管理及內部控制系統、內部審核功能的成效、審核範圍及委任外聘核數師，以及檢討本公司僱員對本公司財務匯報、內部控制或其他方面可能出現的違規行為事宜提出關注的安排。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會履行了下列主要任務：

- 檢討及討論截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務業績及報告及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
- 檢討本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之持續關連交易；
- 檢討截至二零二二年十二月三十一日止年度之審核工作範圍、核數師費用及委聘條款；
- 檢討及討論內部審計發現及內部審計計劃；
- 討論外聘核數師的重新委任並就此提供建議；
- 檢討風險管理及內部控制系統；
- 檢討僱員對可能出現的違規行為事宜提出關注的安排；及
- 考慮及建議更改本公司本年度核數師。

外聘核數師獲邀出席會議，以就審計出現之問題及財務報告事宜與審核委員會進行討論。此外，董事會與審核委員會就重新委任外聘核數師並無意見分歧。

提名委員會

提名委員會現共有三名成員，一名執行董事兼董事長，即胡偉先生(主席)，及兩名獨立非執行董事，即吉家根先生及翟昕女士。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會職權範圍之條款不會較企管守則所載條款寬鬆。提名委員會的主要職責為檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何變動向董事會提出建議；物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事及就此向董事會提出建議；評核獨立非執行董事的獨立性；及就董事委任或重新委任的相關事宜以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

本公司已採納董事提名政策。該政策旨在制定選拔及績效評估的標準及流程，為本公司董事的提名及委任向董事會提供指導。董事會認為，明確的選拔流程有利於公司管治，在董事會層面確保董事會的持續及適當領導，提高董事會的效率及多元化，並符合適用的規則及法規。

提名委員會及／或董事會可從各種不同渠道挑選候選人擔任董事，包括但不限於內部提升、調任、其他管理層成員及外部招聘代理推薦。於挑選及評估董事候選人時，提名委員會參考若干條件，例如本公司的需要、候選人的誠信、經驗、技能及專業知識及該候選人對履行其職務及責任將付出的時間及努力。每位候選人應根據本公司的需要及其參考核查按優先順序排列。提名委員會應就委任董事適當候選人向董事會報告其調查結果並向董事會提出建議。

本公司亦明白並深信董事會多元化裨益良多，並認為提升董事會多元化程度是維持本公司競爭優勢的必要之舉。本公司認為，董事會成員多元化有利於公司管治，並致力於吸引及挽留董事會候選人，並盡可能結合廣泛的人才儲備能力；並定期評估董事會的多元化狀況，及(如適用)本公司繼任計劃下為董事會職務預備的高級管理層及實現多元化目標的進度(如有)。本公司已採納董事會多元化政策，據此，董事會及提名委員會負責根據多元化視角(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗)檢討及評估董事會組成，並確保可在不受到不當干擾的情況下變更董事會組成。提名委員會應向董事會報告其調查結果並提出建議(如有)。有關政策及目標(如有)將不時進行檢討，以確保其在釐定符合本公司戰略及目標的董事會最佳組成時的適當性。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會履行了下列主要任務：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，確保在適度考慮董事會多元化的裨益後，董事會具備符合本公司業務要求的適當能力、技能及經驗；
- 就重選將於本公司二零二一年股東週年大會重選的董事提供建議；
- 評估本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
- 就委任本公司高級管理層提供建議。

董事就財務報表之責任

董事明白彼等編製本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

董事會負責就年度及中期報告、內幕消息公告及其他根據上市規則及其他監管規定要求披露的事項，呈報平衡、清晰及可理解之評估。高級管理層已於有需要時向董事會提供解釋及資料，以使董事會在知情情況下評估本公司的財務資料及狀況，以供董事會審批。

董事並不知悉任何可對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況方面的重大不明朗因素。

風險管理及內部控制

董事會明白其於風險管理和內部控制系統方面的責任並檢討其有效性。該系統旨在提供合理(但非絕對)保證營運系統不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)營運系統的失誤風險和實現本公司目標。

董事會負責全面評估及釐定實現本公司戰略目標時所願意接納的風險性質及程度，並建立和維持適當、有效的風險管理和內部控制系統。

企業管治報告

審核委員會協助董事會領導管理並監督風險管理和內部控制系統的設計、實施和監察。

所有部門定期進行內部控制評估，以識別可能影響本公司業務的風險和其他方面，包括主要營運和財務過程、監管合規及信息安全。管理層配合部門負責人評估風險發生的可能性，提供解決方案及監控風險管理的進展。

管理層持續評估風險管理及內部控制，並就風險管理及內部控制系統的有效性向董事會及審核委員會報告。董事會透過審核委員會定期檢討本公司及其子公司風險管理及內部控制系統的有效性。

內部審計部門負責提供內部審計職能及每年就風險管理及內部控制系統的充足性及有效性持續進行獨立審查。內部審計部門審查有關會計慣例的關鍵事項和所有重大控制，以及向審核委員會報告其發現結果及提供改進建議。

董事會在審核委員會的支持下，透過審閱管理層報告和內部審計發現評估風險管理及內部控制系統的有效性。於回顧年度，董事會亦已考慮資源的充足性、本公司會計和財務報告、內部審計、風險管理和其他相關部門員工的資歷和經驗以及彼等的培訓計劃和預算。董事會認為，於回顧年度本公司的風險管理及內部控制系統屬有效且充分。

本公司已制定披露政策，就處理機密信息、監控信息披露及應對查詢向本公司董事、管理人員、高級管理層及相關僱員提供一般指引。本公司已實施控制程序，以確保嚴格禁止未經授權查閱和使用內部信息。

處理及發放內幕消息之程序及內部控制

董事會定期檢討及評估內幕消息，與本公司管理層或授權人士討論有關內幕消息的披露及一旦發現內幕消息發放即向董事會呈報。已制定內幕消息披露政策，旨在為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制的指引。

外聘核數師及核數師薪酬

本公司外聘核數師就彼等對審核截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所承擔的責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務已付／應付本集團外聘核數師的費用分析如下：

| 外聘核數師提供服務類型 | 已付／ 應付費用 (人民幣千元) |
|--|------------------------|
| 審核服務： | |
| 截至二零二一年十二月三十一日止年度之審核費用 | 2,600 |
| 非審核服務： | |
| 就Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited為並代表JD Property Group Corporation 就收購本公司全部股份及未轉換可換股債券(JD Property Group Corporation 已擁有或同意將予收購者除外)提出之一般要約向本公司董事提供顧問服務 | 400 |
| 中期審閱及其他 | 1,400 |
| 關於間接轉讓宇培無錫物流資產發展有限公司股份的稅務諮詢 | 250 |
| 總計： | 4,650 |

公司秘書

外聘服務提供商卓佳專業商務有限公司的蘇嘉敏女士已獲本公司委聘為公司秘書。蘇女士可聯絡的本公司主要聯繫人為執行董事楊靜女士。

於年內，蘇女士已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

與股東及投資者溝通

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及投資者了解本集團之業務表現及策略至為重要。本集團亦明白保持透明度及適時披露公司資料，令股東及投資者作出最佳投資決定之重要性。

為促進有效溝通，本公司網站「www.cnlpholdings.com」作為股東及投資者的溝通平台，其中可供公眾查閱本集團業務發展及運營、財務資料、企業管治常規及其他資料。股東及投資者可將書面查詢或要求(包括於股東大會上提出建議之要求)寄發至本公司，聯絡詳情如下：

地址： 中國上海市虹口東大名路1089號外灘來福士城東塔8樓
電郵： cnlpir@jd.com

本公司繼續加強與其股東和投資者的溝通和關係。指定高級管理層與機構投資者和分析師保持定期對話，使彼等了解本公司的發展情況。本公司會詳盡並及時處理股東及投資者的查詢。

此外，本公司股東大會為董事會與股東之間的溝通提供良好機會。董事會成員及本集團適當的高級職員可於股東大會及其他股東大會上解答提問。

股東的權利

為保障股東的權益和權利，將於股東大會上就各項重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮和表決。根據上市規則，所有於股東大會上提呈之決議案將以投票方式表決，而表決結果將於各股東大會結束後登載於本公司網站(www.cnlpholdings.com)及聯交所網站。

根據細則，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事務。有關大會須於遞交有關要求後兩個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

未免疑慮，股東須遞交及寄發正式簽署的書面要求、通知或聲明(視情況而定)之原件至本公司香港主要營業地點，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，以令其生效。股東資料或會依法律要求予以披露。

細則並未就股東於股東大會上提出建議之具體程序作出任何規定。本公司鼓勵股東及投資者在有意向本公司將召開之任何股東大會提交任何建議之情況下直接聯絡本公司。聯絡詳情載於本企業管治報告「與股東及投資者溝通」一節。

有關股東提議人士當選董事的權利，請參閱本公司網站所載的程序。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司尚未對細則作出任何修改。細則的最新版本可於本公司網站和聯交所網站查閱。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱細則。

環境、社會及管治報告

關於本報告

報告目的

中國物流資產控股有限公司(「中國物流資產」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)欣然發表本集團的2021年度環境、社會及管治報告(「本報告」)。我們致力為客戶提供優質的物流設施租賃服務，同時提升我們對社會的貢獻，積極履行企業責任。本報告總結我們於2021年間推動可持續發展的里程、策略、方針及表現。有關本集團企業管治的資料，可參閱本年報內「企業管治報告」的章節。

報告範圍

除非另有說明，本報告的報告期間為2021年1月1日至2021年12月31日(「報告期間」)，範圍涵蓋本集團在上海、香港及北京的辦事處、以及擁有營運控制權的37個物流園項目。與上年度相比，本年度的報告範圍新增了6個新物流園項目，包括濟南宇臻物流園、漯河宇培物流園、青島宇航物流園、宇航舟山產業園、長沙宇培物流園及貴陽宇培物流園。而上年度報告範圍中的濟南宇培物流園(1及2期)的項目用地已被收回，並停止運作，故此不包括於本報告範圍。

報告標準

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)附錄27《環境、社會及管治報告指引》所載列之指引編製，以披露本集團在報告期間於環境及社會方面的表現。

報告原則

本集團秉持「重要性」、「量化」、「平衡性」及「一致性」四大報告原則編撰本報告，詳情如下：



確認及批准

本報告中披露的資料均來自中國物流資產的正式文件、統計資料及根據本集團制度收集的管理和營運資料。報告內容已於2022年4月由本集團董事會審閱及審批。

您的意見

您的意見對於本集團在可持續發展的改進相當寶貴。如有任何意見和建議，歡迎電郵至 cnlpsecretary.board@jd.com 向我們提出。

董事長的話

致各持份者：

我謹代表本集團欣然呈上我們2021年度《環境、社會及管治報告》。作為行業領先的物流設施服務供應商，我們堅決達致經濟、環境及社會綜合價值最大化，不斷完善集團之可持續發展管治架構及體系，務求將可持續發展的理念與集團發展戰略融合。我們亦積極關注多項環境及社會議題，致力於履行社會責任、推動可持續發展，為持份者創造長遠價值。

面對新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)於全球持續蔓延與各類風險帶來的嚴峻挑戰，我們深信實現可持續發展已成為社會各界的共同目標以及企業當前最重大的議題。為符合各持份者之期望，本集團的董事會肩負起可持續發展之重任，透過管理層持續監控及定期向董事會匯報本集團風險管理及內部監控系統的成效，鼎力實現可持續發展。

為有效減緩全球氣候的急劇變化，我們致力於推動綠色開發的營運方針，在可行的情況及條件下優先選用節能材料及技術，並積極配合中國政府的環境保護政策，從而實現節能減碳的目標及減少對環境造成的負面影響。除此之外，我們已將積極將應對氣候變化的抗禦力納入我們的可持續發展策略，並採取緩解措施以應對極端氣候帶來之相關風險。

本集團視員工為我們最寶貴的資產。我們的員工努力不懈地為集團實踐業務及可持續發展戰略，並於面對挑戰時迎難以上，是本集團穩步向上的重要一環。因此，本集團堅定實行「發展成果與員工共享」之理念，以答謝各員工的辛勞付出。同時，我們亦致力於為員工提供安全、健康和友善的工作環境、各類型的培訓，以及發展事業的機遇。

我們深信與各持份者的雙向溝通對於了解他們對本集團於可持續發展之表現及期望至關重要。因此，我們已通過不同渠道積極與各持份者進行溝通，並於本報告重點披露其關注的可持續發展議題。

本集團將一直堅持初心，秉承「自強不息，學習創新」的精神，以堅定的信念及沉穩的步伐，把我們的願景一步一步地走得更遠，逐步邁向我們所定訂立的業務及可持續發展目標，為集團及社會各界創造長遠的價值。

胡偉先生

董事長兼執行董事

2022年4月

關於我們

本集團成立於2000年，是行業領先的物流基礎設施服務供應商，主要為客戶提供物流基礎設施的設計、開發、租賃、運營和管理服務之一體化解決方案。



我們的核心優勢由優質的服務、甲級物流設施及策略性地域佈局三者組成，並以客戶需求作為本集團所提供之解決方案的首要考慮，配合本集團的龐大的物流園網絡及專業的甲級倉庫設計標準，冀望提供優質、高效、可靠的標準化物流倉儲服務，使客戶於全國各地掌握物流優勢。



本集團於報告期間已進駐於中國的19個省份或直轄市物流樞紐當中，由我們所管理及運營的物流園佔地總面積超過5.7百萬平方米，按開發進度分佈如下：



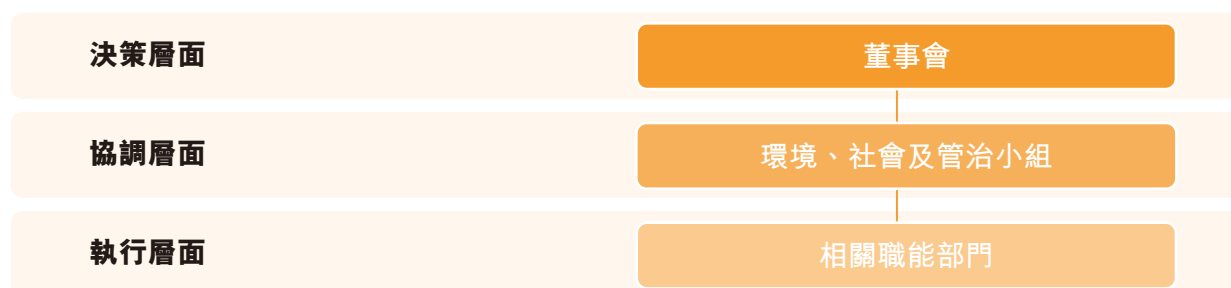
1 佔地總面積包括已竣工、待開發及尚在建設中的物流園，以及採用權益法列賬之投資用地。

我們的可持續發展方針

作為具備社會責任之企業，我們採取高水平的企業管治標準，將環境及社會議題的考量及元素融入至我們的業務決策中，從而提升我們的可持續發展表現。我們會持續評估環境、社會及管治方面的風險和機遇，並承諾為客戶提供優質服務，於業內建立良好聲譽。

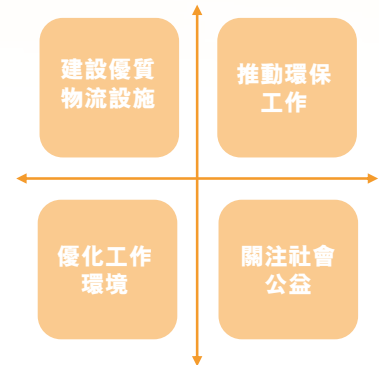
可持續發展管治體系

為加強本集團對環境、社會及管治的監管及控制，我們已建立完善而穩健的可持續發展管治架構。清晰的架構有助各單位釐清各自的角色和職責，謹守崗位，從而有效推動及管控環境、社會、及管治事項及議題，迎接相關的風險及機遇。董事會作為可持續發展管治的最終責任單位，負責制定及定期審閱環境、社會及管治策略，以配合本集團之市場定位及業務的長遠發展，並定期審視本集團所訂立的目標及其進度，確保本集團的風險管理及內部監控系統行之有效。本年度，董事會已成立並授權環境、社會及管治工作小組（「工作小組」）以肩負統籌及協調的功能，向上匯報可持續發展表現及相關風險評估事宜，並提供可行建議；向下監督及推動環境、社會及管治相關事項的規劃及實施。工作小組的成員包括集團中來自不同部門的高級管理層所組成。屬下的相關職能部門需要協助工作小組執行及實施所制訂的環境、社會及管治計劃，以實現我們的目標。



可持續發展策略及風險管理政策

我們已實施環境、社會及管治策略及政策，將可持續發展融入我們的日常業務運營。我們在致力擴展業務的同時，亦承諾竭力減少對環境造成的影響。我們的工作小組透過持續評估、監察及優化本集團四個重點範疇(右圖)之表現，向董事會進行匯報及提出建議。經過全面的審視後，董事會將按照政策之過往成果及討論，優化現行之可持續發展策略與具體措施。



我們於年內持續強化嚴謹有效的風險管理及內部監控系統，並在風險管理的框架中包含加入環境、社會及管治風險(包括氣候風險)的考量，並套用在日常的業務營運當中，以及時應對瞬息萬變的市場環境。各職能部門負責識別及評估營運過程中可能出現的重大風險，包括與氣候相關的風險，定期向工作小組進行風險的匯報。工作小組連同內審部會對企業整體的風險管理及內控情況進行審查，並根據集團風險偏好釐定應對措施，更新風險管理冊，妥善管理可能對集團造成衝擊的風險。最終由董事會肩負風險管理的最終監察職能，透過有效的風險評估保障企業合規穩健營運。

與可持續發展目標保持一致

由全球協定的17項聯合國2030年可持續發展目標(「可持續發展目標」)標明了世界的發展方向與需求，同時亦為企業於制定或檢討其業務目標的過程中提供多角度的考量，期望企業能攜手合作共建美好社會。本集團意識到可持續發展目標的重要性及必要性，並從中識別出與我們業務相關的可持續發展目標，在該優先領域落實相關之舉措，為可持續發展目標作出貢獻。以下為我們識別所得與本集團業務一致的可持續發展目標。



持份者的參與

我們的持分者來自各個不同層面，包括客戶、供應商、員工、投資者等，他們的期望及意見乃我們制定可持續發展策略不可或缺的一部分。透過以下的多種溝通方式與渠道，我們加強與各持份者之深入溝通與交流，在全面了解持份者需求的同時，亦能展示本集團的理念及實際行動，從而制定更周全的計劃，提升我們的可持續發展成效。

| 已識別的持份者 | 溝通渠道 | 期望和關切 | 本集團的回應 |
|---------|--------------|-------------|---------------------------------------|
| 員工 | — 內部電郵及刊物 | — 員工的權益 | — 提供多元化的員工活動，提升員工的歸屬感 |
| | — 比賽及團建活動 | — 安全舒適的工作環境 | — 提供合適的培訓，提升員工的競爭力 |
| | — 員工培訓 | — 薪酬福利 | — 嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》，確保員工依法擁有的權利及福利得以滿足 |
| | — 員工反映意見的渠道 | — 良好職業發展 | — 嚴格遵守國家消防安全相關法規，並定期進行消防演練，確保員工的人身安全 |
| | — 企業微信手機應用程式 | | |
| 社區 | — 社區活動 | — 企業社會責任 | — 增加社區投資及鼓勵員工積極參與社區工作活動，回饋社區 |
| | — 慈善捐贈活動 | | — 制定《施工現場環境保護措施》等多項措施及制度，加強環境保護 |

| 已識別的持份者 | 溝通渠道 | 期望和關切 | 本集團的回應 |
|---------|---------------------------------|--|---|
| 政府 | — 通訊往來 | — 合規經營 | — 秉持遵守法律法規 — 制定內部指引，要求所有員工嚴格遵守相關法律法規 |
| 租戶 | — 投訴處理機制 — 滿意度調查 — 實地考察 | — 園區保安 — 服務質素 | — 定期與客戶進行溝通，提升服務質量 — 嚴格執行24小時進出登記制度 — 所有訪客在園區的活動均需由本集團相關人員陪同，未經授權人士不得擅進 |
| 投資者及股東 | — 企業報告和公告 — 股東大會 — 公司官方網站 | — 投資回報 — 資料的透明度 — 保護股東權益及公平對待各股東 | — 秉持遵守法律法規 — 制定完善的風險管理，從上而下有系統地管控潛在風險 — 適時發佈財務報告、通函和公告 |
| 供應商 | — 供應商評估 | — 長期合夥關係 | — 制定《宇培集團資產管理指導手冊》，列明供應商的定期評估程序 |

重要性評估

於報告期間內，我們已聘請獨立顧問協助本集團進行持份者問卷調查，以收集持份者對我們的環境、社會及管治議題的意見。我們採用三步法識別相關ESG議題並對其進行優次排序，以進行管理及披露。

第一步：識別環境、社會及管治議題

根據過往和現有的持份者溝通結果以及聯交所《環境、社會及管治報告指引》，識別出27個ESG議題。與去年的報告比較，本年度已識別的ESG議題少了8項，主要是因為本集團把園區建設及日常營運兩個議題中相類的ESG議題進行了合併，並就與本年度集團營運無關之議題進行更新。由於我們認為相類的ESG議題在園區建設及日常營運中有相同的重要性，因此進行了合併。

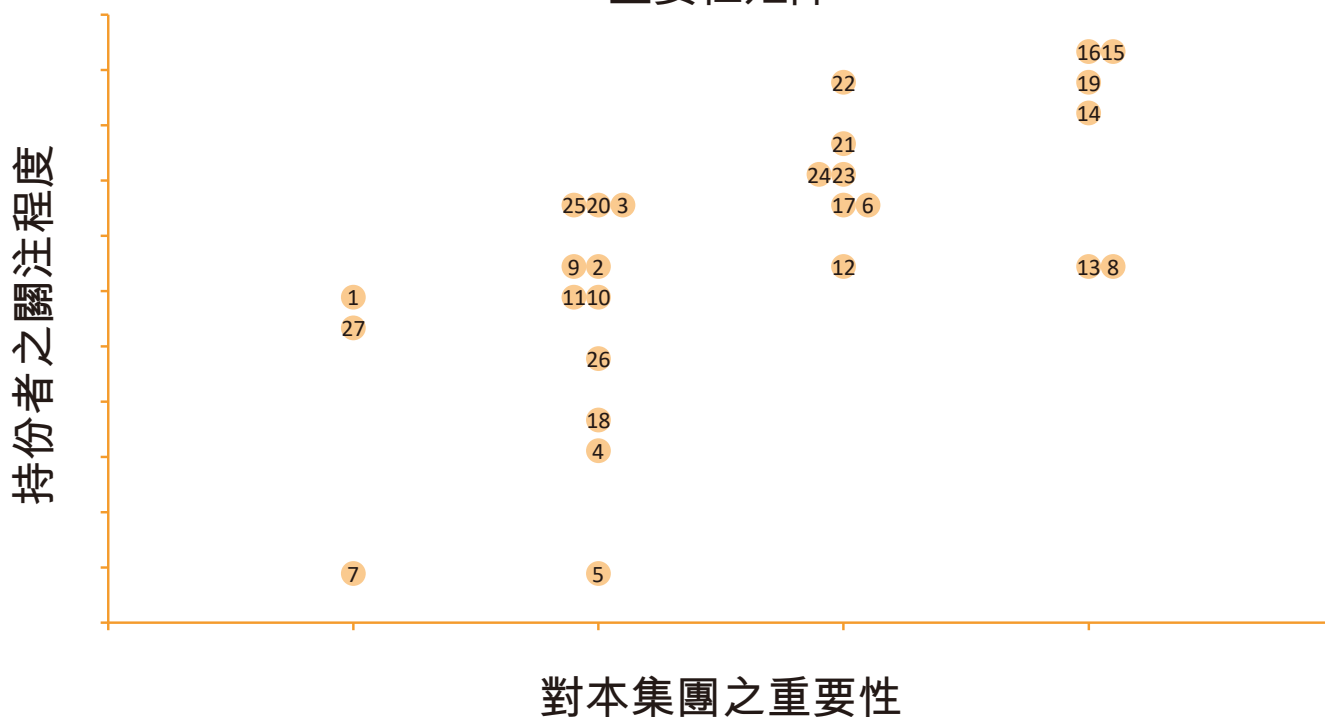
第二步：收集持份者的意見

我們向持份者發送問卷，按照1至6的評分等級（「1」為最不重要，「6」為最重要）為各ESG議題對本集團的重要性進行評分，以收集其對各ESG議題表現的評分及意見。

第三步：就環境、社會及管治議題進行排序

我們利用問卷結果進行分析，並轉化成重要性矩陣，展示27項議題對持份者及本集團業務的重要性和影響。本年度共識別出12項重要議題。我們於本報告的不同章節回應及闡述了該等受關注的議題。

重要性矩陣



| | | |
|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1 廢氣排放管理 | 10 噪音污染管理 | 19 反舞弊腐敗 |
| 2 廢水管理 | 11 供應商環境及社會表現評估 | 20 員工福利 |
| 3 建築廢料及其他無害廢物處理 | 12 供應商管理程序 | 21 反歧視，多元化及平等機會 (年齡、性別、傷殘等) |
| 4 溫室氣體排放管理 | 13 施工品質監督 | 22 職業健康及安全 |
| 5 天然資源利用 | 14 園區安全保安 | 23 培訓及發展 |
| 6 節能措施 | 15 災難應急預案 | 24 防止童工及強制勞動 |
| 7 氣候變化 | 16 客戶滿意度 | 25 僱傭關係及員工溝通 |
| 8 生活廢物及其他無害廢物處理 | 17 知識產權 | 26 慈善捐贈 |
| 9 綠色倉庫建設 | 18 廣告宣傳管理 | 27 公益活動 |

以上為本年度識別的27項ESG議題，圖中右上方標注範圍內的議題為對本集團業務發展影響力較大以及最為持份者關注的事項。除了以往被評為至關重要的議題外，反舞弊腐敗、生活廢物及其他無害廢物處理、反歧視，多元化及平等機會、防止童工及強制勞動及知識產權較上年度的重要度提升至本集團重點關注的程度，下表展示了我們回應該等重要議題的報告章節。

| 已識別重要議題(1為最重要) | 我們的回應方式(本報告章節) |
|----------------------------|-------------------|
| 1. 災難應急預案 | 園區的安全管控 |
| 2. 客戶滿意度 | 客戶滿意度 |
| 3. 反舞弊腐敗 | 反腐倡廉維持企業誠信 |
| 4. 園區安全保安 | 園區的安全管控 |
| 5. 生活廢物及其他無害廢物處理 | 廢棄物管理 |
| 6. 職業安全及健康 | 職業健康與安全 |
| 7. 施工品質監督 | 甲級倉庫及物流設施 |
| 8. 反歧視，多元化及平等機會(年齡、性別、傷殘等) | 僱傭常規 多元平衡的工作環境 |
| 9. 培訓及發展 | 員工發展與培訓 |
| 10. 節能措施 | 能源、溫室氣體及廢氣排放管理 |
| 11. 防止童工及強制勞動 | 僱傭常規 |
| 12. 知識產權 | 資料私隱及知識產權保障 |

倡導綠色營運，共創綠色環境

作為國內領先的物流設施服務供應商，我們正面對各類型的環境風險，包括但不限於空氣質素、氣候變化、水資源污染等。有見及此，我們已率先落實多項環保政策，以減低因本集團業務對環境造成的影響。透過不同的環保措施與方案，我們確保在為客戶提供優質服務的同時，盡力管理與業務相關的環境風險，並按照實際情況及可行性實施具體且有效的預防性及補救措施，與各持份者共創綠色環境。於報告期間，我們嚴格遵守遵從《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》等環保法例法規的要求，並無發現任何違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物處置等相關法及規例之行為。

環境關鍵績效表現²

| 描述 | 單位 | 2021年 | 2020年 |
|---------------------------|----------|------------------------|--------------------|
| 廢氣排放 | | | |
| 氮氧化物(NO _x) | 千克 | 479.26 ³ | 91.73 ⁴ |
| 硫氧化物(SO _x) | 千克 | 100.30 ³ | 17.16 |
| 懸浮顆粒(PM) | 千克 | 4.92 ³ | 1.35 |
| 溫室氣體排放⁵ | | | |
| 溫室氣體總排放量 | 公噸二氧化碳當量 | 9,250.10 ³ | 8,072.41 |
| 直接排放(範圍1) | 公噸二氧化碳當量 | 565.79 ³ | 116.34 |
| 間接排放(範圍2) | 公噸二氧化碳當量 | 8,798.34 | 8,059.64 |
| 減除量(範圍1) | 公噸二氧化碳當量 | 114.03 | 103.57 |
| 每平方米的溫室氣體總排放量(範圍1及2) | 公噸二氧化碳當量 | 0.015 ³ | 0.016 |
| 能源⁶ | | | |
| 能源總耗量 | 千個千瓦小時 | 17,276.08 ³ | 9,990.79 |
| 購電 | 千個千瓦小時 | 14,420.40 | 9,302.93 |
| 太陽能(外購) | 千個千瓦小時 | 61.15 | 142.64 |
| 柴油 | 千個千瓦小時 | 46.01 | 36.42 |
| 汽油 | 千個千瓦小時 | 43.20 | 52.15 |
| 天然氣 | 千個千瓦小時 | 2,705.32 ³ | 456.65 |
| 每平方米的耗能量 | 千個千瓦小時 | 0.03 ³ | 0.02 |
| 無害廢棄物 | | | |
| 無害廢棄物總量 | 公噸 | 7,841.01 | 4,566.64 |
| 每平方米的無害廢棄物總量 | 公噸 | 0.013 | 0.009 |
| 用水⁷ | | | |
| 總耗水量 | 立方米 | 121,671.45 | 75,183.11 |
| 每平方米的耗水量 | 立方米 | 0.20 | 0.15 |

- ² 環境關鍵績效指標是根據整個物流園的公用地方設施和用作物業管理及維護配套之設施的環境表現來計算。密度則是相關物流園的環境關鍵績效指標除以整個物流園未租用地方來計算。
- ³ 我們個別物流園會根據租戶所需提供壓縮天然氣供暖。經本集團改良相關環境關鍵績效數據收集系統後，我們於本報告期間開始收集部份物流園區的壓縮天然氣使用資料。
- ⁴ 2020年的氮氧化物排放量已作調整以反映實際情況。
- ⁵ 有關廢氣及溫室氣體排放的披露，我們乃參考聯交所刊發的《如何準備環境、社會及管治報告》內訂明的要求及世界資源研究所(WRI)和世界可持續發展工商理事會(WBCSD)刊發的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(修訂版)》而編制。溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列。範圍一(直接排放)計算由集團直接控制或管理的業務所產生的溫室氣體排放。範圍二(間接排放)則計算由集團耗用的(外購或外取)間接電力。
- ⁶ 有關總能源消耗數據包括外購電力及燃料(可再生及不可再生)的轉換因子，本集團乃參考CDP刊發的《有關燃料數據轉換為MWh的技術說明》(Technical Note: Conversion of fuel data to MWh)中的數據。
- ⁷ 由於香港辦事處的供水由物業管理控制，個別租戶無法獲得相關數據。

環境、社會及管治報告

氣候變化

因應國際社會對氣候變化的關注以及氣候變化所帶來的潛在財務風險，自2019年起本集團已將氣候變化相關的實體及過渡風險納入整體的風險評估框架中，以便識別管理、及評估對本集團帶來影響的重大氣候事宜，並根據本集團的風險偏好制定應對措施。以下為我們評估所得出的潛在氣候風險及應對行為：

| 已識別之重大氣候風險 | 影響 | 緩解措施 |
|----------------------------|-----------------------------------|---|
| 實體風險 | | |
| 面對不可抗的自然氣候原因(強降雨、冰雹、持續高溫等) | 導致公司資產損失 | <ul style="list-style-type: none">• 公司持續為重要資產進行投保，盡最大程度實行風險轉移。• 公司會加強相關應急預案的培訓及演練，務求能夠在面對突發天氣的情況及時做出妥善處理。 |
| 過渡風險 | | |
| 未能遵守國家有關環境保護的法律法規 | 可能被政府追究相關的經濟、行政及刑事等責任，如罰款、停產及終止業務 | <ul style="list-style-type: none">• 公司已根據國家法律法規等條文結合實際情況，從環境保護、安全生產等多方面建立ESG相關之規章制度。• 公司參照聯交所的上市規則要求，定期對ESG情況進行監督及改進。• 各園區收集當地政府出台的法律法規，依規操作。 |
| 群眾對環境訴求及媒體監督 | 影響公司聲譽 | <ul style="list-style-type: none">• 品牌拓展部持續關注並維護公司的公共關係，定期對公司的ESG情況進行監督。 |

能源、溫室氣體及廢氣排放管理

基於本集團之業務及營運性質，電力消耗為我們的主要的溫室氣體排放及能耗來源。於報告期間，為減少額外及不必要的能源消耗，我們已實施以下節約電力之措施，包括但不限於：

- 分別於施工現場及生活區分別安裝分電錶，以便專責人員進行用電數據分析，確保各區合理用電；
- 優先採用較高能源效益的機電設備及系統；
- 提醒員工關掉非使用中的電器及辦公室設備，如：電腦、空調、燈光等；
- 於物流園安裝及使用太陽能板進行發電，增加可再生能源的應用。



其餘的溫室氣體及廢氣排放來源包括項目建設期的開發工序、公務汽車及物流園內機械的使用。因此，我們要求所有專案項目承包商配合本集團對環境的施工要求，如於開挖、埋土及破碎等工序時執行灑水壓塵，覆蓋、固化、綠化及硬化處理等控制揚塵之程序，並落實執行環評報告所提出的建議措施，以確保施工期間產生的空氣污染符合《中華人民共和國大氣污染防治法》和《大氣污染物綜合排放標準》等相關的國家空氣品質標準規定。我們的工程管理部亦會定期就最新的相關法規要求檢討相關程序或措施之成效，並不斷提升對排放管控的強度。除此之外，我們亦會採購及建議我們的承包商採購時，優先使用高效能的施工器械及機電系統，並時刻提醒員工密切關注相關器械的使用情況，在非有效使用的情況下將其關閉及進行定期維護。

為有效提升及評估我們所承擔保護環境的社會責任，我們初步的目標是希望透過嚴格執行提升減排及能源效益的措施，在未來逐步減少廢氣、碳排放及能源用量，致力配合國家2060年前實現碳中和之戰略目標。

廢棄物管理

本集團在營運過程中務求盡可能降低環境污染，對所產生之廢水及廢棄物進行識別及控制。我們秉承「源頭減廢，分類回收」的方針管理廢棄物，並持續檢討現行之廢棄物管理措施及探索更有效的處置方法。我們期望在未來數年內加強實行數碼化管理，持續減少用紙數量。

| 區域 | 產生之廢棄物種類 | 處置方式及環保措施 |
|------------|--|---|
| 物流園區及集團辦公室 | (1) 生活廢物 (2) 辦公室用紙 | <ul style="list-style-type: none"> 屬於本集團管轄下的範圍，我們會安排合資格的專業清運機構每天到園區清理。 租戶及其他相關方產生的廢物則會按照所簽訂之合同，自行安排合規的第三方機構處理。 我們亦於物流園區及辦公室內設置了回收箱，並附上清晰指引，鼓勵租戶支持各類廢物的回收。同時，我們亦向租戶提供了回收指引，鼓勵他們善用園區內的廢物分類回收設施。 為減少紙張的用量，我們於辦公室內張貼告示鼓勵員工盡可能雙面列印及循環用紙，減少浪費。 收集承載貨物的舊木托盤，循環再造成木柵欄，放置於物流園區外圍。 |
| 施工區 | (1) 生活垃圾 (2) 建築垃圾 (3) 土方 (4) 廢水 | <ul style="list-style-type: none"> 按照《一般工業固體廢物貯存、處置場污染控制標準》處置固體廢棄物；遵循《城鎮污水處理廠污染物排放標準》和《城市污水再利用城市雜用水水質》等標準處理廢水。 我們已在施工現場提供廢物分類收集箱，呼籲員工盡可能收集可回收的固體廢物，如紙及廢棄鋼材等，然後再轉交認可的回收商。 多餘的土方和建材會作原址回填，其他不可回收或重用廢棄物則交由環衛隊統一處理，避免二次污染。 施工期間產生的生活污水和來自於沖洗車輛處和沉澱池等設施的施工用水不會直接排到地表。 施工現場的下水管一律採用陶瓷物料對接，以防滲水，避免污水滲入地下造成污染。 |

本集團業務營運過程中，未有產生任何法規界定之有害廢棄物及包裝物料，因此相關披露不適用。

用水管理

所用的水資源均源自市政供水，因此在求取適用水源上沒有出現任何問題。本集團明白水資源的珍貴，因此我們在物流園區及施工區域安裝分區水錶，亦以「污染者自付」為原則向租戶實行分錶用量收費，以便監控用水情況及減少浪費用水。下列為我們更多的節水措施：

- 施工現場的水龍頭一律採用節水型水閥門，提升用水效益；
- 定期安排人手檢查各區水管情況，杜絕漏水或滲水情況；
- 收集雨水及經過污水潔淨處理的生活污水，重用於滴灌式的綠化灌溉及沖洗道路之用；及
- 充分利用基坑降水產生的地下水以作降塵、車輛沖洗、廁所沖洗、結構施工中的混凝土養護及二次裝修中的建築用水等。

除了在園區實施節約用水的舉措，我們亦向員工提供節約用水方面的培訓，同時在辦公室內張貼節約用水提示，積極鼓勵他們珍惜水資源，務求在來年能提高員工的節約用水的意識，從而減少用水量。

噪音污染管理

在專案項目的工程開發期間，工程工序及施工機械難免產生對鄰近社區造成影響的噪音。我們嚴格遵守《建築施工場界環境雜訊排放標準》和《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》，並要求工程承包商減少在夜間施工及禁止在特殊期間（如中、高考期間和中、高考前半個月）施工。我們盡可能在施工範圍內離住宅區較遠的一側搭建封閉式機棚，並要求所有使用強雜訊設備（如電鋸、電刨、攪拌機、固定式混凝土輸送泵、大型空氣壓縮機等）的程序在棚內進行，減少對居民的影響。我們亦規定施工人員使用雜訊排放達標的電機設備，並在機械運作時開啟消音降噪設備以及監測雜訊值，確保雜訊值符合國家《聲環境品質標準》或地方雜訊排放標準。工程承包商亦需要按照《工業企業廠界境噪音排放標準》的3類標準，確保在採納上述降噪方案後噪音在日間及夜間分別維持於65dB及55dB以下的水平。

環境、社會及管治報告

綠色建設及開發

本集團主要透過自家專有項目設計方法及建設標準對把收購所得之土地進行開發，構建成標準化的物流園項目。我們已制訂《項目開發建設管理制度》，建立專案項目的由策劃、前期、建設至交付階段一系列的程序，並為每個專案設計項目，確保開發項目能在預期時限內完成而降低因工程逾期導致的環境及社區負面影響。

此外，由於物流園位置會影響客戶使用運輸工具的距離，愈短的距離有助減低運輸過程所產生的溫室氣體及噪音，進而減低業務對當地環境及社區的影響，因此我們貫徹謹慎的態度進行物流園的選址程序。我們會聘任合資格的第三方專業顧問就初步選址進行實地考察及評估，了解我們的開發及建設對當地環境可能會造成的影響，例如空氣質素、水質、地質、生態環境及生物多樣性，所得出的分析結果需要提交當地環境保護機關過審。在選址獲得審批後，我們才會落實開展施工工序。

從2021年度開始，我們要求所有新建及在建中而尚未竣工的專案項目均符合國內與建築相關的法律法規，包括上述與廢氣排放、噪音管理、廢棄物及廢水處置等標準。

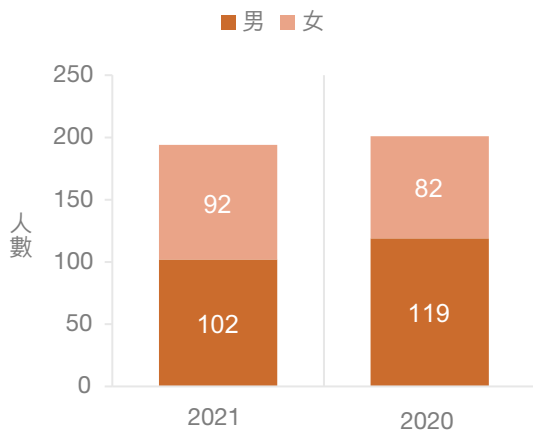
以人為本，共同創造價值

我們視員工為本集團寶貴的資產，亦深信本集團所得之成果有賴旗下優秀人才所付出之貢獻，因此員工的福祉是我們最為重視的。我們致力為員工提供充足支援、愉快及健康的工作環境，務求打造一個關懷互愛的小社區。於報告期間，我們確認本集團在有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利等方面不存在任何重大違規行為。

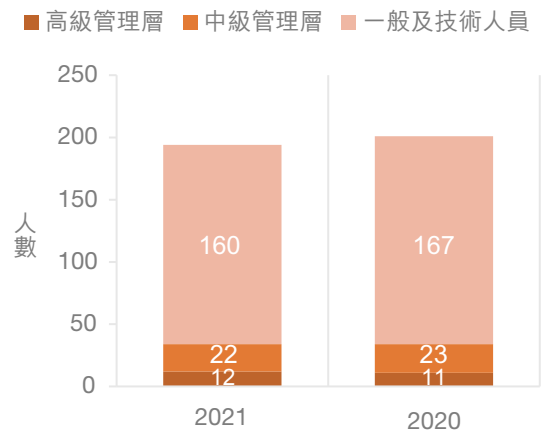
員工概覽

僱員分佈分析⁸

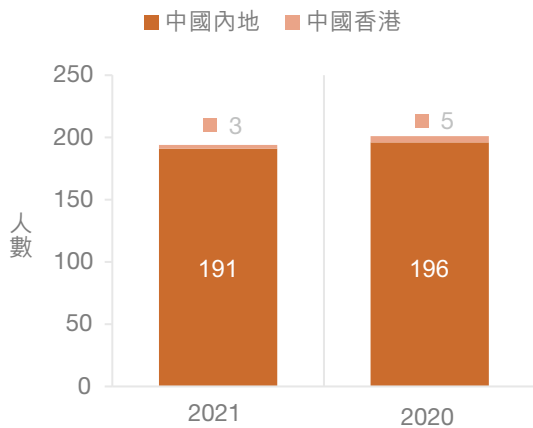
(按性別劃分)



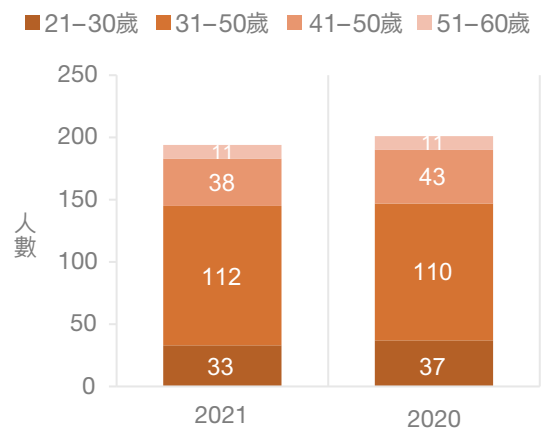
(按僱員類別劃分)



(按地區劃分)

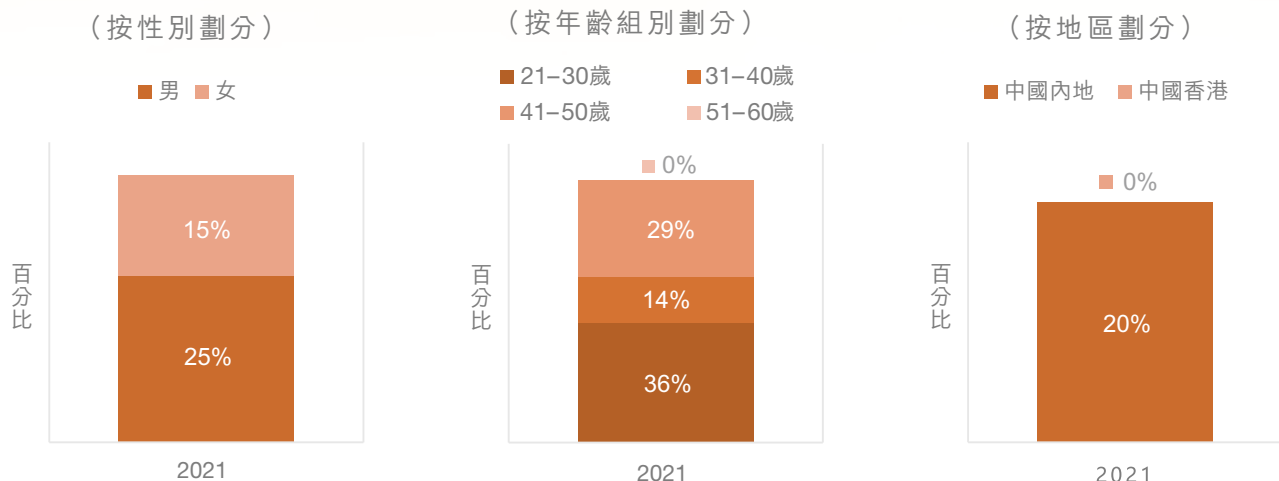


(按年齡組別劃分)



⁸ 於報告期間的全體員工均為全職員工。

2021 年度僱員流失比率分析⁹



僱傭常規

本集團根據國內相關法律法規，包括《中華人民共和國勞動法》，制定我們的完善合規的僱傭制度，通過《員工手冊》及《宇培管理匯編製度》規範人力資源管理模式。本集團在招聘當中奉行「以德為先，為才是任」的僱傭宗旨，輔以「公開、公正、合法」的招聘理念，透過多渠道（包括校園招聘、參加人才交流會及外部推薦等）吸納優才。在招聘、培訓、晉升、調職、薪酬、福利及終止勞動關係的過程當中，我們重點考慮應徵者的工作能力，並著力確保其不會因其年齡、性別、家庭崗位、種族、膚色、性取向、宗教信仰、國籍、政治關係、身體缺陷或婚姻狀況等因素而受到歧視，提供平等就業機會。

此外，本集團的員工手冊設有明確的政策，禁止聘用或在業務過程的任何環節中使用童工及強制勞工。我們的行政人事部門會在招聘時檢查應聘人的身份證明文件，確保其年齡符合業務所在地的法定勞動年齡，方可繼續進行招聘程序，並設有舉報機制讓員工向人力資源部舉報違規行為。若發現任何童工或強制勞工的情況，需立即將該員工帶離工作場所，行政人事部門需要了解及核實情況，並將該員工送往專門進行職業勞動健康檢查之機構進行體檢，以確認其身心健康狀況。及後，行政人事部門需要立刻查明招聘流程的漏洞，並在90個工作日內採取改善措施。於報告期間，我們確認本集團在防止童工或強制勞工方面不存在任何重大違規行為。

我們堅持「以能定薪」，根據僱員表現向其提供具競爭力的薪酬待遇，結合部門績效和個人績效為員工提供獎金，為員工的工作表現提供實際嘉獎，並會隨市場人才供求、物價水平等因素檢討及調整薪酬水平。本集團亦依法釐定員工的

⁹ 因數據收集系統改良，我們於本年度開始披露僱員流失比率分析，並於來年開始提供可比數據。

工作時間及向其提供法定假期及福利，包括五險一金。我們不鼓勵員工加班工作，倘若有加班需要，事前必須通過審批，其後員工亦會獲得與加班天數相同的調休補償，避免員工出現過勞情況。

多元平衡的工作環境

本集團致力營造多元化共融的工作環境，保持公司與員工之間的密切溝通，我們日常通過網站、內部刊物、公告欄向員工發佈最新通知，並設有電話、電郵、傳真及郵寄等多個投訴渠道，讓員工在需要時尋求協助，並做好告密者保障工作，展示我們對職場騷擾及歧視的零容忍態度。此外，為促進員工的工作與生活之平衡，本集團設立圖書館、瑜伽館及運動場館等設施，並定期組織運動及文娛活動，鼓勵員工多運動，豐富工餘生活。每逢端午節、中秋節我們亦會向員工發送禮物，與員工同渡佳節。



「傳遞書藝之美、禮贊百年華誕」讀書日

我們為響應第26個世界讀書日，特意為員工舉辦體驗書法及讀書心得的分享活動。我們特別邀請來自上海工藝美術職業學院的老師分享書法學習心得及體會，並讓員工即席進行書法創作及臨摹，體驗書法的樂趣，感受中華民族傳統文化的魅力。與此同時，亦希望員工能透過專注於書法及閱讀的過程，放鬆心情，平衡工餘生活的身心健康。

職業健康與安全

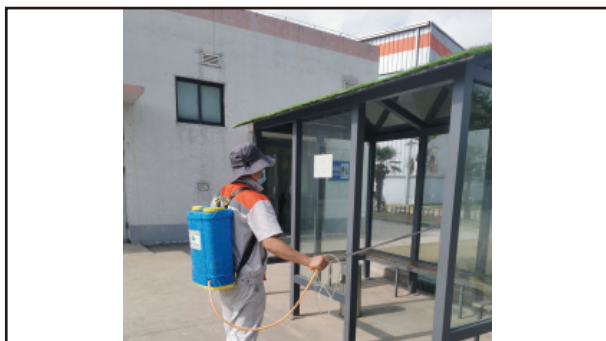
我們重視員工的身心健康，員工首要有強健的體魄才能為集團才能與我們共同努力發展。同時，為了確保員工能在緊急情況下能安全逃生，我們已在《物流園區管理作業手冊》中列出各種情況的應急預案，包括治安事件、火災事故、水浸事故及交通意外等，確保員工能夠迅速應變。我們於過往三年內(包括報告期間)，概無出現任何因工傷損失或因工亡故的情況。於報告期間，我們確認本集團在提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害方面不存在任何重大違規行為以及任何重大因工亡故事件。



沈陽宇培沈北物流園 — 消防演練

疫情防疫

報告期間，新冠疫情持續肆虐，但本集團的多個園區未有受到政府當局要求停止營運。我們衷心感激留守前線崗位的所有員工，令多個園區能於疫情期間正常運作。為了確保留守員工及其家屬的健康，防止員工染疾及疫情蔓延，我們實施了一系列的防疫措施：



定時消毒園區的公共範圍



為所有進出園區人士測量體溫



實施園區出入管理

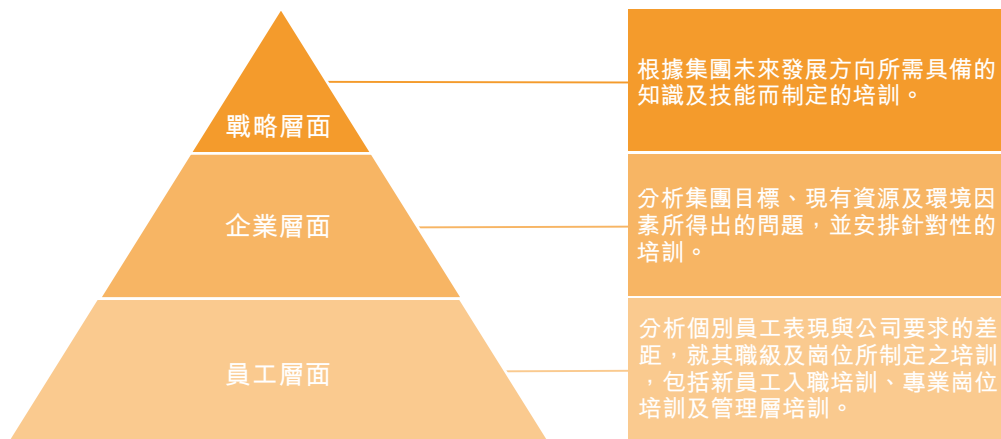


進入園區車輛消毒

員工發展與培訓

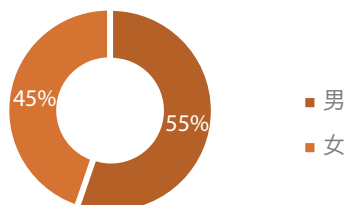
我們重視培養優秀人才，並建立健全完善的培訓體系，為各職級及崗位的員工提供與其匹配的成長計劃，滿足其發展需要。我們深信員工的價值觀念與我們的願景步伐一致，才能達至員工與集團共贏的成果。

我們主要從三個層面去制定培訓的方向，分別是員工層面、企業層面及戰略層面。主要為員工提供針對的職業技能及職業品質，確保員工具備充足的專業知識及工作技能應對常規工作及不斷變化的業務環境。除了常規的內部培訓，我們亦會定期通過電郵向員工提供各類型的外部線上培訓課程，讓員工能夠根據個人興趣自由選擇培訓課題，更彈性且不受地域限制持續進修，自我增值。

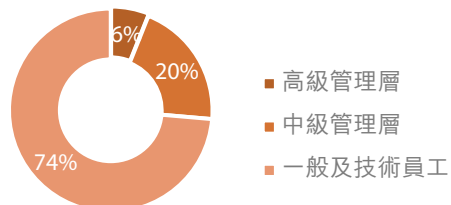


2021 年度員工受訓比率分析^{10, 11}

(按性別劃分)

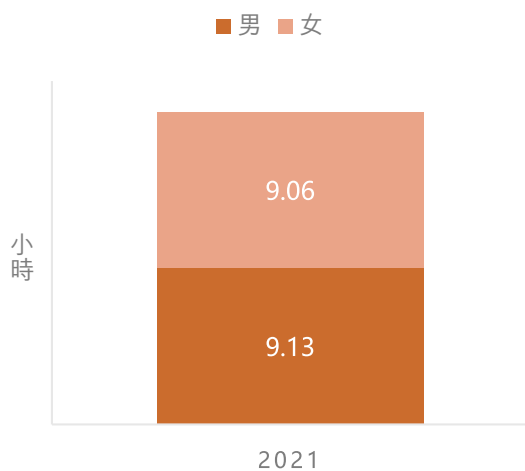


(按僱員類別劃分)

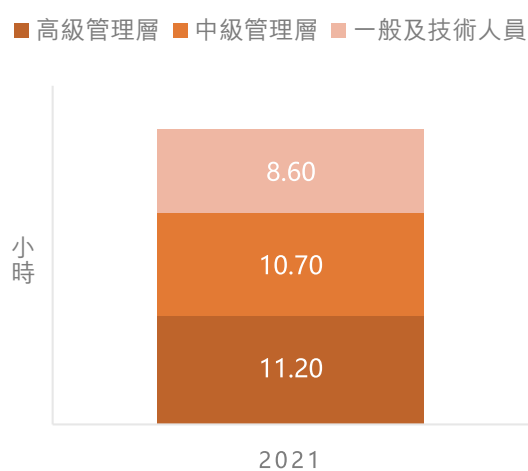


2021 年度僱員完成受訓平均時數分析^{10, 11}

(按性別劃分)



(按僱員類別劃分)



10 因數據收集系統改良，我們於本年度開始披露僱員受訓比率及完成受訓平均時數之分析，並於來年開始提供可比數據。

11 數據已包括離職員工。

反腐倡廉 維持企業誠信

本集團秉持高水平的商業道德標準，高度重視經營合規性，並嚴格遵守《中華人民共和國刑法》和《反不正當競爭法》等法律。於報告期間，我們在有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的方面沒有發現任何重大違規行為，亦確認本集團或我們的員工不涉及任何貪污訴訟案件。

本集團所有董事於入職時需接受本集團提供的企業管治培訓，在職期間亦會按實際需求為其安排反貪培訓，確保董事得悉其誠信責任。為提高員工的反貪意識及商業道德水平，員工在入職時需要簽訂涵蓋嚴格工作行為守則的《廉潔自律承諾書》，並遵守我們《反腐敗合規廉潔從業規定》及《員工手冊》的廉潔要求。違反規條或涉及任何不道德行之員工將會根據事件嚴重程度而受到不同程度的紀律處分。本年度，我們的100名董事及員工已接受有關反貪污的培訓。



2021年9月，本集團向我們的董事及員工進行反貪培訓，解讀有關反貪的法律法規、公司的《反腐合規廉潔從業規定》、違規處理、舉報途徑及政策，更透過案例分享，讓員工能更容易理解具體的違規情況。除此以外，我們亦於2021年12月24日安排員工自由參與由LCOUNCIL主辦講述有關加強企業內部反腐的線上直播課程，由專業律師從企業法務實際操作角度講解反腐敗的方法，為企業提供經驗指導。

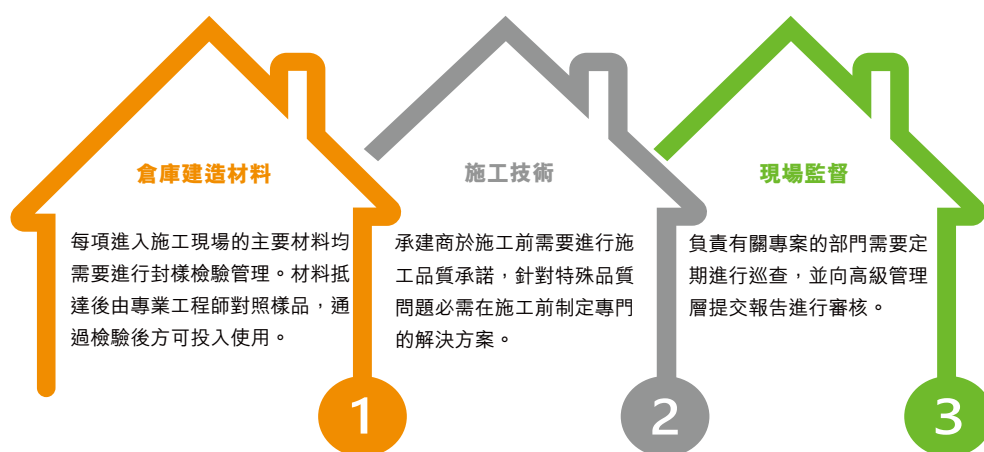
此外，我們亦已制訂舉報程序，旨在為本集團的外部及內部持分者對任何可疑之違規行為提供舉報途徑，以維持公開、公平、公正的企業經營環境及保障本集團誠信和聲譽。我們亦鼓勵員工透過公開的舉報電郵及電話向我們的法務部或審計部進行舉報，落實全民監督。為保障舉報者的合法權益，我們對舉報人身份及舉報內容實行保密政策，確保有關內容的機密性。

優質服務 客戶需求為先

本集團致力為客戶提供高質素服務，除了地理覆蓋率廣泛，我們亦透過規範的倉庫設計、24小時全天候的營運支援及鄰近且完善的交通配套，竭力滿足客戶各方面的需求。我們為業務性質以服務為主導，不涉及產品銷售或運輸，因此相關披露並不適用。

甲級倉庫及物流設施

我們對所有的物流園倉庫實行規範化建設及管理，無論承載能力、覆蓋面積、整體結構、防火及安全措施都要求達至甲級倉庫的水準。我們的《項目開發建設管理制度》詳細說明建設倉庫的施工及專業技術方案，施工前期及建設均設有嚴格的採購審批及驗收流程，以防止園區建設出現偷工減料或安全不合規的情況。



此外，我們的物流園更設有便利的裝卸設施及遼近完善的交通網絡，客戶可以全天候更方便地存取貨物。



客戶滿意度

本集團認為客戶的滿意度能直接反映我們物流園的服務及管理質素，因此本集團已設立400條服務熱線，由我們的客服部門根據既定的客戶溝通及投訴處理流程，細心聆聽客戶的意見，確保所有投訴能得到適當的處理。於報告期間，我們接獲2項有關我們服務的投訴，在報告日前已全數妥善解決。

此外，我們的物業助理亦需要定期回訪提出維修服務需求的客戶，及時了解倉庫損壞原因，並持續跟進維修情況。為進一步改善我們的服務質素，本集團定期與客戶進行滿意度調查，邀請客戶對各園區的設備及服務體驗進行評分，並交由物業管理部分析得出有助我們持續優化的數據，以確保我們能保持最高規格的服務品質。

園區的安全管控

旨在為客戶提供一個安全而可信賴的倉儲空間，我們已建立一系列嚴密的保安措施來維持園區的安全。所有物流園區均設有24小時運作的保安監控系統，由我們的保安團隊按時輪班站崗，為每位進出園區的訪客進行登記。我們的園區禁止攜帶易燃、易爆、劇毒等危險品，對於任何懷疑持有可疑物品的人員需要進行檢查後才予以放行。我們有責任保障客戶存放在倉庫中的貨物安全，因此園區明確劃分可使用明火的範圍，並設置了吸煙區，務求把消防安全風險降至可控的範圍內。本集團亦已就其他可能會對客戶資產或安全產生影響的特殊情況，包括突發停電、火災、水浸及大雪等緊急情況，制訂詳細的應急預案，保障園區內的生命及資產安全。

資料私隱及知識產權保障

本集團採取謹慎態度處理及保存客戶及員工的個人資料及數據。所有涉及客戶及本集團的內部機密資料(如客戶個人及貨物信息、園區檔案資料、公司內部資料及員工個人資料等)均透過加密方式保存至只有獲授權人士才可存取的範圍。資料訪問者需要在符合保障相關資料的法規要求，並遵照本集團的個人資料私隱管治政策的情況下，方可收集或使用該等資料。此外，所有員工在入職時需要簽訂保密協議，於任職期間必須妥善保管所有存有保密資料的文檔、硬碟及圖紙等載體，不得在未獲授權的情況下向第三方洩露有關數據。為保障客戶及員工的私隱，園區保安系統所攝錄的監控影像只容許授權人士取得及閱覽，並在超過保留期間後進行銷毀。

我們所擁有的知識產權主要是本集團的商標及域名，我們已根據《中華人民共和國知識產權法》、《中華人民共和國商標法》、《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》、及其他相關法規在中國及香港等地的管理機關進行商標及域名的註冊和登記，並每年按要求進行年審及在屆滿前續期，以確保我們使用知識產權的合法權利。於報告期間，我們在有關所提供之服務的健康與安全、廣告、標籤、私隱及知識產權方面沒有發現任何重大違規行為。

環境、社會及管治報告

供應鏈配合

本集團的主要供應商為向我們提供物業管理、維修保養及保潔服務的公司，報告期間與我們合作的803間主要供應商均來自中國。為確保我們的服務質素，我們制定一系列的供應商管理制度，嚴格規範所有主要供應商的篩選過程，以公平、公正、公開的招投標方式進行遴選，並訂立合格供應商的資格條件，通過現場考察及對比分析實行標準化評審流程。最後被評為合格的供應商會列入我們的合格物業供應商一覽表，成為我們日後合作的對象。我們與主要供應商簽訂的服務合同亦會隨附一份我們編製的服務標準及操作要求方案，務求供應商清楚了解及滿足我們對其服務的要求。我們的地區物業部亦會定期對主要供應商進行服務質量檢查和考核。所有考核結果需要上報至資產管理部及集團總部領導，作為監察供應商表現的一環。倘若供應商在定期評估的表現未如理想或出現嚴重缺失，我們會要求供應商在限期內完成整改，並再次檢驗其整改成果。若該供應商在兩次複審後仍未能符合要求，將會被剔除於我們的合格供應商名單。

隨著公眾對可持續發展議題的關注日趨提高，我們亦會逐漸加強對供應鏈在社會責任方面的關注。除了透過企業的風險評估機制識別及評估整體供應商在環境及社會方面的風險外，我們亦會在聘用新供應商及現有供應商的評估及背景調查過程中，了解個別供應商在環境及社會責任的表現是否存在不合規風險，並在評估其服務質素時加入環境衛生、僱傭管理及工程合規等考量作為評分標準之一。在與物業管理供應商確立合作關係時，我們亦會在共同簽訂之合作協議中說明公共環境及綠化管理、園區安全及反貪腐相關的服務的行為準則及聲明承諾，以傳達我們對其在環境保護、道德誠信及社會責任之要求。

惠澤社群營造和諧社區

作為企業社會責任的踐行者，我們本著「取之於社會，回饋於社會」的理念，承諾定當在能力範圍內竭盡所能投身公益及慈善活動，貢獻社會。為確保前線醫療防護物資和各大城市的民生及防疫物資供應穩定，本集團及我們的員工在新冠疫情持續不下的期間，仍然堅守崗位，同心抗疫。多年來，我們主動接觸業務所在地的社區以及慈善機構，積極開展醫療健康及青年發展等公益活動，為社會創造正面價值。本集團於報告期間向社會作出總約人民幣13萬元的公益貢獻。

醫療健康

自2019年開始新冠疫情影響全球，亦為我們的社區及人民的生活及健康帶來嚴峻的威脅，因此我們在本年度亦重點投放資源於提高大眾的防疫意識，鼓吹健康風氣，並同時支援醫護。我們在報告期間於醫療健康範疇共參與8小時的活動，並捐出人民幣2萬元。

「虹心照我去益行」公益定向賽

今年的活動以「守護生命線」為主題，旨在以步行比賽方式呼籲社會各界關注生命健康，掌握急救知識，並將活動所籌集之善款運用於急救體系的項目。我們的員工加入若水軒志願服務隊，身體力行完成近十公里的步行挑戰，並獲得最佳傳播獎的第一及第三名，希望大眾能夠「宇我一起，陪你前行」。



青年發展

我們深明青少年是社會未來的棟樑，以培育青少年發展為己任，望他們能在充足的支持下裝備自己，在未來能發揮所長為社會作出貢獻。我們在報告期間在青年發展範疇共參與6小時的義工活動。



「虹孩子」藍色夢想家之「深空探秘」科普夏令營

我們與新虹街道、上海衛星工程研究所嘗試以政企聯合的方式向外來務工者的子女及社區青少年，提供探索及了解中國航天科技的機會。除了由上海衛星工程研究所的專家講述有關「深空探測器」的科普講座，並在志願者的指導下合力制作「祝融號」火星探測器，希望能激發孩子對學習航天知識的興趣及潛能，為社會發掘未來在航天領域的人材。

環境、社會及管治報告

香港交易所環境、社會及管治報告指引索引

| 關鍵績效指標 | 章節／省略原因 | 頁數 |
|---------------------|------------------------|--------|
| A. 環境 | | |
| 層面A1：排放物 | | |
| A1- 一般披露 | 倡導綠色營運，共創綠色環境 | 86-92 |
| A-1.1 | 環境關鍵績效表現 | 86-87 |
| A-1.2 | 環境關鍵績效表現 | 86-87 |
| A-1.3 | 不適用，本集團之業務未有產生有害廢棄物 | — |
| A-1.4 | 環境關鍵績效表現 | 86-87 |
| A-1.5 | 能源、溫室氣體及廢氣排放管理 | 81, 89 |
| A-1.6 | 廢棄物管理 | 81, 90 |
| 層面A2：資源使用 | | |
| A2- 一般披露 | 能源、溫室氣體及廢氣排放管理 用水管理 | 91 |
| A-2.1 | 環境關鍵績效表現 | 86-87 |
| A-2.2 | 環境關鍵績效表現 | 86-87 |
| A-2.3 | 能源、溫室氣體及廢氣排放管理 | 81, 89 |
| A-2.4 | 用水管理 | 81, 91 |
| A-2.5 | 不適用，本集團業務不涉及包裝材料之使用 | — |
| 層面A3：環境及天然資源 | | |
| A3- 一般披露 | 倡導綠色營運，共創綠色環境 | 86-87 |
| A-3.1 | 倡導綠色營運，共創綠色環境 | 86-87 |

| 關鍵績效指標 | 章節／省略原因 | 頁數 |
|-------------------|----------------|-------|
| 層面A4：氣候變化 | | |
| A4- 一般披露 | 氣候變化 | 88 |
| A-4.1 | 氣候變化 | 88 |
| B. 社會 | | |
| 層面B1：僱傭 | | |
| B1- 一般披露 | 以人為本共同創造價值 | 93-96 |
| B-1.1 | 員工概覽 | 93-94 |
| B-1.2 | 員工概覽 | 93-94 |
| 層面B2：健康與安全 | | |
| B2- 一般披露 | 職業健康與安全 | 95 |
| B-2.1 | 報告期間沒有因工死亡個案 | 95 |
| B-2.2 | 報告期間沒有因工傷損失工作日 | 95 |
| B-2.3 | 職業健康與安全 | 95 |
| 層面B3：發展及培訓 | | |
| B3- 一般披露 | 員工發展與培訓 | 97-98 |
| B-3.1 | 員工發展與培訓 | 97-98 |
| B-3.2 | 員工發展與培訓 | 97-98 |
| 層面B4：勞工準則 | | |
| B4- 一般披露 | 僱傭常規 | 94-96 |
| B-4.1 | 僱傭常規 | 94-96 |
| B-4.2 | 僱傭常規 | 94-96 |
| 層面B5：供應鏈管理 | | |
| B5- 一般披露 | 倡導綠色營運，共創綠色環境 | 86-92 |
| | 供應鏈配合 | 102 |
| B-5.1 | 供應鏈配合 | 102 |

| 關鍵績效指標 | 章節／省略原因 | 頁數 |
|------------------|----------------|---------|
| B-5.2 | 倡導綠色營運，共創綠色環境 | 86-92 |
| | 供應鏈配合 | 102 |
| B-5.3 | 倡導綠色營運，共創綠色環境 | 86-92 |
| | 供應鏈配合 | 102 |
| B-5.4 | 倡導綠色營運，共創綠色環境 | 86-92 |
| 層面B6：產品責任 | | |
| B6- 一般披露 | 優質服務客戶需求為先 | 100-102 |
| B-6.1 | 不適用，本集團不涉及產品銷售 | — |
| B-6.2 | 客戶滿意度 | 101 |
| B-6.3 | 資料私隱及知識產權保障 | 101 |
| B-6.4 | 優質服務客戶需求為先 | 100-102 |
| B-6.5 | 資料私隱及知識產權保障 | 101 |

| 關鍵績效指標 | 章節／省略原因 | 頁數 |
|------------------|------------|---------|
| 層面B7：反貪污 | | |
| B7- 一般披露 | 反腐倡廉維持企業誠信 | 99 |
| B-7.1 | 反腐倡廉維持企業誠信 | 99 |
| B-7.2 | 反腐倡廉維持企業誠信 | 99 |
| B-7.3 | 反腐倡廉維持企業誠信 | 99 |
| 層面B8：社區投資 | | |
| B8- 一般披露 | 惠澤社群營造和諧社區 | 102-103 |
| B-8.1 | 惠澤社群營造和諧社區 | 102-103 |
| B-8.2 | 惠澤社群營造和諧社區 | 102-103 |

獨立核數師報告



致中國物流資產控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核中國物流資產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)列載於第111至248頁的綜合財務報表，包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審核準則(「國際審核準則」)進行審核工作。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據國際會計師職業道德準則理事會的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「道德守則」)，連同與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的任何道德要求，我們獨立於 貴集團，並已根據該等要求及道德守則履行其他道德責任。我們認為，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該事項提供單獨的意見。

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註2(h)投資物業、附註3(c)公平值估計、附註4(a)投資物業公平值及附註7投資物業。

關鍵審核事項

貴集團於二零二一年十二月三十一日持有的投資物業組合公平值為人民幣22,859.00百萬元，及截至該日止年度的相關公平值淨收益為人民幣163.74百萬元，於 貴集團的綜合損益及其他全面收益表內記為「投資物業公平值收益 — 淨額」。該等投資物業主要包括位於中國內地的物流資產及倉庫。

董事根據一合資格外聘物業估值師編製的估值評估投資物業於二零二一年十二月三十一日的公平值。公平值乃採用適用估值方法及模型釐定，這涉及重大估計及假設，包括：市場租金、租金增長率、資本化率、貼現率及完工投資物業的年期／復歸收益率、及開發商的利潤率、預期完工日期及物業(空置土地或發展中物業)完成開發的成本

我們將投資物業的估值確定為關鍵審核事項，因為投資物業的估值涉及很大程度的管理層判斷，以及所使用關鍵假設的主觀性，並可能受到管理層偏見的影響。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們評估投資物業估值的審核程序包括以下各項：

- 了解和評估與投資物業估值相關的程序中管理層關鍵內部控制的設計、實施和運作有效性；
- 取得和檢查由管理層聘請的外部物業估值師編製的估值報告(董事評估投資物業的公平值的依據)；
- 評估外部物業估值師在物業估值方面的資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，質疑外部估值師採用的估值方法、關鍵估計和假設(在管理層不在場情況下)，並以市場可用數據、經濟和行業預測以及相關項目計劃和管理層批准的預算為基準，評估估值方法和模型中使用的關鍵假設的適當性，例如市場租金、租金增長率、資本化率、年期／復歸收益率、開發商的利潤率、貼現率、估計完成日期和完工成本；
- 將估值方法／模型中使用的關鍵底層數據(例如合約租金及租賃土地和建築成本)與房產證、簽署的租賃合約、產生的建築成本及建築預算進行抽樣比較；及
- 參考現行會計準則的要求評估綜合財務報表中有關投資物業估值的披露的合理性。

獨立核數師報告

除綜合財務報表及關於它的核數師報告以外的資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括除綜合財務報表及我們關於它的核數師報告以外的年報所載的所有資料。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事獲審核委員會協助履行其在監督 貴集團的財務報告過程方面的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告僅向 閣下(作為整體)作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際審核準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審核準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者垂注綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或適用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露有關事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黎志賢。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

香港，二零二二年三月三十一日

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 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 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 6 | 36,557 | 115,572 |
| 投資物業 | 7 | 22,859,000 | 20,289,000 |
| 無形資產 | | 425 | 699 |
| 使用權資產 | 8 | — | 178,424 |
| 以權益法入賬的投資 | 9 | — | 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 | 13 | — | 312,539 |
| 長期貿易及其他應收款項 | 11(a) | 17,534 | 26,918 |
| 長期預付款 | 11(b) | 375,351 | 346,494 |
| 受限制現金 | 14 | 20,036 | 35,677 |
| | | 23,308,903 | 22,174,693 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 12(a) | 131,328 | 165,261 |
| 預付款 | 12(b) | 140,015 | 111,491 |
| 受限制現金 | 14 | 7,134 | 300,057 |
| 現金及現金等價物 | 14 | 610,509 | 1,033,353 |
| | | 888,986 | 1,610,162 |
| 分類為持作出售的資產 | 15 | 632,427 | — |
| | | 1,521,413 | 1,610,162 |
| 資產總額 | | 24,830,316 | 23,784,855 |
| 權益及負債 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本及溢價 | 16(b) | 7,142,142 | 6,510,073 |
| 庫務股份 | 16(b) | (254,961) | (97,533) |
| 其他儲備金 | 18 | (163,237) | (547,380) |
| 留存盈利 | 17 | 4,900,479 | 4,900,007 |
| | | 11,624,423 | 10,765,167 |
| 非控股權益 | 36(b) | — | 819,725 |
| 權益總額 | | 11,624,423 | 11,584,892 |

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日(續)

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 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 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | 20 | 6,859,291 | 6,211,033 |
| 長期應付款項 | 23 | 94,341 | 76,011 |
| 遞延所得稅負債 | 10 | 2,291,464 | 2,104,056 |
| 租賃負債 | 8 | — | 263,750 |
| 可換股債券 | 21 | 563,602 | 2,236,503 |
| 透過損益按公平值列賬之金融負債 | 25 | 10,130 | — |
| | | 9,818,828 | 10,891,353 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 24 | 350,036 | 360,504 |
| 即期所得稅負債 | | 68,094 | 30,569 |
| 借款 | 20 | 1,964,649 | 889,922 |
| 租賃負債 | 8 | 2,766 | 14,811 |
| 合約負債 | 26(b) | 17,387 | 12,804 |
| 可換股債券 | 21 | 906,377 | — |
| 透過損益按公平值列賬之金融負債 | 25 | 77,756 | — |
| | | 3,387,065 | 1,308,610 |
| 負債總額 | | 13,205,893 | 12,199,963 |
| 權益及負債總額 | | 24,830,316 | 23,784,855 |

已於二零二二年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發：

執行董事兼主席
胡偉

執行董事
楊靜

第119至248頁附註為該等綜合財務報表的一部分。

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
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 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 | 26 | 905,035 | 798,637 |
| 銷售成本 | 29 | (229,830) | (180,380) |
| 毛利 | | 675,205 | 618,257 |
| 銷售及市場推廣開支 | 29 | (42,263) | (34,574) |
| 行政開支 | 29 | (153,626) | (117,011) |
| 金融資產減值虧損淨額 | 3(a) | (5,577) | (1,532) |
| 其他收入 | 27 | 22,682 | 27,439 |
| 投資物業公平值收益 — 淨額 | 7 | 163,740 | 678,559 |
| 可換股債券公平值收益／(虧損) — 淨額 | 21 | 153,914 | (802,092) |
| 透過損益按公平值列賬之金融負債公平值虧損 | 25 | (87,055) | — |
| 其他收益淨額 | 28 | 153,956 | 429,043 |
| 經營利潤 | | 880,976 | 798,089 |
| 財務收入 | 31 | 24,646 | 35,717 |
| 財務開支 | 31 | (417,115) | (488,302) |
| 財務開支 — 淨額 | 31 | (392,469) | (452,585) |
| 分佔以權益法入賬的投資(虧損)／利潤 | 9 | (229,502) | 9,920 |
| 除所得稅前利潤 | | 259,005 | 355,424 |
| 所得稅開支 | 32 | (233,218) | (288,804) |
| 年內利潤 | | 25,787 | 66,620 |
| 以下各方應佔年內(虧損)／利潤： | | | |
| 本公司擁有人 | 17 | (2,813) | 22,835 |
| 非控股權益 | | 28,600 | 43,785 |
| | | 25,787 | 66,620 |
| 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 | 33 | (0.0008) | 0.0070 |
| — 攤薄 | 33 | (0.0396) | 0.0070 |

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(續)

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 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 |
| 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 | 18, 21 | (92,354) | — |
| 隨後會或可能會重新分類至損益的項目： | | | |
| 外幣換算差額 | 18 | 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) |

第119至248頁附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 本公司擁有人應佔權益 | | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------|------------|
| | 股本及溢價 | 庫務股份 | 其他儲備金 | 留存盈利 | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 附註 人民幣千元 (附註16) | 人民幣千元 (附註16) | 人民幣千元 (附註18) | 人民幣千元 (附註17) | 人民幣千元 (附註36(b)) | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於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 |
| 二零二一年權益變動 | | | | | | | |
| 年內(虧損)/利潤 | — | — | — | (2,813) | (2,813) | 28,600 | 25,787 |
| 其他全面收益 | | | | | | | |
| 因自身信貸風險產生之可換股債券 公平值變動 | — | — | (92,354) | — | (92,354) | — | (92,354) |
| 外幣換算差額 | — | — | 203 | — | 203 | — | 203 |
| | — | — | (92,151) | — | (92,151) | — | (92,151) |
| 全面收益總額 | — | — | (92,151) | (2,813) | (94,964) | 28,600 | (66,364) |
| 分派予非控股權益的股息 | 36(b) | — | — | — | — | (161,925) | (161,925) |
| 收購非控股權益 | 36(b) | — | (68,854) | — | (68,854) | (686,400) | (755,254) |
| 確認可換股債券儲備金 | 21 | — | 548,433 | — | 548,433 | — | 548,433 |
| 購回股份 | 16 | — | (157,428) | — | (157,428) | — | (157,428) |
| 發行股份 | 16 | 632,069 | — | — | 632,069 | — | 632,069 |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | | |
| — 購股權到期 | 16, 18 | — | (3,612) | 3,612 | — | — | — |
| 撥往法定儲備金的利潤 | 17, 18 | — | 327 | (327) | — | — | — |
| 於二零二一年十二月三十一日之結餘 | 7,142,142 | (254,961) | (163,237) | 4,900,479 | 11,624,423 | — | 11,624,423 |

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 本公司擁有人應佔權益 | | | | | | |
|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|--------------------|------------|
| | 股本及溢價 | 庫務股份 | 其他儲備金 | 留存盈利 | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 附註 人民幣千元 (附註16) | 人民幣千元 (附註16) | 人民幣千元 (附註18) | 人民幣千元 (附註17) | 人民幣千元 | 人民幣千元 (附註36(b)) | 人民幣千元 |
| 於二零二零年一月一日之結餘 | 6,442,389 | — | (408,724) | 4,880,762 | 10,914,427 | 824,752 | 11,739,179 |
| 二零二零年權益變動 | | | | | | | |
| 年內利潤 | — | — | — | 22,835 | 22,835 | 43,785 | 66,620 |
| 其他全面收益 | | | | | | | |
| 外幣換算差額 | — | — | (132,167) | — | (132,167) | — | (132,167) |
| 全面收益總額 | — | — | (132,167) | 22,835 | (109,332) | 43,785 | (65,547) |
| 分派予非控股權益的股息 | 36(b) | — | — | — | — | (48,812) | (48,812) |
| 可換股債券轉換為普通股 | 21 | 49,549 | — | — | 49,549 | — | 49,549 |
| 購回股份 | 16 | — | (97,533) | — | (97,533) | — | (97,533) |
| 僱員購股權計劃 | | — | | | | | |
| — 行使購股權 | 16, 18 | 18,135 | — | (10,079) | 8,056 | — | 8,056 |
| 撥往法定儲備金的利潤 | 17, 18 | — | — | 3,590 | (3,590) | — | — |
| 於二零二零年十二月三十一日之結餘 | 6,510,073 | (97,533) | (547,380) | 4,900,007 | 10,765,167 | 819,725 | 11,584,892 |

第119至248頁附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 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 |
| 營運活動產生的現金流量 | | | |
| 營運產生的現金 | 35(a) | 621,030 | 560,225 |
| 已收利息 | | 11,377 | 23,515 |
| 已付所得稅 | | (6,538) | (8,905) |
| 營運活動產生的現金淨額 | | 625,869 | 574,835 |
| 投資活動產生的現金流量 | | | |
| 購置物業、廠房及設備 | | (1,736) | (4,158) |
| 購置透過損益按公平值列賬之金融資產 | | — | (308,940) |
| 收購於Perfect Bliss Fund的權益 | 9 | (926,264) | — |
| 添置投資物業 | | (1,102,423) | (1,602,071) |
| 添置無形資產 | | — | (259) |
| 於聯營公司的注資 | 9 | (8,548) | (5,290) |
| 支付出售子公司的資本利得稅 | 32 | — | (35,335) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 10 | 444 |
| 出售子公司所得款項 | | 7,200 | 568,010 |
| 出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項 | 13 | — | 259,191 |
| 已收政府搬遷補償 | 12(a) | 36,029 | — |
| 出售一項投資物業所得款項 | | — | 350,000 |
| 支付搬遷費用 | | — | (6,000) |
| 授出認購期權之所得款項 | 15(b) | 831 | — |
| 支付物流資產誠意金 | | (656,475) | — |
| 收回物流資產誠意金 | | 656,475 | — |
| 收到資產相關政府補貼 | 27 | 10,590 | 19,600 |
| 受限制現金減少 | 14 | 100 | 15,865 |
| 收到給予關聯方的墊款 | 39(c) | 21,279 | 165,247 |
| 支付予關聯方的墊款 | 39(c) | (7,400) | (17,600) |
| 投資活動所用現金淨額 | | (1,970,332) | (601,296) |

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

| | 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 |
| 融資活動產生的現金流量 | | | |
| 受限制現金減少／(增加) | 14 | 308,464 | (21,500) |
| 行使購股權所得款項 | | — | 8,056 |
| 購回普通股 | 16 | (157,428) | (97,533) |
| 支付非控股權益的股息 | 36(b) | (161,925) | (48,812) |
| 收購非控股權益 | 36(b) | (755,254) | — |
| 支付與發行優先票據有關的佣金費及其他開支 | 35(b) | (1,650) | (8,003) |
| 借款所得款項 | 35(b) | 4,595,496 | 3,313,395 |
| 償還借款 | 35(b) | (2,868,953) | (3,195,582) |
| 支付借款的保證按金 | | (29,414) | (4,400) |
| 支付借款及租賃負債的利息 | 35(b) | (486,780) | (623,415) |
| 發行可換股債券所得款項 | | — | 657,025 |
| 支付可換股債券交易成本 | 35(b) | (1,753) | (25,933) |
| 支付可換股債券利息 | 21, 35(b) | (106,063) | (66,800) |
| 發行股份的所得款項，扣除發行成本 | 16 | 632,069 | — |
| 租賃付款的本金部分 | 35(b) | (16,018) | (13,567) |
| 來自關聯方的墊款 | 39(c) | — | 82,391 |
| 償還來自關聯方的墊款 | 39(c) | (23,295) | (59,096) |
| 融資活動產生／(所用)的現金淨額 | | 927,496 | (103,774) |
| 現金及現金等價物減少淨額 | | (416,967) | (130,235) |
| 年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 | | (5,877) | (2,743) |
| 年末現金及現金等價物 | 14 | 610,509 | 1,033,353 |

第119至248頁附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

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，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

綜合財務報表乃根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採用的主要會計政策披露如下。國際會計準則理事會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則修訂。附註2(b)披露了在本綜合財務報表中已反映的因本會計期間首次應用與本集團有關的該等發展內容導致的會計政策變更。

(a) 編製基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其子公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

除下列會計政策中所說明的資產及負債按公平值進行計量外，本財務報表是以歷史成本為計量基準進行編製：

- 衍生金融資產／負債(見附註2(f))。
- 投資物業(見附註2(h))；及
- 可換股債券(見附註2(s))；

持作出售的非流動資產，按賬面價值與公平值減去出售成本(以較低者為準)計量(見附註2(z))。

管理層需在編製符合國際財務報告準則的財務報表時作出判斷、估計和假設。這些判斷、估計和假設會影響有關政策的應用及資產、負債和收入與支出的呈報數額。

估計和相關假設是根據以往經驗和各種按情況被認為合理的因素在沒有其他直接的數據源下，作為判斷資產和負債的賬面價值的基礎。因此，實際結果可能有別於這些估計。

本集團持續對估計及基礎假設進行檢討。會計估計修訂如果只影響當期，則有關修訂在會計估計修訂的當期確認。如果該修訂影響當期和未來期間，則有關修訂在當期和未來期間確認。管理層在應用國際財務報告準則時作出對財務報表構成重大影響的判斷，以及有關估計不確定因素主要來源的討論，已於附註4披露。

於二零二一年十二月三十一日，流動負債超過流動資產人民幣1,865,652,000元。編製綜合財務報表時，本公司董事已考慮本集團的如下可用資金來源：

- 經營活動的現金流入淨額。
- 鑒於本集團的信用記錄及本集團未抵押的投資物業，於二零二一年十二月三十一日的未動用銀行借款額度以及未來12個月新獲得的借款額度。於二零二一年十二月三十一日，可供使用的未動用銀行借款額度為人民幣267,516,000元(附註20)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- 於二零二二年二月四日通過多項措施取得本公司控制權後獲得本集團主要股東JD Property Group Corporation的融資，包括1)收購未轉換的可換股債券(於二零二四年到期的本金總額1,109,000,000港元，及於二零二五年到期的本金總額775,050,000港元，除非提早贖回)，以及未償付二零二零年交換票據(二零二二年到期本金總額為150,000,000美元)；2)提供持續的財務支持，包括(但不限於)提供額外營運資金、不要求償還可換股債券和二零二零年交換票據以及其他應付主要股東的款項(如果此類還款會導致本公司無法於到期時向他人結算債務)。

經計及上述情況，本公司董事認為本集團有足夠資源於綜合財務報表期末日期起計12個月以上的可預見未來繼續經營。因此，董事認為在編製綜合財務報表時採用持續經營基準是適當的。

(b) 會計政策變更

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的下列國際財務報告準則修訂應用於當前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鉤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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(b) 會計政策變更(續)

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。

(c) 子公司及非控股權益

子公司為受本集團控制的實體。當本集團對參與實體活動所得的可變回報承受風險或享有權利，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當評估本集團是否有權力時，僅考慮本集團及其他方擁有的實質權利。

由控制開始當日至控制停止當日，於子公司的投資被併入綜合財務報表內。集團內部往來的結餘、交易與現金流，以及集團內部交易所產生的任何未實現利潤，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未實現虧損也以同樣方式抵銷，但僅限於無減值跡象的情況。

非控股權益指非本公司直接或間接應佔的子公司的權益，而且本集團並沒有同意與這些權益的持有人訂立任何附加條款，以致本集團在整體上對這些權益存在符合金融負債定義的契約責任。就每項業務合併，本集團可以選擇以公平值或非控股權益於子公司可識別淨資產中所佔比例來計量任何非控股權益。

非控股權益與歸屬於本公司權益股東的權益在綜合財務狀況表的權益項下分開列示。本集團業績內的非控股權益作為年內本公司非控股權益與權益股東之間在利潤或虧損總額及全面收益總額間的分配，並在綜合損益及其他全面收益表中列示。

本集團於子公司的權益變更，如不構成喪失控制權，則按權益交易入賬，於合併權益內的控股權益及非控股權益將會被調整，以反映其相對權益變化，但不會調整商譽及確認盈虧。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(c) 子公司及非控股權益(續)

如本集團喪失子公司控制權，則按出售該子公司的全部權益入賬，其盈虧將會計入損益內。於喪失控制權當日，如仍然持有該前子公司任何權益，則以公平值確認，而該金額將被視為金融資產(見附註2(e))初始確認的公平值，或於聯營公司或合營公司(見附註2(d))的初始確認投資成本(如適用)。

在本公司的財務狀況表內，於子公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(k))列報，除非該投資被歸類為持作出售(或計入被歸類為持作出售的出售組別)(見註2(z))。

(d) 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團或本公司能夠對其管理施加重大影響，但並非控制或共同控制的實體，包括參與其財務及經營政策決策。

合營公司為本集團或本公司與其他方在合約上約定對該安排享有控制權並對該安排的淨資產享有權利的一項安排。

於聯營公司或合營公司的投資按照權益法在綜合財務報表內入賬，除非該投資被分類為持作出售(或計入被歸類為持作出售的出售組別)(見附註2(z))。根據權益法，該投資初始以成本入賬，並就本集團在投資對象可識別淨資產的收購日公平值中所佔份額超出投資成本(如有)的部分進行調整。投資成本包括購買價款、與取得投資直接相關的其他成本，以及構成本集團股權投資一部分的對聯營公司或合營公司的任何直接投資。此後，該投資根據本集團在投資對象淨資產中所佔份額的收購後變動以及與該投資有關的任何減值虧損進行調整(見附註2(k)(ii))。於各報告日期，本集團評估是否有任何客觀證據表明該投資發生減值。任何收購日期超出成本的部分、本集團應佔收購後的份額、投資對象的稅後業績及年內任何減值虧損均在綜合損益表中確認，而本集團應佔投資對象的其他全面收益的收購後稅後項目於綜合損益及其他全面收益表中確認。

當本集團對聯營公司或合營公司虧損的承擔額超出集團於其中權益時，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損，除非本集團須承擔法定或推定義務，或代投資對象付款。在這意義上，本集團權益為按權益法計算的投資額賬面金額以及其他長期權益，而該長期權益在將預期信貸虧損模型應用於適用的其他長期權益後，實質上是本集團於聯營公司或合營公司淨投資的一部分(見附註2(k)(i))。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(d) 聯營公司及合營公司(續)

除非未實現虧損提供證據顯示轉移的資產出現減值(此情況下即時於損益確認)，本集團與其聯營公司或合營公司之間交易所產生的未實現利潤和虧損，均按本集團於投資對象的權益抵銷。

如果對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，反之亦然，保留的權益不會重新計量。相反，投資繼續按照權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司產生重大影響或對合營公司不再有共同控制權時，將按對該投資對象全部權益的出售入賬，由此產生的盈虧計入損益內。在喪失重大影響或共同控制權當日保留於該前投資對象的任何權益以公平值確認，該金額被視為金融資產初始確認時的公平值(見附註2(e))。

在本公司的財務狀況表中，於聯營公司和合營公司的投資按成本減減值虧損(見附註2(k))列賬，除非分類為持作出售(或計入被分類為持作出售的出售組別中)(見附註2(z))。

(e) 其他債務及股本證券投資

本集團有關債務及股本證券投資(於子公司、聯營公司及合營公司的投資除外)的政策如下：

本集團在承諾購買／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。除對於透過損益按公平值列賬的投資的相關交易費用直接計入損益外，投資以公平值加上直接歸屬交易費用初始入賬。有關本集團確定金融工具的公平值的方法的解釋，見附註3(c)。基於這些投資的分類，本集團對其進行如下後續計量。

(i) 除股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資歸類為下述計量類別的其中一項：

- 攤銷成本計量，如果所持投資是用來收取僅作支付本金及利息的合約現金流量。投資所得的利息收入採用實際利率法計算(見附註2(w)(iv))；

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(e) 其他債務及股本證券投資(續)

(i) 除股權投資以外的投資(續)

- 透過其他全面收益按公平值列賬(可劃轉)，如投資的合約現金流量僅包含支付本金及利息，且持有投資的業務模式是以收取合約現金流量及出售為目標。除於損益中確認預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及匯兌收益和虧損外，公平值的變動於其他全面收益中確認。當投資被終止確認時，其他全面收益中的累計金額自權益轉入損益；
- 透過損益按公平值計量，如果投資不滿足以攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平值列賬(可劃轉)的條件。投資的公平值變動(包括利息)計入損益。

(ii) 股權投資

股本證券投資分類為透過損益按公平值列賬，除非該股權投資並非持作交易用途且於該投資初始確認時，本集團選擇不可撤銷地指定該投資為透過其他全面收益按公平值列賬(不可劃轉)，以至於其公平值的後續變動計入其他全面收益。該等選擇是以逐項工具為基礎作出，但僅當發行人認為相關投資符合權益定義時方可作出。一旦作出有關選擇，於其他全面收益中累計的金額保留於公平值儲備(不可劃轉)中，直至該投資被處置。在處置時，公平值儲備(不可劃轉)中的累計金額將轉至留存盈利，而非通過損益轉出。無論是被分類為透過損益按公平值列賬或是透過其他全面收益按公平值列賬，從股本證券投資獲得的股息收入根據附註2(w)(iii)列明的有關政策作為其他收入於損益確認。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值確認。在每個報告期末重新計量公平值，由此產生之收益或虧損即時在損益賬中確認，除非該衍生工具符合現金流量對沖會計或為海外經營業務投資淨額的對沖，在此等情況下則任何因此產生的收益或虧損的確認會視乎該對沖項目的性質而定。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括車輛和機器、傢俱、裝置及設備以及租賃物業裝修，及按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括直接歸屬於收購項目的支出。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

重置物業、廠房及設備項目的一部分的成本，在該部分內嵌的未來經濟利益可能流入本集團，且其成本能可靠計量時，方於該項目的賬面值確認。重置部分的賬面值終止確認。物業、廠房及設備的日常服務成本(包括維修及保養)於產生時計入損益。

報廢或處置物業、廠房及設備項目的收益或虧損，是以該項資產的處置所得淨額與賬面金額之間的差額確定，並在報廢或處置日於綜合損益及其他全面收益表內計入「其他收益／虧損－淨額」。

折舊乃在物業、廠房及設備項目的估計可使用年限內使用直線法撇銷其成本或估值，減去其估計殘值(如有)，計算如下：

| | |
|------------|------------------|
| — 車輛及機器 | 5至10年 |
| — 傢俱、裝置及設備 | 5年 |
| — 租賃物業裝修 | 租期或可使用年期(以較短者為準) |

每年對每項資產的使用年限及殘值(如有)進行檢討。

(h) 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和物流設施組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。其亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，經營租賃下的土地作為投資物業入賬。在此情況下，有關經營租賃按融資租賃入賬。投資物業最初按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指於每個報告日期釐定的公開市值。公平值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產在性質、地點或狀況上的任何差異作出必要調整。如果未能獲取該等資料，本集團採用備選估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或貼現現金流量(「貼現現金流量」)預測。公平值變動將在綜合損益及其他全面收益表作為估值收益或虧損一部分在「投資物業公平值收益－淨額」中記錄。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(i) 無形資產

本集團收購的無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損列賬(見附註2(k))。

攤銷乃自無形資產可供使用之日起，在估計可使用年限內按直線法計入損益，如下所示：

| | |
|----------|----|
| — 電腦軟件許可 | 5年 |
|----------|----|

攤銷期限及方法均每年檢討。

(j) 租賃資產

於合約開始日，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約讓與在一定期間內控制一項已識別資產使用的權利以換取代價，則該合約為租賃或者包含租賃。若客戶既有權支配已識別資產的使用又有權獲得該使用所產生的幾乎全部經濟利益，則控制權已經轉移。

(i) 作為承租人

如果合約包含租賃部分和非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分分開，並將每個租賃部分和任何相關的非租賃部分作為全部租賃的單一租賃部分進行會計處理。

在租賃開始日，除租期為不超過12個月的短期租賃和低價值資產租賃(就本集團而言主要為辦公設備)外，本集團確認使用權資產和租賃負債。若本集團就低價值資產訂立租賃，則本集團按逐項租賃決定是否將該租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款額在租期內系統地確認為費用。

對於資本化的租賃，租賃負債按照租期內應付租賃付款額的現值進行初始計量，折現率為合約內含利率，或無法確定該內含利率的，採用相關增量借款利率。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支使用實際利率法計算。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款不納入租賃負債計量，在發生的會計期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

對於資本化的租賃，使用權資產按照成本進行初始計量，包括租賃負債的初始計量金額，加上在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額以及發生的初始直接費用。於適用情況下，使用權資產成本亦包括為拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或該資產所在地點的估計成本折現後的現值，扣除已享受的租賃激勵。使用權資產後續按照成本減累計折舊及減值虧損確認(見附註2(k)(ii))。

若用於確定未來租賃付款額的指數或比率發生變化，或本集團根據擔保餘值預計的應付金額發生變動、或本集團對購買選擇權、續租選擇權或終止租賃選擇權的評估結果變化而導致估計的應付租賃付款額有變，則重新計量租賃負債。若在此等情況下對租賃負債進行重新計量時，則應相應調整使用權資產的賬面值，如若使用權資產的賬面值已調減至零，則計入損益。

當租賃範圍發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，且未作為單獨租賃入賬時，則租賃負債也應重新計量。在此情況下，租賃負債根據變更後租賃付款額及租賃期限，使用經修訂的折現率在修訂生效日重新計量。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的流動部分釐定為須於報告期後12個月內清償的合約付款現值。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為使用權資產並在綜合財務狀況表內單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

在本集團作為出租人的情況下，集團於租賃開始時將租賃分為融資租賃或經營租賃。融資租賃是向承租人轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬的租賃。若非該種情況，該租賃則劃歸為經營租賃。

當一項合約包含租賃及非租賃組成部分的，本集團按照各組成部分的單獨售價分攤合約代價。與經營租賃相關的租賃收入根據附註2(w)(i)確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(j) 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人(續)

當本集團作為轉租出租人時，基於原租賃產生的使用權資產將該轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。如果原租賃為短期租賃且本集團採用附註1(j)(i)所述的豁免，本集團將該轉租賃分類為經營租賃。

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及租賃應收款的信貸虧損

本集團對下列項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易應收款項及其他應收款項)；及
- 租賃應收款；

以公平值計量的其他金融資產，包括透過損益按公平值列賬的股本及債務證券、透過其他全面收益按公平值列賬的股本證券(不可劃轉)和衍生金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計值。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額)計量。

若折現的影響是重大的，預期現金差額將使用以下折現率進行折現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項以及合約資產：初始確認時的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當期實際利率；
- 租賃應收款：計量租賃應收款採用的折現率。

在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限為本集團面臨信貸風險的最長合約期限。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及租賃應收款的信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量(續)

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮無須付出過多成本或努力即可獲得的合理且可靠的信息。這包括有關過往事件、當前狀況和未來經濟狀況的預測。

預期信貸虧損採用以下基準之一計量：

- 未來12個月內預期信貸虧損：指因報告日後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：是指適用預期信貸虧損模型的項目在整個預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

貿易應收款項和合約資產的虧損撥備始終按照相當於整個存續期內預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估計，並根據報告日債務人的特定因素以及對當前和預計的整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具(包括已發行的貸款承諾)，本集團按照相當於未來12個月預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備，除非該金融工具的信貸風險自初次確認以來顯著增加，此種情況下，虧損撥備按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

本集團通過比較金融工具在報告日與在初始確認日發生違約的風險，以評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。在作出該評估時，本集團認為在(i)借款人不大可能全額支付其對本集團的信貸債務的情況下發生違約，不計及本集團採取例如變現抵押品(如果持有)等追索行動。本集團考慮合理且可靠的定量和定性信息，包括無需付出過多成本或努力即可獲得的歷史經驗和前瞻性信息。

具體而言，在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時會考慮以下信息：

- 未能於合約到期日支付本金和利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及租賃應收款的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

根據金融工具的性質，集團以單項或組合為基礎評估信貸風險是否顯著增加。以組合為基礎進行評估時，金融工具基於共同信貸風險特徵進行分類，例如逾期信息和信貸風險評級。

預期信貸虧損在每個報告日重新計量，以反映金融工具信貸風險自初始確認以來的變化。預期信貸虧損金額的任何變動在損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，惟於透過其他全面收益按公平值列賬之債務證券之投資(可劃轉)除外。有關投資之虧損撥備於其他全面收益內確認並於公平值儲備中累計(可劃轉)。

計算利息收入的基準

根據附註2(w)(iv)確認的利息收入乃根據金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及租賃應收款的信貸虧損(續)

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產或租賃應收款項的總賬面價值。這種情況通常發生在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還將被撤銷的金額。

先前已撤銷的資產日後又收回的，於撥回的期間作為減值撥回計入綜合利潤表。

(ii) 其他非流動資產的減值

集團會在每個報告期末審閱內部和外部的信息，以確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 無形資產；及
- 本公司財務狀況表中於子公司、合營公司及聯營公司的投資。

如果出現減值跡象，資產的可收回金額便會作出估計。此外，商譽、尚不能使用的無形資產和不確定使用年限的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年估計其可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額是其公平值減去處置費用與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預期未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。如果分配可以在合理及一致的基礎上進行，公司資產(例如總部大樓)的賬面價值部分分配予單個現金產生單位，否則分配予最小組別的現金產生單位。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產的減值(續)

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面金額高於其可收回金額時，則在損益中確認減值虧損。確認的現金產生單位減值虧損首先減少分配至該現金產生單位(或單位組別)商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位(或單位組別)中其他資產的賬面金額，惟個別資產的賬面價值減少至低於其公平值減處置費用(如可計量)或其使用價值(如能釐定)則除外。

— 撥回減值虧損

如果用作釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計數字出現正面的變化，則撥回有關減值虧損。商譽的減值虧損不會被撥回。所撥回的減值虧損以以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

在《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》下，本集團需根據國際會計準則第34號中期財務報告對於財政年度的首六個月期間編製中期財務報告。本集團於中期期末採用與財政年度年末相同的減值測試、確認和撥回的有關準則(附註2(k)(i)及(ii))。

(l) 合約負債

合約負債於客戶在本集團確認相關收入(附註2(w))前支付不可退還的代價時確認。若本集團擁有無條件權利在本集團確認相關收入前收取不可退還的代價時，合約負債也會被確認。在該種情況下，相應應收款項亦將被確認(附註2(m))。

(m) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團無條件享有收取代價的權利時確認。如收取代價的權利僅取決於代價支付到期日前時間的流逝，則收取代價的權利為無條件。如本集團在無條件享有收取代價的權利之前確認相關收入，該金額應列示為合約資產(附註2(l))。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(m) 貿易及其他應收款項(續)

不包含重大融資成分的貿易應收款項初始按其交易價格進行計量。包含重大融資成分的貿易應收款項以及其他應收款項初始按公平值加交易成本計量。隨後，所有應收款項均採用實際利率法按攤銷成本列賬，並計提信貸虧損撥備(見附註2(k)(i))。

貿易應收款項為就一般業務過程中所租賃物流設施及提供服務而應收客戶的款項。如果貿易應收款項預期在一年或以內(或者如較長時間，在正常業務經營週期中)收取，則被分類為流動資產，否則按非流動資產呈列。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金，以及存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和流動性高的投資，這些投資可以隨時換算為已知的現金及其價值變動方面的風險不大，並在購入後3個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物還包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。根據附註2(k)(i)列示的政策評估現金及現金等價物的預期信貸虧損。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。初始確認後，貿易及其他應付款項以攤銷成本列報，除非貼現的影響不大，在這種情況下，它們以發票金額列報。

如果貿易及其他應付款項在一年或以內(或者如較長時間，在正常業務經營週期中)到期應付，則分類為流動負債，否則按非流動負債呈列。

(p) 股本

普通股分類為股本。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本於股本中列為所得款項的扣減項目(已扣除稅項)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(q) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本確認。於初次確認後，計息借款以實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借貸成本的會計政策確認(見附註2(r))。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期結束後至少12個月，否則計息借款歸類為流動負債。

(r) 借款成本

收購、建築或生產合資格資產(需要較長時間準備以達到預定可使用或出售狀態的資產)直接應佔的一般及特定借款成本會計入該等資產成本，直至達至其預定可使用或出售狀況為止。

特定借款尚未列為有關合資格資產支出前暫作投資所得的投資收入須在合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間在綜合損益及其他全面收益表中確認。

借款成本包括利息開支及由於外幣借款所導致的被確認為對利息成本進行調整的匯兌差額。作為利息成本的調整項目的匯兌盈虧包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借款成本與外幣貸款實際發生的借款成本之間的利率差額。該匯兌損益金額乃根據借款發生時的遠期匯率進行估計。

倘合資格資產的建造期超出一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。過往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(s) 可換股債券

本公司所發行的可換股債券包括以下選擇權：

- 債券持有人有權按固定換股價轉換為可變數量的股權工具，而非固定數量的股權工具；
- 於若干事件發生後，債券持有人擁有贖回選擇權(如選擇要求本集團以現金贖回)；
- 於若干事件發生後，本公司擁有贖回選擇權。

可換股債券被視為包含負債及衍生部分的金融工具。可換股債券(包括嵌入衍生工具)作為整體獲指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可換股債券初始及其後均按公平值計量，且公平值變動於彼等產生之年度之損益內確認，惟金融負債的公平值變動金額(歸因於應於其他全面收益列報的本公司自身該金融負債的信貸風險變動)除外。

直接歸屬於發行指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之可換股債券的發行成本於綜合損益及其他全面收益表內即時確認。

倘債券獲轉換，則已發行股份按公平值計量，而已發行股份的公平值與衍生工具及負債部分的賬面值之間的任何差額於損益中確認。倘債券獲贖回，則已付金額與該兩個部分的賬面值之間的任何差額於損益中確認。

可換股債券分類為流動，除非本公司擁有無條件權利於報告期末後至少12個月內延遲償還負債。

(t) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃作出供款

薪金、年度獎金及向定額供款退休計劃作出的供款在僱員提供相關服務的年度內產生。如延遲付款或結算會構成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(t) 僱員福利(續)

(ii) 股份支付

本集團實行一項以股本結算的股份酬金計劃，以本集團之股權工具(購股權)作為代價取得董事及僱員之服務。授出購股權所相應獲得的僱員服務公平值確認為開支。列為開支之總額乃參考已授購股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體股份價格)；
- 不包括任何服務和非市場業績歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及一名該實體的僱員於特定期間內留任)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件影響(例如要求僱員儲蓄或於一段特定期間內持有股份)。

總開支於歸屬期間確認，即所有指定歸屬條件達成的期間。於各報告期末，本集團根據非市場業績及服務條件修訂預期歸屬購股權數目的估計。本集團會於綜合損益及其他全面收益表確認修訂原來估計(如有)的影響，並相應調整權益。

權益金額計入資本儲備，直至購股權被行使(此時其計入就已發行股份在股本內確認的金額)或購股權到期(此時其直接釋放至留存利潤)。所收取的所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)計入股本及溢價。

本公司向本集團之子公司的職工授予其股權工具的購股權，被視為資本投入。職工服務的公平值，參考授出日期的公平值計量，並在歸屬期內確認，作為對子公司投資的增加，並相對應對母公司賬戶之權益貸記。

(iii) 終止僱傭福利

終止僱傭福利僅於本集團不再能夠撤回該等福利的提議時及於確認涉及支付終止僱傭福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

(iv) 僱員應享假期

僱員的應享年假於僱員應享有假期時確認。估計因年假而產生的負債，乃基於僱員截至結算日所提供的服務而作出撥備。

僱員應享病假及產假於僱員正式休假時方予確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(u) 所得稅

年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益內確認，惟倘與於其他綜合收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本期稅項是按本年度應課稅收入根據在報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延所得稅資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差額產生。暫時性差額是指資產和負債在財務報告上的賬面金額與其計稅基礎的差額。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損和未使用稅款抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得未來應課稅利潤以使該資產得以使用)則會被確認。由可抵扣暫時性差額所產生遞延稅項資產，因有未來應課稅利潤的支持而使之確認，包括因轉回存在的應課稅暫時性差額而產生的金額；但這些差額必須與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差額預計轉回的同一期間或於遞延稅項資產所產生時稅務虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時性差額是否足以支持確認由未使用的稅務虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差額是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期能在使用稅務虧損和抵免的同一期間內轉回。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況為由商譽產生的暫時性差額(不可扣稅)、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初始確認(前提是其屬業務合併的一部分)，以及投資於子公司相關的暫時性差額，如屬應稅差額，本集團可以控制轉回的時間，且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差額；或如屬可抵扣差額，除非該差額很可能在未來轉回。

當投資物業根據附註2(h)所載會計政策按公平值列賬，除非該物業是需折舊的以及目的為透過時間使用而非出售該物業以獲取隱含之絕大部分經濟利益的商業模式持有，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，遞延稅項之金額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於報告期末已立例制定或實質上已立例制定的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不會貼現。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(u) 所得稅(續)

於各報告期末，遞延稅項資產的賬面值會檢討。若不再可能獲得足夠的應課稅利潤以允許動用相關稅務利益，則予調減；但若日後可能獲得足夠的應課稅利潤，則有關調減會被轉回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期稅項資產及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有合法可執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產並清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產並清償該負債。

(v) 撥備及或然負債

撥備乃於本集團因過往事件而產生法律或推定責任，而可能需要經濟利益流出以清償責任及能作出可靠估計時確認。倘貨幣時間值屬重大時，撥備乃按預期清償責任的開支的現值列賬。

凡需要經濟利益外流之機會不大，或無法對有關金額作出可靠估計，則須將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者則另作別論。倘可能的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，亦會被披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者則另作別論。

如果結算撥備所需的部分或全部支出預計將由另一方補償，則就幾乎確定的任何預期補償確認一項單獨的資產。就補償確認的金額以撥備的賬面值為限。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(w) 收入及其他收入

當集團於日常業務過程中提供服務或他人根據租約使用集團資產而產生收益時，集團會將其分類為收入。

當服務的控制權轉移至客戶，或承租人有權使用資產時，則將集團預期可收取的承諾代價金額(代第三方收取者除外)確認為收入。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，且須扣減任何交易折扣。

本集團收入及其他收入確認政策的更多詳情如下：

(i) 租金收入

來自投資物業之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於綜合損益及其他全面收益表確認。

(ii) 提供管理服務所得收入

本集團向客戶提供物業管理服務。出售服務所得的收入於提供服務的會計期間(即，隨著時間的推移)確認，並基於至報告期末實際提供的服務佔應提供總服務的比例予以評估。

(iii) 股息

— 非上市投資的股息收入在股東的收款權利確立時確認。

— 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。

(iv) 利息收入

利息收入於應計時按實際利率法確認，實際利率是指將金融資產在預計存續期的估計未來現金收款額折現為該資產總賬面金額所使用的利率。對於按攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平值列賬(可劃轉)的未發生信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的總賬面金額。對於已發生信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的攤銷成本(即總賬面價值減去虧損撥備)(附註2(k)(i))。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(w) 收入及其他收入(續)

(v) 政府補助

政府補助於合理肯定本集團將獲發放該補助且符合所有附帶條件時按公平值確認。

與過往開支相關的政府補助乃直接在綜合損益及其他全面收益表內確認。

與未來成本相關的政府補助會遞延至須將補助按其擬補償之成本相應入賬的期間方在綜合損益及其他全面收益表確認。

與資產有關的政府補助作為「遞延收入」列入非流動負債項中，在當且僅當滿足政府補助的附帶條件時計入綜合損益及其他全面收益表。

有關政府補助的確認期間於各報告期末獲審閱及視情況調整。

(x) 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃除以下列各項計算：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股以外的服務股權的任何成本；及
- 除以於財政年度發行在外的普通股加權平均數(就年內已發行普通股(不包括庫務股份)之紅股部份作出調整)計算。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數字經計及：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下發行的額外普通股的加權平均數。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(y) 外幣換算

(i) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣為港元。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本集團的列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日當時匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。因結算交易及按年終匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表確認。

與借貸和現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益及其他全面收益表「財務收入或開支」項下呈列。所有其他匯兌盈虧於綜合損益及其他全面收益表「其他收益／虧損－淨額」內呈列。

(iii) 集團公司

凡功能貨幣與呈報貨幣不同的集團實體(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每項資產負債表所呈列之資產及負債均按照該資產負債表結算日之收市匯率換算；
- 每項綜合損益及其他全面收益表之收入及支出均按照平均匯率換算，除非此平均匯率並非各交易日匯率之累積影響之合理近似值，收入及支出則按交易日匯率換算；及
- 所有由此產生之外幣換算差額均於其他全面收益中確認。

收購外國實體所產生的商譽及公平值調整被視為該外國實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的外幣換算差額於其他全面收益內確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(z) 持作出售的非流動資產

當非流動資產(或出售組別)滿足其賬面價值極有可能通過出售而非繼續使用收回，且該資產(或出售組別)當前處於可出售狀態時，其將被重分類至持作出售資產。出售組別是指在單次交易中同時出售的一組資產，以及會在該交易中轉移、與該組資產直接相關的負債。

當本集團承諾的出售計劃涉及失去某子公司的控制權時，不論本集團是否將於出售後保留該子公司的非控股權益，該子公司的所有資產及負債於符合上述分類為持作出售的條件時會分類為持作出售。

緊接分類至持作出售之前，非流動資產(及出售組別中所有個別資產與負債)將根據分類前的會計政策更新計量。其後，在初始分類為持作出售直到出售前，該非流動資產(以下列示特定資產除外)或出售組別以賬面價值與公平值減去出售成本孰低者計量。就本集團及本公司財務報表而言此計量政策之例外情況迄今主要為遞延所得稅資產、僱員福利所產生資產、金融資產(除於子公司、聯營公司與合營公司之投資)及投資物業。上述資產即使分類為持作出售，亦將繼續根據載於附註2中其他適用之政策計量。

減值虧損於初始分類為持作出售，且其後作為持作出售資產重新計量時，在損益確認。當非流動資產分類至持作出售，或屬於分類至持作出售資產的出售組別時，該非流動資產不計提折舊或攤銷。

(aa) 資產收購

評估所收購的資產組和所承擔的負債組別以確定它們是業務收購還是資產收購。在逐項收購的基礎上，當所收購的總資產的絕大多數公平值集中在一個單一可識別資產或一組類似可識別資產，無論所收購的活動和資產是否屬於一項資產而非業務收購，本集團選擇進行簡化評估。當所收購的資產和所承擔的負債組別不構成業務時，按照收購日的相對公平值，將整體收購成本分配至個別可識別資產和負債。可識別資產和負債的個別公平值之和不同於總體收購成本時除外。在這種情況下，按照本集團政策以成本以外的金額進行初始計量的可識別資產和負債作出相應計量，剩餘收購成本按照收購日其相對公平值分配至剩餘可識別資產和負債。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

(bb) 關聯方

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：

- (i) 對本集團實施控制或共同控制；
- (ii) 對本集團實施重大影響；或者
- (iii) 是本集團或其母公司的關鍵管理人員的成員。

(b) 如果適用以下任何條件，則實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員(這意味著各自的母公司、子公司和同系子公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或是另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
- (iv) 某一實體是第三方實體的合營公司並且另一實體是本集團的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) 第(a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

與該個人關係密切的家庭成員是指預期彼等在與實體的交易中，可能會影響該名個人或受其影響的家屬。

(cc) 分部報告

營運分部的報告方式，與向主要營運決策者提供內部報告的方式一致。主要營運決策者，負責就營運分部分配資源及評估分部表現，被確定為作出策略決定的董事會。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務面臨多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、公平值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性，務求將對本集團財務表現的潜在不利影響減至最低。

(i) 市場風險

(a) 外匯風險

本公司

本公司的功能貨幣為港元。

本公司面臨的外匯風險主要集中於其以人民幣計值的融資及投資活動(即借款、向子公司提供的貸款以及應付子公司款項)。董事認為，美元兌港元的匯率在掛鈎匯率制度下合理穩定且以美元計值的交易並不重大。因此，本公司並無任何美元計值交易產生的重大外匯風險。

本公司並未對沖外匯匯率風險。此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈的外匯管理條例及規定的規限。

風險

本公司於報告期末所面臨的以港元計值的外匯風險如下：

| | 二零二一年 十二月三十一日 以人民幣計值 千港元 | 二零二零年 十二月三十一日 以人民幣計值 千港元 |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金及現金等價物 | 9,175 | 101 |
| 向子公司提供的貸款 | — | 959,508 |
| 貿易及其他應付款項 | (2,028) | — |
| 應付子公司款項 | (775) | (1,719,271) |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(a) 外匯風險(續)

敏感性

於二零二一年十二月三十一日，若港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅前利潤將增加／減少約319,000港元(二零二零年十二月三十一日：減少／增加37,983,000港元)，主要因換算以人民幣計值的向子公司提供的準股本貸款及貸款以及以人民幣計值的應付子公司款項的匯兌收益／虧損所致。

本集團子公司

本集團子公司的功能貨幣為人民幣。

本集團子公司面臨的外匯風險主要集中於其以美元及港元計值的現金及現金等價物、借款、應收母公司款項以及其投資活動(即透過損益按公平值列賬之金融資產投資)。

本集團子公司並未對沖外匯匯率風險。此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈的外匯管理條例及規定的規限。

風險

本集團子公司於報告期末所面臨的以人民幣計值的外匯風險如下：

| | 二零二一年十二月三十一日 | | 二零二零年十二月三十一日 | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 以美元計值 人民幣千元 | 以港元計值 人民幣千元 | 以美元計值 人民幣千元 | 以港元計值 人民幣千元 |
| 現金及現金等價物 (附註14) | 59,225 | 237 | 66,702 | 4,673 |
| 透過損益按公平值列賬之 金融資產(附註13) | — | — | 312,539 | — |
| 借款(附註20) | (1,197,654) | — | — | — |
| 應收母公司款項 | — | (2,289,054) | — | — |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(a) 外匯風險(續)

敏感性

於二零二一年十二月三十一日，若人民幣兌港元及美元貶值／升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團子公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅前利潤將減少／增加約人民幣171,360,000元(二零二零年十二月三十一日：增加／減少人民幣19,196,000元)，主要因換算以港元及美元計值的現金及現金等價物、以美元計值的透過損益按公平值列賬之金融資產的匯兌收益／虧損所致。

(b) 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自借款。按浮動利率獲得的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該風險可被按浮動利率持有的現金部分抵銷。按固定利率獲得的借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團的政策是維持以固定利率工具獲得借款的穩定性。本集團並無使用任何衍生工具對沖其所面臨的利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，如本集團按浮動利率獲得的某些借款的平均利率增加／減少50個基點，則截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅前利潤將分別減少／增加約人民幣23,357,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣18,168,000元)。

(ii) 信貸風險

(a) 風險管理

信貸風險來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項及透過損益按公平值列賬之金融資產。各類該等金融資產的賬面值或未貼現面額(如適用)代表本集團相應類別的金融資產所承受之最高信貸風險。

為管理與現金及現金等價物以及受限制現金有關的風險，本集團將銀行存款存放於聲譽良好的金融機構。於二零二一年十二月三十一日，大部分現金及現金等價物及受限制現金乃存放於中國內地及香港的主要金融機構。

本集團的大多數租賃及服務收入由客戶以現金結算。本集團一般要求客戶於簽訂租約時支付若干按金。本集團在授予客戶信貸限額之前會對客戶進行信貸評估，並持續監控與貿易應收款項有關的信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

(b) 金融資產的減值

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。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有的信貸風險特徵及逾期天數分組。歷史虧損率乃予以調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的目前及未來的宏觀經濟因素資料。

就其他應收款項而言，由於自初步確認起信貸風險並未顯著增加，減值撥備釐定為12個月預期信貸虧損。

按此基準，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日就貿易及其他應收款項釐定如下虧損撥備：

| 二零二一年 十二月三十一日 | 未逾期 人民幣千元 | 90日內 人民幣千元 | 91日至 180日 人民幣千元 | 181日至 365日 人民幣千元 | 超過365日 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------------|--------------|---------------|-----------------------|------------------------|-----------------|-------------|
| 貿易應收款項 (附註11(a)及12(a)) | | | | | | |
| 總賬面值 | 30,745 | 22,049 | 18,095 | 2,185 | 1,954 | 75,028 |
| 預期虧損率 | — | 2.15% | 5.34% | 51.11% | 100.00% | — |
| 虧損撥備 | — | 473 | 967 | 1,117 | 1,954 | 4,511 |
| 其他應收款項 (附註11(a)及12(a)) | | | | | | |
| 總賬面值 | 77,344 | 456 | — | — | 10,345 | 88,145 |
| 預期虧損率 | — | — | — | — | 94.73% | — |
| 虧損撥備 | — | — | — | — | 9,800 | 9,800 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

(b) 金融資產的減值(續)

| 二零二零年 十二月三十一日 | 未逾期 人民幣千元 | 90日內 人民幣千元 | 91日至 | 181日至 | 超過365日 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-------------|
| | | | 180日 人民幣千元 | 365日 人民幣千元 | | |
| 貿易應收款項 | | | | | | |
| (附註11(a)及12(a)) | | | | | | |
| 總賬面值 | 28,915 | 34,691 | 17,218 | 777 | 1,141 | 82,742 |
| 預期虧損率 | — | 0.67% | 2.44% | 40.80% | 100.00% | — |
| 虧損撥備 | — | 234 | 420 | 317 | 1,141 | 2,112 |
| 其他應收款項 | | | | | | |
| (附註11(a)及12(a)) | | | | | | |
| 總賬面值 | 107,826 | 545 | — | — | 9,800 | 118,171 |
| 預期虧損率 | — | — | — | — | 67.57% | — |
| 虧損撥備 | — | — | — | — | 6,622 | 6,622 |

貿易及其他應收款項於十二月三十一日之虧損撥備與年初虧損撥備之間的對賬如下：

| | 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 |
| 於一月一日之年初虧損撥備 | 8,734 | 7,211 |
| 年內於損益確認的虧損撥備增加 | 5,577 | 1,532 |
| 年內撇銷為不可收回的應收款項 | — | (9) |
| 於十二月三十一日之年末虧損撥備 | 14,311 | 8,734 |

貿易及其他應收款項在無任何合理的收回預期之情況下撇銷。無合理收回預期的指標包括(其中
包括)債權人未能與本集團共同參與償還計劃以及未能作出合約付款。

貿易及其他應收款項的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。隨後收回過往已撇銷的款項
計入同一項目。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團的經營實體進行且由本集團財務部總結。本集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，以確保其擁有足夠現金滿足經營需要。此等預測考慮本集團之債務融資計劃、契約遵守、符合內部資產負債比率目標，以及(如適用)外部監管或法律要求(例如，貨幣限制)的情況。

下表乃按相關到期組別，根據結算日至合約到期日之餘下期間，對本集團的金融負債進行的分析。下表所列的金額為合約未貼現現金流量。

| | 1年以下 人民幣千元 | 1至2年 人民幣千元 | 2至5年 人民幣千元 | 5年以上 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零二一年十二月三十一日 | | | | | | |
| 借款及利息(附註20) | 2,441,975 | 991,901 | 4,226,030 | 3,525,812 | 11,185,718 | 8,823,940 |
| 貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)(附註24) | 277,211 | — | — | — | 277,211 | 277,211 |
| 長期應付款項(附註23) | — | 51,260 | 29,593 | 13,488 | 94,341 | 94,341 |
| 租賃負債(附註8) | 2,785 | — | — | — | 2,785 | 2,766 |
| 可換股債券(附註21) | 1,010,821 | 60,403 | 592,728 | — | 1,663,952 | 1,469,979 |
| | 3,732,773 | 1,103,564 | 4,848,351 | 3,539,300 | 13,223,988 | 10,668,237 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | | | | | | |
| 借款及利息(附註20) | 1,296,917 | 2,354,462 | 2,274,282 | 3,069,244 | 8,994,905 | 7,128,986 |
| 貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)(附註24) | 290,177 | — | — | — | 290,177 | 290,177 |
| 長期應付款項(附註23) | — | 35,515 | 34,328 | 6,168 | 76,011 | 76,011 |
| 租賃負債(附註8) | 15,319 | 52,643 | 157,928 | 118,446 | 344,336 | 278,561 |
| 可換股債券(附註21) | 107,515 | 107,515 | 1,772,474 | — | 1,987,504 | 2,236,503 |
| | 1,709,928 | 2,550,135 | 4,239,012 | 3,193,858 | 11,692,933 | 10,010,238 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

如附註2(a)所述，於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,865,652,000元。本公司董事已考慮各項可用資金來源，這使其認為本集團有足夠資源自綜合財務報表期末日期起計12個月以上的可預見未來繼續經營。因此，董事認為在編製綜合財務報表時採用持續經營基準是適當的。

(b) 資本管理

本集團管理資本的目標為確保本集團能夠持續經營，從而為股東提供回報、為其他利益相關者提供利益，同時維持良好的資本結構以減少資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派付的股息數額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察資本情況。該比率乃以債務淨額除以資本總額計算得出。債務淨額按借款總額、可換股債券及租賃負債總和減去現金及現金等價物和受限制現金計算。資本總額按綜合財務狀況表載列的權益總額加上債務淨額計算。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(b) 資本管理(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的資產負債比率如下：

| | 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 |
| 借款總額(附註20) | 8,823,940 | 7,100,955 |
| 增：可換股債券(附註21) | 1,469,979 | 2,236,503 |
| 租賃負債(附註8) | 2,766 | 278,561 |
| 減：現金及現金等價物(附註14) | (610,509) | (1,033,353) |
| 受限制現金(附註14) | (27,170) | (335,734) |
| 債務淨額 | 9,659,006 | 8,246,932 |
| 權益總額 | 11,624,423 | 11,584,892 |
| 資產負債比率 | 45.4% | 41.6% |

(c) 公平值估計

下表乃按計量公平值所用估值技術的輸入數據之級別，對本集團以二零二一年十二月三十一日的公平值列賬的金融工具及投資物業進行的分析。此等輸入數據被分為三個公平值等級，如下所示：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)。
- 除列入第一級的報價以外的資產或負債的直接(即價格)或間接(即按價格推算)可觀察輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日以公平值計量的資產及負債：

| 於二零二一年十二月三十一日 | 第一級 人民幣千元 | 第二級 人民幣千元 | 第三級 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 資產 | | | | |
| 投資物業 | — | — | 22,859,000 | 22,859,000 |
| | — | — | 22,859,000 | 22,859,000 |
| 負債 | | | | |
| 可換股債券 | — | — | 1,469,979 | 1,469,979 |
| 透過損益按公平值列賬之金融負債 | — | — | 87,886 | 87,886 |
| | — | — | 1,557,865 | 1,557,865 |

| 於二零二零年十二月三十一日 | 第一級 人民幣千元 | 第二級 人民幣千元 | 第三級 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 資產 | | | | |
| 透過損益按公平值列賬之金融資產 | — | — | 312,539 | 312,539 |
| 投資物業 | — | — | 20,289,000 | 20,289,000 |
| | — | — | 20,601,539 | 20,601,539 |
| 負債 | | | | |
| 可換股債券 | — | — | 2,236,503 | 2,236,503 |

於年內，公平值等級的各個級別之間並無進行任何轉移。

(d) 使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

投資物業

有關按公平值計量的投資物業的披露見附註7。

可換股債券

有關按公平值計量的可換股債券的披露見附註21。

透過損益按公平值列賬之金融負債

有關按公平值計量的透過損益按公平值列賬之金融資產的披露見附註25。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(e) 按類別劃分的財務投資

| | 透過損益 | | 總計 |
|--------------|---------------------------|--------------------------|---------|
| | 按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元 | 按公平值列賬 之金融資產 人民幣千元 | |
| 二零二一年十二月三十一日 | | | |
| 財務狀況表所列資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 131,328 | — | 131,328 |
| 現金及現金等價物 | 610,509 | — | 610,509 |
| 受限制現金 | 27,170 | — | 27,170 |
| 長期貿易及其他應收款項 | 17,534 | — | 17,534 |
| | 786,541 | — | 786,541 |

| | 透過損益 | | 總計 |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|------------|
| | 按攤銷成本列賬 之金融負債 人民幣千元 | 按公平值列賬 之金融負債 人民幣千元 | |
| 二零二一年十二月三十一日 | | | |
| 財務狀況表所列負債 | | | |
| 借款 | 8,823,940 | — | 8,823,940 |
| 貿易及其他應付款項(不包括非金融負債) | 277,211 | — | 277,211 |
| 長期應付款項 | 94,341 | — | 94,341 |
| 租賃負債 | 2,766 | — | 2,766 |
| 可換股債券 | — | 1,469,979 | 1,469,979 |
| 透過損益按公平值列賬之金融負債 | — | 87,886 | 87,886 |
| | 9,198,258 | 1,557,865 | 10,756,123 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

(e) 按類別劃分的財務投資(續)

| | 按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元 | 透過損益 按公平值列賬 之金融資產 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------|-------------|
| 二零二零年十二月三十一日 | | | |
| 財務狀況表所列資產 | | | |
| 透過損益按公平值列賬之金融資產 | — | 312,539 | 312,539 |
| 貿易及其他應收款項 | 165,261 | — | 165,261 |
| 現金及現金等價物 | 1,033,353 | — | 1,033,353 |
| 受限制現金 | 335,734 | — | 335,734 |
| 長期貿易及其他應收款項 | 26,918 | — | 26,918 |
| | 1,561,266 | 312,539 | 1,873,805 |

| | 按攤銷成本列賬 之金融負債 人民幣千元 | 透過損益 按公平值列賬 之金融負債 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------|
| 二零二零年十二月三十一日 | | | |
| 財務狀況表所列負債 | | | |
| 借款 | 7,100,955 | — | 7,100,955 |
| 貿易及其他應付款項(不包括非金融負債) | 290,177 | — | 290,177 |
| 長期應付款項 | 76,011 | — | 76,011 |
| 租賃負債 | 278,561 | — | 278,561 |
| 可換股債券 | — | 2,236,503 | 2,236,503 |
| | 7,745,704 | 2,236,503 | 9,982,207 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

4 應用集團會計政策時的重大會計判斷

在應用集團會計政策的過程中，管理層作出以下會計判斷：

(a) 投資物業公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行之估值按公平值列示。在釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況進行估計之估值法計算。在依賴估值報告之時，本公司董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設之變動將會導致本集團投資物業之公平值出現變動，並須對綜合損益及其他全面收益表所報公平值盈虧金額作出相應調整。有關釐定投資物業公平值所用之判斷及假設的詳情於附註7披露。

(b) 可換股債券公平值

誠如附註21所披露，可換股債券公平值乃根據獨立估值師用估值技術進行之估值釐訂。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可換股債券公平值。根據估值報告，本公司董事作出彼等之判斷且確信估值中所用之假設能反映現行市場狀況。該等假設之變動將導致本集團可換股債券公平值及於綜合損益及其他全面收益表呈報之盈虧公平值金額相關調整變動。有關可換股債券判斷及假設之詳情於附註21披露。

(c) 即期和遞延所得稅

本集團須繳納多個司法管轄區之所得稅。釐定所得稅之撥備時須作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄的金額不同，該等差額將影響釐定期間內的即期所得稅和遞延所得稅撥備。

當管理層認為將來很可能有應課稅利潤以抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，有關某些暫時差額的遞延所得稅資產及稅項虧損將予確認。若預期結果與最初估計有所不同，有關差額將會影響有關估計出現變動的期間內的遞延所得稅資產及稅項之確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

5 分部資料

董事會為本集團的主要經營決策者。管理層已根據董事會就分配資源及評估業績而審閱的資料釐定經營分部。本集團的項目公司(「項目公司」)於中國不同地點設立以開展業務活動，彼等進而賺取收入及招致開支，並具有獨立的財務資料。因此，該等項目公司被視為本集團不同的經營分部。然而，該等項目公司經考慮下列因素合併為一間報告分部：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，即在中國租賃倉儲設施和提供相關管理服務；本集團作為整體擁有統一的內部組織結構、管理體系及內部報告制度；及董事會從本集團的綜合層面分配資源並評估經營分部的累計業績。因此，所有項目公司已合併為一間報告分部。

經營分部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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自客戶A的收入佔本集團收入總額的23.8%(二零二零年：來自客戶A的收入佔29.2%)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

6 物業、廠房及設備

| | 車輛和機器 人民幣千元 | 傢俱、裝置 及設備 人民幣千元 | 租賃物業裝修 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| 截至二零二零年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初賬面淨值 | 1,098 | 3,499 | 124,669 | 129,266 |
| 添置 | 3,453 | 227 | — | 3,680 |
| 出售 | (68) | (195) | — | (263) |
| 折舊費用(附註29) | (686) | (1,137) | (15,288) | (17,111) |
| 年末賬面淨值 | 3,797 | 2,394 | 109,381 | 115,572 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 5,222 | 9,980 | 144,429 | 159,631 |
| 累計折舊 | (1,425) | (7,586) | (35,048) | (44,059) |
| 賬面淨值 | 3,797 | 2,394 | 109,381 | 115,572 |
| 截至二零二一年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初賬面淨值 | 3,797 | 2,394 | 109,381 | 115,572 |
| 添置 | 5 | 471 | 1,260 | 1,736 |
| 出售 | (2) | (145) | — | (147) |
| 折舊費用(附註29) | (936) | (880) | (78,788) | (80,604) |
| 年末賬面淨值 | 2,864 | 1,840 | 31,853 | 36,557 |
| 於二零二一年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 5,222 | 8,353 | 145,689 | 159,264 |
| 累計折舊 | (2,358) | (6,513) | (113,836) | (122,707) |
| 賬面淨值 | 2,864 | 1,840 | 31,853 | 36,557 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

6 物業、廠房及設備(續)

本集團之全資子公司上海宇培(集團)有限公司(「上海宇培」)向其聯營公司上海虹宇物流有限公司(「上海虹宇」)租用本集團總部大樓及相關地塊。上海宇培已於本報告期內與上海虹宇訂立經修訂的租賃合約，以終止租賃合約原定的延期選擇權，並將合約租期僅延長至報告期後12個月內的某一日期。租賃物業裝修的使用年限已調整以反映租期縮短。於綜合損益及其他全面收益表支銷的上海宇培租賃物業裝修使用年限調整影響為人民幣58,667,000元。

7 投資物業

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------------|--------------|-------------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 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 |
| 年末 | 22,859,000 | 20,289,000 |

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(二零二零年十二月三十一日：人民幣138,747,000元)(附註31)。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20)。

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」。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

下表為採用不同估值方法對按公平值列賬之投資物業進行之分析。

| 描述 | 於二零二一年十二月三十一日的公平值計量 | | | 總計 |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
| | 相同資產 於活躍 市場的報價 (第一級) | 其他重大 可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 投資物業： | | | | |
| — 已竣工物流設施 | — | — | 20,097,000 | 20,097,000 |
| — 在建物流設施 | — | — | 475,000 | 475,000 |
| — 持作未來開發的租賃土地物流設施 | — | — | 2,287,000 | 2,287,000 |
| | — | — | 22,859,000 | 22,859,000 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

| 描述 | 於二零二零年十二月三十一日的公平值計量 | | | 總計 |
|-------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| | 相同資產 於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元 | 其他重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 | 重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 | |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 投資物業： | | | | |
| — 已竣工物流設施 | — | — | 18,140,000 | 18,140,000 |
| — 在建物流設施 | — | — | 942,000 | 942,000 |
| — 持作未來開發的租賃土地物流設施 | — | — | 1,207,000 | 1,207,000 |
| | — | — | 20,289,000 | 20,289,000 |

本集團的政策為確認截至事件或變化日期導致轉移的公平值架構級別之轉入及轉出情況。

於年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉移。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

| | 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 |
| 於年初 | 20,289,000 | 19,399,000 |
| 添置 | 2,406,260 | 1,693,441 |
| 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 |
| 於年末 | 22,859,000 | 20,289,000 |
| 於損益確認的「投資物業公平值收益 — 淨額」 | 163,740 | 678,559 |

| | 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(附註26) | 562,155 | 550,008 |
| 產生租金收入的物業的直接經營開支 | (169,983) | (164,746) |
| 未產生租金收入的物業的直接經營開支 | (1,331) | (1,598) |
| 已確認公平值收益 | 163,740 | 678,559 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團的投資物業於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的公平值乃基於獨立專業估值師高力所進行估值，該估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。

本集團財務部擁有一支團隊負責出於財務報告目的審核獨立估值師進行的估值。該團隊直接向財務部高級副總裁報告。財務部高級副總裁、估值團隊及估值師根據本集團的中期及年度呈報日期，至少每六個月進行一次有關估值程序及結果的討論。

財務部於每個財政年度末：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 對比前一年的估值報告，評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

估值技術

就已竣工物流設施而言，其估值主要採用貼現現金流量法(「貼現現金流量法」)及年期和復歸法(「年期和復歸法」)，並參考基於重大不可觀察輸入數據所做的預測釐定。該等輸入數據包括：

| | |
|----------|---|
| 未來租金現金流入 | 基於物業的實際地點、類型和質量、物業的佔有，並以任何現有租約條款、其他合約及外在證據(例如，類似物業的現行市場租金)提供支持。 |
| 貼現率 | 貼現率反映有關現金流量金額及時間之不確定性的現行市場評估。 |
| 資本化率 | 資本化率基於物業的實際地點、面積和質量，並考慮估值日的市場數據。 |
| 年期／復歸收益率 | 基於物業的實際地點、面積和質量，並考慮估值日的市場數據及現有租約狀態。 |

就在建物流設施或持作未來開發的租賃土地而言，估值儘管基於相同的估值法，除考慮上述輸入數據之外，亦會將以下估計納入考慮：

| | |
|--------|--|
| 完工成本 | 基於管理層的經驗及其對市況的了解，完工成本大體上與本集團財務部制定的內部預算一致。 |
| 完工日期 | 在建物業或持作未來開發的租賃土地須於開發過程中在各方面經監管機構批准或許可，包括關於初步設計、分區、委託及環境法規合規事宜的批准或許可。基於管理層就相似開發的經驗，預期將可獲得所有相關許可及批准。然而，開發完成日期或可基於(其中包括其他因素)及時取得批准及本集團所需的任何補救行動而有所變動。 |
| 開發商利潤率 | 基於物業的實際地點、面積和質量，並考慮估值日的市場數據及物業完工狀態。 |

估值技術於年內未出現任何變動。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)

| 描述 | 於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元) | 估值技術 | 不可觀察 | | |
|--------------|--------------------------------------|--|--------------|--|--------------------------|
| | | | 不可觀察 輸入數據 | 不可觀察 輸入數據範圍 (概率—加權平均數) | 不可觀察 輸入數據與 公平值的關係 |
| 物流設施— 已竣工 | 20,097,000 | 貼現現金流量法/ 年期和復歸法 | 市場租金 | 每平方米每月 人民幣17元-人民幣57元 (每平方米每月人民幣37元) | 市場租金越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 貼現率 | 7.75%-9% (8.38%) | 貼現率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 年期收益率 | 5%-6.85% (5.93%) | 年期收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 復歸收益率 | 5.5%-7.1% (6.3%) | 復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值資本化率 | 5%-6.25% (5.63%) | 資本化率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值租金增長率 | 4%-5% (4.5%) | 終值租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 租用率 | 35.7%-100.0% (91.9%) | 租用率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| 物流設施— 在建 | 475,000 | 貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用 | 市場租金 | 每平方米每月 人民幣24元-人民幣28.5元 (每平方米每月人民幣26.25元) | 市場租金越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 貼現率 | 8.5%-8.75% (8.63%) | 貼現率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 復歸收益率 | 6.6%-6.85% (6.73%) | 復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值資本化率 | 5.75%-6% (5.88%) | 資本化率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值租金增長率 | 4% | 租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 估計完工成本 | 人民幣152,742,182元- 人民幣299,178,977元 | 估計成本越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 估計開發商利潤率 | 5%-10% (7.5%) | 估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)(續)

| 描述 | 於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元) | 估值技術 | 不可觀察 輸入數據 | 不可觀察輸入 數據範圍 (概率—加權平均數) | 不可觀察 輸入數據與 公平值的關係 |
|------------------------------|--------------------------------------|--|--------------|--|-------------------------|
| 物流設施— 持作未來 開發的 租賃土地 | 2,287,000 | 貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用 | 市場租金 | 每平方米每月 人民幣36.9元-人民幣48.6元 (每平方米每月人民幣42.75元) | 市場租金越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 貼現率 | 7.75%-8% (7.88%) | 貼現率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 復歸收益率 | 5.9%-6.15% (6.03%) | 復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值資本化率 | 5.00% | 資本化率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值租金增長率 | 4%-5% (4.5%) | 租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 估計完工成本 | 人民幣219,343,488元- 人民幣754,417,139元 | 估計成本越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 估計開發商利潤率 | 5%-10% (7.5%) | 估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)(續)

| 描述 | 於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元) | 估值技術 | 不可觀察輸入數據範圍 (概率—加權平均數) | | 不可觀察 輸入數據與 公平值的關係 |
|--------------|--------------------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | 不可觀察 輸入數據 | | 不可觀察 輸入數據 | | |
| 物流設施— 已竣工 | 18,140,000 | 貼現現金流量法/ 年期和復歸法 | 市場租金 | 每平米每月 人民幣17元-人民幣57元 (每平米每月人民幣37元) | 市場租金越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 貼現率 | 7.75%-9% (8.38%) | 貼現率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 年期收益率 | 5%-6.85% (5.93%) | 年期收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 復歸收益率 | 5.5%-7.1% (6.3%) | 復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值資本化率 | 5%-6.25% (5.63%) | 資本化率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值租金增長率 | 4%-5% (4.5%) | 終值租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 租用率 | 48.1%- 100.0%(90.7%) | 租用率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| 物流設施— 在建 | 942,000 | 貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用 | 市場租金 | 每平米每月 人民幣22元-人民幣26元 (每平米每月人民幣24.15元) | 市場租金越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 貼現率 | 8.5%-9% (8.75%) | 貼現率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 復歸收益率 | 6.6%-7.1% (6.85%) | 復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值資本化率 | 5.75%-6.25% (6%) | 資本化率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值租金增長率 | 4% | 租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 估計完工成本 | 人民幣37,548,429元- 人民幣275,192,477元 | 估計成本越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 估計開發商利潤率 | 0%-10% (5%) | 估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)(續)

| 描述 | 於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 | | 不可觀察 輸入數據 | 不可觀察輸入 數據範圍 (概率—加權平均數) | 不可觀察 輸入數據與 公平值的關係 |
|------------------------------|---------------------------|--|--------------|---|-------------------------|
| | (人民幣千元) | | | | |
| 物流設施— 持作未來 開發的 租賃土地 | 1,207,000 | 貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用 | 市場租金 | 每平米每月 人民幣37元-人民幣42元 (每平米每月人民幣39.3元) | 市場租金越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 貼現率 | 8% | 貼現率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 復歸收益率 | 5.9% | 復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值資本化率 | 5.25% | 資本化率越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 終值租金增長率 | 5% | 租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然 |
| | | | 估計完工成本 | 人民幣184,350,173元- 人民幣291,564,943元 | 估計成本越高， 公平值越低，反之亦然 |
| | | | 估計開發商利潤率 | 5% | 估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然 |

不可觀察輸入數據之間存在相互關係。舉例而言，預期長期空置率可能對使用貼現現金流量分析產生終值的淨資本化率有影響。就在建投資物業或持作未來開發的租賃土地而言，增加用於強化物業功能的建築成本可能導致預期租值增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 租賃

(a) 於綜合財務狀況表中確認之金額

綜合財務狀況表中顯示下列有關租賃金額：

| | 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 |
| 使用權資產 | | |
| 樓宇 | — | 178,424 |
| 租賃負債(附註39(e)) | | |
| 流動 | 2,766 | 14,811 |
| 非流動 | — | 263,750 |
| | 2,766 | 278,561 |

於二零二一財政年度，概無添置使用權資產。

| | 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 |
| 於年初 | 178,424 | 239,051 |
| 折舊費用(附註29) | (16,407) | (28,976) |
| 重新評估延期選擇權 | — | (31,651) |
| 租約修改 | (162,017) | — |
| 於年末 | — | 178,424 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 租賃(續)

(b) 於綜合損益及其他全面收益表確認之金額

綜合損益及其他全面收益表中顯示下列有關租賃金額：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------------------|--------------|--------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 使用權資產折舊費用(附註29) | | |
| — 樓宇 | 16,407 | 28,976 |
| 租約修改收益(附註28) | (107,508) | — |
| 利息開支(計入財務成本內)(附註31) | 10,442 | 17,850 |
| 有關短期租賃開支(計入銷售成本及行政開支內)(附註29) | 2,665 | 2,889 |

於二零二一年，租賃現金流出總額為人民幣16,712,000元(二零二零年：人民幣13,927,000元)(附註39(b))。

9 採用權益法列賬之投資

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------------|--------------|---------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年初 | 869,370 | 787,374 |
| 於New Bliss Fund的投資 | | |
| — 轉撥自透過損益按公平值列賬(附註13) | 312,539 | — |
| — 收購高達46.41%(i) | 247,078 | — |
| — 收購高達100%(i) | 679,186 | — |
| — 分佔New Bliss Fund稅後虧損 | (1,707) | — |
| — 從權益法轉撥至於子公司投資 | (1,237,096) | — |
| 小計 | — | — |
| 於聯營公司餘下股份的公平值 | — | 66,786 |
| 注資聯營公司 | 8,548 | 5,290 |
| 分佔聯營公司除稅後(虧損)/利潤 | (227,795) | 9,920 |
| 分類為持作出售的資產的減值虧損(附註28) | (17,696) | — |
| 重新分類為持作出售資產(附註15(a)) | (632,427) | — |
| 年末 | — | 869,370 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

於聯營公司及合營公司的投資

如下載列的聯營公司及合營公司擁有僅由本集團直接持有的普通股組成之股本。

於二零二一年十二月三十一日於聯營公司及合營公司的投資(於附註15(a)下分類為持作出售的資產)的詳情：

| 實體名稱 | 營業地點／ 註冊成立國家 | 所有權 權益比率 | 關係性質 | 計量方法 |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|------|------|
| 上海虹宇(附註15(b)) | 上海／中國 | 41% | 聯營公司 | 權益 |
| 宇培物流資產管理十有限公司 (「管理十」)(附註15(a)) | 英屬維京群島 | 30% | 聯營公司 | 權益 |
| 宇培物流資產管理十五有限公司 (「管理十五」)(附註15(a)) | 英屬維京群島 | 30% | 聯營公司 | 權益 |
| 宇培物流資產管理十二有限公司 (「管理十二」)(附註15(a)) | 英屬維京群島 | 10%(ii) | 聯營公司 | 權益 |
| 宇培天津物流資產管理有限公司 (「天津管理」)(附註15(a)) | 英屬維京群島 | 10%(ii) | 聯營公司 | 權益 |

- (i) 二零二零年，本集團通過全資子公司認購Perfect Bliss Fund的有限合夥權益，投資總額為45,032,000美元(相當於約人民幣308,940,000元)，佔Perfect Bliss Fund 171,377,000美元出資總額的26.28%權益。本集團還通過全資子公司認購Perfect Bliss Fund普通合夥人New Bliss International Limited 30%的股權。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

於二零二一年六月七日，本集團以38,389,397美元(相當於約人民幣247,078,000元)的代價購買Perfect Bliss Fund出資總額約20.13%的權益。交易完成後，本集團持有Perfect Bliss Fund出資總額的約46.41%權益。

二零二一年十一月三十日，本集團以106,465,485美元(相當於約人民幣679,186,000元)的代價進一步收購171,377,000美元出資總額的53.59%權益。作為交易的一部分，Perfect Bliss Fund普通合夥人New Bliss International Limited剩餘70%的股權亦已轉讓予本集團的全資子公司。New Bliss Fund因此成為本集團的全資子公司。

於二零二一年十二月三十一日，Perfect Bliss Fund的投資組合主要為位於中國上海的土地使用權及現有工業樓宇。

- (ii) 儘管本集團持有的表決權比例低於20%，但管理十二及天津管理的董事會三名董事中有一名乃由本集團提名；因此，本集團能夠對管理十二及天津管理施加重大影響，因此將其作為本集團的聯營公司入賬。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，並無發生與本集團在其聯營公司中的權益有關的任何或然負債。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

10 遞延所得稅

遞延稅項負債之分析如下：

| | 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 |
| 遞延稅項負債： | | |
| — 12個月後收回之遞延稅項負債 | (2,290,362) | (2,103,557) |
| — 12個月內收回之遞延稅項負債 | (1,102) | (499) |
| | (2,291,464) | (2,104,056) |

遞延所得稅負債淨額總變動如下：

| | 遞延稅項負債 人民幣千元 |
|-----------------------|--------------------|
| 於二零二零年一月一日 | (1,998,186) |
| 於綜合損益及其他全面收益表支銷(附註32) | (242,798) |
| 出售子公司 | 136,928 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | (2,104,056) |
| 於綜合損益及其他全面收益表支銷(附註32) | (187,408) |
| 於二零二一年十二月三十一日 | (2,291,464) |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

10 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產及負債變動(未考慮於同一稅務司法管轄區內的結欠抵銷)如下：

| 遞延稅項資產 | 股份支付 人民幣千元 | 稅項虧損 人民幣千元 | 減值虧損 人民幣千元 | 租賃 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 於二零二零年一月一日 | 3,423 | 55,219 | 1,803 | 17,854 | 78,299 |
| 於綜合損益及其他全面收益表貸記/(支銷) (附註32) | (2,519) | (11,346) | 380 | 7,528 | (5,957) |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 904 | 43,873 | 2,183 | 25,382 | 72,342 |
| 於綜合損益及其他全面收益表(支銷)/貸記 (附註32) | (904) | 20,869 | 1,395 | (25,382) | (4,022) |
| 於二零二一年十二月三十一日 | — | 64,742 | 3,578 | — | 68,320 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

10 遞延所得稅(續)

| 遞延稅項負債 | 政府補助 人民幣千元 | 以直線法計算 的租賃收入 人民幣千元 | 投資物業 公平值收益 人民幣千元 | 發行商業按揭 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------|---------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| | | | | 支持證券的 擔保費用 人民幣千元 | |
| 於二零二零年一月一日 | (26,141) | (4,757) | (2,045,587) | — | (2,076,485) |
| 於綜合損益及其他全面收益表支銷(附註32) | (1,545) | (1,388) | (228,369) | (5,539) | (236,841) |
| 出售子公司 | — | — | 136,928 | — | 136,928 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | (27,686) | (6,145) | (2,137,028) | (5,539) | (2,176,398) |
| 於二零二一年一月一日 | (27,686) | (6,145) | (2,137,028) | (5,539) | (2,176,398) |
| 於綜合損益及其他全面收益表支銷(附註32) | (16) | (1,542) | (182,269) | 441 | (183,386) |
| 於二零二一年十二月三十一日 | (27,702) | (7,687) | (2,319,297) | (5,098) | (2,359,784) |

在透過未來應課稅利潤很有可能實現相關稅項利益的情況下，遞延所得稅資產會就稅項虧損結轉予以確認。本集團並無就可結轉於將來沖抵應納稅收入的人民幣360,275,000元(二零二零年：人民幣159,095,000元)各稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣90,069,000元(二零二零年：人民幣39,774,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

10 遞延所得稅(續)

來自中國實體的未動用稅項虧損可自虧損發生之年起最多結轉五年，並將於以下年度到期：

| | 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 |
| 二零二一年度 | — | 21,532 |
| 二零二二年度 | 15,310 | 22,534 |
| 二零二三年度 | 27,546 | 28,708 |
| 二零二四年度 | 42,650 | 36,857 |
| 二零二五年度 | 79,468 | 49,464 |
| 二零二六年度 | 195,301 | — |
| | 360,275 | 159,095 |

稅項虧損人民幣21,532,000元(二零二零年：人民幣18,489,000元)於二零二一年到期。

由於子公司並未打算於可見未來分派股息，於二零二一年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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

11 長期貿易及其他應收款項以及長期預付款

(a) 長期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 |
| 長期貿易應收款項 | | |
| 應收第三方租金收入款項 | 55,225 | 44,949 |
| 應收關聯方租金收入款項(附註39(e)) | 19,803 | 33,455 |
| 減：應收租金收入款項流動部分(附註12(a)) | (57,494) | (55,824) |
| | 17,534 | 22,580 |
| 長期其他應收款項 | | |
| 購回資產支持票據(定義見附註20)的長期應收利息 | — | 4,338 |
| | 17,534 | 26,918 |

(b) 長期預付款

| | 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 | 214,582 | 231,528 |
| 建築成本預付款 | 147,248 | 100,408 |
| 長期預付開支 | 13,521 | 14,558 |
| | 375,351 | 346,494 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

12 貿易及其他應收款項以及預付款

(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 |
| 貿易應收款項 | | |
| 應收第三方租金收入款項(i) | 42,902 | 24,483 |
| 應收關聯方租金收入款項(i) | 14,592 | 31,341 |
| | 57,494 | 55,824 |
| 其他應收款項 | | |
| 土地使用權其他應收款項及其他按金 | 74,368 | 44,954 |
| 其他應收關聯方款項(附註39(e)) | 13,319 | 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 | 458 | 2,790 |
| | 88,145 | 118,171 |
| 減：貿易應收款項虧損撥備(附註3(a)) | (4,511) | (2,112) |
| 其他應收款項虧損撥備(附註3(a)) | (9,800) | (6,622) |
| | (14,311) | (8,734) |
| | 131,328 | 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)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)已支付予某一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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

12 貿易及其他應收款項以及預付款(續)

(a) 貿易及其他應收款項(續)

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 |
| | 57,494 | 55,824 |

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二零二零年及二零二一年十二月三十一日增加。有關撥備計算、貿易減值及其他應收款項的資料及本集團面臨的信貸風險列示於附註3(a)。

(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 |
| | 140,015 | 111,491 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

13 透過損益按公平值列賬之金融資產

| | 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 |
| 即期 | — | — |
| 非即期 | — | 312,539 |
| | — | 312,539 |
| 年初 | 312,539 | 258,948 |
| 添置 | — | 308,940 |
| 於損益中確認的公平值變動淨值(附註28) | — | 3,020 |
| 外幣換算差額 | — | 822 |
| 投資結算結轉 | — | (259,191) |
| 轉撥至採用權益法列賬之投資(附註9) | (312,539) | — |
| 年末 | — | 312,539 |

14 現金及現金等價物和受限制現金

| | 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 |
| 銀行和手頭現金 | 637,679 | 1,369,087 |
| 減：受限制現金 | | |
| — 流動(i) | (7,134) | (300,057) |
| — 非流動(ii) | (20,036) | (35,677) |
| 現金及現金等價物 | 610,509 | 1,033,353 |

(i) 於二零二一年十二月三十一日，於銀行持有人民幣5,008,000元(二零二零年十二月三十一日：流動資產人民幣57,000元及非流動資產人民幣5,051,000元)之受限制存款，作為建築按金之用，於銀行持有人民幣2,126,000元(二零二零年十二月三十一日：非流動資產人民幣2,126,000元)之建築工人費用之受限制存款以及於二零二零年十二月三十一日於銀行持有人民幣300,000,000元之受限制存款，作為長期銀行借款即期份額(於本報告期間已償還)之抵押。

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，於銀行持有人民幣20,036,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣28,500,000元)之受限制存款，作為長期銀行借款之抵押(附註20)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

14 現金及現金等價物和受限制現金(續)

銀行和手頭現金以如下貨幣計值：

| | 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 | 568,114 | 1,157,297 |
| 美元 | 66,708 | 9,417 |
| 港元 | 2,805 | 202,373 |
| 新加坡元 | 52 | — |
| | 637,679 | 1,369,087 |

15 分類為持作出售的資產

於二零二一年十二月三十一日，下列非流動資產從於聯營公司的投資重新分類為持作出售的資產：

| | 人民幣千元 |
|-------|----------------|
| —上海虹宇 | 355,152 |
| —管理十 | 103,099 |
| —管理十五 | 93,650 |
| —管理十二 | 41,524 |
| —天津管理 | 39,002 |
| | 632,427 |

(a) 於管理十、管理十五、管理十二及天津管理(統稱四家管理公司)的投資

本集團持有管理十、管理十五、管理十二及天津管理的少數權益，其間接持有昆山、南京、惠州及天津的倉庫物業。

於二零二一年十二月三十一日，本集團與該四家管理公司的主要股東訂立買賣協議。根據買賣協議，本集團已同意出售，而該四家管理公司的主要股東已同意收購本集團於該四家管理公司的股權。初始分類為持作出售的減值虧損人民幣17,696,000元已於「其他收益淨額」確認。該交易於二零二二年一月完成。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

15 分類為持作出售的資產(續)

(b) 於上海虹宇的投資

上海虹宇由本集團與兩名外部第三方於二零一五年三月成立。上海虹宇擁有本集團的總部大樓及其佔用的地塊的相關權益。於二零二一年一月一日，本集團持有上海虹宇41%的所有權權益，並將其作為聯營公司入賬。

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。

期權金為1,000,000港元(相當於人民幣831,000元)。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

16 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 | 8,000,000,000 |
| 於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日 | 8,000,000,000 |

(b) 已發行股份及股份溢價

| | 已發行 | | | | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|----------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| | 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 | |
| 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 | | | | | |
| 一 行使購股權(附註19) | 5,670,000 | 2 | 18,133 | — | 18,135 |
| 購回股份(ii) | — | — | — | (97,533) | (97,533) |
| 可換股債券轉換(附註21) | 14,420,059 | 6 | 49,543 | — | 49,549 |
| 於二零二零年 十二月三十一日 | 3,254,283,058 | 1,328 | 6,508,745 | (97,533) | 6,412,540 |
| 於二零二一年一月一日 | 3,254,283,058 | 1,328 | 6,508,745 | (97,533) | 6,412,540 |
| 發行股份(i) | 220,000,000 | 89 | 631,980 | — | 632,069 |
| 購回股份(ii) | — | — | — | (157,428) | (157,428) |
| 於二零二一年 十二月三十一日 | 3,474,283,058 | 1,417 | 7,140,725 | (254,961) | 6,887,181 |

- (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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

16 股本及溢價(續)

(b) 已發行股份及股份溢價(續)

- (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。

17 留存盈利

| | 人民幣千元 |
|---------------|------------------|
| 於二零二零年一月一日 | 4,880,762 |
| 年內利潤 | 22,835 |
| 撥往法定儲備金(附註18) | (3,590) |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 4,900,007 |
| 年內虧損 | (2,813) |
| 僱員購股權計劃—購股權到期 | 3,612 |
| 撥往法定儲備金(附註18) | (327) |
| 於二零二一年十二月三十一日 | 4,900,479 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

18 其他儲備金

| | 重組儲備 | 法定 儲備金(i) | 股份支付 | 權益持有人的 視作注資 | 收購非控股 權益 | 外幣換算 差額 | 可換股 債券儲備金 | 總計 |
|--------------------------------|--------|--------------|----------|----------------|-------------|------------|--------------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 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(附註17)(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 | 10,461 | 12,307 | 3,612 | 156,436 | — | (730,196) | — | (547,380) |
| 於二零二一年一月一日 | 10,461 | 12,307 | 3,612 | 156,436 | — | (730,196) | — | (547,380) |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | | | |
| — 購股權到期 | — | — | (3,612) | — | — | — | — | (3,612) |
| 撥往法定儲備金(附註17)(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21) | — | — | — | — | — | — | (92,354) | (92,354) |
| 確認可換股債券儲備金(附註21) | — | — | — | — | — | — | 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 | 10,461 | 12,634 | — | 156,436 | (68,854) | (729,993) | 456,079 | (163,237) |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

18 其他儲備金(續)

- (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。
- (ii) 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。

19 股份支付

於二零一六年三月十日，本公司採納購股權計劃，董事會據此向董事、僱員、管理人員及高級僱員以及董事會認為將向本集團出資或已經出資的其他人士授予認購本公司股份的期權。

根據購股權計劃，本公司於二零一六年三月二十一日及二零一六年三月二十八日向若干董事和僱員授予可認購合計989股股份的期權，其後於二零一六年七月十五日進行每1股換16,000股的股份拆細後，該股份數目自動調整為15,824,000股。該等期權擁有5年的合約性期權期限。本集團概無法律或推定責任以現金回購或結算期權。該等期權可在最多3年期內分批授予。

該等期權在以下期限內可行使，而在此期間僱員仍受本集團聘用。

- (i) 上市第一週年行使30%；
- (ii) 上市第二週年行使30%；
- (iii) 上市第三週年行使40%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 股份支付(續)

尚未行使購股權數目及相關加權平均行使價之變動如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | |
|--------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 二零二一年 | | 二零二零年 | |
| | 每股股份港元 平均行使價 | 購股權數目 | 每股股份港元 平均行使價 | 購股權數目 |
| 於一月一日 | 1.625 | 1,872,200 | 1.625 | 7,542,200 |
| 已行使(附註16(b)) | 1.625 | — | 1.625 | (5,670,000) |
| 於年內到期 | 1.625 | (1,872,200) | 1.625 | — |
| 於十二月三十一日 | 1.625 | — | 1.625 | 1,872,200 |

於年末尚未行使之購股權有以下到期日及行使價：

| 授出日期 | 到期日 | 每股股份港元 平均行使價 | 於十二月三十一日的 購股權數目 | |
|-------------|-------------|-----------------|--------------------|-----------|
| | | | 二零二一年 | 二零二零年 |
| 二零一六年三月二十一日 | 二零二一年三月二十一日 | 1.625 | — | 200 |
| 二零一六年三月二十八日 | 二零二一年三月二十八日 | 1.625 | — | 1,872,000 |
| | | | — | 1,872,200 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 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 |
| 非即期 | | |
| 長期銀行借款 | | |
| — 以資產抵押(a) | 4,106,058 | 3,321,126 |
| — 以資產及若干子公司股權抵押(b) | 860,839 | 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) | 963,667 | 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) | 717,277 | 350,070 |
| 資產支持中期票據(「資產支持票據」) | | |
| — 以資產抵押(f) | 448,229 | 448,160 |
| 商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」) | | |
| — 以資產抵押(g) | 480,620 | 477,840 |
| 來自第三方的長期借款 | | |
| — 以某子公司股權抵押(h) | 1,197,654 | — |
| | 8,774,344 | 7,050,955 |
| 減：於一年內到期的長期銀行借款 | (837,659) | (675,074) |
| 來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款 | (112,372) | (72,521) |
| 於一年內到期的優先票據 | (963,667) | (91,912) |
| 於一年內到期的資產支持票據 | (694) | (415) |
| 於一年內到期的商業按揭支持證券 | (661) | — |
| | 6,859,291 | 6,211,033 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 借款(續)

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 借款(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團有以下抵押詳情的銀行借款：

| 類別* | 於十二月三十一日的 銀行借款 | | 抵押 — 投資物業 (附註7) | | 抵押 — 其他 人民幣千元 |
|-------|-------------------|-----------|--------------------|-----------|------------------------------------|
| | 人民幣千元 | | 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 | 8,723,000 | • 零 |
| 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12) |
| 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12) |
| | | | | | • 投資物業租金收入 |
| | | | | | • 受限制存款：20,036(二零二零年：20,000)(附註14) |
| | 4,106,058 | 3,321,126 | | | • 受限制存款：零(二零二零年：8,500)(附註14) |
| <hr/> | | | | | |
| (b) | 於十二月三十一日的 銀行借款 | | 抵押 — 投資物業 (附註7) | | 抵押 — 其他 人民幣千元 |
| | 人民幣千元 | | 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 | 2,001,000 | • 於若干子公司的股權(僅二零二一年) |
| 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12) |
| | | | | | • 若干投資物業租金收入 |
| | | | | | • 於若干子公司的股權 |
| | 860,839 | 1,387,676 | | | |

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 借款(續)

- (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7)、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12)、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12)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，其金額為人民幣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(附註7)，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)的貿易應收款項(附註12)，以及出租投資物業所產生的租金收入。上海宇培及本公司亦為資產支持票據提供擔保。資產支持票據將於二零三七年六月二十四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。資產支持票據按年利率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。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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 借款(續)

- (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(「銷售代價」)。該交易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的融資由本集團於無錫項目公司的全部股權抵押，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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 借款(續)

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 |
| | 8,823,940 | 7,100,955 |

本集團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 | 267,516 | 717,978 |
| 固定利率： | | |
| — 超過一年到期 | — | 40,700 |
| | 267,516 | 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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 借款(續)

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 |
| 一至二年 | 638,739 | 2,009,408 |
| 二至五年 | 3,410,131 | 1,713,998 |
| 超過五年 | 2,810,421 | 2,487,627 |
| | 8,823,940 | 7,100,955 |

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% |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

21 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 |
| | (61,560) | 802,092 |
| 於十二月三十一日 | 1,469,979 | 2,236,503 |
| 非流動 | 563,602 | 2,236,503 |
| 流動 | 906,377 | — |
| 於十二月三十一日 | 1,469,979 | 2,236,503 |

- (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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

21 可換股債券(續)

- (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金。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元已計入損益賬的收益。

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 | 4.28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)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

21 可換股債券(續)

根據管理層的估計，如估值模型中使用的實際利率上升／下降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。

於二零二零年十二月三十一日，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上升／下降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。

22 遞延收入

| | 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 |
| 於一月一日 | — | — |
| 添置 | 10,590 | 19,600 |
| 於綜合損益及其他全面收益表貸記(附註27) | (10,590) | (19,600) |
| 於十二月三十一日 | — | — |

這主要表示從中國某市政府接受的政府補助。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

23 長期應付款項

| | 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 |
| 應付第三方的租金按金 | 53,065 | 45,637 |
| 應付關聯方的租金按金(附註39(e)) | 14,636 | 21,361 |
| 建築按金 | 26,640 | 9,013 |
| | 94,341 | 76,011 |

24 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(附註39(e)) | 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(附註39(e)) | — | 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(附註39(e)) | 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 |
| | 350,036 | 360,504 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

24 貿易及其他應付款項(續)

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 |
| | 160,587 | 110,924 |

25 透過損益按公平值列賬之金融負債

| | 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 |
| 非流動 | | |
| 無錫宇培嵌入衍生工具(i) | 10,130 | — |
| | 10,130 | — |
| 流動 | | |
| 上海虹宇認購期權(ii) | 77,756 | — |
| | 77,756 | — |
| 透過損益按公平值列賬之金融負債總額 | 87,886 | — |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

25 透過損益按公平值列賬之金融負債(續)

- (i) 如附註20(h)所述，本集團將無錫宇培交易入賬列為來自ACRE的實質貸款，票面利息2.75%，每半年支付一次，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，乃為一項實質貸款的嵌入式衍生工具。

無錫宇培嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值變動於其產生期間在綜合損益及其他全面收益表中確認。

於二零二一年十二月三十一日，無錫宇培嵌入式衍生工具的估值由獨立外部估值師進行。

估值師採用二叉樹定價法釐定無錫宇培嵌入式衍生工具的公平值。估值方法中使用的主要輸入數據如下：

| 於二零二一年 十二月三十一日 | |
|-------------------|----------------|
| 預期支付金額 | 人民幣32,500,000元 |

除預期支付金額外，其他輸入數據對估值並無重大影響。

- (ii) 關於上海虹宇認購期權的背景，請參閱附註15(b)。

上海虹宇認購期權按公平值計量，公平值變動於其產生期間在綜合損益及其他全面收益表中確認。

上海虹宇認購期權於二零二一年十二月三十一日的估值由獨立外部估值師進行。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

25 透過損益按公平值列賬之金融負債(續)

估值師採用二叉樹定價法釐定上海虹宇認購期權的公平值。估值方法中使用的主要輸入數據如下：

| | 於二零二一年 十二月三十一日 |
|---------|-------------------|
| 相關資產波幅 | 17.09% |
| 預期股息收益率 | 0.00% |
| 無風險利率 | 2.55% |

根據管理層的估計，如果估值模型中使用的相關資產的波幅上升／下降5%，則於二零二一年十二月三十一日上海虹宇認購期權的賬面價值將大約增加人民幣6,742,000元或減少人民幣6,460,000元。

26 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 |
| | 905,035 | 798,637 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

26 收入(續)

(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 | 1,185,030 | 923,635 |

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 | 17,387 | 12,804 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

26 收入(續)

(b) 合約負債(續)

(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 | 12,804 | 7,937 |

27 其他收入

| | 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 |
| 資產相關政府補助(附註22) | 10,590 | 19,600 |
| 收入相關政府補助 | 6,872 | 7,257 |
| 其他 | 5,220 | 582 |
| | 22,682 | 27,439 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

28 其他收益淨額

| | 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 |
| 匯兌收益 | 68,980 | 319,147 |
| 出售子公司之收益 | — | 72,448 |
| 子公司搬遷之收益 | — | 38,029 |
| 出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益 | (137) | 277 |
| 捐贈 | (203) | (240) |
| 透過損益按公平值列賬之金融資產公平值收益(附註13) | — | 3,020 |
| 合約終止補償 | (743) | (3,148) |
| 租約修改的收益(a) | 107,508 | — |
| 分類為持作出售資產的減值虧損(附註15(a)) | (17,696) | — |
| 其他 | (3,753) | (490) |
| | 153,956 | 429,043 |

(a) 上海虹宇租約修改

本集團向上海虹宇租用其總部大樓及相關地塊，預計期限自二零一八年起計10年。於二零二一年九月一日新訂立租賃合約將租賃期限修改為到期日二零二二年二月二十八日。上海宇培按照當日確定的貼現率重新計算租賃負債，並調減使用權資產的賬面價值。租約修改產生的收益被歸為其他收益淨額，並影響年內利潤。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

29 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(附註30) | 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(附註8) | 16,407 | 28,976 |
| 物業、廠房及設備折舊(附註6) | 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(附註8) | 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 |
| 銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額 | 425,719 | 331,965 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

30 僱員福利開支

| | 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 |
| 薪金、工資及獎金 | 54,838 | 52,375 |
| 退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 | 13,220 | 6,627 |
| 終止僱傭福利 | 3,086 | — |
| 僱員福利開支總額 | 71,144 | 59,002 |

(a) 五名最高薪人士

截至二零二一年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士為全部(二零二零年：四名)本公司董事，其酬金已於附註39呈列之分析中反映。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，應付五名最高薪人士酬金如下：

| | 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 |
| 薪金、工資及獎金 | 7,838 | 9,535 |
| 退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 | 494 | 254 |
| 終止僱傭福利 | 3,086 | — |
| 僱員福利開支總額 | 11,418 | 9,789 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度，除卓順華先生外，本集團並未向五名最高薪人士支付酬金作為彼等加入或於加入本集團之時的獎勵，或作為離任之補償(二零二零年十二月三十一日：零)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

31 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 |
| 財務開支 | | |
| 銀行借款利息 | (265,856) | (269,904) |
| 其他金融機構借款利息 | (30,590) | (10,585) |
| 來自第三方借款利息 | (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(附註8) | (10,442) | (17,850) |
| | (477,949) | (598,989) |
| 減：利息資本化(附註7) | 60,834 | 138,747 |
| 淨利息開支 | (417,115) | (460,242) |
| 可換股債券交易成本 | — | (28,060) |
| | (417,115) | (488,302) |
| 財務收入 | | |
| 匯兌收益 | 13,269 | 12,087 |
| 銀行存款利息收入 | 11,377 | 23,630 |
| | 24,646 | 35,717 |
| 財務開支淨額 | (392,469) | (452,585) |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

32 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 |
| 即期稅項 | | |
| 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) |
| 即期稅項開支總額 | 45,810 | 46,006 |
| 遞延所得稅 | 187,408 | 242,798 |
| 所得稅開支 | 233,218 | 288,804 |

(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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

32 所得稅開支(續)

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 | 259,005 | 355,424 |
| 按各國當地的利潤適用稅率計算的稅項 | 129,672 | 262,233 |
| 以下項目的課稅影響： | | |
| — 不可扣稅開支 | 1,479 | 443 |
| — 毋須課稅收入 | (1,141) | (2,032) |
| — 未確認遞延稅項資產的稅項虧損 | 48,825 | 18,761 |
| — 未確認遞延稅項資產的其他暫時差額 | 14,677 | — |
| — 動用過往未確認的稅項虧損 | (1,512) | (23,417) |
| — 出售子公司的資本利得稅(a) | 39,342 | 35,335 |
| — 預扣稅(b) | 1,899 | — |
| — 過往期間即期稅項調整 | (13) | (2,519) |
| 稅項支出 | 233,218 | 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20(h)所述，宇培無錫香港的法定所有權已轉讓予ACRE。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。儘管如此，本集團認為其仍然控制宇培無錫香港(詳情見附註20(h))。

- (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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

33 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益擁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 |
| 本公司權益擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元) | (2,813) | 22,835 |
| 已發行普通股加權平均數 | 3,373,625,524 | 3,239,406,046 |
| 每股基本(虧損)/盈利(人民幣元) | (0.0008) | 0.0070 |

(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 | (153,914) | — |
| | (156,727) | 22,835 |
| 已發行普通股加權平均數 | 3,373,625,524 | 3,239,406,046 |
| 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 | 580,160,291 | — |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 | 3,953,785,814 | 3,240,369,575 |
| 每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元) | (0.0396) | 0.0070 |

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 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(二零二零年十二月三十一日：無)。

35 現金流量資料

(a) 營運產生的現金

| | 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 |
| 除所得稅前利潤 | 259,005 | 355,424 |
| 就以下項目作出調整： | | |
| — 物業、廠房及設備折舊(附註6) | 80,604 | 17,111 |
| — 使用權資產折舊(附註8) | 16,407 | 28,976 |
| — Covid-19相關租金寬免(附註29) | — | (2,785) |
| — 投資物業公平值收益 — 淨額(附註7) | (163,740) | (678,559) |
| — 透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值 收益(附註28) | — | (3,020) |
| — 出售子公司之收益 | — | (72,448) |
| — 可換股債券公平值(收益)/虧損(附註21) | (153,914) | 802,092 |
| — 出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)(附註28) | 137 | (277) |
| — 無形資產攤銷 | 274 | 400 |
| — 子公司搬遷之收益 | — | (38,029) |
| — 貿易及其他應收款項減值虧損(附註3(a)) | 5,577 | 1,532 |
| — 財務開支 — 淨額(附註31) | 392,469 | 452,585 |
| — 匯兌收益(附註28) | (68,980) | (319,147) |
| — 應佔聯營公司業績(附註9) | 229,502 | (9,920) |
| — 資產相關政府補助(附註27) | (10,590) | (19,600) |
| — 租約修改收益(附註28) | (107,508) | — |
| — 透過損益按公平值列賬之金融負債公平值虧損(附註25) | 87,055 | — |
| — 分類為持作出售的資產的減值虧損(附註28) | 17,696 | — |
| — 貿易及其他應收款項增加 | (1,670) | (12,701) |
| — 貿易及其他應付款項增加 | 38,706 | 58,591 |
| 營運產生的現金 | 621,030 | 560,225 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

35 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生之負債之對賬

下表載有本集團融資活動產生之負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量已經(或未來現金流量將會)於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量。

| | 銀行借款 及利息 | 來自其他機構 的借款及利息 | 來自第三方的 借款及利息 | 優先票據及 利息 | 資產支持票據 及利息 | 商業按揭支持 證券及利息 | 租賃負債 | 可換股債券 及利息 | 總計 |
|--------------------------|-------------|------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------|-----------|--------------|-------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 4,759,011 | 351,206 | — | 1,088,532 | 440,753 | 481,081 | 278,561 | 2,238,630 | 9,637,774 |
| 融資現金流量變動： | | | | | | | | | |
| 借款所得款項 | 2,937,981 | 450,000 | 1,207,515 | — | — | — | — | — | 4,595,496 |
| 償還借款 | (2,688,219) | (87,126) | — | (93,008) | (600) | — | — | — | (2,868,953) |
| 支付借款及租賃負債的利息 | (255,615) | (27,393) | (12,030) | (111,850) | (56,509) | (22,689) | (694) | — | (486,780) |
| 支付與發行優先票據有關的佣金費及 其他開支 | — | — | — | (1,650) | — | — | — | — | (1,650) |
| 支付可換股債券利息 | — | — | — | — | — | — | — | (106,063) | (106,063) |
| 租賃付款的本金部分 | — | — | — | — | — | — | (16,018) | — | (16,018) |
| 支付可換股債券交易成本 | — | — | — | — | — | — | — | (1,753) | (1,753) |
| 融資現金流量變動總額 | (5,853) | 335,481 | 1,195,485 | (206,508) | (57,109) | (22,689) | (16,712) | (107,816) | 1,114,279 |
| 非現金變動 | | | | | | | | | |
| 可換股債券公平值變動 | — | — | — | — | — | — | — | (61,560) | (61,560) |
| 利息開支及交易成本 | 265,856 | 30,590 | 22,945 | 91,381 | 34,507 | 22,228 | 10,442 | — | 477,949 |
| 匯兌虧損淨額 | 608 | — | (20,776) | 5,746 | — | — | — | — | (14,422) |
| 確認可換股債券儲備金 | — | — | — | — | — | — | — | (548,433) | (548,433) |
| 外幣換算差額 | (3,129) | — | — | (13,804) | — | — | — | (50,468) | (67,401) |
| 租約修改 | — | — | — | — | — | — | (269,525) | — | (269,525) |
| 非現金變動總額 | 263,335 | 30,590 | 2,169 | 83,323 | 34,507 | 22,228 | (259,083) | (660,461) | (483,392) |
| 於二零二一年十二月三十一日 | 5,016,493 | 717,277 | 1,197,654 | 965,347 | 418,151 | 480,620 | 2,766 | 1,470,353 | 10,268,661 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

35 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生之負債之對賬(續)

| | 銀行借款 及利息 | 來自其他機構 的借款及利息 | 優先票據 及利息 | 資產支持票據 及利息 | 商業按揭支持 證券及利息 | 租賃負債 | 可換股債券 及利息 | 總計 |
|----------------------|-------------|------------------|-------------|---------------|-----------------|----------|--------------|-------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 4,155,539 | — | 2,864,343 | 452,605 | — | 309,074 | 996,259 | 8,777,820 |
| 融資現金流量變動： | | | | | | | | |
| 借款所得款項 | 1,459,500 | 370,000 | 983,895 | — | 500,000 | — | — | 3,313,395 |
| 償還借款 | (539,204) | (17,000) | (2,638,578) | (800) | — | — | — | (3,195,582) |
| 支付借款及租賃負債的利息 | (275,148) | (12,379) | (261,012) | (47,932) | (26,584) | (360) | — | (623,415) |
| 支付與發行優先票據有關的佣金費及其他開支 | — | — | (8,003) | — | — | — | — | (8,003) |
| 發行可換股債券所得款項 | — | — | — | — | — | — | 657,025 | 657,025 |
| 支付可換股債券利息 | — | — | — | — | — | — | (66,800) | (66,800) |
| 租賃付款的本金部分 | — | — | — | — | — | (13,567) | — | (13,567) |
| 支付可換股債券交易成本 | — | — | — | — | — | — | (25,933) | (25,933) |
| 融資現金流量變動總額 | 645,148 | 340,621 | (1,923,698) | (48,732) | 473,416 | (13,927) | 564,292 | 37,120 |
| 非現金變動 | | | | | | | | |
| 可換股債券公平值變動 | — | — | — | — | — | — | 802,092 | 802,092 |
| 利息開支及交易成本 | 269,904 | 10,585 | 256,105 | 36,880 | 7,665 | 17,850 | 28,060 | 627,049 |
| 匯兌虧損淨額 | 24 | — | (27,452) | — | — | — | — | (27,428) |
| 轉換可換股債券 | — | — | — | — | — | — | (49,549) | (49,549) |
| 租金寬免 | — | — | — | — | — | (2,785) | — | (2,785) |
| 出售子公司 | (310,674) | — | — | — | — | — | — | (310,674) |
| 外幣換算差額 | (930) | — | (80,766) | — | — | — | (102,524) | (184,220) |
| 重新計量租賃負債 | — | — | — | — | — | (31,651) | — | (31,651) |
| 非現金變動總額 | (41,676) | 10,585 | 147,887 | 36,880 | 7,665 | (16,586) | 678,079 | 822,834 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 4,759,011 | 351,206 | 1,088,532 | 440,753 | 481,081 | 278,561 | 2,238,630 | 9,637,774 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情

(i) 主要子公司 — 於中國成立

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 註冊資本 | 已發行及 | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|--------------|-----------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|---------------------------------|--------|
| | | | | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 上海宇培 | 二零零零年 六月十二日 | 私人企業 | 339,671 | 339,671 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 建設倉儲服務相關 倉儲設施 | 中國 |
| 天津宇培倉儲有限公司 | 二零一四年 三月二十七日 | 私人企業 | 110,000 | 110,000 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、倉庫租賃、 物流、倉儲設施開發 及建設 | 中國 |
| 合肥宇航倉儲有限公司 | 二零一四年 五月十三日 | 私人企業 | 62,750 | 62,750 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、倉庫租賃 | 中國 |
| 蕪湖宇培投資管理有限公司 | 二零一三年 十一月十三日 | 私人企業 | 101,010 | 101,010 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 投資管理、項目投資、 企業管理諮詢 | 中國 |
| 滁州宇航物流有限公司 | 二零零七年 八月二十七日 | 私人企業 | 50,000 | 50,000 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 貨物倉儲、貨物代理、 貨物裝卸及相關業務 顧問服務 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司一於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|---------------|-----------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|--------------------------------|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 瀋陽宇培倉儲有限公司(b) | 二零二二年 二月二十八日 | 私人企業 | 50,000 | 50,000 | 100.00% | 51% | — | 49% | 自有房屋租賃、倉儲服務 (危險化學品除外) | 中國 |
| 瀋陽宇航物流有限公司 | 二零一一年 三月二十五日 | 私人企業 | 90,000 | 90,000 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 自有房屋租賃、倉儲服務 (易燃易爆危險化學品除外) | 中國 |
| 武漢宇培倉儲有限公司 | 二零一一年 八月二日 | 私人企業 | 66,000 | 66,000 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、貨物運輸諮詢 服務 | 中國 |
| 北京林海濼商貿有限公司 | 二零零六年 七月三十一日 | 私人企業 | 140,000 | 140,000 | 100.00% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲、建材銷售 | 中國 |
| 蕪湖宇培倉儲有限公司 | 二零一三年 三月七日 | 私人企業 | 80,000 | 80,000 | 100.00% | 99% | — | 1%* | 一般貨物倉儲設施租賃、 一般貨物倉儲(危險化學品除外) | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|-----------------------|----------------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 長春宇培 倉儲有限 公司 | 二零一三年 十二月 二十四日 | 私人企業 | 70,450 | 70,450 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲、房屋租賃、 物業開發及管理 | 中國 |
| 蘇州宇培 倉儲有限 公司 | 二零一二年 十月三十日 | 私人企業 | 179,000 | 179,000 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲設施的建設及管理、 物業管理 | 中國 |
| 鄭州宇培 倉儲有限 公司(b) | 二零一四年 二月 二十八日 | 私人企業 | 130,000 | 130,000 | 100% | 51% | — | 49% | 倉儲服務 | 中國 |
| 嘉興市宇培 倉儲 有限公司 | 二零一四年 七月十一日 | 私人企業 | 311,657 | 311,657 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、倉儲設施 管理、自有廠房租賃、 倉庫租賃、物流信息 諮詢服務 | 中國 |
| 濟南宇培 倉儲服務 有限公司 | 二零一四年 八月六日 | 私人企業 | 70,707 | 70,707 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、自有房屋 租賃、物流信息諮詢 服務 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|------------|------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|---------------------------------------|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 南通宇培倉儲有限公司 | 二零一四年九月十九日 | 私人企業 | 125,101 | 49,251 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、倉儲設施管理及其他服務、物流信息諮詢服務、自有房屋租賃及物業管理 | 中國 |
| 蘇州宇慶倉儲有限公司 | 二零一四年十月十日 | 私人企業 | 202,020 | 202,020 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲設施的建設及管理(運輸除外)及提供物業管理服務及諮詢服務 | 中國 |
| 常州宇培倉儲有限公司 | 二零一四年十月八日 | 私人企業 | 247,475 | 92,475 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲管理(危險物品除外)、相關諮詢與服務、物業管理及自有房屋租賃 | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|---------------|-------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 淮安宇培倉儲有限公司 | 二零一四年十月三十一日 | 私人企業 | 92,929 | 92,929 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、倉儲設施管理、物流信息諮詢服務 | 中國 |
| 肇慶宇培倉儲有限公司 | 二零一四年十二月三日 | 私人企業 | 131,313 | 131,313 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務、倉儲設施管理、自有廠房租賃、倉庫租賃、物流信息諮詢 | 中國 |
| 陝西咸新區宇培倉儲有限公司 | 二零一四年十二月十八日 | 私人企業 | 186,414 | 186,414 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 建設和經營業務配送及結算中心以及相關輔助供應鏈管理系統； 訂單的生產、跟蹤、交割管理；倉儲服務及倉儲設施管理； 自有房屋租賃； 倉庫租賃；物流信息諮詢服務 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|---------------------|--------------|------|-----------|-----------|-------------|--------|-------------|--------|---------------------------------------|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 無錫宇培倉儲發展有限公司 (b) | 二零一四年十二月五日 | 私人企業 | 101,010美元 | 101,010美元 | 100% | 51% | — | 49% | 倉儲服務(危險化學品除外)及諮詢服務、倉儲設施租賃、物業管理 | 中國 |
| 長沙宇培倉儲有限公司 | 二零一五年五月八日 | 私人企業 | 186,869 | 126,869 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲管理及諮詢服務；貨物倉儲(危險物品除外)；房屋租賃、物流信息及諮詢服務 | 中國 |
| 上海青陽園藝有限公司 | 二零零一年七月三日 | 私人企業 | 5,051 | 5,051 | 100% | 99.98% | — | 0.02%* | 花卉、樹苗果樹種植；園林工程；綠化工程、倉儲服務(危險化學品除外) | 中國 |
| 蘇州宇臻倉儲有限公司 | 二零一四年十一月二十八日 | 私人企業 | 505,051 | 261,851 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲設施的建設及管理(運輸除外)及提供物業管理服務及諮詢服務 | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|---------------------|----------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|------------------------------------|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 上海宇載投資管理 有限公司 | 二零一五年 一月十六日 | 私人企業 | 150,000 | 150,000 | 100% | 100% | — | — | 投資管理、項目投資、 企業管理諮詢 | 中國 |
| 哈爾濱宇培 倉儲 有限公司 | 二零一五年 二月五日 | 私人企業 | 173,061 | 61,731 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務及諮詢服務、 倉儲設施租賃、 物業管理、廠房租賃 | 中國 |
| 大連宇培倉 儲有限 公司 | 二零一五年 五月十九日 | 私人企業 | 505,051 | 191,051 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務及諮詢服務、 倉儲設施租賃、 物業管理、廠房租賃 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|-------------------------|-------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 重慶宇培倉儲有限公司 | 二零一五年一月二十七日 | 私人企業 | 202,020 | 165,020 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務(危險化學品除外); 倉儲設施租賃、自有房屋租賃 (住宿除外); 物流信息諮詢服務; 製造及銷售汽車零部件; 物業管理 | 中國 |
| 成都聖寶鋼結構有限公司 (「成都聖寶」) | 二零一零年四月十六日 | 私人企業 | 131,313 | 131,313 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 鋼結構、塗層金屬及其他金屬的生產與銷售; 物流服務; 倉儲服務(危險化學品除外); 物業管理及諮詢服務; 廠房租賃; 貨物及技術進出口 | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|----------------------|---------------------|------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|---|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 鄭州華正道 物流 有限公司 | 二零一一年 七月 二十九日 | 私人企業 | 50,505 | 50,505 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務(易燃易爆危險 化學品除外)、自有 房屋租賃、物流信息 諮詢服務及相關技術 顧問 | 中國 |
| 上海宇珩物 流管理 有限公司 | 二零一五年 十月九日 | 私人企業 | 1,000 | 1,000 | 100% | 100% | — | — | 物流管理；物流信息諮詢 服務；倉儲服務(危險 化學品除外)；業務 諮詢；工業投資； 物業管理；酒店管理 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司一於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|--------------------|----------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|---|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 上海碩錚商 貿有限 公司 | 二零一五年 一月三十日 | 私人企業 | 111,111 | 111,111 | 100% | 100% | — | — | 投資管理諮詢；業務信息諮詢；企業管理諮詢；市場推廣計劃；企業形象設計；倉儲服務(危險化學品除外)；倉儲設施的研究與銷售 | 中國 |
| 濟南宇臻倉 儲有限 公司 | 二零一五年 八月十一日 | 私人企業 | 371,000 | 371,000 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務(危險化學品除外)；自有房屋租賃；倉儲設施的建設與管理 | 中國 |
| 南昌宇培倉 儲有限 公司 | 二零一六年 九月六日 | 私人企業 | 186,869 | 133,869 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務；倉儲設施的建設與管理；自有房屋租賃；物流信息諮詢服務；物業管理服務 | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|------------|-------------|------|---------|--------|-------------|--------|-------------|--------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 舟山宇培倉儲有限公司 | 二零一六年十月十一日 | 私人企業 | 133,333 | 77,883 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲設施的建設、管理及租賃；倉儲服務(危險化學品除外)；物業管理及諮詢；自有房屋租賃；物流信息諮詢服務；物流設備的研發及生產 | 中國 |
| 舟山宇航倉儲有限公司 | 二零一六年十月二十六日 | 私人企業 | 60,606 | 60,606 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲設施的建設、管理及租賃(危險化學品除外)；物業管理及諮詢；自有房屋租賃；物流信息諮詢服務 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|------------|------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 貴陽宇培倉儲有限公司 | 二零一六年十一月二日 | 私人企業 | 227,273 | 185,273 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務；倉儲設施的建設與管理；車間的建設及管理；自有房屋租賃；倉儲設施租賃；電子商務的配送及結算；物流信息諮詢服務；物業管理及諮詢服務 | 中國 |
| 昆明宇培倉儲有限公司 | 二零一六年十一月九日 | 私人企業 | 191,919 | 191,919 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務；倉儲設施的開發、建設及管理；物流信息諮詢服務；物業管理及諮詢服務 | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|------------|-------------|------|---------|---------|-------------|--------|-------------|--------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 青島宇航倉儲有限公司 | 二零一八年十二月十二日 | 私人企業 | 205,000 | 205,000 | 100% | 100% | — | — | 倉儲服務(違禁品及易燃物品及危險化學品除外); 倉儲設施建設、開發及經營; 物流信息諮詢服務; 物業管理服務 | 中國 |
| 漯河宇培倉儲有限公司 | 二零二零年一月七日 | 私人企業 | 50,000 | 50,000 | 100% | 99.98% | — | 0.02%* | 倉儲服務(危險化學品除外); 倉儲設施的開發、建設與經營; 供應鏈管理; 電子商務信息諮詢服務; 物流信息諮詢及物業管理服務 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|------------|-------------|------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|---|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 蚌埠宇培倉儲有限公司 | 二零二零年四月二十三日 | 私人企業 | 50,000 | 50,000 | 100% | 99.98% | — | 0.02%* | 倉儲服務(不含危險化學品、易燃易爆化學品、放射性物質、危險廢棄物); 智能倉儲裝備的研發、安裝、銷售; 供應鏈管理服務; 電子商務信息諮詢服務; 物流信息諮詢服務; 物業管理服務; 農產品加工及包裝; 場地租賃 | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司一於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|------------|-------------|------|---------|--------|-------------|--------|-------------|--------|---|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 南寧宇培倉儲有限公司 | 二零二零年二月二十八日 | 私人企業 | 137,000 | 27,090 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 倉儲服務(危險化學品除外)；倉儲設施的開發、建設與經營；物流信息諮詢及物業管理服務 | 中國 |
| 漳州宇培物流有限公司 | 二零一七年十一月十三日 | 私人企業 | 80,000 | 80,000 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 道路貨物運輸及貨物倉儲(危險化學品除外)；倉儲設施建設、經營及租賃；物業管理諮詢服務；物流信息諮詢服務；機械設備研發及製造 | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|---------------------|--------------------|------|---------|---------|-------------|-------|-------------|-------|---|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 石家莊宇慶 倉儲有限 公司 | 二零一八年 二月 十二日 | 私人企業 | 101,010 | 51,000 | 100% | 100% | — | — | 倉儲服務(危險化學品除 外); 倉儲設施建設; 房 屋租賃; 物流服務及貨 物信息諮詢服務; 物業 管理 | 中國 |
| 上海宇翼實 業有限公 司 | 二零一八年 一月 十九日 | 私人企業 | 166,667 | 166,667 | 100% | 100% | — | — | 房地產開發、自有房屋租 賃、物業管理、倉儲服 務(危險化學品除外)、 機械設備、汽車部件銷 售; 商業諮詢、從事新 能源科技領域內的技術 開發、技術諮詢及技術 服務 | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|----------------|-----------|------|----------|---------|-------------|-------|-------------|-------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 上海宇翼投資管理諮詢有限公司 | 二零一五年二月五日 | 私人企業 | 620,000 | 490,754 | 100% | — | — | — | 投資管理諮詢；商業信息諮詢；工業廠房建設、經營及租賃 | 中國 |
| 武漢宇臻供應鏈管理有限公司 | 二零二一年三月四日 | 私人企業 | 15,000美元 | 95,500 | 100% | — | — | — | 供應鏈管理服務；農產品(不包括水產品)生產、銷售、加工、運輸、倉儲及其他相關服務；一般貨物倉儲服務(不包括危險化學品及其他要求許可證審批的物品)；非居住房地產租賃；物業管理；信息諮詢服務(不包括許可信息諮詢服務) | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|------------------------------|---------------------|------|----------|--------|-------------|--------|-------------|--------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 騰達工業 設施發展 (蘇州)有 限公司 | 二零一九年 一月 三十一日 | 私人企業 | 50,000美元 | 89,861 | 100% | — | — | — | 智能基礎製造設備製造； 非居住房地產租賃；企 業管理 | 中國 |
| 上海宇培投 資管理有 限公司 | 二零零三年 十一月 十九日 | 私人企業 | 10,101 | 10,101 | 100% | 99.99% | — | 0.01%* | 投資管理(股權投資及股 權投資管理除外)、投資 諮詢、企業管理諮詢(上 述諮詢不屬於經紀業務) | 中國 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

| 公司名稱 | 註冊成立日期 | 法律地位 | 已發行及 | | 於十二月三十一日本集團 | | 於十二月三十一日非控股 | | 主要活動 | 主要經營地點 |
|----------------------|---------------------|------|---------|---------|-------------|-------|-------------|-------|--|--------|
| | | | 註冊資本 | 已繳足股本 | 持有的所有權權益 | | 權益持有的所有權權益 | | | |
| | | | 人民幣千元 | 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 | | |
| 浙江智姚物 聯科技有 限公司 | 二零一九年 二月 二十七日 | 私人企業 | 250,000 | 200,020 | 100% | 100% | — | — | 技術發展、技術諮詢、 技術服務、技術轉讓； 批發零售電腦軟件及 硬件、機電設備、電子 產品、包裝材料；自有 房屋租賃、機器及設備 租賃、商業信息諮詢、 一般貨物倉儲服務、批 發、零售、技術諮詢、 技術服務、倉儲設備物 業服務；自營及代理商 品及技術進出口(國家限 制或禁止進出口的貨物 及技術除外) | 中國 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

36 子公司(續)

(a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

* 根據本集團分別與Yaochang International Co., Ltd. (「Yaochang」)及Shengtai International Group Ltd. (「Shengtai」)訂立的股權轉讓及出資協議，於二零一八年，本集團將於該等子公司0.01%至1% (如適用)的股權分別轉讓予Yaochang及Shengtai，總現金代價為人民幣1,300,000元。本集團已分別於二零二一年九月八日及二零二一年九月十四日與Yaochang及Shengtai訂立股權轉讓協議。據此，本集團根據本集團相關子公司的淨資產分別以現金代價人民幣800,000元及人民幣500,000元向Yaochang及Shengtai購回相關子公司的股權。

(ii) 子公司 — 於開曼群島(「開曼群島」)、英屬維京群島(「英屬維京群島」)及香港(「香港」)成立

本公司擁有數家於開曼群島、英屬維京群島及香港成立的全資子公司。該等子公司均為投資控股公司。

(b) 重大非控股權益

於二零二一年十二月三十一日，於非控股股東退出Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership (「合夥企業」)後，本集團並無持有發行在外的非控股權益(二零二零年十二月三十一日：人民幣819,725,000元)。為了實現退出，基金於二零二一年向非控股股東作出現金分派24,967,592美元(相當於人民幣161,925,000元)及退還注資116,333,111美元(相當於人民幣754,454,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

37 承諾

(a) 資本承諾

於年末已訂約但尚未產生的資本開支如下：

| | 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 |
| 投資物業 | 1,059,950 | 525,637 |

(b) 投資物業的維修及維護

| | 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 |
| 未來維修及維護合約責任 — 未確認為一項負債 | 23,454 | 23,479 |

38 或然事項

除其他部分有所披露外，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

39 關聯方交易

於二零二一年十二月三十一日，李士發先生(「李先生」)及馬小翠女士(「馬女士」)(李先生的配偶)為本集團的主要股東而彼等的子公司被視為本集團關聯方。附註15(b)披露了李先生與本集團與收購上海虹宇41%所有權權益的認購期權有關的交易。所授出的認購期權入賬列為本集團的金融負債，其公平值虧損人民幣77,756,000元於年度損益支銷。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 關聯方交易(續)

JD Property Group Corporation(前稱Jingdong Logistics Group Corporation,「京東股東」)於二零一八年五月十一日認購本公司321,068,999股新發行股份。認購完成後，京東股東持有本公司已發行股份總數的9.87%。同時，京東股東列席本公司董事會，自二零一八年五月十一日起被視為關聯方。由於京東股東由JD.com, Inc.完全控股，故JD.com, Inc.及其所有子公司(統稱「京東子公司」)自二零一八年五月十一日起被視為關聯方。

京東股東持股從321,068,999股增加至1,286,011,999股，於二零二二年一月二十八日於買賣協議完成後從約9.87%增加至約37.02%。因此，根據上市規則第14A章，京東子公司被視為本公司的關連人士。

於二零二一年十二月三十一日名稱及與關聯方的關係如下：

| 公司名稱 | 關係 |
|--------------------------|---------------------------|
| 上海宇培實業(集團)有限公司(「上海宇培實業」) | 由本集團主要股東李先生及馬女士控制的實體 |
| 上海宇培速通物流有限公司(「宇培速通物流」) | 由本集團主要股東李先生及馬女士控制的實體 |
| 宇培供應鏈管理有限公司(「宇培供應鏈」) | 由本集團主要股東李先生及馬女士控制的實體 |
| 上海中倫物業管理有限公司(「上海中倫」) | 由本集團主要股東李先生及馬女士控制的實體 |
| 宇培物流資產發展十五有限公司(「發展十五」) | 本集團聯營公司的子公司 |
| 宇培物流資產發展十有限公司(「發展十」) | 本集團聯營公司的子公司 |
| 上海虹宇 | 本集團聯營公司 |
| 管理十 | 本集團聯營公司 |
| 管理十五 | 本集團聯營公司 |
| 管理十二 | 本集團聯營公司 |
| 惠州遠望 | 本集團聯營公司的子公司 |
| 天津宇培物流 | 本集團聯營公司的子公司 |
| 南京宇培 | 本集團聯營公司的子公司 |
| 昆山宇載 | 本集團聯營公司的子公司 |
| 京東子公司 | 由本集團主要股東JD.com, Inc.控制的實體 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 關聯方交易(續)

本公司董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按照相關方相互約定的條款進行。於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與其關聯方於日常業務過程中執行的重要交易，以及於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，關聯方交易產生的結餘概述如下。

(a) 向關聯方提供的服務

| | 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 |
| 租金收入及向以下各方提供物業管理服務所得收入 | | |
| — 京東子公司 | 215,061 | 233,476 |
| — 宇培供應鏈 | 51,551 | 47,646 |
| — 昆山宇載 | — | 9,369 |
| — 宇培速通物流 | 9,988 | 8,677 |
| — 上海宇培實業 | 6,168 | 6,417 |
| — 天津宇培物流 | — | 1,581 |
| — 惠州遠望 | — | 902 |
| — 南京宇培 | — | 4 |
| | 282,768 | 308,072 |

(b) 與關聯方的租賃交易

| | 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 |
| 向以下各方支付物業管理費 | | |
| — 上海中倫 | 2,264 | 2,264 |
| 租賃負債利息開支(附註31) | | |
| — 上海虹宇 | 10,442 | 17,850 |
| 支付予以下各方的租賃開支(附註8) | | |
| — 上海虹宇 | 16,712 | 13,927 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的租賃交易(續)

上述有關租金收入及提供物業管理服務收入的關聯方交易構成上市規則第14A章定義的持續關連交易。上市規則第14A章規定的披露內容載於董事會報告書內「關連交易」一節。向上海中倫支付物業管理費屬於持續關連交易，但因其低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低門檻而獲豁免遵守該等披露規定。

(c) 向關聯方墊款或來自關聯方墊款

| | 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 |
| 向以下各方墊款 | | |
| — 南京宇培 | — | 17,600 |
| — 上海虹宇 | 7,400 | — |
| | 7,400 | 17,600 |
| 收取以下各方墊款 | | |
| — 天津宇培物流 | 158 | 86,704 |
| — 惠州遠望 | 347 | 46,151 |
| — 上海虹宇 | — | 32,392 |
| — 南京宇培 | 16,369 | — |
| — 昆山宇載 | 4,405 | — |
| | 21,279 | 165,247 |
| 來自以下各方墊款 | | |
| — 上海虹宇 | — | 82,391 |
| 償還以下各方的墊款 | | |
| — 上海虹宇 | 23,295 | 59,096 |

上述交易乃於日常業務過程中各協議的相關條款進行。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事(執行及非執行)及高級管理層。就僱員服務已支付或應付予主要管理人員的薪酬概述如下：

| | 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 |
| 袍金 | 1,495 | 1,565 |
| 薪資、工資及花紅 | 10,881 | 10,677 |
| 僱員購股權開支 | — | — |
| 其他社保成本、住房福利及其他僱員福利 | 890 | 363 |
| 終止僱傭福利 | 3,086 | — |
| | 16,352 | 12,605 |

(e) 向關聯方墊款或來自關聯方墊款及接受來自關聯方的服務／向關聯方提供服務所產生的年末結餘

| | 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 |
| 支付予以下各方的預付款 | | |
| — 京東子公司 | 206 | 238 |
| 應收關聯方貿易款項(附註11(a)) | | |
| — 宇培供應鏈 | 14,795 | 24,634 |
| — 京東子公司 | 4,814 | 4,648 |
| — 宇培速通物流 | — | 4,173 |
| — 上海宇培實業 | 194 | — |
| | 19,803 | 33,455 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 關聯方交易(續)

(e) 向關聯方墊款或來自關聯方墊款及接受來自關聯方的服務／向關聯方提供服務所產生的年末結餘(續)

| | 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 |
| 租金按金及其他應收款項來自(附註12(a)) | | |
| — 南京宇培 | 1,255 | 17,604 |
| — 昆山宇載 | 393 | 4,798 |
| — 上海虹宇 | | |
| — 租金按金 | 2,000 | 2,000 |
| — 墊款 | 7,400 | — |
| — 惠州遠望 | 1,519 | 1,866 |
| — 天津宇培物流 | 752 | 910 |
| — 管理十二 | — | 20 |
| | 13,319 | 27,198 |
| 應付以下各方的長期租金按金(附註23) | | |
| — 京東子公司 | 14,636 | 21,361 |
| 收自以下各方的預付租金(附註24) | | |
| — 京東子公司 | 13,508 | 11,012 |
| — 宇培供應鏈 | 14 | — |
| | 13,522 | 11,012 |
| 合約負債 | | |
| — 宇培供應鏈 | 10 | — |
| — 京東子公司 | 8,434 | 5,726 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 關聯方交易(續)

(e) 向關聯方墊款或來自關聯方墊款及接受來自關聯方的服務／向關聯方提供服務所產生的年末結餘(續)

| | 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 |
| 應付以下各方的租金按金(附註24) | | |
| — 京東子公司 | 26,943 | 32,574 |
| — 宇培速通物流 | — | — |
| — 宇培供應鏈 | — | — |
| | 26,943 | 32,574 |
| 來自以下各方墊款(附註24) | | |
| — 上海虹宇 | — | 23,295 |
| 租賃負債(附註8) | | |
| — 上海虹宇 | | |
| — 流動 | 2,766 | 14,811 |
| — 非流動 | — | 263,750 |
| | 2,766 | 278,561 |

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收關聯方款項及應付關聯方款項主要來自日常業務過程。除上海虹宇已於二零二零年一月一日償還的墊款，該等應收款項性質為無擔保及不計息。未就應收關聯方款項計提撥備。

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

40 於資產負債表日後發生之事項

(a) 完成買賣協議及股份、可換股債券及優先票據要約

於二零二一年九月一日，本公司一位主要股東宇培國際投資管理有限公司(「宇培國際」)與JD Property Group Corporation(「JD Property」)訂立買賣協議，據此，宇培國際已有條件同意出售，而JD Property已條件同意收購916,488,000股該公司股份(即宇培國際於其中擁有實益權益的全部股份)，購買價為每股股份4.35港元，總現金代價為3,986,722,800港元。該等股份約佔本公司於該聯合公告日期已發行股本的26.38%。

買賣協議於二零二二年一月二十八日完成，因為買賣協議中規定的所有條件均已達成。緊隨完成後，JD Property及其一致行動人士於合共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%。

根據相關規則及法規，JD Property須分別就該公司所有已發行股份作出一般要約及作出可換股債券要約以收購本集團發行的所有未轉換可換股債券。由於JD Property持有本公司超過50%的投票權，該等要約於二零二二年二月八日在所有方面成為無條件。

除了JD Property提呈的股份及可換股債券的要約外，本公司還向二零二零年交換票據的持有人提呈要約以現金購買其所有未償付的二零二零年交換票據。於二零二二年三月二十五日，要約已獲二零二零年交換票據持有人接納及本公司已決定以總代價156,276,041.67美元購買所有未償付優先票據。

(b) 董事之辭任及委任

買賣協議完成後，公司董事發生變動。任何即將離任的董事將不會獲得任何利益作為離職補償。各辭任董事已因買賣協議的完成而辭職。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

41 本公司財務狀況表及儲備金變動

本公司財務狀況表

| | 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 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 於子公司的投資 | | 7,327,594 | 7,816,971 |
| 長期預付款 | | 10 | 29 |
| | | 7,327,604 | 7,817,000 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | | 366 | 403 |
| 預付款 | | 270 | 122 |
| 向子公司提供的貸款 | | — | 807,560 |
| 現金及現金等價物 | | 9,023 | 140,500 |
| | | 9,659 | 948,585 |
| 總資產 | | 7,337,263 | 8,765,585 |
| 權益及負債 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 股本 | 16(b) | 1,417 | 1,328 |
| 股份溢價 | 16(b) | 7,140,725 | 6,508,745 |
| 庫務股份 | 16(b) | (254,961) | (97,533) |
| 其他儲備金 | (a) | (315,064) | (629,721) |
| 累計虧損 | (a) | (1,819,829) | (1,908,728) |
| 權益總額 | | 4,752,288 | 3,874,091 |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

41 本公司財務狀況表及儲備金變動(續)

本公司財務狀況表(續)

| | 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 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股債券 | 21 | 563,602 | 2,236,503 |
| 借款 | 20 | 96,687 | 1,079,548 |
| | | 660,289 | 3,316,051 |
| 流動負債 | | | |
| 借款 | | 969,574 | 97,458 |
| 應付子公司款項 | | 36,274 | 1,447,007 |
| 貿易及其他應付款項 | | 12,461 | 30,978 |
| 可換股債券 | 21 | 906,377 | — |
| | | 1,924,686 | 1,575,443 |
| 負債總額 | | 2,584,975 | 4,891,494 |
| 權益及負債總額 | | 7,337,263 | 8,765,585 |

本公司財務狀況表已於二零二二年三月三十一日由董事會批准，並由下列董事代表簽署：

執行董事兼主席
胡偉

執行董事
楊靜

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

41 本公司財務狀況表及儲備金變動(續)

(a) 本公司儲備金變動

| | 其他儲備金 | | | | | |
|---------------|-------------|----------|-----------|----------|------------|-------------|
| | 累計虧損 | 股份支付 | 外幣換算 | 可換股債券 | 權益持有人的視作注資 | 總計 |
| | | | 差額 | 儲備金 | 的視作注資 | |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| | (附註19) | (附註19) | (附註21) | (附註18) | | |
| 於二零二零年一月一日 | (1,121,944) | 13,691 | (513,137) | — | 139,716 | (1,481,674) |
| 年內虧損 | (786,784) | — | — | — | — | (786,784) |
| 外幣換算差額 | — | — | (259,912) | — | — | (259,912) |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | |
| — 行使購股權 | — | (10,079) | — | — | — | (10,079) |
| 於二零二零年十二月三十一日 | (1,908,728) | 3,612 | (773,049) | — | 139,716 | (2,538,449) |
| 於二零二一年一月一日 | (1,908,728) | 3,612 | (773,049) | | 139,716 | (2,538,449) |
| 年內利潤 | 85,287 | — | — | — | — | 85,287 |
| 外幣換算差額 | — | — | (137,810) | — | — | (137,810) |
| 因自身信貸風險產生的 | | | | | | |
| 可換股債券公平值變動 | — | — | — | (92,354) | — | (92,354) |
| 可轉換票據轉換部分 | — | — | — | 548,433 | — | 548,433 |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | |
| — 購股權到期 | 3,612 | (3,612) | — | — | — | — |
| 於二零二一年十二月三十一日 | (1,819,829) | — | (910,859) | 456,079 | 139,716 | (2,134,893) |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

42 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員之酬金

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司各董事及最高行政人員之酬金載列如下：

| 董事姓名 | 截至二零二一年十二月三十一日止年度 | | | | | | | 總計 人民幣千元 |
|-----------------|-------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|--------|-------------|-------------|
| | 薪資、工資及 袍金 | | 僱員 購股權開支 | 僱主對退休金 計劃的供款 | 其他社保成本 及僱員福利 | 終止僱傭福利 | 總計 人民幣千元 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | |
| 執行董事： | | | | | | | | |
| 李士發先生 | — | 2,203 | — | 57 | 65 | — | 2,325 | |
| 吳國林先生 | — | 1,834 | — | 57 | 65 | — | 1,956 | |
| 李慧芳女士 | — | 1,103 | — | 57 | 65 | — | 1,225 | |
| 石亮華女士 | — | 998 | — | 57 | 65 | — | 1,120 | |
| 卓順華先生(i) | — | 1,700 | — | — | 6 | 3,086 | 4,792 | |
| 吳國州先生 | — | 654 | — | 57 | 65 | — | 776 | |
| 謝向東先生 | — | 728 | — | 57 | 65 | — | 850 | |
| 非執行董事： | | | | | | | | |
| 李慶女士 | — | — | — | — | — | — | — | |
| 黃旭鋒先生(ii) | — | — | — | — | — | — | — | |
| 傅兵先生 | — | — | — | — | — | — | — | |
| 獨立非執行董事： | | | | | | | | |
| 郭景彬先生 | 299 | — | — | — | — | — | 299 | |
| 馮征先生 | 299 | — | — | — | — | — | 299 | |
| 王天也先生 | 299 | — | — | — | — | — | 299 | |
| 梁子正先生 | 299 | — | — | — | — | — | 299 | |
| 陳耀民先生 | 299 | — | — | — | — | — | 299 | |
| | 1,495 | 9,220 | — | 342 | 396 | 3,086 | 14,539 | |

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

42 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

| 董事姓名 | 截至二零二零年十二月三十一日止年度 | | | | | | 總計 人民幣千元 |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------------|--------|-------------|
| | 袍金 | 薪資、工資及 花紅 | 僱員 購股權開支 | 僱主對退休金 計劃的供款 | 其他社保成本 及僱員福利 | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 執行董事： | | | | | | | |
| 李士發先生 | — | 2,203 | — | 4 | 48 | 2,255 | |
| 吳國林先生 | — | 1,284 | — | 4 | 48 | 1,336 | |
| 李慧芳女士 | — | 1,000 | — | 4 | 48 | 1,052 | |
| 石亮華女士 | — | 899 | — | 4 | 48 | 951 | |
| 卓順華先生 | — | 3,730 | — | — | 16 | 3,746 | |
| 吳國州先生 | — | 398 | — | — | 35 | 433 | |
| 謝向東先生 | — | 577 | — | — | 52 | 629 | |
| 非執行董事： | | | | | | | |
| 李慶女士 | — | — | — | — | — | — | |
| 黃旭鋒先生 | — | — | — | — | — | — | |
| 傅兵先生 | — | — | — | — | — | — | |
| 獨立非執行董事： | | | | | | | |
| 郭景彬先生 | 313 | — | — | — | — | 313 | |
| 馮征先生 | 313 | — | — | — | — | 313 | |
| 王天也先生 | 313 | — | — | — | — | 313 | |
| 梁子正先生 | 313 | — | — | — | — | 313 | |
| 陳耀民先生 | 313 | — | — | — | — | 313 | |
| | 1,565 | 10,091 | — | 16 | 295 | 11,967 | |

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

42 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

- (i) 卓順華先生已於二零二一年五月十日辭任本公司執行董事及首席財務官，及獲得3,688,000港元(相當於人民幣3,086,000元)離職補償。
- (ii) 黃旭鋒先生於二零二一年二月五日辭任本公司非執行董事。
- (iii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無董事收到本集團支付的酬金作為吸引其加入或於加入本集團之時的獎勵。並無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (iv) 所有現任董事(傅兵先生除外)已向董事會提交辭呈，自二零二二年三月一日起生效。現任董事概無獲得任何離職補償。

(b) 董事退休福利

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事概無就其擔任董事的服務或有關本公司或其子公司之事務管理的其他服務直接或間接獲派付或作出或應收由本集團運作的退休福利(二零二零年：無)。

(c) 董事終止福利

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，除卓順華先生外，董事概無就董事服務終止而直接或間接獲派付或作出或應收任何款項或福利；亦無任何應付款項(二零二零年：無)。

(d) 因董事服務向第三方提供之代價

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，第三方概無因董事服務而獲提供或應收代價(二零二零年：無)。

(e) 關於以董事、該等董事的受控法團及與該等董事有關連之實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度或於該等年度內任何時間，並無以董事、受控法團及有關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

42 董事福利及權益(續)

(f) 董事在交易、安排或合約中的重大利益

本公司概無就本集團業務訂有於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度或該等年度內任何時間仍然存續，且本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益的任何重大交易、安排及合約，以及附註39的出售。

43 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。

CNLP

中国物流资产 *CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS*

中國物流資產控股有限公司
CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS CO., LTD

