

普洛斯中国控股有限公司
(原“普洛斯洛华中国海外控股
(香港)有限公司”)

年报

截至2018年3月31日止年度

董事会报告书

董事会谨此将截至 2018 年 3 月 31 日止年度的年报和经审计财务报表予以呈览。

主要营业地点

普洛斯中国控股有限公司（“本公司”）在香港注册成立，并以香港为注册地，注册办事处和主要营业地点位于香港中环皇后大道中 15 号置地广场公爵大厦 33 楼。

主营业务

本公司的主营业务是投资控股。本公司及子公司（“本集团”）的主要业务是投资控股和提供不动产设施和相关金融服务。香港《公司条例》附表 5 (第 622 章) 要求提供的主要业务讨论及分析载列于本年报第 5 至第 10 页的“业务回顾”中，包括：集团面临的主要风险和不确定事项，以及集团业务的预期状况等。这些分析和讨论构成董事会报告书的组成部分。

财务报表

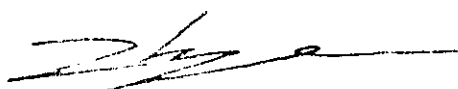
本集团截至 2018 年 3 月 31 日止年度的利润和本公司于该日的资产负债载列于第 15 至第 113 页的财务报表。

转入储备的数额

归属于所有者的利润为 1,335,194,000 美元 (2017 年：482,786,000 美元)，已转入储备。储备的其他变动情况载列于权益变动表。

股本

本公司的股本变动详情载列于财务报表附注 23(b)。



董事会

本财政年度内在任的董事如下：

Mei, Ming Zhi	(于 2014 年 6 月 6 日获委任)
Higashi Michihiro	(于 2014 年 6 月 6 日获委任)
Zhuge Wenjing	(于 2014 年 6 月 6 日获委任)
Fang Fenglei	(于 2014 年 6 月 6 日获委任)
Jiang Xingquan	(于 2017 年 4 月 30 日离任)
Chen Yi	(于 2014 年 6 月 6 日获委任)
MOK Chi Ming	(于 2016 年 11 月 1 日获委任)
Chau Kwok Man	(于 2017 年 4 月 30 日获委任)
Mark Tan	(于 2018 年 5 月 15 日获委任)

本公司章程细则并无董事退任之规定，因此所有现任董事将于下年继续留任。

归属于董事会的权益

根据本公司的股权计划，公司董事已获购股权，详情载列如下：

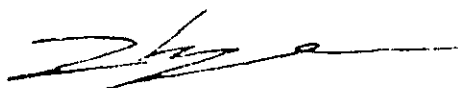
股份计划

(a) GLP 绩效股份计划和 GLP 受限股份计划

GLP 绩效股份计划（“GLP PSP”）和 GLP 受限股份计划（“GLP RSP”）（统称为“称 P 股份计划”）于 2010 年 9 月 24 日召开的本公司持股母公司的临时股东大会上通过并采纳的。

GLP RSP 旨在适用于更广泛的基层员工，非执行董事以及本公司持股母公司的董事成员，而 GLP PSP 则适用于较窄范围的集团高管。

GLP PSP 的奖励是指公司的持股公司在超过的三年的时间内实现规定的业绩，参与者即可免费获得缴纳足股份的权利。奖励于满足绩效条件的日期公布。在绩效周期内没有等待期。近一半支付给高管的权益报酬属于 GLP PSP 计划内，这使得更长评估周期内的本公司持股公司业绩与高管薪酬紧密联系。



股份计划 (续)

GLP RSP 的奖励是指参与者免费获得缴足股份的权益。GLP RSP 下授予的奖励是基于本公司持股公司及个人绩效，并在三年至四年期内按比例授予。与绩效股份计划下授予的奖励不同，该奖励并不会受未来绩效目标的约束。

GLP 股份计划下发行的新股总数的最高限额为在授予日前本公司的持股公司发行股份总额的 15% (不包括库存股)。

(b) GLP 股份计划下的奖励

授予公司董事的 GLP 股份计划详情如下：

GLP 受限股份计划

	财年内授予的 股份奖励	自计划实施起 授予的股份 奖励总额	已发放的股份 奖励总额	取消/失效的 股份奖励总额	未发放的股份 奖励总额
董事	1,745,000	8,032,900	8,032,900	-	-

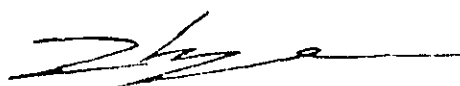
GLP 绩效股份计划

	财年内授予的 股份奖励	自计划实施起 授予的股份奖 励总额	已发放的股份 奖励总额	取消/失效的 股份奖励总额	未发放的股份 奖励总额
董事	3,931,400	16,091,500	22,865,300	-	-

注释：

已发放的股份奖励总额大于自计划实施起授予的股份奖励总额是由于调整了在规定/加速时间内完成的目标业绩。

除了上述情况，本年内该公司或其控股公司、子公司或受同一控制的子公司没有通过其他方式使该公司的董事收购该公司的股份、债券或者其他法人团体。



董事担保赔偿条款

一项针对该公司董事的许可赔偿条款（该条款在香港公司法第 469 条中有所规定）正在实施中并是全年生效的。

董事在交易、约定或合约中的权益

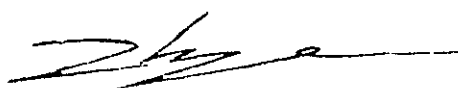
在年底或一年中的任何时间，董事不得和与其有重要利益关系的公司或其控股公司、子公司或同一控制下的子公司进行交易，约定或者签订合同。

审计师

毕马威会计师事务所任满告退，并愿膺选连任。本董事会将于即将召开的股东周年大会上，提呈由毕马威会计师事务所连任本公司审计师的决议。

承董事会命

2018 年 6 月 8 日



普洛斯中国控股有限公司 (“GLP China”) 截至 2018 年 3 月 31 日止年度 业务回顾

GLP China 是全球领先的现代化不动产设施供应商，我们 170 亿美元的地产投资组合包含了遍布中国 4,400 万平方米的物流设施，建筑面积共计 2,800 万平方米。我们平台的规模和广度产生了强大的网络效应，可以很好地了解客户需求，加快出租速率并且能够增强客户黏性。我们的客户包罗全球最著名的零售商，第三方物流公司和制造商。国内的消费需求是我们的主要驱动力。

我们致力于通过物流生态系统创造可持续价值。我们利用创新技术和战略投资为我们的投资者，合作伙伴和客户创造价值，随着他们驾驭快速变化的业务环境。

我们的发展战略重心是成为最好的运营商，通过基金管理平台来发展和扩大我们的业务范围并创造价值。我们的规模和差异化创新使我们在竞争对手中脱颖而出。

市场概述

我们创新的思维方式和商业模式使我们有弹性且足够灵活的捕捉增长机会。

- 国内消费

消费是现代物流设施需求的主要驱动力。我们的投资组合中有超过 80%是由面向国内消费的企业所占据的，并在整个经济周期中保持相对稳定。这是一个由人口、城市化和中产阶级不断增长所推动的长期趋势。

- 零售与电子商务的增长

电子商务对于消费者越来越重要，全球电子商务销售额有望高速增长，超过了传统的零售销售。消费者继续走向有组织的零售渠道，包括电子商务和连锁店。这推动了对现代物流解决方案的需求，因为它要求大规模地有效地移动货物。

市场概述 (续)

- 现代基础设施供给不足

我们的市场在中国仍然强劲由于现代物流设施的长期供给不足。在中国，人均仓库库存只有美国 1/13 的量。供应链正在演变，企业需要现代化的仓库设施，以提高效率，降低成本。

- 第三方物流供应商的增长

第三方物流供应商是我们最大和增长最快的细分市场之一。由于缺乏规模和能力，许多零售商和制造商选择将其外包给第三方物流供应商以提高效率。我们也看到了新客户出现，包括以前零散的业务整合。

主要业务概要

- 经营业务

截至 2018 年 3 月 31 日，我们在中国拥有并经营占地 4,400 万平方米，建筑面积共计 2,800 万平方米，价值 170 亿美元的物流基础设施。我们的投资组合租赁比率高达 89%，较去年同期的 85% 增长 4%。年经营利润大幅增长 1.24 亿美元，较去年同期增长 33%。截至今年 2018 年 3 月 31 日，我们签署了 1,050 万平方米的新租约及续期租约，较去年同期增长 40%。我们创造了积极的市场，实现了 5.5% 的租金增长。

技术正在改变消费者的购买习惯和零售模式，客户越来越多地寻求集成的解决方案，以提高整体供应链效率。考虑到这一点，我们推出了综合解决方案和捆绑式产品，如仓库位置优化工具和金融服务设备租赁，以使我们的客户的增长和成功。这些新产品增强了客户的依赖性，同时加强我们的市场领导地位。

主要业务概要 (续)

- 设施发展

现代物流设施的发展是我们增长的关键引擎之一，来源于其的利润占据我们收入的半壁江山。在本年度，我们完成了 12.21 亿美元的项目开发，实现了 21% 的稳定增长。

在中国主要市场的土地供应继续收紧。近年来，从政府手中获得物流仓储用地极其困难，但鉴于当地的战略关系，这个问题得到了很好的解决。我们的战略是通过与国有企业和私营企业的战略伙伴关系，在城市中寻找稀缺的土地资源。我们与中集及中储的良好关系使得我们未来的发展变得更好。

- 基金管理

我们在中国管理着 3 家共计 132 亿美元资产管理规模的基金公司。自从近年来我们设立了中国的第一个收益增值型基金以来已增长 32 亿美元。目前，这个平台由 9 位世界级的投资者组成。至 2018 年 3 月 31 日，我们获得了 800 万美元的基金管理费，随着 48 亿美元的未缴资本的投入，基金管理费将持续增加。

基金管理平台提高了我们投资资本的回报率，作为我们资本回收政策的一部分，我们将继续探索在新的和中国扩展我们的基金管理平台的选择。

财务回顾

截至 2018 年 3 月 31 日，收入为 8.97 亿美元，较上年的 5.88 亿美元增长了 52%，主要归因于在建项目完工和租赁租金的增加，同时还有金融服务所产生的收入。

物业相关费用保持稳定，为 1.84 亿美元。房地产相关的费用增加，主要由于房地产投资组合的增长所引起的建筑物维护及修缮和房产税。由于本年度新业务的扩大，销货成本和其他金融服务费用由 1,900 万美元大幅增加至 1.52 亿美元。考虑到收入产生的来源，由金融服务带来的经营利润大幅增加 1,700 万美元。其他费用自去年的 8,700 万美元增长 61%至 1.4 亿美元，主要是由于项目相关专业费用增加，员工成本增加和金融服务业务的信用风险敞口增加的坏账准备所致。

投资性房地产公允价值变动由去年全年增长 6.55 亿美元大幅增加至全年增长 16.81 亿美元，主要是由于在建工程和土地的资本收益率和折现率随整体市场普遍趋势而降低所致。

截至 2018 年 3 月 31 日，年利润 16.49 亿美元，较上年的 5.81 亿美元增加 10.68 亿美元，主要是由于营业利润自 2017 年的 3.72 亿增加至 4.96 亿美元，汇兑损益自 2017 年的 0.74 亿美元汇兑损失增加至 2.17 亿美元汇兑收益，投资性房地产公允价值的增值自 2017 年的 6.55 亿美元增加至 2018 年的 16.81 亿美元，部分被较高的融资成本和所得税费用抵消。

截至 2018 年 3 月 31 日，总资产为 213 亿美元，而上年同期的数据为 153 亿美元。

截至 2018 年 3 月 31 日，投资性房地产增加到了 166 亿美元。而上年同期的数据为 124 亿美元，主要是由于土地收购和重新评估后的公允价值的增加。同时人民币对美元增值也促进了这种增加。

截至 2018 年 3 月 31 日，贷款和借款总额增加至 43 亿美元，而上年同期的数据为 20 亿美元，主要是由于新增银行贷款及发行熊猫债。本财年，我们在中国银行间市场交易商协会发行了 22 亿人民币债券，在深圳证券交易所发行了 12 亿人民币债券。

截至 2018 年 3 月 31 日，递延所得税负债增加到 17.5 亿美元，而上年同期的数据为 11.43 亿美元，主要是由于投资性房地产公允价值的增加。

最终控股公司退市

2018 年 1 月 22 日，普洛斯集团正式从上市公司转型为私有化公司。普洛斯集团对普洛斯中国持有最终控制权。

转型为私有化公司并不改变我们的长期战略，我们仍然致力于成为市场上最好的服务商，通过基金管理平台支撑战略性扩张。

风险管理

我们非常重视风险管理。我们认为，风险管理不仅仅是减少风险，还要使我们承担增长和创造价值的必要风险。我们致力于培育强有力的以风险为中心的文化，鼓励对这些风险的识别和主动管理。

公司在运营中不免受到汇率波动的影响，所得税前利润面临货币风险，购销中的应收款、应付款和现金余额以美元等外币计价。在以外币表示的货币性资产和负债方面，本集团通过按即期汇率买卖外币，确保将货币风险净敞口维持在可接受的水平，以便在必要时应对短期失衡。

另外，我们还面临浮动利率借款和现金余额引发的利率风险。为有效管理利率风险净敞口，我们力图在可接受的贷款成本限度内保持充足的信贷额度，同时持续监控利率风险敞口。在适当时以及出现利率不确定或波动时，我们会运用利率掉期来管理利率风险敞口。

在 Iowa China，各实体负责自身的现金管理，包括现金盈余短期投资，以及为应对预期的现金需求而筹集贷款等。我们会定期监控各实体的流动性规定以及借款协议的履行情况，以确保其保持充足的现金储备，并能不间断地从大型金融机构取得资金承诺，从而在短期和较长期间内满足流动性需求。

社会环境与公司治理

我们致力于为我们工作的社区和环境带来积极的有意义的影响。不论现在或将来，可持续发展能力始终是实现业务目标的核心，也是为投资者、客户、员工、供应商以及经营所在的社区持续带来经济、环境和社会价值的核心。

我们坚持“零腐败”政策，奉行商业诚信和道德文化。为践行这一承诺，我们制定了严格的政策，包括《业务行为和道德守则》来防止贿赂和腐败的发生，所有员工在年内必须签署一份道德申明，同时我们也有举报政策。

我们承诺将有效管理业务活动，确保最大限度保护自然环境，并保证员工、客户、社区的健康与安全。我们的目标是超越国家和当地政府制定的环保标准，通过植树计划，保护或扩充绿地覆盖面积。

我们设计了全面的培训课程，帮助员工实现提升，使项目得到改进；同时创造积极的工作环境，推进员工成长和职业发展，为其培养健康、安全、平衡的生活方式。作为文化价值观之一，我们还积极寻求内外部人才，创建人才通道，为继任计划奠定基础。

我们力图在经营活动中回馈社会。我们相信我们的员工在意识到他们在做出这些有意义的贡献时会有强烈的满足感。在过去的一年中，有超过 100 名员工参与到了支教、捐款、学校公益活动等社区项目中。

我们致力于通过希望学校计划来激励和教育这一代人。自 2006 成立以来，我们资助了 14 所学校，惠及约 8000 名学生。我们希望学校春季慈善基金会共同建立的儿童在中国的信心和社会技能。

独立审计师报告书

致普洛斯中国控股有限公司成员

(于香港注册成立的有限公司)

意见

本核数师 (以下简称「我们」) 已审计刊载于第 15 至 113 页的普洛斯中国控股有限公司 (以下简称「贵公司」) 及其附属公司 (以下统称「贵集团」) 的综合财务报表, 此财务报表包括于 2018 年 3 月 31 日的综合财务状况表与截至该日止年度的综合损益表、综合权益变动表和综合现金流量表, 以及综合财务报表附注, 包括主要会计政策概要。

我们认为, 该等综合财务报表已根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》真实而中肯地反映了贵集团于 2018 年 3 月 31 日的综合财务状况及截至该日止年度的综合财务表现及综合现金流量, 并已遵照香港《公司条例》妥为拟备。

意见的基础

我们已根据香港会计师公会颁布的《香港审计准则》进行审计。我们在该等准则下承担的责任已在本报告「核数师就审计综合财务报表承担的责任」部分中作进一步阐述。根据香港会计师公会颁布的《专业会计师道德守则》(以下简称「守则」), 我们独立于贵集团, 并已履行守则中的其他专业道德责任。我们相信, 我们所获得的审计凭证能充足及适当地为我们的审计意见提供基础。

独立审计师报告书

致普洛斯中国控股有限公司成员 (续)

(于香港注册成立的有限公司)

综合财务报表及其核数师报告以外的信息

董事需对其他信息负责。其他信息包括刊载于年报内的全部信息，但不包括综合财务报表及我们的核数师报告。

我们对综合财务报表的意见并不涵盖其他信息，我们亦不对该等其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对综合财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与综合财务报表或我们在审计过程中所了解的情况存在重大抵触或者似乎存在重大错误陈述的情况。

基于我们已执行的工作，如果我们认为其他信息存在重大错误陈述，我们需要报告该事实。在这方面，我们没有任何报告。

董事就综合财务报表须承担的责任

董事须负责根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》及香港《公司条例》拟备真实而中肯的综合财务报表，并对其认为为使综合财务报表的拟备不存在由于欺诈或错误而导致的重大错误陈述所需的内部控制负责。

在拟备综合财务报表时，董事负责评估贵集团持续经营的能力，并在适用情况下披露与持续经营有关的事项，以及使用持续经营为会计基础，除非董事有意将贵集团清盘或停止经营，或别无其他实际的替代方案。

独立审计师报告书

致普洛斯中国控股有限公司成员 (续)

(于香港注册成立的有限公司)

核数师就审计综合财务报表承担的责任

我们的目标，是对综合财务报表整体是否不存在由于欺诈或错误而导致的重大错误陈述取得合理保证，并出具包括我们意见的核数师报告。我们是按照香港《公司条例》第 405 条的规定，仅向整体成员报告。除此以外，我们的报告不可用作其他用途。我们概不就本报告的内容，对任何其他人士负责或承担法律责任。

合理保证是高水平的保证，但不能保证按照《香港审计准则》进行的审计，在某一重大错误陈述存在时总能发现。错误陈述可以由欺诈或错误引起，如果合理预期它们单独或汇总起来可能影响综合财务报表使用者依赖财务报表所作出的经济决定，则有关的错误陈述可被视作重大。

在根据《香港审计准则》进行审计的过程中，我们运用了专业判断，保持了专业怀疑态度。我们亦：

- 识别和评估由于欺诈或错误而导致综合财务报表存在重大错误陈述的风险，设计及执行审计程序以应对这些风险，以及获取充足和适当的审计凭证，作为我们意见的基础。由于欺诈可能涉及串谋、伪造、蓄意遗漏、虚假陈述，或凌驾于内部控制之上，因此未能发现因欺诈而导致的重大错误陈述的风险高于未能发现因错误而导致的重大错误陈述的风险。
- 了解与审计相关的内部控制，以设计适当的审计程序，但目的并非对贵集团内部控制的有效性发表意见。
- 评价董事所采用会计政策的恰当性及作出会计估计和相关披露的合理性。

独立审计师报告书

致普洛斯中国控股有限公司成员 (续)

(于香港注册成立的有限公司)

核数师就审计综合财务报表承担的责任 (续)

- 对董事采用持续经营会计基础的恰当性作出结论。根据所获取的审计凭证，确定是否存在与事项或情况有关的重大不确定性，从而可能导致对贵集团的持续经营能力产生重大疑虑。如果我们认为存在重大不确定性，则有必要在核数师报告中提请使用者注意综合财务报表中的相关披露。假若有关的披露不足，则我们应当发表非无保留意见。我们的结论是基于核数师报告日止所取得的审计凭证。然而，未来事项或情况可能导致贵集团不能持续经营。
- 评价综合财务报表的整体列报方式、结构和内容，包括披露，以及综合财务报表是否中肯反映交易和事项。
- 就贵集团内实体或业务活动的财务信息获取充足、适当的审计凭证，以便对综合财务报表发表意见。我们负责贵集团审计的方向、监督和执行。我们为审计意见承担全部责任。

除其他事项外，我们与董事沟通了计划的审计范围、时间安排、重大审计发现等，包括我们在审计中识别出内部控制的任何重大缺陷。

毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道十号

太子大厦八楼





合并综合利润表

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
营业收入	4	896,558	588,276
其他业务收入	5	8,522	6,115
销货成本及其他金融服务成本		(151,583)	(18,988)
物业相关支出		(184,057)	(148,304)
其他费用		(139,941)	(86,964)
		429,499	340,135
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	13	67,902	29,954
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	14	(1,073)	2,140
包含应占合营企业利润的营业利润		496,328	372,229
净财务收益/(费用)	6	14,392	(192,454)
营业外收入	7(a)	10,227	3,521
不包括投资性房地产公允价值变动的			
税前利润		520,947	183,296
投资性房地产公允价值变动		1,680,791	655,426
税前利润	7	2,201,738	838,722
所得税费用	8	(552,418)	(258,034)
净利润		1,649,320	580,688
归属于：			
本公司股东		1,335,194	482,786
少数股东		314,126	97,902
净利润		1,649,320	580,688

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并综合利润表 (续)

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
净利润		1,649,320	580,688
其他综合收益	10		
后续可能重分类为损益的项目：			
海外业务合并及外币报表折算差异		1,024,814	(519,073)
可供出售金融投资的公允价值变动		16,034	54,836
本年其他综合收益		1,040,848	(464,237)
本年综合收益合计		2,690,168	116,451
归属于：			
本公司股东		2,182,291	110,600
少数股东		507,877	5,851
本年综合收益合计		2,690,168	116,451

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并资产负债表

2018 年 3 月 31 日

	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
非流动资产			
投资性房地产	11	16,605,068	12,406,581
对合营企业的投资	13	476,109	333,969
对联营企业的投资	14	226,757	163,324
递延所得税资产	15	2,608	6,849
厂房及设备	16	8,380	7,083
商誉及无形资产	17	323,975	296,292
其他长期投资	18	1,055,980	711,469
其他非流动资产	19	312,851	72,071
		<u>19,011,728</u>	<u>13,997,638</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	20	1,195,400	483,814
存货	21	27,213	5,836
现金及现金等价物	22	1,106,864	799,777
		<u>2,329,477</u>	<u>1,289,427</u>
资产总额		<u>21,341,205</u>	<u>15,287,065</u>
股本及储备			
股本	23	6,950,825	6,950,825
储备	24	2,983,435	788,876
		<u>9,934,260</u>	<u>7,739,701</u>
少数股东权益	25	2,294,006	1,715,873
权益总额		<u>12,228,266</u>	<u>9,455,574</u>

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。

合并资产负债表 (续)

2018 年 3 月 31 日



	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	26	2,517,543	1,625,792
递延所得税负债	15	1,749,535	1,142,888
其他非流动负债	27	1,933,973	1,686,308
		<u>6,201,051</u>	<u>4,454,988</u>
流动负债			
贷款及短期借款	26	1,742,157	361,941
应付及其他应付款	28	1,147,751	980,582
应交税金		21,980	33,980
		<u>2,911,888</u>	<u>1,376,503</u>
负债总额		<u>9,112,939</u>	<u>5,831,491</u>
负债和所有者权益总额		<u>21,341,205</u>	<u>15,287,065</u>

董事会于 核准并许可发出。

董事

董事

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



综合权益变动表

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

本集团	股本 千美元	资本储备 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	公允价值 储备 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于集团 股东的总额 千美元	少数股东 权益 千美元	权益总额 千美元
于 2016 年 4 月 1 日的结余	6,950,825	(671)	13,494	(211,695)	158,106	(1,554,630)	2,279,177	7,634,606	1,692,594	9,327,200
本年综合收益总额	-	-	-	-	-	-	482,786	482,786	97,902	580,688
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	(427,022)	54,836	-	-	(427,022)	(92,051)	(519,073)
海外业务合并及外币报表折算差异： 可供出售金融投资的公允价值变动	-	-	-	-	54,836	-	-	54,836	-	54,836
其他综合收益总额	-	-	-	(427,022)	54,836	-	-	(372,186)	(92,051)	(464,237)
综合收益总额	-	-	-	(427,022)	54,836	-	482,786	110,600	5,851	116,451
直接记入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	96,415	96,415
从少数股东收购子公司股份	-	10,144	-	-	-	-	-	10,144	(84,224)	(74,080)
交易成本	-	(22,386)	-	-	-	-	-	(22,386)	(395)	(22,781)
收购子公司 (附注 30)	-	-	-	-	-	-	-	-	18,205	18,205
转入储备	-	8,763	-	-	-	-	(8,763)	-	-	-
股份支付	-	-	6,737	-	-	-	-	6,737	-	6,737
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,573)	(12,573)
股东内部交易合计	-	(3,479)	6,737	-	-	-	(8,763)	(5,505)	17,428	11,923
于 2017 年 3 月 31 日的结余	6,950,825	(4,150)	20,231	(638,717)	212,942	(1,554,630)	2,753,200	7,739,701	1,715,873	9,455,574

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



综合权益变动表 (续)

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

本集团	股本 千美元	资本储备 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	公允价值 储备 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于集团 股东的总额 千美元	少数股东 权益 千美元	权益总额 千美元
于 2017 年 4 月 1 日的结余	6,950,825	(4,150)	20,231	(638,717)	212,942	(1,554,630)	2,753,200	7,739,701	1,715,873	9,455,574
本年综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,335,194	1,335,194	314,126	1,649,320
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	831,063	-	-	-	831,063	193,751	1,024,814
海外业务合并及外币报表折算差异： 可供出售金融投资的公允价值变动	-	-	-	-	16,034	-	-	16,034	-	16,034
其他综合收益总额	-	-	-	831,063	16,034	-	-	847,097	193,751	1,040,848
综合收益总额	-	-	-	831,063	16,034	-	1,335,194	2,182,291	507,877	2,690,168
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	136,865	136,865
从少数股东收购子公司股份	-	6,662	-	-	-	-	-	6,662	(24,397)	(17,735)
向少数股东出售子公司股份	-	(1,930)	-	-	-	-	-	(1,930)	7,496	5,566
收购子公司 (附注 30)	-	(9,082)	-	-	-	-	-	-	10,930	10,930
处置子公司 (附注 30)	-	2,446	-	-	-	-	(2,446)	(9,082)	(41,261)	(50,343)
转入储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股份支付	-	-	16,618	-	-	-	-	16,618	-	16,618
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,377)	(19,377)
股东内部交易合计	-	(1,904)	16,618	-	-	-	(2,446)	12,268	70,256	82,524
于 2018 年 3 月 31 日的结余	6,950,825	(6,054)	36,849	192,346	228,976	(1,554,630)	4,085,948	9,934,260	2,294,006	12,228,266

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并现金流量表

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润	2,201,738	838,722
调整：		
无形资产摊销	1,529	1,470
厂房及设备的折旧	3,172	3,002
厂房及设备的处置损失	339	2
收购子公司的利得	-	(3,523)
处置子公司的利得	(10,566)	-
应占合营企业利润	(67,902)	(29,954)
应占联营企业损失/(利润)	1,073	(2,140)
投资性房地产公允价值变动	(1,680,791)	(655,426)
应收及其他应收款项减值损失确认/(转回)	11,284	(240)
以权益结算的股份支付	16,618	6,737
净财务 (收益)/费用	(14,392)	192,454
	462,102	351,104
营运资本变动：		
应收及其他应收款项	(365,342)	(112,859)
应付及其他应付款项	90,574	4,395
经营活动产生的现金流量	187,334	242,640
已付税金	(54,327)	(38,336)
经营活动产生的现金流量净额	133,007	204,304

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并现金流量表 (续)

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
投资活动产生的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	30	(331,954)	(226,571)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	30	(6,532)	-
处置合营企业及联营企业		30,270	-
其他投资付款		(227,550)	(115,800)
处置其他投资		-	5,000
收购投资性房地产		(103,965)	(184,180)
处置投资性房地产		24,835	5,273
处置投资性房地产所支付的税金		(14,849)	-
投资性房地产开发支出		(856,492)	(908,754)
收购投资物业支付的订金		(136,919)	(104,640)
向合营企业贷款		(4,752)	(3,677)
向联营企业贷款		(38,366)	(24,083)
向少数股东贷款		(6,742)	(32,768)
向第三方贷款		(498,755)	(77,433)
收到合营企业偿还贷款		601	6,510
收到联营公司偿还贷款		48,808	13,213
收到少数股东偿还贷款		14,584	39,363
收到第三方偿还贷款		92,682	54,771
对合营企业的注资		(71,297)	(8,281)
对联营企业的注资		(45,459)	(14,497)
购入厂房及设备		(3,874)	(3,557)
已收取的利息收入		4,390	7,805
投资活动使用的现金流量净额		(2,131,336)	(1,572,306)

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并现金流量表 (续)

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
筹资活动产生的现金流量			
少数股东出资额 (扣除交易费用)		136,865	96,415
新增间接控股公司贷款		725,000	653,313
偿还间接控股公司贷款		(458,368)	(154,355)
新增少数股东贷款		-	3,583
偿还少数股东贷款		(42,233)	(30,733)
新增银行贷款		2,280,945	881,587
偿还银行贷款		(703,909)	(258,247)
发行债券		530,931	224,267
偿付利息		(173,063)	(66,999)
支付少数股东股息		(19,377)	(11,967)
从少数股东收购子公司股份		(17,735)	(73,706)
向少数股东处置子公司股份		3,337	-
筹资活动产生的现金流量净额		2,262,393	1,263,158
现金及现金等价物增加/(减少) 的净额			
期初现金及现金等价物		799,777	882,778
外币汇率变动的影响		49,346	(27,541)
受限货币资金 (减少)/增加的净额		(6,323)	49,384
期末现金及现金等价物	22	1,106,864	799,777

第 24 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。

财务报表附注

1. 一般资料和集团重组

2013 年 10 月 15 日，本公司由 CLH Limited 在香港成立。CLH Limited 是 GLP Pte. Ltd. (“GLP Limited”，原 “Global Logistic Properties Limited”) 的子公司，后者在新加坡注册。

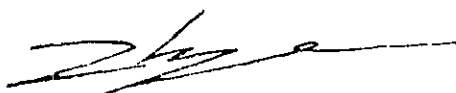
CLH Limited 和 Global Logistic Properties Holding Limited (“GLPH Limited”) 在开曼注册成立，是 GLP Limited 的全资中间控股公司。CLH Limited 通过在巴巴多斯、新加坡或香港注册的中间境外控股公司，间接持有在中华人民共和国 (“中国”) 注册的项目公司的股份。GLPH Limited 通过在巴巴多斯注册的中间控股公司 - China Management Holding Srl 和香港注册的中间控股公司 - China Management Holdings (Hong Kong) Limited，而持有一家在中国注册的管理公司 - Global Investment (Shanghai) Co. Ltd. (“CMC”) 的股份。

本公司成立后，GLP China Asset Holdings Limited (原 “Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) Limited”) (“China Asset Holdco”) 随即在 2013 年 10 月成立，作为本公司的直接子公司。之后，GLP HK Holdings Limited (“香港控股平台”) 和 GLP SG Holdings Pte. Ltd. (“新加坡控股平台”) 相继成立，作为 China Asset Holdco 的子公司。

2014 年 5 月 20 日，在新加坡注册成立的部分中间境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至新加坡控股平台；在巴巴多斯、新加坡和香港注册的中间境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至香港控股平台。同日，GLPH Limited 将其在 China Management Holding Srl 中持有的股份转让给本公司。

继上述重组事项后，本公司即通过境外控股公司而间接持有子公司与合营企业。在重组过程中，本公司引入了新的投资者：Khangai Company Limited、Khangai II Company Limited、GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC。CLH Limited 在本公司中的权益比例降至 66.2%。

中国境内的项目公司均从事仓库、不动产和分销设施的开发及运营。CMC China 旨在向本公司中国境内其他子公司及合营企业提供投资管理咨询、营销销售咨询、员工培训、财务管理、技术和 IT 支持、研发以及相关金融等服务。



1. 一般资料和集团重组 (续)

截至 2018 年 3 月 31 日止年度的财务报表，覆盖本公司、子公司以及本集团在合营企业中的权益情况。

2. 主要会计政策

(a) 合规声明

本财务报表是按照香港会计师公会颁布的所有适用的《香港财务报告准则》(此统称包含所有适用的个别《香港财务报告准则》、《香港会计准则》和诠释)、香港公认会计原则和香港《公司条例》的规定编制。以下是本集团采用的主要会计政策概要。

香港会计师公会颁布了若干新订和经修订的《香港财务报告准则》。这些准则在本集团和本公司当前的会计期间开始生效或可供提早采用。在与本集团有关的范围内初始应用这些新订和经修订的准则所引发的当前和以往会计期间的任何会计政策变动，已于本财务报表内反映，有关资料载列于附注 2(c)。

(b) 财务报表的编制基准

截至 2018 年 3 月 31 日年度合并财务报表包括本公司及其子公司 (统称为“本集团”) 及本集团之联营企业与合营企业之权益。

这些财务报表是在合并基础上编制，包括本集团于 2018 年 3 月 31 日的合并资产负债表，截至 2018 年 3 月 31 日止年度的合并综合利润表、合并权益变动表和合并现金流量表，以及合并财务报表中披露的相关解释性附注。

除以下资产与负债是按公允价值入账 (见下文所载的会计政策) 外，本财务报表的编制均以历史成本作为计量基准：

- 投资性房地产 (参阅附注 2(j))；
- 划分为可供出售的金融工具 (参阅附注 2(h))。

非流动资产和持有待售的处置组合是以账面金额和公允价值减去出售成本后所得数额两者中的较低者入账 (参阅附注 2(y))。

2. 主要会计政策 (续)

本公司的功能货币为人民币。这些财务报表以美元列示，并四舍五入至最接近的千位数。所有以美元列示的财务信息已按照附注 2(w) 所载列的会计政策予以换算。

管理层需在编制符合《香港财务报告准则》的财务报表时作出会对会计政策的应用，以及资产、负债、收入和支出的报告数额构成影响的判断、估计和假设。这些估计和相关假设是根据以往经验和管理层因当时情况认为合理的多项其他因素作出的，其结果构成了管理层在无法依循其他途径实时得知资产与负债的账面值时所作出判断的基础。实际结果可能有别于估计数额。

管理层会持续复核各项估计和相关假设。如果会计估计的修订只是影响某一期间，其影响会在该期间内确认；如果修订对当前和未来期间均有影响，则在作出修订的期间和未来期间确认。

有关管理层在应用《香港财务报告准则》时作出的对本财务报表有重大影响的判断，以及主要的估计数额不确定因素的讨论内容，载列于附注 3。

(c) 会计政策的修订

香港会计师公会颁布了以下香港财务报告准则修订及一项新诠释。这些准则和诠释于本集团及本公司的本会计期间首次生效。这些报告准则和诠释的变化都没有对本集团当年或以前期年度的业绩和财务状况编制产生重大影响。

本集团未采用任何在当前会计期间尚未生效的新准则或诠释。

(d) 子公司和少数股东权益

子公司是指受本集团控制的实体。当本集团因参与实体业务而承担可变动回报的风险或因此享有可变动回报，且有能力通过向实体施加权力而影响该等回报时，则本集团控制该实体。在评估本集团是否拥有上述权力时，仅考虑 (本集团和其他方所持有的) 实质权利。

于子公司的投资由控制开始当日至控制终止当日在合并财务报表中合并计算。集团内部往来的结余、交易和现金流量，以及集团内部交易所产生的任何未变现利润，会在编制合并财务报表时全部抵销。集团内部交易所引致未变现亏损的抵销方法与未变现收益相同，但抵销额只限于没有证据显示已出现减值的部分。

2. 主要会计政策 (续)

少数股东权益是指并非由本公司直接或间接拥有的子公司权益，而本集团并没有与这些权益的持有人订立任何可导致本集团整体就这些权益而承担符合金融负债定义的合约义务的额外条款。就每项企业合并而言，本集团可选择按子公司的可辨别资产净值的公允价值或少数股东所占子公司可辨别资产净值的比例计量少数股东权益。

少数股东权益在合并资产负债表内的权益项目中，与本公司股东应占的权益分开列示。少数股东所占本集团业绩的权益，会按照本年损益总额和综合收益总额在少数股东与本公司股东之间作出分配的形式，在合并损益表和合并损益及其他综合利润表中列示。来自少数股东权益持有人的贷款和对这些持有人的其他合约义务是按负债的性质，根据附注 2(p) 或 2(q) 在合并资产负债表内列为金融负债。

本集团于子公司的权益变动，如不会导致丧失控制权，便会按权益交易列账，并在合并权益项目中调整股东及少数股东权益的数额，以反映相对权益的变动，但不会调整商誉，亦不会确认损益。

当本集团丧失对子公司的控制权时，按出售有关子公司的全部权益列账，由此产生的收益或亏损在损益中确认。在丧失控制权日期所保留有关子公司的权益，按公允价值确认，此笔金额在初始确认金融资产 (参阅附注 2(h)) 时当作公允价值，或 (如适用) 在初始确认于联营公司或合营企业的投资 (参阅附注 2(f)) 时当作成本。

本公司资产负债表所示于子公司的投资，是按成本减去减值亏损 (参阅附注 2(m)) 后入账，但划归为持有待售 (或已计入划归为持有待售的处置组合) (参阅附注 2(y)) 的投资除外。

(e) 受同一控制实体的企业合并

对于在集团控股股东统一控制下的实体，因该等实体之间权益转让导致的企业合并按照并购在最早的列报比较期间即已发生的原则进行会计处理，或者，也可以从同一控制确立之日起进行会计处理。购置的资产和负债按照之前本集团控股股东的合并财务报表确认的账面金额予以入账。被收购实体的权益组成部分被添加至本集团相同组成部分中，除非被收购实体的股本被纳入其他备用金的合并备用金。就并购支付的所有现金直接计入权益账户。

2. 主要会计政策 (续)

(f) 联营公司和合营企业

联营公司是指本集团或本公司对其有重大影响，但没有控制或共同控制其管理层的实体；重大影响包括参与其财务和经营决策。

合营企业是一项安排，据此本集团或本公司与其他方协议分享对此项安排的控制权，并享有此项安排的资产净值。

于联营公司或合营企业的投资是按权益法记入合并财务报表，但划归为持有待售（或已计入划归为持有待售的处置组合）（参阅附注 2(y)）的投资除外。按照权益法，有关投资以成本初始入账，并就本集团于收购日所占被投资公司可辨别资产净值的公允价值超过投资成本的数额（如有）作出调整，然后就本集团所占被投资公司资产净值的收购后变动以及与此些投资有关的任何减值亏损作出调整（参阅附注 2(g) 和 2(m)）。于收购日超过成本的任何数额、本集团年内所占被投资公司的收购后税后业绩和任何减值亏损在合并损益表中确认，而本集团所占被投资公司的收购后税后其他综合收益项目则在合并损益及其他综合利润表中确认。

当本集团对联营公司或合营企业承担的亏损额超过其所占权益时，本集团所占权益便会减少至零，并且不再确认额外亏损；但如本集团须履行法定或推定义务，或代被投资公司作出付款则除外。就此而言，本集团所占权益是以按照权益法计算投资的账面金额，以及实质上构成本集团在联营公司或合营企业投资净额一部分的长期权益为准。

本集团与联营公司和合营企业之间交易所产生的未变现损益，均按本集团于被投资公司所占的权益比率抵销；但如有未变现亏损证明已转让资产出现减值，则会实时在损益中确认。

如果于联营公司的投资变为于合营企业的投资或于合营企业的投资变为于联营公司的投资，则无须重新计量保留权益。反之，有关投资继续以权益法核算。

在所有其他情况下，当本集团不再对联营公司有重大影响力或对合营企业实施共同控制时，按出售有关被投资公司的全部权益列账，由此产生的收益或亏损在损益中确认。在丧失重大影响力或共同控制权日期所保留有关前被投资公司的权益，按公允价值确认，此笔金额在初始确认金融资产（参阅附注 2(h)）时当作公允价值。

2. 主要会计政策 (续)

本公司资产负债表所示于联营公司和合营企业的投资，是按成本减去减值亏损（参阅附注 2(m)）后入账，但划归为持有待售（或已计入划归为持有待售的处置组合）（参阅附注 2(y)）的投资除外。

(g) 商誉

商誉是指 (i) 超过 (ii) 的数额：

- (i) 所转让代价的公允价值、于被收购方的少数股东权益数额及本集团以往持有被收购方股本权益的公允价值三者合计；
- (ii) 被收购方可辨别资产和负债于收购日计量的公允价值净额。

当 (ii) 大过于 (i) 时，超出的数额实时在损益中确认为议价收购的收益。

商誉是按成本减去累计减值亏损后列账。企业合并产生的商誉会分配至预期可透过合并的协同效益获利的每个现金产出单元或现金产出单元组别，并且每年接受减值测试（参阅附注 2(m)）。

当年内处置的现金产出单元的任何应占购入商誉均包括在处置项目的损益内。

(h) 其他债务和权益证券投资

本集团和本公司有关债务和权益证券投资（于子公司、联营公司和合营企业的投资除外）的政策如下：

除非确定初始确认债务和权益证券投资的公允价值与其交易价格不同，而该公允价值是以相同资产或负债于活跃市场的报价为证或以仅使用可观察市场数据的估值技术为依据，否则，这些投资是以公允价值（即交易价格）初始列账。除非在下文另有列明，成本包括应占交易成本。这些投资其后按所属分类以下列方式入账：

持作买卖证券的投资划归为流动资产。任何应占交易成本于产生时在损益中确认。本集团会在每个报告期末重新计量公允价值，由此产生的任何收益或亏损均在损益中确认。在损益中确认的净收益或亏损不包括从这些投资赚取的股息或利息，有关股息或利息已按照附注 2(v)(iii) 和 2(v)(iv) 所载列的政策确认。

2. 主要会计政策 (续)

本集团有明确的能力和意愿持有至到期的有期债务证券，划归为“持有至到期证券”。持有至到期证券是以摊销成本减去减值亏损 (参阅附注 2(m)) 后入账。

不属于以上任何一类的证券投资划归为可供出售金融投资。本集团会在每个报告期末重新计量公允价值，由此产生的任何收益或亏损均在其他综合收益中确认，并且在权益中的公允价值储备分开累计。例外情况是，当权益证券投资并无相同工具的活跃市场报价，而且不能可靠地计量公允价值时，便会以成本减去减值亏损 (参阅附注 2(m)) 后在资产负债表确认。以实际利率法计算得出的权益证券股息收入和债务证券利息收入，会分别按照附注 2(v)(iii) 和 2(v)(iv) 所载列的政策在损益中确认。债务证券的摊销成本变动所产生的汇兑损益也在损益中确认。

这些投资在终止确认或减值 (参阅附注 2(m)) 时，累计收益或亏损会由权益重分类为损益。本集团会在承诺购入/出售投资或投资到期当日确认/终止确认有关投资。

(i) 厂房及设备

厂房及设备按照成本减累计折旧和减值损失进行入账。成本包括可直接归属于资产购置的支出。

对于现有资产最初评估的绩效水平，若超出该绩效水平的未来经济效益很可能流入本集团，则与厂房及设备有关且已确认的后续支出会纳入资产的账面金额。所有其他后续支出则在发生时计入费用。

家具、配件和设备在其预计使用年限内 (通常为 2 至 10 年)，按照直线法确认折旧。

本集团于每一报告期复核资产的残值、有效使用年限和折旧方法，并在必要时予以调整。

(j) 投资性房地产

投资性房地产是持有目的在于赚取租金收益或资本增值或两者兼具的房地产，包括已建成的投资性房地产、重新调整中的投资性房地产、开发中的房地产以及为开发而持有的土地。用于在正常业务过程中出售、用于生产或提供货物或服务，或者用于管理用途的房地产不属于投资性房地产。

为开发而持有的土地是指为获取 40 至 50 年期的土地使用权而向中国政府支付的预付租金。与该等使用权相关的预付租金按购置成本进行初始入账。

2. 主要会计政策 (续)

(i) 已建成或重新调整中的投资性房地产

已建成或重新调整中的投资性房地产按照公允价值计量，其变动计入损益。相关的租金收益按照附注 2(v) 所载列的方式入账。

(ii) 开发中的房地产和为开发而持有的土地

为未来用作投资性房地产而正在建设或开发的房地产按成本进行初始入账，包括交易成本，后续计量时按照公允价值入账，其变动计入损益。

对于开发中的房地产，其成本由已明确识别的成本组成，包括土地使用权的购置成本、总开发成本、材料物资成本、工资与其他间接费用，以及适当比例的资本化管理费用和借款费用 (见附注 2(x))。

在出售投资性房地产时，将净处置收入与房地产账面价值之间的差额计入损益。

(k) 无形资产 (商誉除外)

本集团购入的且有既定期限的其他无形资产按成本减去累计摊销和减值亏损 (参阅附注 2(m)) 后入账。内部产生的商誉和品牌的开支在其产生的期间内确认为支出。

有既定可用期限的无形资产摊销按直线法于资产的预计可用期限内损益中列支。以下有既定可用期限的无形资产由可供使用当日起，在预计可用期限内摊销：

商标	20 年
竞业禁止协议	相关协议期限内
运营许可证及设计资质	相关受益期限内

本集团于每年复核摊销的期限和方法。

2. 主要会计政策 (续)

(l) 租赁

如果本集团把一项安排 (包括一项交易或一系列交易) 确定为在一段商定期间转让一项或一些特定资产的使用权, 以换取一笔或多笔付款, 则这项安排便包含租赁。确定时是以对有关安排的实质所作评估为准, 而不论这项安排是否涉及租赁的法律形式。

(i) 本集团租赁资产的分类

对于本集团以租赁持有的资产, 如果租赁使所有权的绝大部分风险和回报转移至本集团, 有关的资产便会划归为以融资租赁持有; 如果租赁不会使所有权的绝大部分风险和回报转移至本集团, 则划归为经营租赁; 但下列情况除外:

- 以经营租赁持有但在其他方面均符合投资物业定义的物业, 会按照每项物业的基准划归为投资物业。如果划归为投资物业, 其入账方式会如同以融资租赁持有 (参阅附注 2(j)) 一样; 及
- 以经营租赁持作自用, 但无法在租赁开始时将其公允价值与建于其上的建筑物的公允价值分开计量的土地是按以融资租赁持有方式入账; 但清楚地以经营租赁持有的建筑物除外。就此而言, 租赁的开始时间是指本集团首次订立租赁或自前承租人接收建筑物的时间。

(ii) 以融资租赁购入的资产

如果本集团是以融资租赁获得资产的使用权, 便会将相当于租赁资产公允价值或最低租赁付款额的现值 (如为较低的数额) 记入固定资产, 而扣除融资费用后的相应负债则列为融资租赁承担。折旧是在相关的租赁期或资产的可用期限 (如本集团很可能取得资产的所有权) 内, 以冲销其成本或估值的比率计提; 有关的资产可用期限载列于附注 2(i)。减值亏损按照附注 2(m) 所载的会计政策入账。租赁付款内含的融资费用会计入租赁期内的损益中, 使每个会计期间的融资费用占承担余额的比率大致相同。或有租金在其产生的会计期间内在损益中列支。

2. 主要会计政策 (续)

(iii) 经营租赁费用

如果本集团是以经营租赁获得资产的使用权，则根据租赁作出的付款会在租赁期所涵盖的会计期间内，以等额在损益中列支；但如有其他基准能更清楚地反映租赁资产所产生的收益模式则除外。租赁所涉及的激励措施均在损益中确认为租赁净付款总额的组成部分。或有租金在其产生的会计期间内在损益中列支。

以经营租赁持有土地的收购成本是按直线法在租赁期内摊销，但划归为投资物业的物业(参阅附注 2(j)) 或持作发展以供出售的物业除外。

(iv) 融资租赁

若本集团按融资租赁方式向客户提供仓库和机器，则将租赁的净投资额作为融资租赁应收款记入资产负债表。通过融资租赁赚取的融资收益按照附注 2(v)(vi) 载列的会计政策进行入账处理。融资租赁下应收款的减值损失按照附注 2(m) 载列的会计政策进行入账处理。

(m) 资产减值

(i) 债务与权益证券投资和其他应收款的减值

本集团于报告期末复核了已按成本或摊销成本入账的债务与权益证券投资和其他流动与非流动应收款或已划归的可供出售金融投资，以确定是否有客观的减值证据。减值的客观迹象包括本集团注意到有关以下一宗或多宗损失事件的可观察数据：

- 债务人出现重大的财务困难；
- 违反合约，如拖欠利息或本金付款；
- 债务人很可能面临破产或其他财务重组；
- 技术、市场、经济或法律环境出现对债务人构成负面影响的重大变动；及
- 于权益工具的投资的公允价值显著或长期跌至低于成本。

2. 主要会计政策 (续)

如有任何这类证据存在，便会确定减值亏损并按以下方式确认：

- 就按权益法在合并财务报表中核算于联营公司及合营企业的投资(参阅附注 2(f) 而言，计量减值亏损的办法是按附注 2(m)(ii) 将该项投资的可收回数额与其账面金额作一比较。如果按附注 2(m)(ii) 用以确定可收回数额的估计数额出现了正面的变化，有关的减值亏损便会转回。
- 就以成本列账的非挂牌权益证券而言，减值亏损是以金融资产的账面金额与以同类金融资产的当时市场回报率折现（如果折现会造成重大的影响）的预计未来现金流量之间的差额计量。以成本列账的权益证券的减值亏损不可转回。
- 就以摊销成本列账的应收账款和其他流动应收款，以及其他金融资产而言，如折现影响重大，减值亏损是以资产的账面金额与以其初始实际利率（即在初始确认有关资产时计算的利率）折现的预计未来现金流量现值之间的差额计量。如该等金融资产具备类似的风险特征，例如类似的逾期情况及并未个别地被评估为减值，则有关的评估会同时进行。共同评估减值的金融资产的未来现金流量是根据与该共同组别具有类似信贷风险特征的资产的过往亏损情况计算。
- 如果减值亏损在其后的期间减少，而且客观上与减值亏损确认后发生的事件有关，则应通过损益转回减值亏损。减值亏损的转回不应使资产的账面金额超过其在以往年度没有确认任何减值亏损而应已确定的数额。
- 就可供出售金融投资而言，已在公允价值储备中确认的累计亏损会重新分类为损益。在损益中确认的累计亏损是以购买成本（扣除任何本金偿还和摊销额）与当时公允价值之间的差额，并减去以往就该资产在损益中确认的任何减值亏损后计算。
- 可供出售权益金融投资已在损益中确认的减值亏损不会通过损益转回。这些资产公允价值其后的任何增额会直接在其他综合收益中确认。

2. 主要会计政策 (续)

如果可供出售债务金融投资公允价值其后的增额客观上与减值亏损确认后发生的事件有关，则应转回减值亏损。在此情况下转回的减值亏损均在损益中确认。

减值损失会直接冲销相应的资产，但就以计入应收及其他应收款项的应收账款及应收票据确认的减值损失而言，其可收回性被视为可疑，但不是可能性极低则除外。在这种情况下，呆账减值损失会采用准备账来记录。当本集团认为收回的可能性极低时，被视为不可收回的数额便会直接冲销应收账款及应收票据，与该债项有关而在准备账内持有的任何数额也会转回。其后收回早前计入准备账的数额会在准备账转回。准备账的其他变动和其后收回早前直接冲销的数额均在损益中确认。

(ii) 其他资产的减值

本集团于报告期末审阅内部和外来的信息，以确定以下资产是否出现减值迹象，或是以往确认的减值亏损 (与商誉有关则除外) 已经不再存在或可能已经减少：

- 投资性房地产、厂房及设备 (按重估数额列账的不动产除外)；
- 无形资产；
- 商誉；及
- 在本公司资产负债表中列示的于子公司、联营公司和合营企业的投资。

如果出现任何这类迹象，便会估计资产的可收回数额。此外，就商誉和尚未可供使用的无形资产与可用期限未定的无形资产而言，不论是否有任何减值迹象存在，本集团也会每年估计其可收回数额。

- 计算可收回数额

资产的可收回数额是其公允价值 (已扣除出售成本) 与使用价值两者中的较高额。在评估使用价值时，预计未来现金流量会按照能反映当时市场对货币时间值和资产特定风险的评估的税前折现率，折现至其现值。如果资产所产生的现金流入基本上并非独立于其他资产所产生的现金流入，则以能产生独立现金流入的最小资产类别 (即现金产出单元) 来确定可收回数额。

2. 主要会计政策 (续)

- 确认减值亏损

当资产或所属现金产出单元的账面金额高于其可收回数额时，减值亏损便会在损益中确认。就现金产出单元确认的减值亏损会作出分配，首先减少已分配至该现金产出单元 (或该组单元) 的任何商誉的账面金额，然后按比例减少该单元 (或该组单元) 内其他资产的账面金额；但资产的账面值不得减少至低于其个别公允价值减去出售成本 (如能计量) 后所得数额或其使用价值 (如能确定)。

- 转回减值亏损

就商誉以外的资产而言，如果用以确定可收回数额的估计数额出现正面的变化，有关的减值亏损便会转回；但商誉的减值亏损不会转回。

所转回的减值亏损以在以往年度没有确认任何减值亏损而应已确定的资产账面金额为限。所转回的减值亏损在确认转回的年度内计入损益中。

(n) 存货

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

存货按成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。为生产而持有的原材料，其可变现净值根据其生产的产成品的可变现净值为基础确定。

使用存货时，该等存货的账面金额在确认相关收入的当期确认为费用。将存货减记至可变现净值的任何金额及所有存货损失，均在减记或损失发生的当期确认为费用。任何存货减记的任何转回，在转回期间以减少确认为费用的存货金额的方式确认。

2. 主要会计政策 (续)

(o) 应收及其他应收款项

应收及其他应收款项按公允价值初始确认，其后以实际利率法按摊销成本减去呆账减值准备（参阅附注 2(m)）后所得数额入账；但如应收款为提供予关联方并不设固定还款期的免息贷款或其折现影响并不重大则除外。在此情况下，应收款会按成本减去呆账减值准备后所得数额入账。

(p) 带息借款

带息借款按公允价值减去应占交易成本后初始确认。初始确认后，带息借款以摊销成本列账，而初始确认的数额与赎回价值之间的任何差异，连同任何应付利息和费用，均以实际利息法于借款期内在损益中确认。

(q) 应付及其他应付款项

应付及其他应付款项按公允价值初始确认。除财务担保负债外，应付及其他应付款项其后按摊销成本入账；但如折现影响并不重大，则按成本入账。

(r) 现金及现金等价物

现金及现金等价物包括银行存款和现金、存放于银行和其他金融机构的活期存款，以及短期和高流动性的投资。这些投资可以随时换算为已知的现金额、价值变动方面的风险不大，并在购入后三个月内到期。就编制综合现金流量表而言，现金及现金等价物也包括须于接获通知时偿还，并构成本集团现金管理一部分的银行透支。

(s) 雇员福利

(i) 短期雇员福利和界定供款退休计划的供款

薪金、年度奖金、有薪年假、界定供款退休计划的供款和非货币福利成本在雇员提供相关服务的年度内累计。如果延迟付款或结算会造成重大的影响，则这些数额会以现值列账。

2. 主要会计政策 (续)

(ii) 股份支付

本集团的以股份形式付款的交易分类为以股权结算付款和以现金结算付款。

按股权结算的股份支付

如果本集团以股份或其他权益工具作为雇员服务的对价，支付的款项按照授出日期已向雇员授予的权益工具的公允价值计量。如果向雇员授予的权益工具即时归属，已授出的权益工具的公允价值于授出日期全部确认为成本或费用，资本储备相应增加。如果权益工具在服务完成或达到规定业绩条件时才归属，本集团在等待期内根据对可行权权益工具数量的最佳估计确认数额。本集团以授出日权益工具的公允价值计量取得的服务，并在取得服务时确认成本或费用，资本储备相应增加。

由于相关权益工具是由本公司的最终控股母公司或本集团外的子公司发行，当本集团取得服务且没有义务支付交易时，本集团将交易分类为以股份形式支付。

(iii) 辞退福利

辞退福利会在本集团不再能够撤回所提供的辞退福利或确认涉及辞退福利付款的重组成本(以较早者为准)时确认。

(t) 所得税

本年度所得税包括当期税项和递延所得税资产与负债的变动。当期税项和递延所得税资产与负债的变动均在损益中确认，但如果是在其他综合收益或直接在权益中确认的相关项目，则相关税款分别在其他综合收益或直接在权益中确认。

当期税项是按本年应税所得，根据已执行或在报告期末实质上已执行的税率计算的预期应付税项，加上以往年度应付税项的任何调整。

递延所得税资产与负债分别由可抵扣和应税暂时差异产生。暂时差异是指资产与负债在财务报表上的账面金额跟这些资产与负债的计税基础的差异。递延所得税资产也可以由未利用可抵扣亏损和未利用税款抵减产生。

2. 主要会计政策 (续)

除了某些有限的例外情况外，所有递延所得税负债和递延所得税资产（只限于很可能获得能利用该递延所得税资产来抵扣的未来应税利润）都会确认。支持确认由可抵扣暂时差异所产生递延所得税资产的未来应税利润包括因转回目前存在的应税暂时差异而产生的数额；但这些转回的差异必须与同一税务机关和同一应税实体有关，并预期在可抵扣暂时差异预计转回的同一期间或递延所得税资产所产生可抵扣亏损可向后期或向前期结转的期间内转回。在决定目前存在的应税暂时差异是否足以支持确认由未利用可抵扣亏损和税款抵减所产生的递延所得税资产时，亦会采用同一准则，即差异是否与同一税务机关和同一应税实体有关，以及是否预期在能够使用未利用可抵扣亏损和税款抵减拨回的同一期间内转回。

不确认为递延所得税资产与负债的暂时差异源自以下有限的例外情况：不可在税务方面获得扣减的商誉；不影响会计或应税利润的资产或负债的初始确认（如属企业合并的一部分则除外）；以及投资于子公司（如属应税差异，只限于本集团可以控制转回的时间，而且在可预见的将来不大可能转回的暂时差异；或如属可抵扣差异，则只限于很可能在将来转回的差异）。

当投资性房地产根据附注 2(j) 所载会计政策以公允价值入账时，除非该等不动产可予以折旧并按商业模式持有，目的是把该等不动产绝大部分的经济利益随着时间消耗，而非通过出售消耗，否则，已确认递延税额会在报告日按照以账面金额出售该等资产时适用的税率计量。在所有其他情况下，已确认递延税额是按照资产与负债账面金额的预期实现或结算方式，根据已执行或于报告期末实质上已执行的税率计量。递延所得税资产与负债均不折现计算。

本集团会于报告期末审阅递延所得税资产的账面金额。如果本集团预期不再可能获得足够的应税利润以抵扣相关的税务利益，该递延所得税资产的账面金额便会调低；但是如果日后有可能获得足够的应税利润，有关减额便会转回。

因分派股息而额外产生的所得税是在支付相关股息的责任确立时确认。

2. 主要会计政策 (续)

当期和递延税项结余及其变动额会分开列示，并且不予抵销。当期和递延所得税资产只会在本公司或本集团有法定行使权以当期税项资产抵销当期税项负债，并且符合以下附带条件的情况下，才可以分别抵销当期和递延所得税负债：

- 当期税项资产与负债：本公司或本集团计划按净额基准结算，或同时变现该资产和结算该负债；或
- 递延所得税资产与负债：这些资产与负债必须与同一税务机关就以下其中一项征收的所得税有关
- 同一应税实体；或
- 不同的应税实体。这些实体计划在日后每个预计有大额递延所得税负债需要结算或大额递延所得税资产可以收回的期间内，按净额基准实现当期税项资产和结算当期税项负债，或同时变现该资产和结算该负债。

(u) 准备和或有负债

(i) 通过企业合并承担的或有负债

如果公允价值能够可靠地计量时，通过企业合并承担的或有负债（即在收购日属于现有负债）会以公允价值初始确认。以公允价值初始确认后，这些或有负债会以初始确认的数额减去累计摊销（如适用）后所得数额和可能根据附注 2(u)(ii) 确定的数额两者中的较高额予以确认。如果不能可靠地计量公允价值或在收购日不属于现有负债，透过企业合并承担的或有负债会根据附注 2(u)(ii) 披露。

(ii) 其他准备和或有负债

如果本集团或本公司须就已发生的事件承担法定或推定义务，因而预期会导致含有经济效益的资源外流，在可以作出可靠的估计时，本集团或本公司便会就该时间或数额不确定的其他负债计提准备。如果货币时间值重大，则按预计所需支出的现值计提准备。

如果含有经济效益的资源外流的可能性较低，或是无法对有关数额作出可靠的估计，便会将该义务披露为或有负债，但资源外流的可能性极低则除外。如果本集团的义务须视乎某宗或多宗未来事件是否发生才能确定是否存在，亦会披露为或有负债，但资源外流的可能性极低则除外。

2. 主要会计政策 (续)

(v) 收入确认

(i) 经营租赁的租金收入

经营租赁的应收租金收入在租赁期所涵盖的期间内以等额在损益中确认；但如有其他基准能更清楚地反映使用租赁资产所得的利益模式则除外。经营租赁协议所涉及的激励措施均在损益中确认为应收租赁净付款总额的组成部分。或有租金在赚取的会计期间内确认为收入。

(ii) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(iii) 股息

- 非上市投资的股息收入在股东收取款项的权利确立时确认。
- 上市投资的股息收入在投资项目的股价除息时确认。

(iv) 利息收入

利息收入是在产生时按实际利息法确认。

(v) 政府补助

当可以合理地确定本集团将会收到政府补助并履行该补助的附带条件时，便会在资产负债表内将政府补助初始确认。用于弥补本集团已产生开支的补助，会在开支产生的期间有系统地损益中确认为收入。用于弥补本集团资产成本的补助，则会从资产的账面金额中扣除，并因此按该资产的可用期限通过降低折旧开支方式实际在损益中确认。

(vi) 融资租赁财务收入

当本集团向客户提供仓库和机械融资租赁时，本集团确认等同于直接销售以正常售价出租的仓库的损益和租赁期内财务收入的损益。融资租赁隐含财政收入按租赁年期确认为利息收入，以令每个会计年度期间剩余的经租赁投资回报大致相同。因并购融资租赁合约而支付交易商的佣金，已包含于资产的账面值及于租赁期内摊销计入损益，作为对财政收入的调整。

2. 主要会计政策 (续)

(vii) 销售商品收入

当本集团将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，本集团确认商品销售收入。收入不含增值税或其他税费，也不含任何折扣。

(w) 外币换算

年内的外币交易按交易日的汇率换算。以外币为单位的货币资产与负债则按于报告期末的外币汇率换算。汇兑盈亏在损益中确认，但用作对境外经营净投资套期的外币借款所产生的盈亏则在其他综合收益中确认。

以历史成本计量的外币非货币资产与负债是按交易日的汇率换算。以外币为单位并以公允价值列账的非货币资产与负债按计量公允价值当日的汇率换算。

境外经营的业绩按与交易日的汇率相若的汇率换算为美元。资产负债表项目（包括将 2005 年 1 月 1 日或之后收购的海外业务合并计算时产生的商誉）则按于报告期末的收市外币汇率换算为美元。所产生的汇兑差额在其他综合收益中确认，并在权益中的汇兑储备分开累计。2005 年 1 月 1 日之前收购的境外经营于合并计算时所产生的商誉则按收购境外经营当日的汇率换算。

当确认处置境外经营所产生的损益时，与该境外经营有关的累计汇兑差额会由权益重新分类为损益。

(x) 借贷成本

与收购、建造或生产需要长时间才可以投入拟定用途或销售的资产直接相关的借贷成本，则予以资本化为该资产成本的一部分。其他借贷成本于产生期间列支。

属于合资格资产成本一部分的借贷成本在资产产生开支、借贷成本产生和使资产投入拟定用途或销售所必须的准备工作进行期间开始资本化。在使合资格资产投入拟定用途或销售所必须的绝大部分准备工作中止或完成时，借贷成本便会暂停或停止资本化。

2. 主要会计政策 (续)

(y) 持有待售的非流动资产和终止经营

(i) 持有待售的非流动资产

如果一项非流动资产 (或处置组合) 的账面金额极可能通过出售而不是持续使用而收回, 并且可以在当前状况下出售, 该资产 (或处置组合) 便会划归为持有待售。处置组合是指在一项单独交易中一并处置的一组资产, 以及与将在交易中转让的这些资产直接相关的负债。

当本集团承诺进行涉及失去一间子公司控制权的出售计划时, 不论本集团是否将于出售后保留该子公司的少数股东权益, 该子公司的所有资产及负债于符合上述有关划归为持有待售的条件时会划归为持有待售。

非流动资产 (和处置组合中所有个别资产与负债) 在划归为持有待售前, 会按照划归前的会计政策计量最新的账面金额。其后, 由初始划归为持有待售至处置为止, 非流动资产 (下文所述的若干资产除外) 或处置组合按其账面金额与公允价值减去出售成本后所得数额两者中的较低额予以确认。就本集团和本公司的财务报表而言, 这项计量政策的主要例外项目包括递延所得税资产、雇员福利所产生的资产、金融资产 (于子公司、联营公司和合营企业的投资除外) 和投资性房地产。这些资产即使划归为持有待售, 也会继续按照附注 2 所载的会计政策计量。

初始划归为持有待售和其后在持有待售时重新计量而产生的减值亏损均在损益中确认。只要非流动资产一直划归为持有待售或包括在已划归为持有待售的处置组合中, 便不会计提折旧或摊销。

(ii) 终止经营

本集团将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分, 且该组成部分已被本集团处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营:

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;
- 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;
- 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 主要会计政策 (续)

本集团对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示终止经营的税后损益，及公允价值计量后的税后损益。

(z) 关联方

(i) 如属以下人士，即该人士或该人士的近亲是本集团的关联方：

- 控制或共同控制本集团；
- 对本集团有重大影响力；或
- 是本集团或本集团母公司的关键管理人员。

(ii) 如符合下列任何条件，即企业实体是本集团的关联方：

- 该实体与本集团隶属同一集团 (即各母公司、子公司和同系子公司彼此间有关联)。
- 一家实体是另一实体的联营公司或合营企业 (或另一实体所属集团旗下成员公司的联营公司或合营企业)
- 两家实体是同一第三方的合营企业。
- 一家实体是第三方实体的合营企业，而另一实体是第三方实体的联营公司。
- 该实体是为本集团或作为本集团关联方的任何实体的雇员福利而设的离职后福利计划。
- 该实体受到上述第 (i) 项内所认定人士控制或共同控制。
- 上述第 (i) 项内所认定人士对该实体有重大影响力或是该实体 (或该实体母公司) 的关键管理人员。
- 向本集团或本集团母公司提供关键管理人员服务的实体或作为其一部分的任何集团成员

个人的近亲是指与有关实体交易并可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。

3. 会计估计和判断

下列主要会计政策为编制本财务资料时所采用的最重要判断和估计。

(a) 投资性房地产估值

外部独立估价公司每三个月作估值，该公司拥有恰当认可专业资格及对估值不动产的所在地和类别有近期经验。公允价值时根据市值，即于估值日由一愿意买方及一愿意卖方在经过合理推销的情况下，及在知情的，谨慎的和没有压力下双方同意该不动产作公平交易的估计金额。

在缺乏活跃市场现时价格，即评估将会在考虑到预期可由出租不动产中收取的估计现金流的总额后作出。反映当时现金流量净额所含特定风险的收益率被用于净年度现金流量中以确定不动产的估值结果。

估值反映 (如适用)：实际占用不动产或有支付租赁承担义务、或有可能在租出控制不动产后占用不动产的租户的类型、市场对彼等可信度的普遍看法；本集团与承租人之间维修及保险责任的分配；及不动产的声誉经济寿命。当续期租金或续期租约因预期会出现恢复的增加而未能决定时，则假定所有通知及反向通知 (如适用) 已有效并在适当的时间获发出。

建设中或开发中的投资性房地产通过估计已完成投资性房地产的公允价值进行估值，然后减去完成建设或开发的估计成本、融资成本和合理利润。

(b) 非金融资产减值

如果非金融资产 (投资性房地产和递延所得税资产除外) 显示账面值未必能收回时，则会考虑对资产进行减值或进行减值测试。减值亏损在其可收回金额低于资产账面值时确认入账。可回收金额为公允价值扣除出售成本和使用价值两者中的较高者。在须作出重大判断确定可收回金额时，本集团估计持续使用及最终出售资产所产生的未来现金流，并对未来现金流运用恰当的折现率。

(c) 确认递延所得税资产

于 2018 年 3 月 31 日，本集团已确认了附注 15 所载未利用可抵扣亏损相关的递延所得税资产。本集团变现递延所得税资产的能力主要取决于是否有可能透过未来应课税利润利用税项利益。如果产生的实际未来利润低于预期，则可能产生递延所得税资产转回，而转回将于发生的期间在损益中确认。

4. 营业收入

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
租金及相关收入	712,774	557,583
销售货物收入	151,813	19,315
金融服务收入	20,500	3,542
管理费收入	7,941	6,062
其他	3,530	1,774
	<u>896,558</u>	<u>588,276</u>

5. 其他业务收入

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
政府补助	5,421	4,520
水电等收入	3,101	1,420
其他	-	175
	<u>8,522</u>	<u>6,115</u>

6. 净财务收益/(费用)

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
利息收入：		
定期存款和银行存款	2,253	3,131
- 向合营企业借款	81	890
- 向联营企业借款	1,703	1,327
- 向少数股东借款	61	488
- 向第三方借款	2,790	995
利息收入	6,888	6,831
银行贷款交易成本摊销	(2,456)	(1,541)
债券交易成本摊销	(565)	(215)
利息费用：		
- 银行贷款	(107,900)	(67,484)
- 债券	(12,442)	(5,222)
- 来自间接控股股东的贷款	(90,797)	(55,309)
- 来自少数股东的贷款	(1,923)	(1,932)
贷款成本总额	(216,083)	(131,703)
减：投资性房地产资本化的借款成本	6,250	6,383
借款成本净额	(209,833)	(125,320)
汇兑收益/(损失)	217,337	(73,965)
于损益中确认的净财务收益/(费用)	14,392	(192,454)

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
(a) 其他净收入		
子公司和合营企业、联营企业收购利得	-	3,523
出售子公司和合营企业的处置利得	10,566	-
出售厂房及设备的处置损失	(339)	(2)
	<u>10,227</u>	<u>3,521</u>
(b) 员工成本		
工资和薪金	(39,391)	(22,247)
工资和薪金中设定提存计划	(3,506)	(2,373)
股份支付	<u>(16,618)</u>	<u>(6,737)</u>
(c) 其他费用		
无形资产摊销	(1,529)	(1,470)
厂房及设备折旧	(3,172)	(3,002)
减值损失 (确认)/转回	(11,284)	240
经营租赁费用	(5,461)	(4,844)
审计费用	<u>(3,201)</u>	<u>(3,109)</u>

8. 所得税费用

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
当期税金	52,052	30,776
境外收入代扣代缴所得税	11,088	8,807
	63,140	39,583
递延税项		
暂时差异的产生和转回	489,278	218,451
	552,418	258,034
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	2,201,738	838,722
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(67,902)	(29,954)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	1,073	(2,140)
除应占合营企业利润 (扣除所得税费用) 后的 税前利润	2,134,909	806,628
按中国 25%税率计算的所得税费用	533,727	201,657
无需征税的收入	(70,250)	-
不可扣减的费用	11,729	29,182
未确认的递延所得税资产	77,314	18,600
确认前期未确认的税务亏损	(9,565)	(572)
境外收入代扣代缴所得税	11,088	8,807
其他	(1,625)	360
	552,418	258,034

9. 董事酬金

根据香港《公司条例》第 383 条及《公司(披露董事利益资料)规例》第 2 部的规定披露董事酬金如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
执行董事		
薪金、津贴和福利	(10,671)	(2,346)
酌定奖金	(2,650)	(3,525)
股份支付	(10,851)	(2,992)
合计	<u>(24,172)</u>	<u>(8,863)</u>

10. 其他综合收益

(a) 其他综合收益各组成部分的相关税务影响

	2018 年			2017 年		
	税前 金额 千美元	所得税 (费用)/ 利得 千美元	税后 金额 千美元	税前 金额 千美元	所得税 (费用)/ 利得 千美元	税后 金额 千美元
外币报表折算差异：						
- 海外业务合并及外币报表						
折算差异	1,024,814	-	1,024,814	(519,073)	-	(519,073)
可供出售金融投资的公允价值变动	19,158	(3,124)	16,034	62,320	(7,484)	54,836
其他综合收益	<u>1,043,972</u>	<u>(3,124)</u>	<u>1,040,848</u>	<u>(456,753)</u>	<u>(7,484)</u>	<u>(464,237)</u>

10. 其他综合收益 (续)

(b) 其他综合收益的组成部分 (包括重新分类调整)

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
可供出售金融投资：本年公允价值变动	16,034	54,836
境外子公司的外币报表折算差异	<u>1,024,814</u>	<u>(519,073)</u>
本年于其他综合收益中确认的变动净额	<u>1,040,848</u>	<u>(464,237)</u>

11. 投资性房地产

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
于 4 月 1 日	12,406,581	11,060,495
增加	961,045	1,082,204
减少	(49,761)	(5,273)
收购子公司 (附注 30)	422,622	256,102
处置子公司 (附注 30)	(208,325)	-
资本化的借款成本	6,250	6,383
公允价值变动	1,680,791	655,426
汇兑变动影响	<u>1,385,865</u>	<u>(648,756)</u>
于 3 月 31 日	<u>16,605,068</u>	<u>12,406,581</u>
包括：		
已完工的投资性房地产	13,463,646	9,824,229
重建中的投资性房地产	367,142	357,674
开发中的投资性房地产	1,456,120	1,251,011
持有供开发的土地	<u>1,318,160</u>	<u>973,667</u>
	<u>16,605,068</u>	<u>12,406,581</u>

11. 投资性房地产 (续)

不动产的公允价值计量

(a) 公允价值层级

下表呈列本集团于报告期末按经常基准所计量的不动产公允价值。该等不动产已归入《香港财务报告准则》第 13 号“公允价值计量”所界定的三个公允价值层级。本集团参照以下估值方法所采用的输入值的可观察程度和重要性，从而确定公允价值计量数值所应归属的层级：

- 第一层级估值：只使用第一层级输入值（即相同资产或负债于计量日期在活跃市场的未经调整报价）来计量公允价值
- 第二层级估值：使用第二层级输入值（即未达第一层级的可观察输入值），并舍弃重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值是指欠缺市场数据的输入值
- 第三层级估值：采用重大不可观察输入值来计量公允价值

2018

	本集团			总额 千美元
	第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元	
投资性房地产	-	-	16,605,068	16,605,068

2017

	本集团			总额 千美元
	第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元	
投资性房地产	-	-	12,406,581	12,406,581

截至 2018 年 3 月 31 日止年度，在第 1 与第 2 层级之间并无出现任何公允价值转移，亦无任何公允价值转入第 3 层级或自第 3 层级转出（2017 年：零）。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

11. 投资性房地产 (续)

本集团所有投资性房地产于 2018 年 3 月 31 日以公允价值入账。

估值工作由独立测量师行 - 仲量联行 (其部分员工为香港测量师学会资深会员) 进行, 该测量师行在重估不动产的所在地点和类别均积累了相关的经验。

(b) 第三层公允价值计量资料

本集团在确定公允价值时, 结合使用各种方法, 包括直接比较法、收益还原法、现金流折现法和剩余法。直接比较法涉及分析同类不动产的可比售价并调整销售价格以使价格反映投资性房地产。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值, 将所使用的收入来源调整至可比投资性房地产的市场租金和投资性房地产近期的租赁交易。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率, 并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。余值法通过参照物房地产的发展潜力对开发中的房地产和正在开发的土地进行估值, 扣除产生的开发成本、开发商利润, 并假设房地产在估值日前完工。

在依赖估值报告的基础上, 管理层对其评价后认为估值方法和估计数能如实反应当前的市场情况。

	估值技术	不可输入值	范围
投资性房地产:	资本化方法	资本化率	4.50% - 7.25%
中国内地	折现现金流和	折现率	8% - 11%
	剩余价值	期末收益率	4.50% - 7.25%

不可观察输入值敏感度及相互关系的描述:

公允价值计量与不可观察输入值呈负相关, 即系数越低, 公允价值越高。

投资性房地产的公允价值调整于综合收益合并表的“投资性房地产公允价值变动”行列项目中确认。

持作自用的不动产的重估和汇兑调整盈余计入“外币报表折算差异”的其他综合收益中。

所有于本年损益中确认的收益来自于报告期末持有的房地产。

11. 投资性房地产 (续)

投资性房地产主要是以经营租赁方式供外部客户使用的房产。一般而言，初始租赁期限为一年至二十年的不可撤销期间，后续续约根据与客户商议结果确定。投资性房地产租赁不会产生或有租金。

截至 2018 年 3 月 31 日止年度的借款资本化率介乎在 4.28%至 6.86%之间 (2017 年：4.41% to 5.93%)。

2018 年 3 月 31 日，投资性房地产的账面价值总额约为 9,071,880,000 美元 (2017 年 3 月 31 日：5,843,999,000 美元) 向银行抵押为本集团取得信贷融资 (参阅附注 26)。该期间资本化为投资性房地产成本的利息约为 6,250,000 美元 (2017 年：6,383,000 美元)。

应收经营租赁租金

本集团对投资性房地产的不可撤销经营租赁的未来最低应收租赁租金如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
应收租赁租金：		
- 一年以内	722,547	528,786
- 一年至五年内	1,245,172	983,432
- 五年后	413,886	399,998
合计	<u>2,381,605</u>	<u>1,912,216</u>

12. 于子公司的投资

下表仅列出对本集团的业绩、资产或负债有重大影响的子公司资料。除非另有说明，所持有的股份类别为普通股。

所有权权益比率

子公司名称	注册成立及 经营地点	本集团的 实际权益	本公司 持有	子公司 持有	注册资本	主要业务
普洛斯投资 (上海) 有限公司 (“CMC”)	中国	100%	-	100%	千美元 600,000	投资管理
CLH 12 (HK) Limited	香港	100%	-	100%	千美元 70,920	控股投资
China Logistics Holdings (12) Pte. Ltd.	新加坡	100%	-	100%	千美元 311,936	控股投资
CLF Fund I, LP (“CLF I”)	新加坡/ 中国	55.88%	-	55.88%	千美元 1,413,179	控股投资及 房地产租赁
CLF Fund II, LP (“CLF II”)	开曼群岛/ 中国	56.38%	-	56.38%	千美元 283,919	控股投资及 房地产租赁
普洛斯融资租赁 (上海) 有限公司	中国	100%	-	100%	人民币千元 380,000	金融服务
普洛斯商业保理 (重庆) 有限公司	中国	100%	-	100%	人民币千元 800,000	金融服务
上海普洛斯漕浦仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 14,000	房地产租赁
北京普洛斯空港物流发展有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 30,000	房地产租赁
普洛斯 (佛山) 仓储经营有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 17,000	房地产租赁
上海闵行普洛斯仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 26,000	房地产租赁
上海普徐仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 20,200	房地产租赁
上海万庆仓储有限公司	中国	100%	-	100%	人民币千元 320,000	房地产租赁
昆山普淀仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 59,000	房地产租赁
天津普亚仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 35,400	房地产租赁
上海洛浦外仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 60,000	房地产租赁
郑州普洛斯仓储设施有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 49,500	房地产租赁
上海普高仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 120,000	房地产租赁
广州普云仓储服务有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 47,700	房地产租赁
继伦 (上海) 仓储服务有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 20,000	房地产租赁
苏州普洛斯物流园开发有限公司	中国	80%	-	80%	千美元 100,000	房地产租赁
大连普集仓储设施有限公司	中国	60%	-	60%	千美元 80,000	房地产租赁
佛山普丰仓储经营有限公司	中国	60%	-	60%	人民币千元 422,813	房地产租赁
西安环普科技产业发展有限公司	中国	46.66%	-	46.66%	人民币千元 749,800	房地产租赁
苏州工业园区建屋厂房产业发 展有限公司	中国	70%	-	70%	人民币千元 500,000	房地产租赁
北京力浩科技有限公司	中国	88%	-	88%	人民币千元 559,743	房地产租赁
航港发展有限公司 (“航港”)	中国	53.14%	-	53.14%	人民币千元 1,800,000	房地产租赁
浙江传化物流基地有限公司 (“传化”)	中国	60%	-	60%	人民币千元 185,500	房地产租赁
无锡普新科技产业发展有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 140,000	房地产租赁
广州市宝普仓储设施经营有限公司	中国	100%	-	100%	人民币千元 156,000	房地产租赁
上海金桥普洛斯仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 50,000	房地产租赁

12. 于子公司的投资 (续)

普沙 (杭州) 仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 24,000	房地产租赁
上海松江普洛斯仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 48,000	房地产租赁
北京城市动力仓储有限公司	中国	60%	-	60%	人民币千元 174,497	房地产租赁

下表列出与少数股东权益变动的相关信息及本集团具有重大少数股东权益的子公司。

	少数股东权益变动				
	CLF I 千美元	航港 千美元	CLF II 千美元	其他 千美元	总额 千美元
2016 年 4 月 1 日的结余	608,884	322,779	(429)	761,360	1,692,594
净利润	36,639	17,697	(4,915)	48,481	97,902
海外业务合并及外币报表折算差异	(34,047)	(18,047)	(56)	(39,901)	(92,051)
来自少数股东的投入股本	25,081	-	31,640	39,694	96,415
交易成本	-	-	(395)	-	(395)
支付少数股东的股息	-	-	-	(12,573)	(12,573)
收购子公司	-	-	-	18,205	18,205
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	(84,224)	(84,224)
于 2017 年 3 月 31 日和 2017 年 4 月 1 日的结余	636,557	322,429	25,845	731,042	1,715,873
净利润	152,229	24,423	23,861	113,613	314,126
海外业务合并及外币报表折算差异	71,906	33,243	9,666	78,936	193,751
来自少数股东的投入股本	24,265	-	92,217	20,383	136,865
支付少数股东的股息	-	-	-	(19,377)	(19,377)
收购子公司	-	-	-	10,930	10,930
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	(24,397)	(24,397)
处置子公司	-	-	-	(41,261)	(41,261)
向少数股东处置子公司股份	-	-	-	7,496	7,496
于 2018 年 3 月 31 日的结余	884,957	380,095	151,589	877,365	2,294,006

12. 于子公司的投资 (续)

下表列出了与拥有重大少数股东权益的本集团子公司 CLF I、航港和 CLF II 相关的信息。
下表呈列财务资料概是指任何公司间对销前的金额。

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
CLF I		
少数股东权益的百分比	44.12%	44.12%
流动资产	170,420	143,849
非流动资产	2,965,507	2,125,400
流动负债	(298,382)	(198,843)
非流动负债	(831,641)	(627,542)
净资产	2,005,904	1,442,864
少数股东权益	884,957	636,557
收入	106,601	56,440
净利润	345,053	83,048
综合收益总额	508,040	5,875
归属于少数股东的净利润	152,229	36,639
现金增加/(减少) 净额	2,221	(97,156)
航港		
少数股东权益的百分比	46.86%	46.86%
流动资产	42,347	39,258
非流动资产	1,466,921	1,283,944
流动负债	(200,886)	(183,204)
非流动负债	(497,279)	(451,952)
净资产	811,103	688,046
少数股东权益	380,095	322,428
收入	62,804	55,656
净利润	52,118	37,764
综合收益总额	123,057	(747)
归属于少数股东的净利润	24,423	17,697
现金 (减少)/增加净额	(552)	824

12. 于子公司的投资 (续)

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
CLF II		
少数股东权益的百分比	43.62%	43.62%
流动资产	158,797	63,287
非流动资产	653,572	217,560
流动负债	(417,039)	(220,653)
非流动负债	(47,841)	(950)
净资产	347,489	59,244
少数股东权益	151,589	25,845
收入	401	-
净利润	54,698	(11,267)
综合收益总额	76,861	(11,396)
归属于少数股东的净利润	23,861	(4,915)
现金增加/(减少) 净额	77,545	(20,314)

13. 对合营企业的投资

	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司 (“临港国际”)	(a)	248,361	183,240
深圳盐田港普洛斯物流园有限公司 (“盐田”)	(b)	71,671	47,994
其他		156,077	102,735
		<u>476,109</u>	<u>333,969</u>

所有合资公司均为未上市的法人实体，未提供其市场报价。

13. 对合营企业的投资 (续)

(a) 临港国际

临港国际是由本公司的一家子公司与一家国有房地产开发商在中国注册成立。临港国际的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
总额：		
流动资产	44,254	24,829
非流动资产	743,163	578,664
流动负债	(24,218)	(25,791)
非流动负债	(266,478)	(211,221)
权益	496,721	366,481
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
合并财务报表账面价值	248,361	183,240
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	26,942	13,863
流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(16,089)	(11,665)
非流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(142,610)	(133,252)
收入	36,132	31,626
净利润	89,038	37,930
其他综合收益	41,204	(19,965)
综合收益总额	130,241	17,965
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	44,519	18,965
以上利润包括：		
折旧和摊销	(56)	(63)
利息收入	138	103
利息费用	(6,760)	(6,930)
所得税费用	(29,974)	(12,755)

13. 对合营企业的投资 (续)

(b) 盐田

盐田是由本公司的一家子公司与一家国有房地产开发商在中国注册成立。盐田的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
总额：		
流动资产	25,808	19,768
非流动资产	156,628	126,688
流动负债	(2,572)	(9,795)
非流动负债	(36,522)	(40,675)
权益	143,342	95,986
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
合并财务报表账面价值	71,671	47,994
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	4,717	645
流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(2,588)	(2,042)
非流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(12,782)	(29,470)
收入	6,912	6,683
净利润	15,160	13,612
其他综合收益	12,192	(5,116)
综合收益总额	27,352	8,496
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	7,580	6,806
以上利润包括：		
折旧和摊销	(4)	(3)
利息收入	105	3
利息费用	(1,315)	(1,891)
所得税费用	(5,063)	(4,428)

13. 对合营企业的投资 (续)

个别非重大的合营企业的资料：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
净资产	561,044	161,020
合并财务报表账面价值	156,077	102,735
净利润	36,468	7,079
其他综合收益	26,424	(12,224)
综合收益总额	62,892	(5,145)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	15,803	4,183

14. 联营企业

	附注	2018 年 千美元	2017 年 千美元
北京首农股份有限公司 (“首农”)	(a)	134,155	122,292
汤普金斯国际公司		35,788	9,998
广州市卓志商贸发展有限公司 (“卓志”)	(b)	32,676	14,494
万通工业地产基金 (“万通地产”)	(c)	20,828	16,540
其他		3,310	-
		<u>226,757</u>	<u>163,324</u>

(a) 首农

本集团于2016年6月6日以人民币448,400,000元的初始成本收购了对首农控股的两家中间公司北京友山衡融亚农投资管理中心 (有限合伙) 和北京友山圣跃投资管理中心 (有限合伙) 89%的股份，从而获取了对首农约21.64%的股份。

于 2017 年 2 月 8 日又以人民币 350,000,000 元的初始成本收购了对首农控股的股份，从而获取了对首农约 21.29%的股份。

14. 联营企业 (续)

于 2018 年 1 月 17 日又以人民币 10,800,000 元的初始成本收购了首农控股的全资子公司 10% 的股份。

截止至 2018 年 3 月 31 日，本集团通过子公司以人民币 809,200,000 元 (约合美元 126,291,000 元) 对首农持股 45.61%。

首农的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
非流动资产	718,222	481,812
流动资产	226,963	216,600
非流动负债	(174,054)	(58,916)
流动负债	(446,551)	(333,912)
首农的少数股东权益	(30,445)	(37,458)
属于所有者的净资产	294,135	268,126
集团实际权益比例	45.61%	45.61%
合并财务报表账面价值	134,155	122,292
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	65,106	82,467
流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(128,771)	(42,236)
非流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(138,183)	(34,264)

14. 联营企业 (续)

收入	431,619	466,474
净 (损失)/利润	(1,454)	12,454
归属于少数股东的利润	(2,597)	(11,099)
归属于集团的利润	(4,051)	1,355
其他综合收益	26,376	(10,888)
综合收益总额	22,325	(9,533)
集团实际权益比例	45.61%	45.61%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(1,848)	618
以上利润包括：		
折旧和摊销	(30,575)	(4,915)
利息收入	923	1,759
利息费用	(12,390)	(11,475)
所得税费用	(152)	(4)

(b) 卓志

2017 年 3 月 8 日，本集团向卓志增资，从而获得卓志 20%的股权，同时在五人董事会中，有一名董事为本集团任命。截止至 2018 年 3 月 31 日，本集团已支付对价人民币 200,000,000 元 (约合美元 29,666,000 元)。

14. 联营企业 (续)

卓志的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
非流动资产	22,682	6,427
流动资产	102,216	92,704
非流动负债	(242)	-
流动负债	(82,565)	(67,247)
卓志的少数股东权益	(626)	(722)
属于所有者的净资产	41,465	31,162
集团实际权益比例	20%	10%
商誉	24,383	11,378
合并财务报表账面价值	32,676	14,494
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	4,970	6,357
流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(15,492)	(18,431)

14. 联营企业 (续)

(b) 卓志 (续)

收入	112,912	36,740
净利润/(损失)	3,887	874
其他综合收益	11,160	(28)
综合收益总额	15,047	846
集团实际权益比例	20%	10%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	777	-
以上利润包括：		
利息收入	97	-
利息费用	(46)	-
所得税费用	(1,202)	(413)

(c) 万通地产

2015 年 11 月 22 日，本集团收购了万通房地产基金（“万通地产”）12.62%的股权，本集团持股万通地产普通合伙人 85%的股份。万通地产自并购日始向其所属子公司提供资产管理，收入咨询，技术和 IT 支持。因此，管理层认为本集团对万通地产有重大影响。

14. 联营企业 (续)

万通地产的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
非流动资产	308,037	246,198
流动资产	18,311	9,404
非流动负债	(79,447)	(79,344)
流动负债	(81,861)	(45,195)
权益	165,040	131,063
集团实际权益比例	12.62%	12.62%
合并财务报表账面价值	20,828	16,540
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	8,652	4,781
流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(8,445)	(38)
非流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(56,467)	(71,891)
收入	17,200	10,819
净 (损失)/利润	16,318	9,223
其他综合收益	17,662	(7,273)
综合收益总额	33,980	1,950
集团实际权益比例	12.62%	12.62%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	2,059	1,164
以上利润包括：		
折旧和摊销	(66)	(103)
利息收入	35	12
利息费用	(4,715)	(5,060)
所得税费用	(7,458)	(2,810)

15. 递延税项

在合并资产负债表内确认的递延所得税 (负债)/资产的主要组成部分及年内变动如下：

	于 4 月 1 日	收购子公司	处置子公司	汇率变动影响	其他综合	损益中确认	于 3 月 31 日
	千美元	(附注 30)	(附注 30)	千美元	收益中确认	(附注 8)	千美元
		千美元	千美元		(附注 10)	千美元	
2018 年 3 月 31 日							
递延所得税资产							
未利用的可抵扣资产	28,254	69	-	3,055	-	4,698	36,076
其他	3,023	-	-	292	-	(127)	3,188
	<u>31,277</u>	<u>69</u>	<u>-</u>	<u>3,347</u>	<u>-</u>	<u>4,571</u>	<u>39,264</u>
递延所得税负债							
投资性房地产	(1,132,034)	-	21,362	(139,836)	-	(498,040)	(1,748,548)
其他投资	(23,724)	-	-	(2,520)	(3,124)	-	(29,368)
其他	(11,558)	-	-	(908)	-	4,191	(8,275)
	<u>(1,167,316)</u>	<u>-</u>	<u>21,362</u>	<u>(143,264)</u>	<u>(3,124)</u>	<u>(493,849)</u>	<u>(1,786,191)</u>
2017 年 3 月 31 日							
递延所得税资产							
未利用的可抵扣资产	25,141	1,400	-	(1,451)	-	3,164	28,254
其他	3,099	-	-	(172)	-	96	3,023
	<u>28,240</u>	<u>1,400</u>	<u>-</u>	<u>(1,623)</u>	<u>-</u>	<u>3,260</u>	<u>31,277</u>
递延所得税负债							
投资性房地产	(963,641)	(6,304)	-	58,320	-	(220,409)	(1,132,034)
其他投资	(17,378)	-	-	1,138	(7,484)	-	(23,724)
其他	(10,883)	-	-	627	-	(1,302)	(11,558)
	<u>(991,902)</u>	<u>(6,304)</u>	<u>-</u>	<u>60,085</u>	<u>(7,484)</u>	<u>(221,711)</u>	<u>(1,167,316)</u>

15. 递延税项 (续)

如果有在法律上可强制执行的权利以抵销即期税项负债，而递延税项与同一应课税实体及同一税务机关相关，则会抵销递延所得税资产与递延所得税负债。资产负债表内显示的互相抵销金额如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
递延所得税资产	2,608	6,849
递延所得税负债	<u>(1,749,535)</u>	<u>(1,142,888)</u>

由于未来不太可能有应课税利润可供抵免相关递延所得税资产，本集团尚未确认以下项目的递延所得税资产：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
税项亏损	<u>571,405</u>	<u>334,624</u>

税务亏损的金额认定是由税务机关及相关税法规定的。未确认税务亏损的金额为 571,405,000 美金 (2017 年：334,624,000 美金)，预计将在 1 至 5 年内到期。

16. 厂房及设备

家具、配件及设备
千美元

成本

于 2016 年 4 月 1 日	24,248
增加	3,557
减少	(35)
汇率变动影响	(1,412)
于 2017 年 3 月 31 日	26,358
收购子公司 (附注 30)	660
增加	3,874
减少	(705)
汇率变动影响	2,830
于 2018 年 3 月 31 日	33,017

累计折旧

于 2016 年 4 月 1 日	17,312
本年折旧费用	3,002
减少	(33)
汇率变动影响	(1,006)
于 2017 年 3 月 31 日	19,275
本年折旧费用	3,172
减少	(366)
汇率变动影响	2,556
于 2018 年 3 月 31 日	24,637

账面金额

于 2016 年 4 月 1 日	6,936
于 2017 年 3 月 31 日	7,083
于 2018 年 3 月 31 日	8,380

17. 商誉及无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	营业禁止协议 千美元	许可权 千美元	总额 千美元
成本					
于 2016 年 4 月 1 日	295,956	24,948	4,330	747	325,981
收购子公司 (附注 30)	-	-	-	217	217
汇率变动影响	(16,133)	(1,360)	-	(41)	(17,534)
于 2017 年 3 月 31 日	279,823	23,588	4,330	923	308,664
汇率变动影响	27,668	2,332	-	92	30,092
于 2018 年 3 月 31 日	307,491	25,920	4,330	1,015	338,756
累计摊销					
于 2016 年 4 月 1 日	-	(6,879)	(4,330)	(112)	(11,321)
本年摊销	-	(1,325)	-	(145)	(1,470)
汇率变动影响	-	409	-	10	419
于 2017 年 3 月 31 日	-	(7,795)	(4,330)	(247)	(12,372)
本年摊销	-	(1,325)	-	(204)	(1,529)
汇率变动影响	-	(845)	-	(35)	(880)
于 2018 年 3 月 31 日	-	(9,965)	(4,330)	(486)	(14,781)
账面金额					
于 2016 年 4 月 1 日	295,956	18,069	-	635	314,660
于 2017 年 3 月 31 日	279,823	15,793	-	676	296,292
于 2018 年 3 月 31 日	307,491	15,955	-	529	323,975

17. 商誉及无形资产 (续)

包括商誉的现金产生单位的减值测试

按照国家和经营业务分摊至已识别的现金产生单位的商誉如下：

	账面金额		折现率		永久增长率	
	2018 年	2017 年	2018 年	2017 年	2018 年	2017 年
	千美元	千美元	%	%	%	%
集团						
GLP 中国 ¹	248,926	226,528	8	8.5	3	3
ACL 集团	58,565	53,295	8	8.5	3	3
合计	307,491	279,823	8	8.5	3	3

¹与在中国租赁物流设施及提供资产管理服务相关，将航港集团排除在外。

现金产生单位的可收回金额是根据使用价值计算。使用价值计算按基于管理层批准的十年期财政预算的现金流量预测以折现模型计算。此年期后的现金流量按上表所列的预计永久增长率推定。用于现金产生单位的永久增长率并不超过管理层对该现金产生单位所经营业务的相关行业和国家的平均长期增长率的预测。

管理层相信，上述主要假设的任何合理变动，将不会导致可收回金额大幅低于商誉账面值。

18. 其他长期投资

	2018 年	2017 年
	千美元	千美元
可供出售金融投资	1,055,980	711,469

18. 其他长期投资 (续)

上述投资形成了在上海证券交易所上市的中储发展股份有限公司 (简称“CMSTD”) 15.45% (2017 年: 15.45%) 的权益, 以及在深圳证券交易所上市的深圳赤湾石油基地股份有限公司 (“深基地”) 19.9% (2017 年: 19.9%) 的权益, 以及在上海证券交易所上市的上海临港股份有限公司 0.89% (2017 年: 0.89%) 的权益, 以及在新三板市场上市的深圳市凯东源现代物流股份有限公司 (凯东源) 10.47% 的权益。2017 年 9 月, 本集团通过凯东源首次公开发行以人民币 30,030,000 元 (约合美元 4,583,000 元) 认购其 10.47% 的股份。

本集团在截至 2018 年 3 月 31 日的 12 个月间通过新股认购对中国几个未上市企业完成了约为美元 222,967,000 元的投资。

19. 其他非流动资产

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
应收账款	40,960	31,069
保证金	1,161	1,181
预付账款	1,608	2,483
应收融资租赁款	70,044	36,466
- 应收融资租赁款	71,475	36,466
- 减值损失	(1,431)	-
其他	999	872
提供给第三方的借款	198,079	-
	<u>312,851</u>	<u>72,071</u>

向与收购新投资相关的第三方提供的贷款为无担保、于报告日按 3.28% 至 8.00% 的实际年利率计息 (2017 年 3 月 31 日: 无), 且需在 24 个月内偿还。

20. 应收及其他应收款项

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
净应收账款：		
应收账款	114,188	96,859
减值损失	(2,767)	(281)
	111,421	96,578
净融资租赁应收款：		
应收融资租赁款	220,598	53,474
减值损失	(8,031)	-
	212,567	53,474
应收合营企业的款项：		
- 贸易	754	893
- 非贸易	102,523	64
合营企业贷款	4,808	586
	108,085	1,543
应收联营企业的款项		
- 贸易	7,820	4,153
- 非贸易	7	55
联营企业贷款	13,779	21,130
	21,606	25,338
应收少数股东的款项		
- 非贸易	2,330	105
少数股东贷款	7,213	14,212
	9,543	14,317
应收关联方的款项		
- 贸易	7,581	3,038
- 非贸易	6	5
	7,587	3,043

20. 应收及其他应收款项 (续)

第三方贷款	296,086	73,699
保证金	216,887	87,073
其他应收款	108,478	51,423
减值损失	(12)	(11)
	108,466	51,412
预付款项	103,152	77,337
	<u>1,195,400</u>	<u>483,814</u>

应收合营企业和少数股东和关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。

合营企业及联营企业和少数股东贷款为无担保、于报告日按 5.39%至 10.00% (2017 年：2.00%至 8.00%) 的实际年利率计息，且需在 12 个月内偿还。

对第三方的贷款中除由于收购完成而提供的无息贷款美元 23,732,000 元 (2017 年：美元 50,730,000 元) 外，其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月偿还的贷款，且年利率为 4.90% - 15.00% (2017 年：4.90%至 10.00%)。其他对第三方的贷款均为有担保、需在 12 个月偿还的贷款，年利率为 9.50% - 12.00% (2017 年：7.50%)。

保证金包括与收购土地储备和投资性房地产相关的数额 209,567,000 美元 (2017 年：84,091,000 美元)。其他应收账款包括利息应收款和其他应收回账款。预付款项包括预付工程费用 42,621,000 美元 (2017 年：50,871,000 美元)。

20. 应收及其他应收款项 (续)

(a) 账龄分析

截至报告期末，扣除坏账准备后的应收账款按发票日期的账龄分析如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
一个月内	66,288	72,962
1 至 2 个月	27,843	12,907
2 至 3 个月	5,560	5,665
3 个月后	11,730	5,044
	<u>111,421</u>	<u>96,578</u>

应收账款于缴款日到期。关于本集团信贷政策的更多信息载列于附注 31(a)。

(b) 应收账款及其他应收款减值

账款的减值亏损采用准备账来记录，但当本集团认为收回款项的可能性极低时，减值亏损便会直接冲销应收账款 (参阅附注 2(m)(i))。

年内坏账准备的变动 (包括个体和整体亏损部分) 如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
于 4 月 1 日	292	601
已确认的减值损失	11,556	485
转回的减值损失	(1,645)	(725)
汇兑差额	607	(69)
	<u>10,810</u>	<u>292</u>
于 3 月 31 日		

于 2018 年 3 月 31 日，本集团的应收及其他应收款项 10,810,000 美元 (2017 年：292,000 美元) 被个别确定为减值。

20. 应收及其他应收款项 (续)

(c) 没有减值的应收账款

在个别或整体评估下均不视为需作减值的应收账款账龄分析如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
未逾期或减值的应收账款	30,201	42,448
逾期 1 个月以下	36,087	30,514
逾期 1 至 6 个月	39,322	21,852
逾期 6 个月以上	5,811	1,764
于 3 月 31 日	<u>111,421</u>	<u>96,578</u>

未逾期或减值的应收账款是与近期多个并无拖欠付款记录的客户有关。

已逾期但并未减值的应收账款是与本集团多个付款记录良好的独立客户有关。根据以往的经验，管理层认为，由于信贷质量并无重大变动，而且有关结余仍被视为可全数收回，因此无须就这些结余计提减值准备。

21. 存货

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
库存商品	<u>27,213</u>	<u>5,836</u>

22. 现金及现金等价物

(a) 现金及现金等价物包括：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
定期存款	25,824	8,706
银行存款	1,037,979	741,687
受限资金	43,061	49,384
资产负债表所示的现金及现金等价物	<u>1,106,864</u>	<u>799,777</u>

在报告日期，本集团定期存款和一些银行存款现金有关的每年有效利率分别介于之间 1.10%至 2.10% (2017 年：1.10%至 2.52%) 及 0.05%至 0.35%之间 (2017 年：0.05%至 0.35%)。利率每 1 至 12 个月被重新定价一次。

受限制银行存款是某些子公司用于未来投资的担保。

22. 现金及现金等价物 (续)

(b) 由融资活动产生的债务变动

本集团因融资活动而产生的债务的变动，包括现金及非现金变动，已详列于下表。由融资活动产生的债务，即为该债务过去及将来的现金流，于本集团的合并现金流量表中，会归类为融资活动产生的现金流量。

	银行借款 (附注 26) 千美元	无抵押债券 (附注 26) 千美元	间接控股 公司借款 (附注 27,28) 千美元	少数股东 借款 (附注 28) 千美元	应付票据 (附注 28) 千美元	总额 千美元
于 2017 年 4 月 1 日	1,771,235	216,498	1,619,835	31,590	3,725	3,642,883
融资现金流变动：						
新增银行贷款	2,280,945	-	-	-	-	2,280,945
偿还银行贷款	(703,909)	-	-	-	-	(703,909)
发行债券	-	530,931	-	-	-	530,931
新增中间控股公司贷款	-	-	725,000	-	-	725,000
偿还中间控股公司贷款	-	-	(458,368)	-	-	(458,368)
偿还少数股东贷款	-	-	-	(42,233)	-	(42,233)
融资现金流变动总额	1,577,036	530,931	266,632	(42,233)	-	2,332,366
其他变动：						
收购子公司 (附注 30)	17,287	-	-	50,086	-	67,373
处置子公司 (附注 30)	(39,961)	-	-	-	-	(39,961)
汇兑调整	157,747	28,927	5,017	3,160	429	195,280
其他	-	-	-	-	1,100	1,100
其他变动总和	135,073	28,927	5,017	53,246	1,529	223,792
于 2018 年 3 月 31 日	3,483,344	776,356	1,891,484	42,603	5,254	6,199,041

23. 股本、储备和股息

(a) 权益组成部分变动

本集团综合权益中各部分的年初及年末调整载列于合并权益变动表内。本公司的各个权益部分的年初及年末变动详情如下：

本公司	股本 千美元	汇兑储备 千美元	留存收益 千美元	总额 千美元
于 2016 年 4 月 1 日的结余	6,950,825	(376,076)	13,175	6,587,924
本期权益变动				
本期综合收益总和	-	(367,438)	(119,153)	(486,591)
于 2017 年 3 月 31 日的结余	6,950,825	(743,514)	(105,978)	6,101,333
本期权益变动				
本期综合收益总和	-	608,400	91,733	700,133
于 2018 年 3 月 31 日的结余	6,950,825	(135,114)	(14,245)	6,801,466

(b) 股本

发行股本

	股份总数 (千股)	3 月 31 日 千美元
普通股发行额	6,948,442	6,950,825

普通股持有人有权收取不时宣派的股息，并可在本公司大会上每持有一股股份投一票。对于本公司的剩余资产，所有普通股均享有同等权益。

(c) 股息

董事会决议不派发至 2018 年 3 月 31 日止年度股息。

23. 股本、储备和股息 (续)

(d) 资本管理

集团致力于建立一个强大的资本基础从而有助于未来的发展以及最大化股东的利益，集团把“资本”定义为所有的权益加上一些没有固定归还期限的来自直系子公司的负债。

公司的资本管理团队会定期的审阅和管理公司的资本结构。当经济形势，法律法规以及集团战略发生变化时，资本结构也会发生相应的调整。

集团使用净债务股本比来衡量资本的事情，该数据使用借款净额除以净资产（包括少数股东权益）。

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
贷款及借款	4,259,700	1,987,733
间接控股公司借款	1,891,484	1,619,835
少数股东借款	42,603	31,590
应付票据	5,254	3,725
借款总额	6,199,041	3,642,883
减：现金及现金等值物	(1,106,864)	(799,777)
净负债	5,092,177	2,843,106
净资产	12,228,266	9,455,574
净股本债务比	41.64%	30.07%

通过更高层次的借款和更健全的资本地位所能提供的流动性和安全性，本集团力求寻求在更高的回报之间取得一个平衡点。

本集团在本年内并无资本管理办法的变动。

2018 年期间，公司的策略与 2017 年保持不变，维持经调整的净资产负债率不超过 55%。为维持或调整该比率，公司可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

23. 股本、储备和股息 (续)

本集团没有其他外部的对资本的要求。

所有的集团的金融机构都要去满足资产负债比到达一定的水平，这通常也是银行的借款合同中包括的内容。如果集团违法的公约那么这提取设备就会变成见票即付。集团定期的审阅对于该公约的合规性。详细情况请参见附注 31(b) 集团的流动性风险的管理。截止 2018 年 3 月 31 日，这些关于提取设备的公约均未被违反 (2017 年：无)。

24. 储备

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
资本储备	(6,054)	(4,150)
股份支付资本储备	36,849	20,231
外币报表折算差异	192,346	(638,717)
公允价值储备	228,976	212,942
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	4,085,948	2,753,200
	<u>2,983,435</u>	<u>788,876</u>

资本储备主要包括不会导致失去子公司的控制权的本集团权益变动所得的股权交易损益以及本集团对在中国注册成立的子公司的法定储备的股份。根据中国法律法规和本公司在中国注册成立的子公司的章程，中国注册成立的子公司的法定储备转自留存收益，并经相应的董事会批准。截至 2018 年 3 月 31 日，留存收益中包含了利润分配时应当提取的，不可对股东分配的盈余公积约为 15,467,000 美元 (2017 年：9,315,000)。

股份支付资本储备包括根据绩效股计划和绩效股份计划和受限股份计划发行的股份所收到的雇员服务累计价值。

公允价值储备包括当投资被取消确认或减值时，可供出售金融资产的累计公允价值变动净额。

24. 储备 (续)

其他储备主要是指直接控股公司的出资与合并储备 (合并储备指本公司实收资本名义价值的份额和通过本公司发行的普通股名义价值收购的子公司的股东注资相关的资本储备之间的差额)。

25. 少数股东权益

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
少数股东净资产份额	<u>2,294,006</u>	<u>1,715,873</u>

少数股东的净资产份额属于本集团于中国之子公司之少数股东。

26. 贷款及借款

于 2017 年 3 月 31 日, 抵押贷款及借款如下:

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	1,711,946	1,409,208
无抵押银行贷款	29,241	86
无抵押债券	<u>776,356</u>	<u>216,498</u>
	<u>2,517,543</u>	<u>1,625,792</u>
流动负债		
抵押银行贷款	342,272	105,423
无抵押银行贷款	<u>1,399,885</u>	<u>256,518</u>
	<u>1,742,157</u>	<u>361,941</u>

本集团以子公司的投资性房地产作银行贷款的抵押, 其账面价值为 9,071,880,000 美元 (2017 年: 5,843,999,000 美元) (参阅附注 11)。

银行借款的实际年利率在 1.25%至 6.86%之间 (2017 年: 2.31%至 5.93%)。

27. 其他非流动负债

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
已收保证金	80,382	46,448
应付投资性房地产收购价款	13,416	12,210
重建费用准备金	96	86
已收预付租金	4,341	5,470
来自间接控股公司的贷款	1,835,738	1,619,835
来自间接控股公司贷款的应付利息	-	2,259
	<u>1,933,973</u>	<u>1,686,308</u>

来自间接控股公司的贷款无抵押，截至报告日，计息按 3.95% 至 5.61% (2017 年：3.95% 至 5.00%) 的实际年利率计息，在超过一年之后会按照还款计划来确定。

28. 应付及其他应付款项

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
应付账款	4,894	6,551
应付票据	5,254	3,725
应付工程土地款	453,454	429,290
预提营业费用	50,560	39,163
预收租金	42,741	23,408
应付利息	21,284	10,196
预收保证金	63,263	81,423
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	33,326	24,122
- 关联方 (非贸易)	10,849	4,358
- 非控制性权益 (贸易)	2,366	1,815
- 非控制性权益 (非贸易)	387	1,051
- 合营企业 (贸易)	186	130
- 联营企业 (非贸易)	3,823	-
间接控股方贷款	55,746	-
间接控股方贷款应付利息	79,621	46,510
少数股东贷款	42,603	31,590
少数股东贷款应付利息	894	692
收购子公司的应付对价	125,669	130,986
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	61,221	55,712
对联营企业投资的应付对价	11,151	16,959
房地产投资收购的应付对价	19,226	36,691
其他应付款	59,233	36,210
	<u>1,147,751</u>	<u>980,582</u>

少数股东和关联方的非贸易款项和无担保、免息、无固定还款期。

从间接控股方获得的贷款为无担保，于 2018 年 5 月 11 日偿还并于报告日按 5.00% 的实际年利率 (2017 年：无) 计息。

28. 应付及其他应付款项 (续)

从少数股东获得的贷款为无担保、于要求时偿还，并于报告日按 4.00%至 6.00% 的实际年利率 (2017 年：4.00%至 10.00%) 计息。

其他应付款项主要与保留金额、已收预付款项及与所产生的资本支出相关的金额有关。

29. 股份支付

GLP 股份计划

GLP Limited 拥有一个股权激励计划，包括 GLP 绩效股份计划 (“GLP PSP”) 和 GLP 受限股份计划 (统称为 “GLP 股份计划”)，其中绩效股份有条件地授予 GLP Limited 的员工。该 GLP 股份计划由 GLP 的薪酬委员会进行管理。

GLP PSP

这涉及到反映本集团若干员工福利的 GLP PSP 的补偿费用。GLP PSP 的奖励是指参与者在薪酬委员会规定的时间内实现规定的业绩，免费获得缴纳足股份的权利。奖励于满足绩效条件的日期公布。没有超过绩效实现期的归属期。

GLP PSP 的股份奖励数目详情如下：

	2018 年	2017 年
	千	千
于 4 月 1 日	7,241	3,581
本年重申	3,340	4,383
本年授予	(9,731)	(723)
本年失效	(850)	-
于 3 月 31 日	-	7,241

29. 股份支付 (续)

股票的公允价值于计量日利用蒙特卡洛模拟确定，根据几何布朗运动理论通过假设对数正态分布预测未来股份价格。公允价值和假设下：

奖励期间	2018 年	2017 年
计量日的加权平均公允价值	SG\$1.418	SG\$0.714
从上市日到估值日的变动	15.71%	14.67%
授出日股价加权平均价格	SG\$2.92	SG\$1.79
与期限等同于归属期的新加坡零息政府债券隐含 收益率等同的无息利率：	1.41%	1.15%
预期股息率	2.26%	3.52%

GLP RSP

这是关于反映绩效标准相关的服务期间本集团若干员工应计福利的 GLP PSP 补偿费用。GLP PSP 的奖励是指参与者免费获得缴足股份的权益。根据 GLP RSP 授予的奖励将受到归属期的约束，但与绩效股份计划下授予的奖励不同，该奖励将不会受到业绩目标的约束。

根据 GLP RSP，股份奖励数目详情如下：

	2018 年 千	2017 年 千
于 4 月 1 日	7,380	4,060
本年重申	3,292	5,373
本年授予	(9,704)	(1,798)
本年失效	(968)	(255)
于 3 月 31 日	-	7,380

29. 股份支付 (续)

股票的公允价值在计量日使用蒙特卡洛模拟确定，根据几何布朗运动理论通过假设对数正态分布预测未来股份价格。公允价值和假设如下：

奖励期间	2018 年	2017 年
计量日的加权平均公允价值	SG\$2.856	SG\$1.615 ~ 1.731
从上市日到估值日的变动	21.62%	23.92% ~ 29.86%
授出日股价加权平均价格	SG\$2.92	SG\$ 1.79
与期限等同于归属期的新加坡零息政府债券隐含 收益率等同的无息利率：	1.05%	0.85% ~ 1.15%
预期股息率	<u>2.23%</u>	<u>3.34% ~ 3.52%</u>

本集团确认本年权益偿付的股份支付相关的总费用为 16,618,000 美元 (2017 年：6,737,000 美元)

30. 现金流量表注释

(a) 收购子公司

本集团收购子公司的主要原因是扩大其持有的中国投资性房地产的组合。

(i) 在截至 2018 年 3 月 31 日止年度，收购的子公司名单如下：

子公司名称	收购日期	收购的股权%
民尚 (成都青白江) 物联网科技发展有限公司	2017 年 5 月	95
东莞永达盈仓储有限公司	2017 年 6 月	100
民尚 (武汉) 物联网科技发展有限公司	2017 年 7 月	95
蒙西扣件 (昆山) 有限公司	2017 年 7 月	100
昆山华成织染有限公司	2017 年 7 月	100
上海卓瑞包装制品有限公司	2017 年 9 月	100
昆山桦青家具有限公司	2017 年 10 月	75
中邦 (上海) 电脑机绣制衣有限公司	2017 年 12 月	100
民熙 (湖北) 物联网科技有限公司	2017 年 12 月	95
无锡市国联仓储设施有限公司	2017 年 12 月	60
山东振华物流有限公司	2018 年 1 月	100
沈阳邦送物流有限公司	2018 年 1 月	100
百利兴物流 (西安) 有限公司	2018 年 3 月	100
丽德物流 (武汉) 有限公司	2018 年 3 月	100
北京金乔佳申科技有限公司	2018 年 3 月	100
长春华润万家物流配送有限公司	2018 年 3 月	90

30. 现金流量表注释 (续)

(ii) 截至 2017 年 3 月 31 日止年度收购的子公司名单如下：

子公司名称	收购日期	收购的股权%
Minshang No.7 Network Industry Development Limited	2016 年 6 月	95
民商 (咸阳) 物联网科技发展有限公司	2016 年 6 月	95
Minshang No.5 Network Industry Development Limited	2016 年 6 月	95
民商 (无锡) 物联网络科技有限公司	2016 年 6 月	95
北京友山衡融亚农投资管理中心 (有限合伙)	2016 年 6 月	89
北京友山圣跃投资管理中心 (有限合伙)	2016 年 6 月	89
宝德阳科技 (北京) 有限公司	2016 年 8 月	100
Minshang No.3 Network Industry Development Limited	2016 年 9 月	95
民商 (南宁) 物联网络科技有限公司	2016 年 9 月	95
福建省科乐通冷链物流有限公司	2017 年 1 月	100
广州市普福仓储有限责任公司	2017 年 1 月	80
上海京西投资有限公司	2017 年 2 月	100
昆山启发供应链管理有限公司	2017 年 3 月	100
臻时投资有限公司	2017 年 3 月	100
武汉高桥新地物流有限公司	2017 年 3 月	100
大连美拓网络科技有限公司	2017 年 3 月	100
江苏南华物流有限公司	2017 年 3 月	70
厦门中马供应链管理有限公司	2017 年 3 月	90
GLP-MC Tianjin Logistics Property Development Limited	2017 年 3 月	50 ¹
天津普菱仓储服务有限公司	2017 年 3 月	50 ¹
GLP-MC Wuhan Logistics Property Development Pte. Ltd.	2017 年 3 月	50 ¹
武汉普菱仓储服务有限公司	2017 年 3 月	50 ¹
CLH Chongqing Logistics Property Limited	2017 年 3 月	50 ¹
重庆普庆仓储服务有限公司	2017 年 3 月	50 ¹

本集团持有 50% 的股份，并于 2017 年 3 月获得了额外 50% 的股份。

30. 现金流量表注释 (续)

收购影响

截至 2018 年 3 月 31 日止年度收购的子公司的现金流和净资产如下：

	2018 年 已确认收购价格 千美元	2017 年 已确认收购价格 千美元
投资性房地产	422,622	256,102
联营公司权益	-	124,612
无形资产	-	217
厂房及设备	660	-
递延所得税资产	69	1,400
其他资产	-	216
应收及其他应收款项	41,484	8,182
现金及现金等价物	2,597	4,698
应付及其他应付款项	(76,124)	(53,221)
贷款及借款	(17,287)	-
应交税金	(337)	(351)
递延所得税负债	-	(6,304)
少数股东权益	(10,930)	(18,205)
收购的净资产	362,754	317,346
收购子公司收益	-	(3,523)
收购对价	362,754	313,823
应付对价	(77,983)	(89,413)
以前持有的股东权益	-	(26,338)
收购子公司的现金	(41,484)	(8,182)
以前收购的现金对价	88,667	36,681
收购子公司的现金流出	331,954	226,571

30. 现金流量表注释 (续)

上述子公司的收购成本合计为 362,754,000 美元 (2017 年：313,823,000 美元)。从收购日至 2018 年 3 月 31 日，在核算收购的融资成本前，上述收购对本集团本年业绩的净利润贡献为 24,235,000 美元。如果在 2017 年 4 月 1 日完成收购，管理层估计，截至 2018 年 3 月 31 日，上述收购将对本集团收入和亏损大约贡献 14,115,000 美元和 9,692,000 美元。

处置子公司

本集团于 2017 年 8 月出售杭州传化立新公路港投资发展有限公司 (“传化立新”) 60% 股权，对价为本集团持有的杭州普新仓储设施经营有限公司 (“杭州普新”) 40% 的股权。从而，杭州普新成为集团的全资子公司，同时，本集团不再持有杭州立新股份。

本集团于 2018 年 3 月将北京普洛斯顺航仓储有限公司 (“北京顺航”) 和维龙仓储 (上海) 有限公司 (“上海维龙”) 100% 股权出售予普洛斯中国收益增值型基金 (“基金 I”)，本集团对后者持有 18.37% 股权。包括本集团在内的基金 I 的股东根据安排共同控制基金 I。因此，北京顺航和上海维龙成为本集团的合营企业。

截至 2018 年 3 月 31 日止年度处置的子公司名单如下：

子公司名称	收购日期	收购的股权%
杭州传化立新公路港投资发展有限公司	2017 年 8 月	60
青岛传化物流基地有限公司	2017 年 8 月	60
天津传化物流基地有限公司	2017 年 8 月	60
北京普洛斯顺航仓储有限公司	2018 年 3 月	81.63
维龙仓储 (上海) 有限公司	2018 年 3 月	81.63

30. 现金流量表注释 (续)

处置影响

截至 2018 年 3 月 31 日止年度处置的子公司的现金流和净资产如下：

	已确认处置价格 千美元
投资性房地产	208,325
递延所得税资产	5
其他资产	150
应收及其他应收款项	6,319
现金及现金等价物	6,532
应付及其他应付款项	(15,062)
贷款及借款	(39,961)
应交税金	(76)
递延所得税负债	(21,362)
少数股东权益	(20,137)
处置的净资产	124,733
处置子公司收益	10,566
加：抵消本集团持有被处置子公司的股份	2,377
处置对价	137,676
应收对价	(107,470)
少数股东以前持有的股东权益	(30,206)
所处置子公司的现金	(6,532)
收购子公司的现金流出	(6,532)

自 2017 年 4 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团截至 2018 年 3 月 31 日的收入和净利润分别大约贡献 4,799,000 美元和 8,710,000 美元。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值

本集团需在正常业务过程中承受信贷、流动资金、利率和货币风险。本集团亦承受在其他实体的权益投资及本身股价波动所产生的股价风险。

本集团对这些风险的承担额以及为管理这些风险所采用的金融风险管理政策和惯常做法载列于下文。

(a) 信贷风险

本集团的信贷风险主要来自应收账款。管理层已制定适当的信贷政策，并且持续监控这些信贷风险的额度。

就应收账款而言，所有要求就超过某一数额的账款获得赊账安排的客户均须接受个别信贷评估。本集团会集中评估客户过往支付到期欠款的记录及现时的还款能力，并考虑客户及客户营运所在经济环境的相关资料。应收账款从出具账单日起到期。账款逾期 6 个月以上的债务人会被要求先清偿所有未偿还余额，才可以获得进一步的信贷安排。

于报告期末本集团面临的信贷风险主要受到每名客户的个别特性（而非客户营运所属的行业或所在的国家）所影响，因此重大信贷集中风险主要由于本集团与个别客户往来时须承受重大风险所致。于报告期末，应收本集团电子业务分部的最大客户及五大客户的款项分别占应收账款及其他应收款总额的 10% 以下。

有关本集团承受因应收账款及其他应收款所产生的信贷风险的进一步定量披露内容载列于附注 20。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(b) 流动性风险

本集团内的个别经营实体须负责本身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需寻求母公司董事会的批核）。本集团的政策是定期监控流动资金需求，以及是否符合借款承诺的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得大型金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

下表载列了本集团及本公司的非衍生金融负债与衍生金融负债于报告期末的剩余合约期限。该等金融负债是以订约未折现现金流量（包括以订约利率或（如属浮息）按于报告期末的利率计算的利息付款）以及本集团和本公司须支付的最早日期为准：

	账面金额 千美元	合同约定 现金流量 千美元	现金流量		
			1 年内 千美元	1 年以上 但 5 年内 千美元	5 年以上 千美元
2018					
银行贷款	3,483,344	3,937,710	1,870,547	1,286,009	781,154
无担保债券	776,356	969,182	36,678	698,121	234,383
应付及其他应付款项*	3,034,642	3,065,644	1,136,013	1,929,631	-
	<u>7,294,342</u>	<u>7,972,536</u>	<u>3,043,238</u>	<u>3,913,761</u>	<u>1,015,537</u>
2017					
银行贷款	1,771,235	2,113,836	440,695	1,003,152	669,989
无担保债券	216,498	243,959	7,117	236,842	-
应付及其他应付款项*	2,638,012	2,646,504	962,844	1,683,660	-
	<u>4,625,745</u>	<u>5,004,299</u>	<u>1,410,656</u>	<u>2,923,654</u>	<u>669,989</u>

* 不包括收到的预付租金。

如以上分析所示，本集团的银行贷款总计为 1,870,547,000 美元，均须于 2018 年偿还。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(c) 利率风险

本集团的利率风险主要来自长期借款和现金及现金等价物。

现金及现金等价物和限定用途的现金主要由银行存款组成，且 2018 年 3 月 31 日的年利率为 0.05% ~ 2.10% (2017 年：0.05% ~ 2.52%) 抵押银行存款以及三个月后到期的定期存款不为投机目的而持有，而用于满足借款备用额的条件，以及获取比银行存款更高的收益。

集团的可变利率借款面临利率变动导致的现金流量变动风险。贷款及借款的利率及还款条件披露于附注 26。

为有效管理利率风险净敞口，集团通过维持充足的信贷额度，使借贷成本处于可接受的水平，同时持续地监控该等风险的敞口。在适当时以及出现利率不确定或波动时，我们会运用利率掉期来管理利率风险敞口。

(i) 利率情况

下表详述资产负债表日本集团贷款及借款的利率情况：

	2018 年		2017 年	
	实际利率		实际利率	
	%	千美元	%	千美元
固定利率借款				
应付及其他应付款项	3.95% - 6.00%	1,939,341	3.95% - 10.00%	1,655,150
抵押贷款	3.12% - 5.65%	935,629	3.12% - 3.58%	216,498
变动利率借款				
抵押贷款	1.25% - 6.86%	3,324,071	2.31% - 5.93%	1,771,235
带息金融负债总额		6,199,041		3,642,883
固定利率借款占借款总额百分比		46.38%		51.38%

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(ii) 敏感性分析

在 2018 年 3 月 31 日，估计当利率普遍上升/下降 50 个基点，加上所有其他变量保持不变，本集团税后利润将因此减少/增加约 16,620,000 美元 (2017 年：8,856,000 美元)。

以上敏感度分析假设利率变动于报告期末已经发生，并且应用于重新计量本集团所持有的金融工具 (导致本集团于报告期末承担公允价值利率风险)，本集团的所得税前利润以及综合权益的其他组成部分会因此实时变动。就本集团于报告期末持有的浮动利率非衍生工具所产生的现金流量利率风险额度而言，本集团的所得税前利润 以及综合权益的其他组成部分所受到的影响，是基于每年有关利率变动对利息支出或收入的影响作出估计。以上分析是按 2017 年的同一基准进行。

(d) 货币风险

本集团所承受的货币风险主要源于产生以外币计价的应收及其他应收款项、应付及其他应付款项及现金结余的买卖交易。所指外币是与这些交易有关的业务功能货币以外的货币。引致这种风险的货币主要包括美元和港币。

对于以外币计价的货币资产与负债，本集团通过在必要时以即期汇率买卖外币，确保将货币风险净敞口保持在可接受的水平，以解决短期失衡问题。管理层并未执行货币对冲交易，原因是管理层认为该等工具的成本高于汇率波动的潜在风险。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(i) 货币风险敞口

下表详述本集团于报告期末以相关实体的功能货币以外的货币计值的已确认资产或负债所产生的货币风险敞口。风险敞口按年结日的现货率换算为美元进行列报。

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
其他长期投资	145,046	137,588
现金及现金等价物	258,466	300,711
应付及其他应付款项	(79,621)	(46,510)
非流动负债	(1,835,738)	(1,569,106)
贷款及借款	(1,332,659)	(411,550)
风险敞口总额	<u>(2,844,506)</u>	<u>(1,588,867)</u>

以下为年内采用的主要汇率：

	平均利率		报告日期即期汇率	
	2018 年	2017 年	2018 年	2017 年
美元	6.6287	6.7235	6.2785	6.8993

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(ii) 敏感性分析

下表显示，若美元对以下本集团于资产负债表日有风险的外部升值 5%，本集团的利润及综合权益其他部分的大体变动。本分析假设已于资产负债表日发生合理可能的外币汇率变动，并已影响本集团各实体于该日存在的金融工具货币风险，且所有其他可变因素（尤其是利率）保持不变。

	亏损	
	2018 年	2017 年
	千美元	千美元
人民币	(142,225)	(79,443)

若美元在 3 月 31 日对上述货币贬值 5%，则对上述货币具有相等于上表金额但为相反方向的影响，假设所有其他可变因素保持不变。

以上敏感度分析是假设汇率于报告期末有所改变而确定，并已应用于重新计量本集团于报告期末所持有的使本集团须承担外币风险的金融工具（包括本集团公司间以贷款人或借款人功能货币以外的货币计值的应付款和应收款）。该分析不包括以本集团的列报货币换算境外经营的财务报表所产生的差异。该分析是按 2017 年的同一基准进行。

(e) 股价风险

本集团面临由于分类为其他长期投资的权益投资的股价变动所产生的风险（参阅附注 18）。本集团的上市投资均在深圳证券交易所上市。本集团根据每日对个别证券表现比对指数和其他业内指标表现的监控以及本集团的流动资金需要，作出购入或沽售买卖证券的决定。本集团根据上市证券的长期增长潜力，选择以可供出售金融投资组合方式持有的上市投资，并定期监控其表现是否符合预期。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

在 2018 年 3 月 31 日，估计相关股市指数 (就上市投资而言) 每增加 5% (2017 年：5%)，而所有其他变量维持不变，会因此导致本集团的税后利润 (和留存利润) 以及综合权益的其他组成部分增加以下金额：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
其他长期投资	33,986	27,293

若相关股市指数在 3 月 31 日下降 5%，则对上述权益投资具有相等于上表金额但为相反方向的影响，假设所有其他可变因素保持不变。

以上敏感度分析指出，本集团的税后利润 (及留存收益) 及综合权益其他组成部分因股市指数或其他相关风险变量于报告期末已转变而实时出现变化，并且应用于重新计量本集团于报告期末所持有的使本集团须承担股价风险的金融工具。该分析亦假设本集团权益投资的公允价值将根据有关股市指数或风险变量的历来相互关系而变动，且本集团的可供出售金融投资概不会因为有关股市指数或其他相关风险变量下跌而被视为减值，而所有其他变量则维持不变。该分析是按 2017 年的同一基准进行。

(f) 公允价值计量

(i) 按公允价值计量的金融资产及负债

公允价值层级

下表呈列本集团于报告期末按经常基准所计量的金融工具公允价值。该等金融工具已归入《香港财务报告准则第 13 号 - 公允价值计量》所界定的三个公允价值层级。本集团参照以下估值方法所采用的输入值的可观察程度和重要性，从而确定公允价值计量数值所应归属的层级：

- 第一层级估值：只使用第一层级输入值 (即相同资产或负债于计量日期在活跃市场的未经调整报价) 来计量公允价值
- 第二层级估值：使用第二层级输入值 (即未达第一层级的可观察输入值) 并舍弃重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值是指欠缺市场数据的输入值

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

- 第三层级估值：采用重大不可观察输入值来计量公允价值

于2018年3月31日归属于 以下层级公允价值计量数据				
	第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元	总额 千美元
资产				
投资性房地产	-	-	16,605,068	16,605,068
其他长期投资	679,722	-	376,258	1,055,980

于2017年3月31日归属于 以下层级公允价值计量数据				
	第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元	总额 千美元
资产				
投资性房地产	-	-	12,406,581	12,406,581
其他长期投资	595,802	-	115,667	711,469

截至 2017 年和 2018 年 3 月 31 日止年度，在第一与第二层级之间未出现任何公允价值转移，亦无任何公允价值转入第三层级或自第三层级转出。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

(ii) 非按公允价值列账的金融资产及负债的公允价值

本集团及本公司按成本或摊销成本入账的金融工具的账面金额，在 2017 年和 2018 年 3 月 31 日的公允价值差别不大。

32. 承诺

(a) 在 2018 年 3 月 31 日，根据不可解除的经营租赁在日后应付的最低租赁付款总额如下：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
应交租金		
- 1 年内	6,640	6,336
- 1 年后但 5 年内	4,587	10,915
	<u>11,227</u>	<u>17,251</u>

(b) 其他承诺：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
未支付的联营企业股本	<u>-</u>	<u>15,944</u>
已签合同未支付的资本支出	<u>522,751</u>	<u>602,252</u>

33. 重大关联方交易

关键管理人员酬金

本集团关键管理人员是指对本集团有权负责决策，指导和控制本集团开展活动的人。

以下是本集团关键管理人员的酬金：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
设定提存计划 (包括工资和薪金)	<u>26,408</u>	<u>10,698</u>

33. 重大关联方交易 (续)

除财务报表其他位置披露的关联方信息外，本年尚有在正常业务过程中按照双方约定的条款开展的重要关联方交易：

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
合营企业		
合营企业资产管理费收入	481	587
合营企业物业管理费收入	121	193
合营企业开发管理费收入	554	14
联营企业		
联营企业资产管理费收入	1,876	1,431
联营企业物业管理费收入	508	411
已收/应收的发展费	609	1,537
关联方		
关联方资产管理费支出	(5,741)	(2,861)
关联方资产管理费收入	3,791	1,889
间接控股公司		
间接控股公司管理服务费用支出	(9,376)	(3,503)
间接控股公司利息费用支出	(90,797)	(55,309)
间接控股公司股份费用支出	(16,618)	(6,737)

34. 报告期后的非调整事项

于 2018 年 3 月 31 日后发生的非调整事项如下：

本集团于 2018 年 4 月 9 日在深圳证券交易所发行人民币 40 亿元 (约等于美元 6.37 亿元) 的人民币计价债券 (“一带一路熊猫债券”)。本期债券到期日为 2027 年 4 月 9 日，年利率为固定利率 5.45%，附 2021 年 4 月 9 日和 2024 年 4 月 9 日发行人调整票面利息选择权及投资者回售选择权。

34. 报告期后的非调整事项 (续)

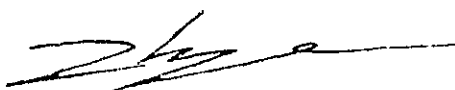
本集团于 2018 年 4 月 13 日在中国银行间市场交易商协会 (“NAFMII”) 发行人民币 12 亿元 (约等于美元 1.91 亿元) 的人民币计价债券 (“熊猫债券”)。本期债券到期日为 2021 年 4 月 13 日, 年利率为固定利率 5.15%。

本集团于 2018 年 5 月 2 日在深圳证券交易所发行人民币 15 亿元 (约等于美元 2.36 亿元) 的一带一路熊猫债券。本期债券到期日为 2027 年 5 月 2 日, 年利率为固定利率 5.09%, 附 2021 年 5 月 2 日和 2024 年 5 月 2 日发行人调整票面利息选择权及投资者回售选择权。

35. 公司资产负债表

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	2018 年 千美元	2017 年 千美元
非流动资产		
子公司投资	9,094,113	7,015,563
向子公司借款	973,626	941,852
	<u>10,067,739</u>	<u>7,957,415</u>
流动资产		
应收及其他应收款项	376,832	213,989
现金及现金等价物	267,732	17,929
	<u>644,564</u>	<u>231,918</u>
资产总额	<u>10,712,303</u>	<u>8,189,333</u>



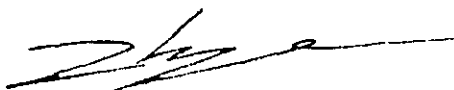
35. 公司资产负债表 (续)

		2018 年 千美元	2017 年 千美元
股本和储备			
股本	23	6,950,825	6,950,825
储备	24	(149,359)	(849,492)
所有者权益总额		6,801,466	6,101,333
非流动负债			
贷款及长期借款		776,356	216,498
其他非流动负债		1,835,737	1,622,094
		2,612,093	1,838,592
流动负债			
贷款及短期借款		874,944	-
应付及其他应付款项		422,421	248,153
应交税金		1,379	1,255
		1,298,744	249,408
负债总额		3,910,837	2,088,000
负债和所有者权益总额		10,712,303	8,189,333

董事会于 2018 年 6 月 8 日核准并许可发出。

董事

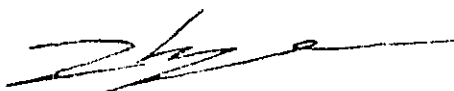
董事



36. 公司综合利润表

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

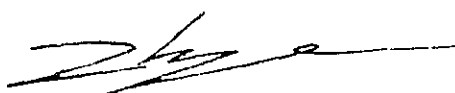
	2018 千美元	2017 千美元
营业收入		
其他费用	(14,386)	(32,802)
营业损失	(14,386)	(32,802)
净财务收益/(费用)	108,404	(85,187)
所得税前 (损失)/利润	94,018	(117,989)
所得税费用	(2,285)	(1,164)
净利润/(损失)	91,733	(119,153)
本年其他综合收益		
后续可能重分类为损益的项目：		
外币报表折算差异	608,400	(367,438)
本年综合收益总额	700,133	(486,591)



37. 公司现金流量表

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	2018 千美元	2017 千美元
经营活动使用的现金流量		
税前 (亏损)/利润	94,018	(117,989)
调整：		
净财务费用	(116,186)	81,432
代扣代缴税金及附加	747	316
	(21,421)	(36,241)
营运资金变动：		
其他应收款项增加额	(134,200)	(26,296)
其他应付款项增加额	37,883	58,499
来自经营的现金	(117,738)	(4,038)
已付税项	-	-
经营活动使用的现金流量净额	(117,738)	(4,038)
投资活动使用的现金流量		
已收取的利息收入	40,126	23,986
收到子公司偿还的贷款	276,056	322,529
向子公司的贷款	(229,869)	(328,458)
对子公司的注资	(1,314,940)	(777,435)
投资活动使用的现金流量净额	(1,228,627)	(759,378)



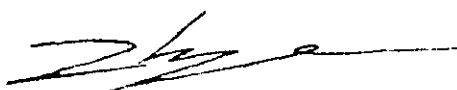
37. 公司现金流量表 (续)

截至 2018 年 3 月 31 日止年度

	2018 千美元	2017 千美元
筹资活动产生的现金流量		
新增股东借款	725,000	653,313
新增发行债券	530,931	224,267
新增银行借款	873,376	-
偿还股东借款	(458,368)	(117,453)
已付利息	(75,814)	(36,902)
筹资活动产生的现金流量净额	1,595,125	723,225
现金及现金等价物增加/(减少)	248,760	(40,191)
期初现金及现金等价物	17,929	57,829
汇率变动的影响	1,043	291
期末现金及现金等价物	267,732	17,929

38. 直接和最终控股方

于 2018 年 3 月 31 日，董事会认为本公司的直接控股方和最终控股方为于开曼注册成立的 CLH Limited 和 GLP Holdings, L.P.。



39. 于截至 2018 年 3 月 31 日止年度已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释的潜在影响

截至此财务报表刊发日期，香港会计师公会已颁布多项经修订及新准则，因 2018 年 3 月 31 日后才生效，本财务报表尚未采纳该等新准则。该等修订及准则包括下列可能与本集团相关者。

*於以下日期或之後
開始的會計期間生效*

《财报准则》第 9 号 - 金融工具	2018 年 1 月 1 日
《财报准则》第 15 号 - 来自客户合约收入	2018 年 1 月 1 日
《财报准则》第 2 号 (修订) - 股份支付：股份支付的交易的分类与计量	2018 年 1 月 1 日
《财报准则》第 40 号 (修订) - 投资性房地产：投资性房地产转让	2018 年 1 月 1 日
《财报准则》第 22 号 - 外币交易及预付款	2018 年 1 月 1 日
《财报准则》第 16 号 - 租赁	2019 年 1 月 1 日

本集团正在评估初始应用期间该等修订和新准则的预期影响。目前为止，本集团已识别了新准则的若干方面可能对综合财务报表造成重大影响。有关预期影响的进一步详情于下文论述。虽然《财务准则》第 9 号及第 15 号的评估已基本完成，但对于初始应用该准则的实际影响可能不同于基于目前可获得的信息所完成的评估。该准则进一步的影响可能将在其实际应用于本集团截至 2018 年 9 月 30 日止六个月的中期财务报告之前被识别。本集团亦可更改其会计政策，包括过渡方案，直至该准则初始应用于财务报告。

39. 于截至 2018 年 3 月 31 日止年度已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释的潜在影响 (续)

《财报准则》第 9 号 - 金融工具

《财报准则》第 9 号将取代《财报准则》第 39 号 - 金融工具：确认和计量 (关于金融工具会计核算的现行准则)。《财报准则》第 9 号引入了金融资产分类和计量、金融资产减值计算和套期会计的新要求。另一方面，《财报准则》第 9 号纳入《财报准则》第 39 号关于金融工具确认和终止确认以及金融负债分类的要求 (未作出实质性改变)。新要求对本集团财务报表的预期影响如下：

(a) 分类和计量

《财报准则》第 9 号包含三种主要金融资产的分类标准：(1) 以摊销成本计量，(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益 (「FVTPL」) 以及 (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (「FVTOCI」)。

- 债务工具的分类根据主体管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特点进行确定。如果债务工具被归为 FVTOCI 类，那么资产处置所得/损失按实际利率法计入当期损益。
- 至于权益证券，不论何种商业模式，均归为 FVTPL 类。唯一的特殊情况是，如果权益证券并非为交易性，主体不可撤销地选择指定该证券归为 FVTOCI 类。如果权益证券指定为 FVTOCI 类，只有该证券的股息收入会在损益中确认。该证券的所得、损失和减值会在其他综合收益中确认，不可转回。

本集团评估，于采纳香港财务报告准则后，其目前按摊销成本及按公允价值计入损益计量之金融资产将继续作其相关分类和计量。

本集团权益性投资目前分类为可供出售金融资产，本集团预计将某些归类为 FVTOCI 类的权益证券投资，剩余资产可归为 FVTPL 类。任何一种分类均会引起会计政策的变更，因为当前关于可供出售权益投资的会计政策是在其他综合收益中确认公允值的变动额，直至资产处置或减值，根据附注 2(h) 和 2(m) 所载本集团的会计政策将所得或损失转回至当期损益确认。此项政策改变不会影响本集团的负债净额和综合收益总额，但会对已呈报业绩数额产生影响，如利润和每股收益。

39. 于截至 2018 年 3 月 31 日止年度已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释的潜在影响 (续)

《财报准则》第 9 号项下对金融负债的分类及计量规定与《财报准则》第 39 号并无重大变动，惟《财报准则》第 9 号规定指定为按公允价值计入损益的金融负债自身信贷风险之变动所造成的该金融负债公允价值变动须于其他全面收益确认 (并无重新分类至损益)。本集团目前并无任何指定为按公允价值计入损益之金融负债，故于采纳《财报准则》第 9 号时，此项新规定不会对本集团造成任何影响。

(b) 减值

《财报准则》第 9 号中的新减值模型，用「预期信用损失」模型取代了《财报准则》第 39 号的「已发生损失」模型。在「预期信用损失」模型下，损失事件无需在确认减值损失之前发生。相反，主体要求根据资产和事实及情况，将预期信用损失确认和计量为 12 个月的预期信用损失或生命周期的预期信用损失。该新减值模型可能会导致本集团应收账款和其他金融资产的信用损失的早期确认。但仍需要更为详尽的分析才能确定其影响范围。

(c) 对冲

《财报准则》第 9 号与《财报准则》第 39 号关于计量和确认无效性的规定没有实质性变化。然而，对符合对冲会计处理的交易种类引入更大弹性。本集团已评估采用《财报准则》第 9 号时目前的对冲关系将符合持续对冲的条件，因此预期其对冲关系的会计处理将不会受到重大影响。

《财报准则》第 15 号 - 来自客户合约收入

《财报准则》第 15 号建立了一个确认来自客户合约收入的综合框架。《财报准则》第 15 号将取代现有的收入准则：《会计准则》第 18 号 - 收入 (涵盖销售商品和提供服务产生的收入) 和《会计准则》第 11 号 - 建造合约 (规定了建造合约收入的会计核算)。

39. 于截至 2018 年 3 月 31 日止年度已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释的潜在影响 (续)

本集团正在评估采用《财报准则》第 15 号对其财务报表的影响。根据初步评估，本集团已识别了可能会受到影响的以下方面：

(a) 收入确认的时点

本集团的收入确认政策披露于附注 2(v)。目前，租金收入于租赁期所涵盖的会计期间内确认，提供服务所产生的收入在提供服务时确认，而货物销售产生的收入通常在所有权风险及回报转移至客户时确认。

根据《财报准则》第 15 号，收入于客户获得合约中承诺商品和服务的控制权时确认。

《财报准则》第 15 号确定了对承诺商品或服务控制被视为随时间转移的三种情况：

- (i) 当客户同时取得及消耗实体履约所提供的利益时；
- (ii) 实体的履约行为创造或改良了客户在资产被创造或改良时就控制的资产 (如在建工程)；
- (iii) 实体的履约行为并未创造一项可被实体用于替代用途的资产，并且实体具有就迄今为止已完成的履约部分获得客户付款的可执行权利。

如果合约条款及实体履约行为并不属于任何该等三种情况，则根据《财报准则》第 15 号，实体于某一时间点 (即控制权转移时) 就销售商品或服务确认收入。所有权的风险及回报的转移仅用于厘定控制权转移发生时将考虑的其中一项指标。

(b) 重大融资部分

《财报准则》第 15 号要求实体于合约包含重大融资部分时就货币时间价值调整交易价格，而不管来自客户的付款将大部分提前收取或延后收取。

目前，本集团仅于付款大幅延期时 (目前本集团与其客户间的安排并不常见) 采用此政策。

目前，本集团并无于付款提前收取时采用此政策。提前付款在本集团与其客户间的安排并不常见，本集团于物业在建期间销售物业时除外。在这种情况下，本集团可能会向买方就应付售价提供折扣，前提是买方同意提前支付购买价格的余额。

39. 于截至 2018 年 3 月 31 日止年度已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释的潜在影响 (续)

在评估此类预付款计划是否包括重大融资部分时，本集团已考虑向这些客户提供的折扣价与现金销售价之间的差额以及支付日期与法定转让完成日期之间的时间跨度（即客户获得物业控制权的日期），上述交易基于与客户订立的典型安排。

若此类预付款计划包含重大融资成分，则需要对交易价格进行调整。这种调整将导致确认利息费用，以反映在支付日期至法定权利转让完成日期间从客户获得的融资利益的影响，相应地在完工物业转移给客户时，增加出售物业时的收入。然而，这项新会计政策的实际影响程度还取决于该等利息支出是否可以以及多少能够根据香港会计准则第 23 号借贷成本资本化。如果利息费用在建设工程完成前资本化，则新的会计政策不会对本集团在建设期间的净利润和物业销售利润产生重大影响。本集团正在评估物业销售中确定的重大融资成分对其资本化政策的影响。

《财报准则》第 16 号 - 租赁

如主要会计政策 2(l) 所披露，本集团现时将租赁分类为融资租赁和经营租赁，并且根据租赁的分类对租赁安排进行不同的会计核算。本集团作为出租人订立某些租约，作为承租人订立其它租约。

预期《财报准则》第 16 号将不会大幅影响出租人根据租约核算其权利及义务的方式。然而，采用《财报准则》第 16 号后，承租人将不再区分融资租赁及经营租赁。相反，受可行权益方法的规限，承租人将按与现有融资租赁会计处理方法类似的方法核算所有租约，即于租约开始日期，承租人将按日后最低租赁付款的现值确认及计算租赁负债，并将确认相应的「使用权」资产。于初步确认该资产及负债后，承租人将确认租赁负债结余所产生的利息开支及使用权资产折旧，而非根据现有政策于租期内按系统基准确认根据经营租约所产生的租赁开支。作为一项可行权宜方法，承租人可选择将此会计模式应用于短期租赁（即租期为 12 个月或以下）及低价值资产的租赁，于该等情况下，租金开支将继续于租期内按系统基准确认。

《财报准则》第 16 号将主要影响本集团作为租约承租人就物业、厂房及设备（现时分类为经营租赁）的会计处理方法。预期应用新会计模式将导致资产及负债均有所增加，及影响租约期间于综合收益表内确认开支的时间。

39. 于截至 2018 年 3 月 31 日止年度已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释的潜在影响 (续)

《财报准则》第 16 号将于 2019 年 1 月 1 日或之后开始之年度期间生效。根据《财报准则》第 16 号的规定，本集团计划融入先前评估之可行权益方法，当中现有安排为（或包括）租赁。本集团仅将《财报准则》第 16 号对租赁之新定义应用于首次应用日期或之后订立之合约。如附注 32(a) 所披露，于 2018 年 3 月 31 日，本集团于不可撤销经营租赁项下最低租赁付款达美元 11,227,000 元，其中大部分须于报告日期后 1 至 5 年内支付。因此，采用《财报准则》第 16 号后，若干该等款项可能须确认为租赁负债，并附带相应使用权资产。经考虑可行权宜方法的适用性及就现时与采用《财报准则》第 16 号期间已订立或终止的任何租约及贴现影响作出调整后，本集团将须进行更为详细的分析以厘定于采用《财报准则》第 16 号时经营租赁承担所产生的新资产及负债的金额。

