

普洛斯中国控股有限公司



年报

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters.

董事会报告书

董事会谨此将自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度的年报和经审计合并财务报表予以呈览。

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 3 至第 8 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

本集团自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 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 13 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 1,533,709,000 美元(2018 年 3 月 31 日: 1,335,194,000 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 22(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)
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。

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)正在实施中并是于今年才开始实施的。

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

董事

董事

普洛斯中国控股有限公司 (“GLP China”) 自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 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 180 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 2,900 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的出现，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 12 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 2,900 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 90%，较去年同期的 85% 增长 5%。年经营利润大幅增长 8.28 亿美元，较去年同期增长 38%。截至今年 2018 年 12 月 31 日止的 9 个月期间，我们签署了 1,002 万平方米的新租约及续期租约，与去年 12 个月期间持平。我们创造了积极的市场，实现了 6.4% 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 9.37 亿美元的项目开发，实现了 44% 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 5 家共计 171 亿美元资产管理规模的基金公司。自从本年我们设立了中国的第二个收益增值型基金以及隐山基金以来已增长 39 亿美元。自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度，我们获得了 1,900 万美元的基金管理费，随着 57 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

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度收入推算至 12 个月较上年的 8.96 亿美元增长了 1.08 亿美元，涨幅 12%，主要归因于在建项目完工和租赁租金的增加。

物业相关费用推算至 12 个月增长了 11%。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。考虑到收入产生的来源，由金融服务带来的经营利润推算至全年大幅增长了 61%，主要由于增长的保理业务产生了更高的利润率。其他费用自去年的 1.4 亿美元下降了 7%至今年的 9,700 万美元，主要是由于金融服务业务的信用风险敞口的坏账准备减少以及成本控制所致。

投资性房地产公允价值变动由去年全年 12 个月增长 16.81 亿美元增加至今年 9 个月的 24.33 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。

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度的年利润增长至 19.27 亿美元，较上年 12 个月的 16.49 亿美元大幅增加，主要是由于营业利润增长 38%，投资性房地产公允价值的增值 93%，部分被较高的融资成本和所得税费用及汇兑损失抵消。

截至 2018 年 12 月 31 日，总资产为 235 亿美元，而截至 2018 年 3 月 31 日的数据为 213 亿美元。截至 2018 年 12 月 31 日，投资性房地产增加到了 179 亿美元。而截至 2018 年 3 月 31 日的数据为 166 亿美元，主要是由于物业收购、开发和完工以及重新评估后的公允价值的增加。

截至 2018 年 12 月 31 日，贷款和借款总额增加至 61 亿美元，而截至 2018 年 3 月 31 日的数据为 43 亿美元，主要是由于新增银行贷款、发行熊猫债及发行资产支持证券。截至 2018 年 12 月 31 日，递延所得税负债增加到 20 亿美元，而截至 2018 年 3 月 31 日的数据为 17 亿美元，主要是由于投资性房地产公允价值的增加。

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。

风险管理被纳入日常经营，构成 GLP China 所有决策过程的重要组成部分。

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 GLP 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。

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。我们致力于确保将重大风险和机遇纳入投资的研究和筛选、投资的选择和投资的管理中。

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，我们参与到了支教、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 13 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 12 月 31 日的综合财务状况表与自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度的综合损益表、综合损益及其他全面收益表、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 12 月 31 日的综合财务状况及自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 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。



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing characters.

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。



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Zhang" followed by a stylized flourish.

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zhang" followed by a stylized flourish.

合并综合利润表

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度

		自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 附注 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
营业收入	4	753,443	896,558
其他业务收入	5	52,030	8,183
销货成本及其他金融服务成本		(70,491)	(151,583)
物业相关支出		(153,193)	(184,057)
其他费用		(97,186)	(139,941)
投资性房地产公允价值变动		2,433,474	1,680,791
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	13	75,114	67,902
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	14	11,789	(1,073)
营业利润		3,004,980	2,176,780
财务费用		(455,248)	(209,833)
财务收益		14,878	224,225
净财务 (费用) / 收益	6	(440,370)	14,392
处置子公司净收益		163,973	10,566
税前利润	7	2,728,583	2,201,738
所得税费用	8	(801,824)	(552,418)
净利润		1,926,759	1,649,320
归属于：			
本公司股东		1,533,709	1,335,194
少数股东		393,050	314,126
净利润		1,926,759	1,649,320

第 22 至第 113 页的附注属本合并财务报表的一部分。



[Handwritten signature]

合并综合利润表

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 (续)

	附注	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
净利润		1,926,759	1,649,320
其他综合收益	10		
后续不能重分类为损益的项目:			
权益性投资的公允价值变动 (不可转回)		(249,034)	-
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		(1,083,903)	1,024,814
权益性投资的公允价值变动 (可转回)		-	16,034
本年其他综合收益		(1,332,937)	1,040,848
本年综合收益合计		593,822	2,690,168
归属于:			
本公司股东		406,069	2,182,291
少数股东		187,753	507,877
本年综合收益合计		593,822	2,690,168



第 22 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12月31日

	附注	2018年 12月31日 千美元	2018年 3月31日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	11	17,855,646	16,605,068
对合营企业的投资	13	980,282	476,109
对联营企业的投资	14	358,501	226,757
递延所得税资产	15	8,114	2,608
厂房及设备	16	12,149	8,380
商誉及无形资产	17	295,258	323,975
其他长期投资	18	1,064,663	1,055,980
其他非流动资产	19	396,508	312,851
		<u>20,971,121</u>	<u>19,011,728</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	20	1,815,068	1,195,400
存货		7,358	27,213
现金及现金等价物	21	663,296	1,106,864
		<u>2,485,722</u>	<u>2,329,477</u>
资产总额		<u>23,456,843</u>	<u>21,341,205</u>
股本及储备			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备	23	3,417,615	2,983,435
		10,368,440	9,934,260
少数股东权益	24	2,600,800	2,294,006
权益总额		<u>12,969,240</u>	<u>12,228,266</u>

第22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 12 月 31 日 (续)

	附注	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	25	4,470,934	2,517,543
递延所得税负债	15	2,009,526	1,749,535
其他非流动负债	26	<u>1,022,812</u>	<u>1,933,973</u>
		<u>7,503,272</u>	<u>6,201,051</u>
流动负债			
贷款及短期借款	25	1,659,158	1,742,157
应付及其他应付款项	27	1,281,163	1,147,751
应交税金		<u>44,010</u>	<u>21,980</u>
		<u>2,984,331</u>	<u>2,911,888</u>
负债总额		<u>10,487,603</u>	<u>9,112,939</u>
负债和权益总额		<u>23,456,843</u>	<u>21,341,205</u>

董事会于 核准并许可发出。



董事

董事



第 22 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

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 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	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	831,063	-	-	-	831,063	193,751	1,024,814
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
本年综合收益总额	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	136,865	136,865
从少数股东收购子公司股份	-	6,662	-	-	-	-	-	6,662	(24,397)	(17,735)
向少数股东处置子公司股份	-	(1,930)	-	-	-	-	-	(1,930)	7,496	5,566
收购子公司 (附注 28)	-	-	-	-	-	-	-	-	10,930	10,930
处置子公司 (附注 28)	-	(9,082)	-	-	-	-	-	(9,082)	(41,261)	(50,343)
转入储备	-	2,446	-	-	-	-	(2,446)	-	-	-
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	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 22 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

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 (续)

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 (可转回) 千美元	公允价值储备 (不可转回) 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 2018 年 4 月 1 日	6,350,825	(6,054)	36,849	192,346	228,976	-	(1,554,630)	4,085,948	9,934,260	2,294,006	12,228,266
初次运用 HKFRS9 的影响	-	-	-	-	(228,976)	228,976	-	25,119	25,119	-	25,119
于 2018 年 4 月 1 日 (重述)	6,350,825	(6,054)	36,849	192,346	-	228,976	(1,554,630)	4,111,067	9,959,379	2,294,006	12,253,385
本年综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	1,533,709	1,533,709	353,050	1,926,759
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	(878,606)	-	-	-	-	(878,606)	(205,297)	(1,083,903)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	(249,034)	-	-	(249,034)	-	(249,034)
其他综合收益总额	-	-	-	(878,606)	-	(249,034)	-	-	(1,127,640)	(205,297)	(1,332,937)
本年综合收益总额	-	-	-	(878,606)	-	(249,034)	-	1,533,709	406,069	157,753	593,822
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	3,012	-	-	-	-	-	-	3,012	199,795	202,807
从少数股东收购子公司股份	-	(20)	-	-	-	-	-	-	(20)	(15,079)	(18,099)
收购子公司 (附注 28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,361	122,361
处置子公司 (附注 28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,783)	(181,783)
转入储备	-	1,803	-	-	-	-	-	(1,803)	-	-	-
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,253)	(3,253)
股东内部交易合计	-	4,795	-	-	-	-	-	(1,803)	2,992	119,041	122,033
于 2018 年 12 月 31 日	6,950,825	(1,259)	36,849	(686,260)	-	(20,058)	(1,554,630)	5,642,973	10,368,440	2,630,800	12,969,240

第 22 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

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润	2,728,583	2,201,738
调整：		
无形资产摊销	1,159	1,529
厂房及设备折旧	2,894	3,172
处置厂房及设备损失	62	339
处置子公司的利得	(163,973)	(10,566)
应占合营企业利润	(75,114)	(67,902)
应占联营企业利润/ (亏损)	(11,789)	1,073
投资性房地产公允价值变动	(2,433,474)	(1,680,791)
金融资产公允价值变动	(38,778)	-
确认应收及其他应收款项减值损失	3,596	11,284
以权益结算的股份支付	-	16,618
净财务费用/ (收益)	440,370	(14,392)
	453,536	462,102
营运资本变动：		
应收及其他应收款项	7,150	(365,342)
应付及其他应付款项	13,718	90,574
经营活动产生的现金流量	474,404	187,334
已付税金	(76,188)	(54,327)
经营活动产生的现金流量净额	398,216	133,007

第 22 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

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 (续)

		自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 附注 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 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)	28	(747,011)	(331,954)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	28	860,692	(6,532)
处置合营企业及联营企业		-	30,270
购买其他投资支付的现金		(292,489)	(227,550)
收购投资性房地产		(15,087)	(103,965)
处置投资性房地产		-	24,835
支付处置投资性房地产的税款		-	(14,849)
投资性房地产开发支出		(834,729)	(856,492)
支付收购投资性房地产押金		(62,524)	(136,919)
向合营企业的贷款		(9,249)	(4,752)
向联营企业的贷款		(158,259)	(38,366)
向少数股东的贷款		(4,445)	(6,742)
向第三方企业的贷款		(194,202)	(498,755)
收到合营企业偿还的贷款		25,750	601
收到联营企业偿还的贷款		7,285	48,808
收到少数股东偿还的贷款		5,382	14,584
收到第三方企业偿还的贷款		71,266	92,682
对合资企业的注资		(364,752)	(71,297)
对联营企业的注资		(154,180)	(45,459)
支付收购厂房及设备		(6,870)	(3,874)
已收取的利息收入		4,783	4,390
投资活动使用的现金流量净额		(1,868,639)	(2,131,336)

第 22 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

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 (续)

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 附注 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 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)	202,807	136,865
新增间接控股公司借款	267,000	725,000
偿还间接控股公司借款	(1,373,395)	(458,368)
向少数股东的借款	2,567	-
偿还少数股东借款	(36,520)	(42,233)
向合营企业的借款	31,472	-
向第三方的借款	5,772	-
新增银行借款	2,083,717	2,280,945
偿还银行借款	(2,059,496)	(703,909)
发行债券	2,187,195	530,931
已付利息	(189,044)	(173,063)
少数股东股息支付	(3,254)	(19,377)
从少数股东收购子公司股份	(18,099)	(17,735)
向少数股东处置子公司股权收到的现金	-	3,337
筹资活动产生的现金流量净额	1,100,722	2,262,393
现金及现金等价物 (减少) / 增加的净额	(369,701)	264,064
期初现金及现金等价物	1,106,864	799,777
外币汇率变动的影响	(72,277)	49,346
受限资金的净减少	(1,590)	(6,323)
期末现金及现金等价物	21 663,296	1,106,864

第 22 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

2013 年 10 月 15 日，本公司由 CLH Limited 在香港成立。CLH Limited 是 GLP Pte. Ltd. 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 Pte. Ltd. 的全资间接控股公司。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 China Management Holding Srl 和在香港注册的 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 两家间接控股公司而持有一家在中国注册的管理公司，普洛斯投资(上海)有限公司 (“CMC”) 的股份。

本公司成立后，GLP China Asset Holdings 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；其余在巴巴多斯、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 Associate (I) Limited 和 GLP Associate (II) LLC。CLH Limited 在本公司中的权益比例降至 66.2% 。

本公司及其子公司的主营业务，主要由境外控股公司进行投资控股，由中国境内项目公司从事仓库、不动产、分销设施的开发和运营，由 CMC 及其子公司向中国境内项目公司提供投资管理咨询、营销销售咨询、员工培训、财务管理、技术和 IT 支持以及研发等服务，以及由若干家境内外子公司提供相关金融服务。

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止的年度财务报表，覆盖本公司、子公司以及本集团在合营及联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

诚如本公司日期为 2018 年 12 月 20 日刊发的公告所载，本公司及本集团的财政年度结算日由 3 月 31 日更改为 12 月 31 日，旨在使其与本集团于中华人民共和国注册成立及营运之主要附属公司的财务年度结算日一致，而该主要附属公司需按法定要求以 12 月 31 日为财务年度结算日。因此，当前会计期间涵盖由 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日的九个月。由于在合并综合利润表、合并权益变动表、合并现金流量表及相关附注所示比较金额涵盖由 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日止十二个月期间，所以未能完全与本期间所列示之金额作比较。

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止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 12 月 31 日的合并资产负债表，自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 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：

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

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) 会计政策的变更

a 回顾

香港会计师公会颁布了以下香港财务报告准则修订。这些准则和诠释于本集团的本会计期间首次生效：

- HKFRS 9, 《金融工具》
- HKFRS 15, 《客户合约收入》
- HK(IFRIC) 22, 《外币交易及预付款》

除与香港财务报告准则第 9 号同一时间采纳的香港财务报告准则第 9 号之修订，具有负补偿的提前还款特性外，集团未采用任何于当前会计期间尚未生效的修订、新准则或诠释。



2. 主要会计政策 (续)

b 香港财务报告准则第9号，金融工具，包括香港财务报告准则第9号之修订，具有负补偿的提前还款特性

香港财务报告准则第9号取代香港会计准则第39号，金融工具：确认及计量。此准则载列金融资产、金融负债和部分非金融项目合约买卖的确认及计量要求。

本集团已根据过渡规定对于二零一八年四月一日存在的项目追溯应用香港财务报告准则第9号。本集团已将首次应用的累计影响确认为于二零一八年四月一日的期初权益调整。因此，继续根据国际会计准则第39号呈报比较资料。

追溯应用香港财务报告准则第9号对留存收益及相关税金于2018年4月1日的影响汇总如下：

	\$'000
留存收益	
从现在以 FVPL 计量的金融资产的公允价值储备 (可转回) 转移	32,497
相关的税金	<u>(7,378)</u>
2018年4月1日留存收益净增加	<u>25,119</u>
公允价值储备 (可转回)	
转移至与现在以 FVOCI 计量的权益性证券相关的公允价值储备	
(可转回)，并增加公允价值储备 (不可转回)	<u>(228,976)</u>
公允价值储备 (不可转回)	
自 FVOCI 现时计量的权益性证券公允价值储备 (可转回) 转移至	
2018年4月1日公允价值储备 (不可转回) 增加	<u>228,976</u>

有关以往会计政策变更的性质和影响以及过渡方法的进一步详情如下：

(i) 金融资产及金融负债的分类

HKFRS 9 将金融资产分为三个主要类别，分别是按摊余成本计量的金融资产，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（以下简称“FVOCI”）以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（以下简称“FVPL”）。以上分类代替了 HKFRS 39 原有的分类：持有至到期投资，贷款和应收账款，可供出售金融资产以及 FVPL。根据香港财务报告准则第9号，金融资产的分类一般基于受管理金融资产的商业模式及其合约现金流量特征。

2. 主要会计政策 (续)

下表显示香港会计准则第 39 号下本集团各类金融资产的原始计量类别，并将根据香港会计准则第 39 号厘定的金融资产的账面值调整至根据香港财务报告准则第 9 号厘定的账面值。

	香港会计准则第 39 号于 2018 年 3 月 31 日账面值 \$'000	重分类 \$'000	重新计量 \$'000	香港会计准则第 9 号于 2018 年 4 月 1 日账面值 \$'000
以 FVPL 计量的金融资产				
非以交易目的持有的权益性 证券 (注释 (i))	-	376,258	32,497	408,755
以 FVOCI (不可转回)计量的金 融资产				
权益性证券 (注释 (i))	-	679,722	-	679,722
在香港会计准则第 39 号下分 类为可供出售金融资产	1,055,980	(1,055,980)	-	-

注释：

- (i) 根据香港会计准则第 39 号，持有的非交易目的的权益性证券分类为可供出售金融资产。该等权益性证券根据香港财务报告准则第 9 号分类为 FVPL，除非其符合 FVOCI 要求并被本集团指定。于二零一八年四月一日，本集团指定投资于中国物资储运发展公司，深圳新南山控股 (集团) 有限公司及上海临港控股有限公司为 FVOCI (不可转回)，上述投资出于战略目的持有。(参见附注 18)

除财务担保合同外，所有金融负债的计量类别保持不变。

本集团未在 2018 年 4 月 1 日指定或重新指定任何金融资产或金融负债作为以公允价值计量且其变动计入当期损益。

2. 主要会计政策 (续)

(ii) 信用损失

香港财务报告准则第9号以「预期信用损失」模式取代香港会计准则第39号的「已确认损失」模式。预期信用损失模式要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新模式下本集团信用损失的确认时点早于香港会计准则第39号的已确认损失模式。

本集团将新的预期信用损失模式应用于以下项目：

- 按摊余成本计量的金融资产（包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项及应收联营公司贷款）；
- 香港财务报告准则第15号所界定的合约资产；
- 以FVOCI（可转回）计量的债权投资；
- 租赁应收款；
- 签发财务担保合同（参见附注2(b)(i)）；和
- 不以FVPL计量的已发放的贷款承诺。

关于本集团信贷政策的更多信息载列于附注2(m)(i)和(ii)。

(iii) 对冲会计法

集团选择采纳香港财务报告准则第9号新的一般对冲会计模式。视乎对冲的复杂性，新的对冲会计模式相对香港会计准则第39号，允许以更为着复位性的方法来评估对冲效果，而且评估仅是前瞻性的。在这方面采纳香港财务报告准则第9号对信托与本公司综合财务报表并无重大影响。

2. 主要会计政策 (续)

(iv) 过渡

除下文所述外，因采纳香港财务报告准则第 9 号而引致的会计政策变更已追溯应用：

- 过往期间的相关比较数据没有重列。采纳香港财务报告准则第 9 号导致的金融资产账面值差额于 2018 年 4 月 1 日于留存收益及储备中确认。呈列的 2017 年资料继续根据香港会计准则第 39 号报告，因此可能与本期期间的数据不可比较。
- 以下评估乃根据于 2018 年 4 月 1 日 (本集团初步应用香港财务报告准则第 9 号的日期) 存在的事实及情况而作出：
 - 厘定持有金融资产之业务模式；
 - 并非持作买卖的股权工具的指定若干投资分类为按公允价值计入其他综合收益 (不可转回)。
- 在首次应用当日，如果评估自初始确认后信贷风险是否显著增加会涉及不必要的成本或资源，则该财务工具的整个存续期预期信贷亏损已被确认。
- 于 2018 年 3 月 31 日根据香港会计准则第 39 号指定的所有对冲关系均符合 2018 年 4 月 1 日香港财务报告准则第 9 号下的对冲会计准则，因此被视为持续对冲关系。对冲会计政策的变化已被预期应用。

c 香港财务报告准则第 15 号 - 来自客户合约收入

HKFRS 香港财务报告准则第 15 号为确认来自客户合约的收入及某些成本建立了一个综合框架。香港财务报告准则第 15 号取代涵盖出售货品及提供服务所得收入的香港会计准则第 18 号，收入，及订明建筑合约会计法的香港会计准则第 11 号，建筑合约。

本集团已评估采用《财报准则》第 15 号对其财务报表的影响，认为实施该准则不会对该集团合并财务报表产生大影响。

2. 主要会计政策 (续)

d 香港 (国际财务报告解释委员会) 第22号, 外币交易与预收付对价

该诠释为确定「交易日期」提供了指引, 确定「交易日期」的目的为确定实体以外币支付或收取预付代价的交易中初始确认相关资产、支出或收入 (或其一部分) 时使用的汇率。

该诠释厘清, 「交易日期」是指因支付或收取预付代价而产生的非货币性资产或负债的初始确认日期。如果在确认相关项目前有多笔支付或收取的款项, 则应以这种方式确定每笔款项支付或收取的交易日期。采纳香港 (国际财务报告解释委员会) 第22号对集团的财务状况和财务业绩并无重大影响。

本集团已评估采用香港 (国际财务报告解释委员会) 第22号对其财务报表的影响, 认为实施该准则不会对该集团合并财务报表产生大影响。

(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。

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(q)或2(r)在合并资产负债表内列为金融负债。

2. 主要会计政策 (续)

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。被收购买体的权益组成部分被添加至本集团相同组成部分中，除非被收购买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。

(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这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。

2. 主要会计政策 (续)

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。

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。

2. 主要会计政策 (续)

(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:

债务和权益证券投资在购买日 / 处置日确认 / 终止确认。除非投资以公允价值计量且其变动计入当期损益 (交易成本计入当期损益), 否则, 这些投资是以公允价值加直接交易成本初始入账。本集团确认金融工具的公允价值的方法参见附注29(f)。这些投资其后按所属分类以下列方式入账。

(A) 2018年4月1日起适用

除权益工具外的投资

本集团的非权益性投资分类如下:

- 以摊余成本计量之金融资产, 倘持有投资的目的为收取合约现金流量, 即纯粹为获得本金及利息付款。投资所得利息收入使用实际利率法计算 (参见附注 1(v)(iv));
- 按公平值计入其他全面收益 - 可划转, 倘投资的合约现金流量仅包括本金及利息付款, 且投资乃于其目的为同时收取合约现金流量及出售的业务模式中持有。公平值变动于其他全面收益确认, 惟预期信贷亏损、利息收入 (使用实际利率法计算) 及汇兑收益及亏损于损益确认。当投资被取消确认, 于其他全面收益累计的金额从权益划转至损益;
- 按公平值计入损益, 倘投资不符合按摊销成本计量或按公平值计入其他全面收益 (可划转) 的标准。投资的公平值变动 (包括利息) 于损益确认。

权益工具

于股本证券的投资分类为按公平值计入损益, 除非股本投资并非持作买卖用途, 且于初次确认投资时, 本集团选择指定投资为按公平值计入其他全面收益 (不可划转), 以致公平值的后续变动于其他全面收益确认。有关选择乃按工具个别作出, 惟仅当发行人认为投资符合权益定义时方可作出。于作出有关选择后, 于其他全面收益累计的金额继续保留于公平值储备 (不可划转), 直至投资被出售为止。出售时, 于公平值储备 (不可划转) 累计的金额转拨至保留盈利, 而非透过损益账划转。来自股本证券 (不论分类为按公平值计入损益或按公平值计入其他全面收益 (不可划转)) 投资的股息, 均于损益确认为其他收入 (参见附注1(v)(iv))。

2. 主要会计政策 (续)

(B) 2018年4月1日之前适用

持作买卖证券的投资划归为可供出售金融资产。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。

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 (减值参见附注1(m)(i) – 2018年4月1日之前适用) 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 (可转回) 分开累计。

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1(v)(iv) 和1(v)(v) 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1(m)(i) – 2018年4月1日之前适用) 时，累计收益或亏损会由权益重分类为损益。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(i) 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。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(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。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(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。

(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，但划归为投资性房地产的物业（参阅附注 2(j)）或持有待售的物业除外。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(m) 预期信用损失和资产减值

(i) 金融资产、合同资产及租赁应收款的预期信用损失

(A) 自2018年4月1日起适用

本集团将新的预期信贷亏损模型应用于以下项目：

- 按摊余成本计量的金融资产 (包括现金及现金等价物, 贸易及其他应收款项及向联营公司贷款);
- 香港财务报告准则第15号所界定的合约资产 (参见附注2(b)c);
- 以FVOCI (可转回) 计量的债务证券;
- 租赁应收款; 和
- 已发放的贷款承诺, 不以FVPL计量。

以公允价值计量的金融资产, 包括债券基金单位, 以FVPL计量的权益性证券, FVOCI指定的权益性证券 (不可转回) 及衍生金融资产, 均不受预期信贷亏损评估。

计量预期信贷亏损

预期信贷亏损是信贷亏损的概率加权估计。信贷亏损以所有预期现金不足额 (即集团根据合约应得的现金流和集团预期收到的现金流之间的差额) 的现值估算。

就未提取贷款承担而言, 预期现金短缺按 (i) 贷款承诺持有人减少贷款将应付本集团之合约现金流量及 (ii) 本集团之现金流量之间的差额计量。如果贷款被提取, 预计会收到。

如果折现的影响重大, 预期现金不足额将使用以下折现率折现:

- 固定利率财务资产、应收账款及其他应收款项: 初始确认时的实际利率或其近似值;
- 浮动利率财务资产: 当前的实际利率;
- 应收租赁款项: 计量应收租赁款时使用的折现率;
- 贷款承诺: 针对现金流量特定风险调整的当前无风险利率。

在计量预期信用损失时, 企业需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限。

2. 主要会计政策 (续)

在计量预期信贷亏损时，集团考虑合理及有依据而无需付出不必要的成本或资源获得的数据。这包括过去事件、当前状况和未来经济状况预测等资料。

信贷亏损基于下列其中一个基准计量：

- 12个月的预期信贷亏损：预计在结算日后12个月内可能发生的违约事件而导致的亏损；及
- 整个存续期的预期信贷亏损：预计该等采用预期信贷亏损模式的项目在整个存续期内所有可能发生的违约事件而导致的亏损。

应收账款、租赁应收款及合同资产的亏损拨备一般是以整个存续期的预期信贷亏损的金额计量。这些财务资产的预期信贷亏损是利用基于集团过往信贷亏损经验的拨备矩阵进行估算，并按在结算日债务人的个别因素及对当前和预测整体经济状况的评估进行调整。

至于其他财务工具（包括贷款承诺），集团会以相等于12个月的预期信贷亏损金额确认亏损拨备，除非自初始确认后该财务工具的信贷风险显著增加，在此情况下，亏损拨备会以整个存续期的预期信贷亏损金额计量。

信贷风险显著增加

在评估自初始确认后金融工具的信贷风险（包括贷款承诺）是否显著增加时，本集团将报告日期评估的金融工具违约风险与初始确认日评估的风险进行比较。在进行重新评估时，本集团认为，当 (i) 借款人不可能全额支付其对本集团的信贷责任时，本集团无需追索实现担保（如有任何保证）等行动，则发生违约事件；或 (ii) 该金融资产逾期90天。集团会考虑合理及有依据的定量和定性数据，包括无需付出不必要的成本或资源获得的过往经验及前瞻性数据。

尤其在评估自初始确认后信贷风险是否显著增加时，会考虑以下数据：

- 未能在合约到期口支付本金或利息；
- 财务工具外部或内部的信贷评级（如有）实际或预期显著恶化；
- 债务人经营业绩实际或预期显著恶化；及
- 科技、市场、经济或法律环境的目前或预期变动对债务人履行其对本集团责任的能力有重大不利影响。

2. 主要会计政策 (续)

就贷款承诺而言，为评估预期信用损失而初始确认的日期被视为本集团成为不可撤销承诺的一方的日期。在评估自初步确认贷款承诺后信贷风险是否显著增加时，本集团会考虑贷款承担所涉贷款发生违约风险的变动。

根据财务工具的性质，信贷风险显著增加的评估按个别项目或集体基准进行。当评估以集体基准进行时，会按照财务工具的共同信贷风险特征 (例如过期状态及信贷风险评级) 归类。

在每个报告日期重新计量预期信用损失，以反映自初始确认以来金融工具信用风险的变化。预期信贷亏损金额的任何变动均确认为减值损益。本集团确认所有金融工具的减值损益，并通过损失准备金账户对其账面金额进行相应调整，但以 FVOCI (可转回) 计量的债务证券投资除外，其他损失准备在其他金融工具中确认。综合收益并累计于公允价值储备 (可转回)。

利息收入计算基础

利息收入按财务资产的账面总值计算，除非财务资产出现信贷减值，在这种情况下，利息收入按财务资产的摊销成本 (即账面总值减亏损拨备) 计算。于每个结算日，集团评估财务资产是否出现信贷减值。当一项或多项对财务资产未来现金流的估计有负面影响的事件发生时，财务资产会被视为出现信贷减值。

财务资产出现信贷减值的证据包括以下可观察事件：

- 债务人面对重大财务困难；
- 违反合约，如拖欠或逾期偿还利息或本金；
- 债务人有可能申请破产或需要进行其他财务重组安排；
- 科技、市场、经济或法律环境出现重大变动，对债务人构成不利影响；或
- 由于发行人出现财务困难，证券活跃市场消失。

注销政策

如果没有实际可回收的前景，财务资产，应收租赁款或合约资产的账面总额 (部分或全部) 会被注销。一般情况下，注销金额是集团认为债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流以偿还该款项。

2. 主要会计政策 (续)

以往注销的资产的后续回收在回收期间被确认为减值拨回计入损益。

(B) 2018年4月1日之前适用

2018年4月1日前，未分类至FVPL的金融资产以“已发生损失”模型计量（例如：应收及其他应收款项，可供出售金融资产及持有至到期投资）。“已发生损失”模型下，仅在客观减值迹象出现时确认资产减值损失。

减值的客观迹象包括：

- 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。

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实际利率）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。

2. 主要会计政策 (续)

当应收及其他应收款项及以摊余成本计量的金融资产的可回收性被视为可疑，但不是可能性较低时，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。期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。

- 就可供出售金融投资而言，已在公允价值储备（可转回）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。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。

(ii) 财务担保合同的预期信用损失

财务担保是指要求发行人（即担保人）支付特定款项以偿还担保人（“持有人”）的合同，因为指定的债务人未能按照债务工具的条款。

本集团发出的财务担保，按担保的公允价值初始确认为应收及其他应付款项。已发出财务担保的公平值在发出时参照类似服务在公平磋商交易的过程中所收取的费用（如可获得该等资料）确定，或参照息差作出估计，方法是以贷款人可取得担保的情况下实际收取的利率与不可取得担保的情况下贷款人将会收取的估计利率作比较（如该等数据能可靠地估计）。如在发出担保时有已收或应收代价，则该代价根据本集团适用于该类资产的会计政策确认。如果没有已收或应收代价，则于初始确认时，于损益内确认为即期开支。

初始确认之后，递延收益在本集团发出财务担保时在整个担保期间内摊销至损益表（参见1(m)(ii)）。

2. 主要会计政策 (续)

(A) 自2018年4月1日起适用

本集团监察指明债务人违约的风险，并于确定财务担保的预期信贷亏损确定高于有关担保的交易及其他应付款项 (即初始确认金额，减累计摊销额)。

为确定预期信贷亏损，本集团会考虑自发行担保以来指定债务人违约风险的变动。除非自发行担保以来指定债务人违约的风险显著增加，否则将计量12个月的预期信贷亏损，在这种情况下，将衡量终身预期信贷亏损。适用于附注1(m)(i)所述的相同的违约定义和对信用风险显著增加的相同评估。由于本集团仅在指定债务人违约的情况下根据担保工具的条款进行付款，因此根据预期付款估计预期信贷亏损，以偿还持有人的信用损失。本集团预期从担保人，指明债务人或任何其他方获得的任何金额减去。然后使用针对现金流量特定风险调整的当前无风险利率贴现金额。

(B) 2018年4月1日之前适用

2018年4月1日之前，出现以下情况时确认拨备：(i)担保持有人很可能根据担保向本集团发出催缴通知，及(ii)向本集团提出的申索款额预期超过现时计入应付及其他应付款项的金额。

(iii) 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)；
- 预付租赁款项；
- 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。

2. 主要会计政策 (续)

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。

- 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。

2. 主要会计政策 (续)

(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。

销售存货时，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。

(o) 应收及其他应收款项

应收账款指本集团拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利。合同资产，是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素（参见附注2(m)）。

应收账款按实际利率法以摊余成本减去信用损失准备入账（参见附注1(m)(i)）。

(p) 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、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。现金及现金等价物的预期信用损失评估与会计政策1(m)(i)一致。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(r) 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，带息借款按实际利率法以摊余成本计量。利息费用的计量与借款费用的会计政策一致（参见 2(x)）。

(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、带薪年假、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。

(ii) 股份支付

本集团按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在授予日，公允价值使用二项式点阵模型进行估计，考虑服务或规定业绩条件。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，本集团在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此基础按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入资本公积。

在等待期内，修正预计可行权的权益工具数量。根据权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(i) 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。

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(i) 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。

2. 主要会计政策 (续)

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纳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纳税利润，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。

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) 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。

(ii) 亏损合同

亏损合同是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。亏损合同的预计负债金额应是执行合同发生的损失和撤销合同发生的损失的孰低。

2. 主要会计政策 (续)

(iii) 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 1(u)(i) 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 1(u)(i) 披露。

(v) 收入及其他业务收入确认

于本集团日常业务中，来自销售商品、提供服务或以租赁形式提供本集团之资产予他人使用的所得被分类为收入。

当货品或服务的控制权转让予客户，或承租人有权使用相关资产时，收入会按本集团预期将获得的已承诺代价确认，代第三方所收取的款项则除外。收入不包括增值税或其他销售税及已扣减任何交易折扣。

当合同各方在合同中约定的付款时间超过12个月，为客户就该交易提供了重大融资利益时，合同中即包含了重大融资成分，收入按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。当合同中包含了重大融资成分，为本集团提供了重大融资利益时，就该交易提供了重大融资利益时，收入包括了实际利率法下的利息费用。本集团采用HKFRS15第63章的规定，企业预计客户取得商品控制权或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年时不调整合同对价。

本集团确认收入及其他收入的政策详情如下：

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(ii) 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。当合同中包含两项或多项履约义务时，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(iii) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(iv) 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。

(v) 利息收入

利息收入是在产生时按实际利息法确认。

(vi) 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在损益中确认为收入。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。

(vii) 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)

(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。

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。

2. 主要会计政策 (续)

(z) 关联方

(a) 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：

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

(b) 如符合下列任何条件，即企业实体是本集团的关联方：

- (i) 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）。
- (ii) 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）。
- (iii) 两家实体是同一第三方的合营企业。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 该实体受到上述第 (a) 项内所认定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a) (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。
- (viii) 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 12 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

	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
租金及相关收入	628,284	712,774
销售货物收入	70,906	151,813
金融服务收入	24,585	20,500
管理费收入	18,997	7,941
其他	10,671	3,530
	<u>753,443</u>	<u>896,558</u>

5. 其他业务收入

	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
政府补助	6,515	5,421
水电费收入	808	3,101
金融资产公允价值变动	38,778	-
赔偿款	5,991	-
资产处置损失	(62)	(339)
	<u>52,030</u>	<u>8,183</u>

6. 净财务（费用） / 收益

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	3,368	2,253
- 合营企业贷款	1,107	81
- 联营企业贷款	1,976	1,703
- 少数股东贷款	255	61
- 第三方贷款	8,172	2,790
利息收入	14,878	6,888
银行贷款成本摊销	(4,286)	(2,456)
债券交易成本摊销	(2,593)	(565)
利息费用：		
- 银行借款	(104,759)	(107,900)
- 债券	(82,509)	(12,442)
- 控股股东借款	(41,181)	(90,797)
- 少数股东借款	(944)	(1,923)
- 合营企业借款	(11)	-
借款成本总额	(236,283)	(216,083)
减：投资性房地产资本化的借款成本	4,323	6,250
借款成本净额	(231,960)	(209,833)
汇兑（损失） / 收益	(223,288)	217,337
于损益中确认的净财务（费用） / 收益	(440,370)	14,392

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(32,934)	(39,391)
工资和薪金中设定提存计划	(3,422)	(3,506)
股份支付	<u>-</u>	<u>(16,618)</u>
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(1,159)	(1,529)
厂房及设备折旧	(2,894)	(3,172)
减值损失确认	(3,596)	(11,284)
经营租赁费用	(4,517)	(5,461)
审计费用	<u>(2,678)</u>	<u>(3,201)</u>

8. 所得税费用

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
当期税金	115,413	52,052
境外收入代扣代缴所得税	<u>7,546</u>	<u>11,088</u>
	122,959	63,140
递延税项		
暂时差异的产生和转回	<u>678,865</u>	<u>489,278</u>
	<u>801,824</u>	<u>552,418</u>
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	2,728,583	2,201,738
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(75,114)	(67,902)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	<u>(11,789)</u>	<u>1,073</u>
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 后的 税前利润	<u>2,641,680</u>	<u>2,134,909</u>
按中国 25%税率计算的所得税费用	660,420	533,727
无需征税的收入	(9,064)	(70,250)
不可扣减的费用	126,679	11,729
未确认的递延所得税资产	24,257	77,314
确认前期未确认的税务亏损	(10,853)	(9,565)
境外收入代扣代缴所得税	7,546	11,088
其他	<u>2,839</u>	<u>(1,625)</u>
	<u>801,824</u>	<u>552,418</u>

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:

	自2018年4月1日 至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
执行董事		
薪金、津贴和福利	(2,355)	(10,671)
酌定奖金	(2,115)	(2,650)
股份支付	-	(10,851)
长期激励计划	(1,451)	-
合计	(5,921)	(24,172)

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

	自2018年4月1日至2018年12月31日止年度			截至2018年3月31日止年度		
	税前 金额 千美元	所得税费用 千美元	税后 金额 千美元	税前 金额 千美元	所得税费用 千美元	税后 金额 千美元
海外业务合并及外币报表折算差异	(1,083,903)	-	(1,083,903)	1,024,814	-	1,024,814
其他长期投资的公允价值变动	(278,137)	29,103	(249,034)	19,158	(3,124)	16,034
其他综合收益	(1,362,040)	29,103	(1,332,937)	1,043,972	(3,124)	1,040,848

(b) 其他综合收益的组成部分(包括重新分类调整)

	自2018年4月1日 至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
其他长期投资的公允价值变动	(249,034)	16,034
海外业务合并及外币报表折算差异	(1,083,903)	1,024,814
本年于其他综合收益中确认的变动净额	(1,332,937)	1,040,848

11. 投资性房地产

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
于 4 月 1 日	16,605,068	12,406,581
增加	751,879	961,045
减少	-	(49,761)
收购子公司 (附注 28)	1,170,548	422,622
处置子公司 (附注 28)	(1,634,627)	(208,325)
资本化的借款成本	4,323	6,250
公允价值变动	2,433,474	1,680,791
汇率变动影响	(1,475,019)	1,385,865
	<u>17,855,646</u>	<u>16,605,068</u>
于 12 月 31 日/3 月 31 日	<u>17,855,646</u>	<u>16,605,068</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	14,176,914	13,463,646
重建中的投资性房地产	476,862	367,142
开发中的投资性房地产	1,581,337	1,456,120
持有供开发的土地	1,620,533	1,318,160
	<u>17,855,646</u>	<u>16,605,068</u>

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

11. 投资性房地产 (续)

2018年12月31日

	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	-	-	17,855,646	17,855,646

2018年3月31日

	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

自2018年4月1日至2018年12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(2018年3月31日：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。本集团所有投资性房地产于2018年12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。余值法通过参照物业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。

11. 投资性房地产 (续)

	估值技术	不可观察输入值	范围
投资性房地产:	资本化方法	资本化率	4.25% - 6.75%
	折现现金流和	折现率	8.00% - 10.50%
中国内地	剩余价值	期末收益率	4.25% - 7.00%

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。

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。

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度的借款资本化率介乎在 4.90%至 6.15%之间 (2018 年 3 月 31 日: 4.28% to 6.86%)。

2018 年 12 月 31 日, 投资性房地产的账面价值总额约为 9,020,340,000 美元 (2018 年 3 月 31 日: 9,071,880,000 美元) 向银行抵押为本集团取得信贷融资 (参阅附注 25)。该期间资本化为投资性房地产成本的利息约为 4,324,000 美元 (2018 年 3 月 31 日: 6,250,000 美元)。

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。

子公司名称	注册成立及 经营地点	所有权权益比率			注册资本	主要业务
		本集团的 实际权益	本公司 持有	子公司 持有		
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 311,936	控股投资
China Logistics Holdings (12) Pte. Ltd.	新加坡	100%	-	100%	千美元 70,920	控股投资
珠海普星物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	100%	-	100%	人民币千元 1,799,000	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	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	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
浙江传化物流基地有限公司 (“传化”)	中国	60%	-	60%	人民币千元 111,333	金融服务
上海普洛斯槎浦仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 14,000	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
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
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
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
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
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	中国	100%	-	100%	人民币千元 50,000	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
昆山普淀仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 59,000	房地产租赁
廊坊普洛斯仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 41,900	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 68,560	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
杭州临普供应链管理有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 50,000	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
东莞永达盈仓储有限公司	中国	100%	-	100%	人民币千元 257,393	房地产租赁
北京四方天龙医药物流有限公司	中国	100%	-	100%	人民币千元 185,000	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
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
海特奇贝斯(上海)仓储有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 20,000	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 1,000,000	房地产租赁
维纶(上海)仓储服务有限公司	中国	100%	-	100%	千美元 20,000	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

12. 于子公司的投资 (续)

子公司名称	注册成立及 经营地点	所有权权益比率			注册资本	主要业务
		本集团的 实际权益	本公司 持有	子公司 持有		
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
深圳市领先技术有限公司	中国	55%	-	55%	人民币千元 40,000	房地产租赁
西安环普科技产业发展有限公司	中国	48%	-	48%	人民币千元 1,251,800	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	ACL 千美元	CLF II 千美元	其他 千美元	总额 千美元
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 日和 2018 年 4 月 1 日的结余	884,957	380,095	151,589	877,365	2,294,006
净利润	125,848	117,060	18,429	131,713	393,050
海外业务合并及外币报表折算差异	(78,386)	(35,340)	(17,727)	(73,844)	(205,297)
来自少数股东的投入股本	13,235	-	152,432	34,128	199,795
支付少数股东的股息	-	-	-	(3,253)	(3,253)
收购子公司	-	-	-	122,361	122,361
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	(18,079)	(18,079)
处置子公司	-	-	-	(181,783)	(181,783)
于 2018 年 12 月 31 日的结余	945,654	461,815	304,723	888,608	2,600,800

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 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
CLF I		
少数股东权益的百分比	44.12%	44.12%
流动资产	114,483	170,420
非流动资产	3,178,894	2,965,507
流动负债	(360,036)	(298,382)
非流动负债	(789,855)	(831,641)
净资产	2,143,486	2,005,904
少数股东权益	945,654	884,957
	自 2018 年 4 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
收入	123,000	106,601
净利润	285,254	345,053
综合收益总额	107,579	508,040
归属于少数股东的净利润	125,848	152,229
现金 (减少) / 增加净额	(40,176)	2,221
	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
航港		
少数股东权益的百分比	46.86%	46.86%
流动资产	47,848	42,347
非流动资产	1,689,348	1,466,921
流动负债	(192,086)	(200,886)
非流动负债	(559,620)	(497,279)
净资产	985,490	811,103
少数股东权益	461,815	380,095

12. 于子公司的投资 (续)

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度	截至 2018 年 3 月 31 日止年度
	千美元	千美元
收入	53,236	62,804
净利润	249,800	52,118
综合收益总额	174,387	123,057
归属于少数股东的净利润	117,060	24,423
现金增加 / (减少) 净额	18,422	(552)
	2018 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
	千美元	千美元
CLF II		
少数股东权益的百分比	43.62%	43.62%
流动资产	171,996	158,797
非流动资产	1,117,008	653,572
流动负债	(510,027)	(417,039)
非流动负债	(63,901)	(47,841)
少数股东权益	(16,557)	-
净资产	698,519	347,489
少数股东权益	304,723	151,589
	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度	截至 2018 年 3 月 31 日止年度
	千美元	千美元
收入	6,034	401
净利润	41,966	54,698
综合收益总额	3,367	76,861
归属于少数股东的净利润	18,429	23,861
现金 (减少) / 增加净额	(74,350)	77,545

13. 对合营企业的投资

	附注	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 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)	262,778	248,361
北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)、北京 正奇尚信投资中心(有限合伙)、北京正 奇尚德投资中心(有限合伙)和北京正奇 尚惠投资中心(有限合伙) (“Z3”)	(b)	241,874	-
其他		<u>475,630</u>	<u>227,748</u>
		<u>980,282</u>	<u>476,109</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。

(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 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
非流动资产	755,527	743,163
流动资产	41,143	44,254
非流动负债	(251,644)	(266,478)
流动负债	(19,471)	(24,218)
权益	525,555	496,721
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
合并财务报表账面价值	262,778	248,361

13. 对合营企业的投资 (续)

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
以上资产和负债包括		
现金及现金等价物	34,205	26,942
流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(16,877)	(16,089)
非流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(115,771)	(142,610)
	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
收入	29,098	36,132
净利润	72,996	89,038
综合收益总额	72,996	130,241
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)	36,498	44,519
以上利润包括:		
折旧和摊销	(43)	(56)
利息收入	96	138
利息费用	(4,992)	(6,760)
所得税费用	(24,357)	(29,974)

(b) Z3

2018年11月8日, 本集团收购了四家统称为“Z3”的有限合伙企业 89%的股份, 包括北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)、北京正奇尚信投资中心(有限合伙)、北京正奇尚德投资中心(有限合伙)和北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)。Z3的投资委员会由7名投资委员组成, 其中两名由本集团任命, 相关活动的重大决策需经过 75%以上委员同意。Z3 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:

13. 对合营企业的投资 (续)

	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	272,693
流动资产	932
流动负债	(1,857)
权益	271,768
集团实际权益比例	89.00%
合并财务报表账面价值	241,874
以上资产和负债包括：	
现金及现金等价物	7,390
	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元
收入	17
净利润	(1,238)
综合收益总额	(1,238)
集团实际权益比例	89.00%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(1,102)
以上利润包括：	
折旧和摊销	(7)
利息收入	24

14. 联营企业

	附注	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
北京首农股份有限公司(“首农”)	(a)	124,332	134,155
珠海隐山现代物流产业股权投资基金(有限合伙)(“隐山”)	(b)	56,639	-
珠海安石宜颖投资中心(有限合伙)(“安石宜颖”)	(c)	32,055	-
广州市卓志商贸发展有限公司(“卓志”)		31,488	32,676
汤普金斯国际公司		30,185	35,788
万通工业地产基金(“万通地产”)		24,196	20,828
Hibiscus Vantage Investment LP (“HV”)		19,059	-
G7 Fleet Limited (“G7 Fleet”)		18,669	-
其他		21,878	3,310
		<u>358,501</u>	<u>226,757</u>

(a) 首农

本集团于2016年6月6日以人民币448,400,000元(约合美元65,334,000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(约合美元50,997,000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。于2018年1月17日又以人民币10,800,000元(约合美元1,570,000元)的初始成本收购了首农控股的全资子公司10%的股份。

于2018年5月15日以人民币9,900,000元(约合美元1,400,000元)处置了首农0.5%的股份。

截止至2018年12月31日,本集团通过子公司以人民币799,300,000元(约合美元124,800,000元)对首农持股37.51%。

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:

14. 联营企业 (续)

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
非流动资产	710,804	718,222
流动资产	249,173	226,963
非流动负债	(191,542)	(174,054)
流动负债	(388,038)	(446,551)
首农的少数股东权益	(48,933)	(30,445)
属于所有者的净资产	331,464	294,135
集团实际权益比例	37.51%	45.61%
合并财务报表账面价值	124,332	134,155
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	81,254	65,106
流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(28,013)	(128,771)
非流动金融负债 (除应付账款、其他应付款和 预收账款外)	(145,479)	(138,183)

14. 联营企业 (续)

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
收入	407,171	431,619
净利润/ (损失)	13,319	(1,454)
归属于少数股东的利润	(5,208)	(2,597)
归属于集团的利润	8,111	(4,051)
综合收益总额	(20,333)	22,325
集团实际权益比例	37.51%	45.61%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(7,627)	(1,848)
以上利润包括:		
折旧和摊销	(11,866)	(30,575)
利息收入	765	923
利息费用	(14,547)	(12,390)
所得税费用	(174)	(152)

(b) 隐山

本集团于 2018 年 5 月对隐山进行股权投资, 获取了对隐山 30.76% 的股份。董事会成员共五名, 其中一名由本集团任命。

截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团已支付对价人民币 398,000,000 元 (约合美元 60,487,000 元)。

隐山的财务资料概要 (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:

14. 联营企业 (续)

	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	34,265
流动资产	52,907
流动负债	(4,334)
属于所有者的净资产	82,838
集团实际权益比例	30.76%
合并财务报表账面价值	56,639
以上资产和负债包括：	
现金及现金等价物	52,907
	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元
收入	-
净利润	(4,338)
综合收益总额	(4,338)
集团实际权益比例	30.76%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(1,335)
以上利润包括：	
利息收入	108

14. 联营企业 (续)

(c) 安石宜颖

本集团于 2018 年 12 月 24 日对安石宜颖进行股权投资，获取了对安石宜颖 49.99% 的股份。董事会由五名成员组成，其中一名由本集团任命。

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团已支付对价人民币 220 百万元(约合美元 31,881,000)。

安石宜颖的财务资料概要 (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 12 月 31 日 千美元
非流动资产	63,469
流动资产	656
流动负债	(16)
属于所有者的净资产	64,109
集团实际权益比例	49.99%
合并财务报表账面价值	32,055
以上资产和负债包括：	
现金及现金等价物	656
	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元
收入	-
净利润	(16)
综合收益总额	(16)
集团实际权益比例	49.99%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(8)

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 千美元	会计政策变更 (附注4)	收购子公司 (附注28)	处置子公司 (附注28)	汇率变动影响 千美元	其他综合收益 确认(附注10) 千美元	于12月31日/ 3月31日 千美元
递延所得税资产							
2018年3月31日							
未利用的可抵扣亏损	28,254	-	69	-	3,055	-	36,076
其他	3,023	-	-	-	292	-	3,188
	<u>31,277</u>	<u>-</u>	<u>69</u>	<u>-</u>	<u>3,347</u>	<u>-</u>	<u>39,264</u>
2018年12月31日							
未利用的可抵扣亏损	36,076	-	-	(1,545)	(3,192)	-	35,396
其他	3,188	-	-	-	(262)	-	2,546
	<u>39,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,545)</u>	<u>(3,454)</u>	<u>-</u>	<u>37,942</u>
递延所得税负债							
2018年3月31日							
投资性房地产	(1,132,034)	-	-	21,362	(130,836)	-	(1,748,548)
其他投资	(23,724)	-	-	-	(2,520)	(3,124)	(29,368)
其他	(11,558)	-	-	-	(908)	-	(8,275)
	<u>(1,167,316)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,362</u>	<u>(143,264)</u>	<u>(3,124)</u>	<u>(1,786,191)</u>
2018年12月31日							
投资性房地产	(1,748,548)	-	-	242,909	161,904	-	(2,019,304)
其他投资	(29,368)	(7,378)	-	-	2,163	29,103	(13,543)
其他	(8,275)	-	-	-	678	-	(6,507)
	<u>(1,786,191)</u>	<u>(7,378)</u>	<u>-</u>	<u>242,909</u>	<u>164,745</u>	<u>29,103</u>	<u>(2,039,354)</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 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
递延所得税资产	8,114	2,608
递延所得税负债	<u>(2,009,526)</u>	<u>(1,749,535)</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 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
税务亏损	<u>408,741</u>	<u>571,405</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约为 408,741,000 美金 (2018 年 3 月 31 日：571,405,000 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2017年4月1日	26,358
收购子公司 (附注 28)	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
收购子公司 (附注 28)	1,324
增加	6,870
减少	(1,040)
处置子公司 (附注 28)	(1,314)
汇率变动影响	(2,653)
于2018年12月31日	36,204
累计折旧	
于2017年4月1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)
本年折旧费用	(2,894)
减少	978
处置子公司 (附注 28)	1,204
汇率变动影响	1,294
于2018年12月31日	(24,055)
账面金额	
于2017年4月1日	7,083
于2018年3月31日	8,380
于2018年12月31日	12,149

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 2017 年 4 月 1 日	279,823	23,588	4,330	923	308,664
汇率变动影响	<u>27,668</u>	<u>2,332</u>	<u>-</u>	<u>92</u>	<u>30,092</u>
于 2018 年 3 月 31 日	307,491	25,920	4,330	1,015	338,756
汇率变动影响	<u>(26,196)</u>	<u>(2,209)</u>	<u>-</u>	<u>(86)</u>	<u>(28,491)</u>
于 2018 年 12 月 31 日	<u>281,295</u>	<u>23,711</u>	<u>4,330</u>	<u>929</u>	<u>310,265</u>
累计摊销					
于 2017 年 4 月 1 日	-	(7,795)	(4,330)	(247)	(12,372)
本年摊销	-	(1,325)	-	(204)	(1,529)
汇率变动影响	<u>-</u>	<u>(845)</u>	<u>-</u>	<u>(35)</u>	<u>(880)</u>
于 2018 年 3 月 31 日	-	(9,965)	(4,330)	(486)	(14,781)
本年摊销	-	(1,007)	-	(152)	(1,159)
汇率变动影响	<u>-</u>	<u>888</u>	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>933</u>
于 2018 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>(10,084)</u>	<u>(4,330)</u>	<u>(593)</u>	<u>(15,007)</u>
账面金额					
于 2017 年 4 月 1 日	<u>279,823</u>	<u>15,793</u>	<u>-</u>	<u>676</u>	<u>296,292</u>
于 2018 年 3 月 31 日	<u>307,491</u>	<u>15,955</u>	<u>-</u>	<u>529</u>	<u>323,975</u>
于 2018 年 12 月 31 日	<u>281,295</u>	<u>13,627</u>	<u>-</u>	<u>336</u>	<u>295,258</u>

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：

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
普洛斯中国 ¹	227,720	248,926
航港集团	<u>53,575</u>	<u>58,565</u>
合计	<u>281,295</u>	<u>307,491</u>

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。

17. 商誉及无形资产 (续)

(a) 普洛斯中国

为满足本集团母公司对本集团进行价值评估的需求，可收回金额由使用价值变更为公允价值减去处置费用后的净额。于2018年12月31日，资产组由以下部分组成：物业开发，基金管理，投资性房地产及其他投资。本集团综合使用直接比较法，收入资本化法，现金流折现法，剩余法。直接法利用可比公司或公开市场交易信息，本集团持有的权益投资存在活跃市场交易或潜在交易价格。收入资本化法是通过资本化该物业的租金收入，以求得该物业的价值。现金流折现法的关键假设是租金增长率和折现率，与市场情况一致。开发中的投资性房地产及持有供开发的土地采用剩余法评估，预估完工日完工物业价值，扣减续建成本、开发利润，以求得该物业的价值。

关键假设包括资本化率4.25%-7%，折现率7.06%-11.23%，期末收益率4.25%-6.75%。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。

(b) 航港集团

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折现率是该资产组的加权平均资本成本。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。于2018年12月31日，折现率和永久增长率分别为7.5%和3%（于2018年3月31日：8%和3%）。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 12 月 31 日 千美元	2018 年 4 月 1 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
对上市公司的股权投资 – 公允价值计量且其变动计入 其他综合收益 (不可转回)	346,901	679,722	-
对非上市公司的股权投资 – 公允价值计量且其变动计 入当期损益	<u>717,762</u>	<u>408,755</u>	<u>-</u>
	<u>1,064,663</u>	<u>1,088,477</u>	<u>-</u>
可供出售金融投资			
- 对上市公司的股权投资	-	-	679,722
- 对非上市公司的股权投资	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>376,258</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,055,980</u>

对上市企业的投资包括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% (2018 年 3 月 31 日: 15.45%) 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 (简称“SHLG”) 0.89% (2018 年 3 月 31 日: 0.89%) 的权益。本集团将对上市企业的战略投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (不可转回), 本年被投资上市企业无股利分红 (2017 年: 无)。

于 2018 年 6 月, 在深圳证券交易所上市的深圳新南山控股集团 (简称“新南山控股”) 发行股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司 (简称“深基地”), 根据公告中的换股价格, 深基地股份与南山控股股份的换股比例为 1:3.6004, 即每 1 股深基地 B 股股票可以换得 3.6004 股新南山控股股票, 收购后, 本集团持有新南山控股 6.1% (2018 年 3 月 31 日: 本集团持有的深基地 19.9%) 的权益。

于 2018 年 4 月 1 日, 根据香港财务报告准则第 9 号, 本集团将可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 将权益性证券指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (不可转回) (附注 2(c)(b))。

19. 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
应收账款	36,985	40,960
保证金	999	1,161
预付账款	75,732	1,608
应收融资租赁款	52,065	70,044
- 应收融资租赁款	52,065	71,475
- 减值损失	-	(1,431)
提供给合营企业的借款	164,622	999
提供给联营企业的借款	43,688	-
提供给第三方的借款	22,417	198,079
	<u>396,508</u>	<u>312,851</u>

向合营企业提供的借款于报告日按 3.28%至 6.50%的实际年利率计息（2018 年 3 月 31 日：5.39%），无需在一年内偿还。

向联营企业提供的借款于报告日按 8%至 10%的实际年利率计息，无需在一年内偿还。

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 8%至 18%的实际年利率计息（2018 年 3 月 31 日：3.28%至 8.00%），无需在一年内偿还。

20. 应收及其他应收款项

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	68,445	114,188
- 减值损失	(2,914)	(2,767)
	65,531	111,421
净融资租赁应收款：		
- 应收融资租赁款	180,553	220,598
- 减值损失	(11,372)	(8,031)
	169,181	212,567
应收合营企业的款项：		
- 贸易	8,806	754
- 非贸易	416,269	102,523
- 合营企业贷款	82,260	4,808
	507,335	108,085
应收联营企业的款项：		
- 贸易	13,786	7,820
- 非贸易	15	7
- 联营企业贷款	144,286	13,779
	158,087	21,606
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	3,390	2,330
- 少数股东贷款	5,931	7,213
	9,321	9,543
应收间接控股方的款项：		
- 非贸易	160,275	-
应收关联方的款项：		
- 贸易	-	7,581
- 非贸易	11,840	6
	11,840	7,587
第三方贷款	349,638	296,086
保证金	182,225	216,887
应收票据	3,705	-
净其他应收款		
- 其他应收款	131,028	108,478
- 减值损失	(12)	(12)
	131,016	108,466
预付款项	66,914	103,152
	1,815,068	1,195,400

应收合营企业、联营企业、少数股东、间接控股方和关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。

20. 应收账款及其他应收款 (续)

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 6.00%至 10.00% (2018 年 3 月 31 日: 5.39%至 10.00%) 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 185,274,000 元 (2018 年 3 月 31 日: 美元 23,732,000 元) 外, 其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月内偿还的贷款, 且年利率为 4.90%至 15.00% (2018 年 3 月 31 日: 4.90%至 15.00%)。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 10.00%至 15.00% (2018 年 3 月 1 日: 9.50%至 12.00%)。

保证金包括与收购土地储备和投资性房地产相关的数额 178,832,000 美元 (2018 年 3 月 31 日: 209,567,000 美元)。其他应收账款包括利息应收款和其他应收回账款。

(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 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
一个月内	53,810	66,288
1 至 2 个月	6,569	27,843
2 至 3 个月	822	5,560
3 个月后	4,330	11,730
	<u>65,531</u>	<u>111,421</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 29(a)。

(b) 应收账款及其他应收款减值

本集团以存续期内的预期信用损失计量应收款项和合同资产的减值准备, 该金额适用拨备矩阵计算。根据本集团的历史经验, 不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异, 因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

20. 应收账款及其他应收款 (续)

下表列出于 2018 年 12 月 31 日本集团的信贷风险及应收账款和合同资产的预期信用损失：

	违约损失率 %	账面余额 \$'000	减值准备 \$'000
一个月内	0.85%	54,270	(460)
1 至 2 个月	7.88%	7,131	(562)
2 至 3 个月	15.78%	976	(154)
3 至 6 个月	16.58%	2,925	(485)
7 至 12 个月	20.75%	2,385	(495)
12 个月后	100.00%	758	(758)
		<u>68,445</u>	<u>(2,914)</u>

违约损失率基于过去 9 个月的实际信用损失经验计算，并根据历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况三者之间的差异进行调整。

HKAS 39 的比较信息

2018 年 4 月 1 日前，有客观证明表明发生减值时才计提减值准备（参见附注 2(m)(i) – 2018 年 4 月 1 日前适用的准则）。在评估下不视为需作减值的应收账款账龄分析如下：

	2018 年 3 月 31 日 千美元
一个月内	53,810
1 至 2 个月	6,569
2 至 3 个月	822
3 个月后	<u>4,330</u>
于 3 月 31 日	<u>65,531</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。

20. 应收账款及其他应收款 (续)

年内坏账准备的变动如下：

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
在 HKAS 39 下于 2018 年 3 月 31 日	10,810	292
首次执行 HKFRS 9 的调整金额 (参见 2(c)a)	-	-
于 4 月 1 日	10,810	292
本年转回	(983)	(1,645)
本年计提	4,579	11,556
收购子公司	(73)	-
汇兑调整	(35)	607
于 12 月 31 日/ 3 月 31 日	14,298	10,810

信贷风险来源于联营企业、少数股东及第三方的贷款。

联营企业、合营企业、少数股东及第三方的贷款到期日在 12 个月之内，均在信用期内，因此本集团认为无重大信贷风险。

21. 现金及现金等价物

(a) 现金及现金等价物包括：

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
定期存款	10,635	25,824
银行存款	611,190	1,037,979
受限资金	41,471	43,061
资产负债表所示的现金及现金等价物	663,296	1,106,864

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 1.10%至 2.10% 之间(2018 年 3 月 31 日：1.10%至 2.10%)及 0.05%至 0.35%之间(2018 年 3 月 31 日：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。

21. 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，会归类为筹资活动产生的现金流量。

	银行借款 (附注 26)	无抵押债券 (附注 25)	抵押债券 (附注 25)	间接控股 公司借款 (附注 26, 27)	少数股东 借款 (附注 27)	合营公司借款 (附注 27)	第三方借款 (附注 27)	应付票据 (附注 27)	总额 千美元
于 2017 年 4 月 1 日									
筹资现金流变动:									
新增银行借款	1,771,235	216,498	-	1,619,835	31,590	-	-	3,725	3,642,883
偿还银行借款	2,280,945	-	-	-	-	-	-	-	2,280,945
发行债券	(703,909)	-	-	-	-	-	-	-	(703,909)
新增间接控股方借款	-	530,931	-	-	-	-	-	-	530,931
偿还间接控股方借款	-	-	-	725,000	-	-	-	-	725,000
偿还少数股东借款	-	-	-	(458,368)	(42,233)	-	-	-	(458,368)
筹资现金流变动总额	1,577,036	530,931	-	266,632	(42,233)	-	-	-	2,332,366
其他变动:									
收购子公司 (附注 28)	17,287	-	-	-	50,086	-	-	-	67,373
处置子公司 (附注 28)	(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



(Signature)

21. 现金及现金等价物 (续)

	银行借款 (附注 25) 千美元	无抵押债券 (附注 26) 千美元	抵押债券 (附注 26) 千美元	间接控股 公司借款 (附注 26, 27) 千美元	少数股东 借款 (附注 27) 千美元	合营公司借款 (附注 27) 千美元	第三方借款 (附注 27) 千美元	应付票据 (附注 27) 千美元	总额 千美元
于 2018 年 4 月 1 日	3,483,344	776,356	-	1,891,484	42,503	-	-	5,254	6,199,041
筹资现金流变动:									
新增银行借款	2,083,717	-	-	-	-	-	-	-	2,083,717
偿还银行借款	(2,059,496)	-	-	-	-	-	-	-	(2,059,496)
发行债券	-	1,970,155	217,040	-	-	-	-	-	2,187,195
新增间接控股方借款	-	-	-	267,000	-	-	-	-	267,000
偿还间接控股方借款	-	-	-	(1,373,395)	-	-	-	-	(1,373,395)
新增少数股东借款	-	-	-	-	2,567	-	-	-	2,567
偿还少数股东借款	-	-	-	-	(36,520)	-	-	-	(36,520)
新增合营企业借款	-	-	-	-	-	31,472	-	-	31,472
新增第三方借款	-	-	-	-	-	-	5,772	-	5,772
筹资现金流变动总额	24,221	1,970,155	217,040	(1,106,395)	(33,553)	31,472	5,772	-	1,103,312
其他变动:									
收购子公司 (附注 26)	76,331	-	-	-	-	-	-	-	76,331
处置子公司 (附注 26)	(79,037)	-	-	-	-	-	-	-	(79,037)
汇兑调整	(177,745)	(162,046)	1,473	165,135	(1,767)	-	42	3	(174,905)
其他	-	-	-	-	-	-	-	(894)	(894)
其他变动总和	(180,451)	(162,046)	1,473	165,135	(1,767)	-	42	(894)	(178,505)
于 2018 年 12 月 31 日	3,327,114	2,584,465	218,513	950,224	6,833	31,472	5,814	4,363	7,128,848



(Handwritten signature)

22. 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	外币报表 折算差异 千美元	留存收益 千美元	总额 千美元
于 2017 年 4 月 1 日的结余	6,950,825	(743,514)	(105,978)	6,101,333
本年权益变动				
本年综合收益总和	-	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
本年权益变动				
本年综合收益总和	-	(572,439)	(301,234)	(873,673)
于 2018 年 12 月 31 日的结余	6,950,825	(707,553)	(315,479)	5,927,793

(b) 股本

发行股本

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

根据香港公司条例第 135 条，公司普通股不具有面值。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

董事会决议不派发自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度股息。

(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间接控股公司及关联方的借款。

22. 股本、储备和股息 (续)

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 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
贷款及借款	6,130,092	4,259,700
间接控股方借款	950,224	1,891,484
少数股东借款	6,883	42,603
第三方借款	5,814	-
合营企业借款	31,472	-
应付票据	4,363	5,254
借款总额	7,128,848	6,199,041
减：现金及现金等值物	(663,296)	(1,106,864)
净负债	6,465,552	5,092,177
净资产	12,969,240	12,228,266
净股本债务比	49.85%	41.64%

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 2018 年 3 月 31 日保持不变，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。

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。如果违反合同规定，集团将按要求时归还借款。集团定期监察是否符合借款合同规定。详细情况请参见附注 29(b) 集团的流动性风险的管理。截止 2018 年 12 月 31 日，公司未违反任何借款合同(2018 年 3 月 31 日：无)。

23. 储备

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
资本储备	(1,259)	(6,054)
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(686,260)	192,346
公允价值储备 (不可转回)	(20,058)	-
公允价值储备 (可转回)	-	228,976
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	5,642,973	4,085,948
	<u>3,417,615</u>	<u>2,983,435</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 12 月 31 日，留存收益中包含了利润分配前应当提取的，不可对股东分配的法定储备约为 20,153,000 美元 (2018 年 3 月 31 日：15,467,000 美元)。

股份支付资本储备包括根据绩效股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 (可转回) 包括在报告期末根据香港财务报告准则第 9 号，指定为 FVOCI 的金融资产的累计公允价值变动 (附注 2(h))。于 2018 年 4 月 1 日，该公允价值储备包括在报告期末根据香港会计准则 39 号，可供出售金融资产的累计净公允价值变动。根据香港财务报告准则第 9 号，该公允价值储备被重分类至公允价值储备 (可转回) (附注 2(c)(b))。

公允价值储备 (不可转回) 包括在报告期末根据香港财务报告准则第 9 号，指定为 FVOCI 的金融资产的累计公允价值变动 (附注 2(h))。

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)。

24. 少数股东权益

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
少数股东净资产份额	<u>2,600,800</u>	<u>2,294,006</u>

少数股东的净资产份额属于本集团子公司之少数股东。

25. 贷款及借款

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	1,512,249	1,711,946
抵押债券	218,372	-
无抵押银行贷款	297,859	29,241
无抵押债券	<u>2,442,454</u>	<u>776,356</u>
	<u>4,470,934</u>	<u>2,517,543</u>
流动负债		
抵押银行贷款	684,374	342,272
抵押债券	141	-
无抵押银行贷款	832,632	1,399,885
无抵押债券	<u>142,011</u>	<u>-</u>
	<u>1,659,158</u>	<u>1,742,157</u>

本集团以了公司的投资性房地产作银行贷款的抵押，其账面价值为 9,020,340,000 美元 (2018 年 12 月 31 日: 9,071,880,000 美元) (参阅附注 11)。

银行借款的实际年利率在 1.25%至 6.50%之间 (2018 年 12 月 31 日: 1.25%至 6.86%)。

26. 其他非流动负债

	2018 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
已收保证金	69,675	80,382
应付投资性房地产收购价款	-	13,416
重建费用准备金	87	96
已收预付租金	2,826	4,341
来自间接控股公司的贷款	<u>950,224</u>	<u>1,835,738</u>
	<u>1,022,812</u>	<u>1,933,973</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 6.10% (2018 年 3 月 31 日：3.95%至 5.61%) 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。

27. 应付及其他应付款项

	2018年12月31日	2018年3月31日
	千美元	千美元
应付账款	7,811	4,894
应付票据	4,363	5,254
应付工程土地款	483,469	453,454
预提营业费用	36,053	50,560
预收租金	-	42,741
合同负债	34,548	-
应付利息	82,070	21,284
预收保证金	72,919	63,263
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	32,177	33,326
- 关联方 (非贸易)	16,925	10,849
- 少数股东 (贸易)	1,816	2,366
- 少数股东 (非贸易)	4,400	387
- 合营企业 (贸易)	664	188
- 合营企业 (非贸易)	215	-
- 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	59,702	79,621
少数股东贷款	6,883	42,603
少数股东贷款应付利息	371	894
合营企业贷款	31,472	-
合营企业贷款应付利息	16	-
第三方贷款	5,814	-
收购子公司的应付对价	227,119	125,669
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	56,005	61,221
对联营企业投资的应付对价	-	11,151
房地产投资收购的应付对价	14,423	19,226
其他投资的应付对价	18,000	-
其他应付款	83,862	59,233
	<u>1,281,163</u>	<u>1,147,751</u>

少数股东、联营企业、合营企业和关联方的非贸易款项为无担保、免息、无固定还款期。从少数股东、联营企业和第三方获得的贷款为无担保、于要求时偿还，并于报告日按4.00%至8.00%的实际年利率(2018年3月31日：4.00%至6.00%)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。

28. 现金流量表注释

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) 在自2018年4月1日至2018年12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 %
洪进(北京)体育用品有限公司	2018年4月	100
长沙市望城区京阳仓储有限公司	2018年5月	80
上海三艾儿振华物流有限公司	2018年6月	100
北京四方天龙医药物流有限公司	2018年7月	100
花园集团宁波新材料有限公司	2018年7月	100
湖南蓝盾机电设备有限公司	2018年7月	98
德信无线通讯科技(杭州)有限公司	2018年7月	100
昆山科瑞泰克自动化科技有限公司	2018年8月	100
上海普光物流发展有限公司	2018年9月	100
宁波安启瑞科技有限公司	2018年9月	100
宁波永睿智博科技有限公司	2018年9月	100
宁波智大弘创科技有限公司	2018年9月	100
北京港通四方物流有限公司	2018年10月	100
中欧能源新技术(上海)发展合作中心有限公司	2018年10月	100
上海骏帛纺织品有限公司	2018年11月	80
海美(太仓)智能科技发展有限公司	2018年12月	70
湖北汉宏通瑞科技有限责任公司	2018年12月	51
广州香雪空港跨境物联有限公司	2018年12月	51
亨通集团上海光电科技有限公司	2018年12月	100
康莲国际食品(杭州)有限公司	2018年12月	100
三惠食品物流(天津)有限公司	2018年12月	90
深圳市领先技术有限公司	2018年12月	55
天津祥展物流有限公司	2018年12月	100




28. 现金流量表注释 (续)

(ii) 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




28. 现金流量表注释 (续)

收购影响

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度收购的子公司的现金流和净资产如下：

	自 2018 年 4 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日止年度 已确认收购价格 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 已确认收购价格 千美元
投资性房地产	1,170,548	422,622
厂房及设备	1,324	660
递延所得税资产	-	69
现金及现金等价物	7,472	41,484
应收及其他应收款项	37,184	2,597
应付及其他应付款项	(155,455)	(76,124)
贷款及借款	(76,331)	(17,287)
应交税金	63	(337)
少数股东权益	(122,361)	(10,930)
收购的净资产	862,444	362,754
收购对价	862,444	362,754
应付对价	(175,957)	(77,983)
收购子公司的现金	(7,472)	(41,484)
以前收购的现金对价	67,996	88,667
收购子公司的现金流出	747,011	331,954

上述子公司的收购成本合计为 862,444,000 美元 (2018 年 3 月 31 日：362,754,000 美元)。从收购日至 2018 年 12 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 17,376,000 美元。如果在 2018 年 4 月 1 日完成收购，管理层估计，自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，上述收购将对本集团收入和亏损大约贡献 11,059,000 美元和 7,193,000 美元。

28. 现金流量表注释 (续)

处置影响

自2018年4月1日至2018年12月31日止年度，本集团将其所持有的苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司、上海三艾儿振华物流有限公司、上海宇航安亨物流有限公司、郑州普洛斯仓储设施有限公司、中惠（南京）幕墙科技有限公司和苏州普洛斯物流园开发有限公司的股权出售给普洛斯中国收益增值型基金 I（“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。

于2018年12月，本集团将其所持有的常州普宁仓储设施有限公司、德清普安仓储有限公司、长春普开仓储有限公司、沈阳普集物流发展有限公司、长沙市望城区京阳仓储有限公司、沈阳普南仓储有限公司、武汉普菱仓储服务有限公司、南通普菱仓储服务有限公司和重庆普庆仓储服务有限公司的股权出售给普洛斯中国收益增值型基金 II（“基金 II”），本集团对后者持有 20% 股权。包括本集团在内的基金 II 的股东根据安排共同控制基金 II。

(i) 自2018年4月1日至2018年12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 %
苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司	2018年5月	70
上海三艾儿振华物流有限公司	2018年9月	100
上海宇航安亨物流有限公司	2018年11月	100
郑州普洛斯仓储设施有限公司	2018年12月	100
中惠（南京）幕墙科技有限公司	2018年12月	100
苏州普洛斯物流园开发有限公司	2018年12月	80
常州普宁仓储设施有限公司	2018年12月	100
德清普安仓储有限公司	2018年12月	100
长春普开仓储有限公司	2018年12月	100
沈阳普集物流发展有限公司	2018年12月	100
长沙市望城区京阳仓储有限公司	2018年12月	100
沈阳普南仓储有限公司	2018年12月	100
武汉普菱仓储服务有限公司	2018年12月	100
南通普菱仓储服务有限公司	2018年12月	100
重庆普庆仓储服务有限公司	2018年12月	100

28. 现金流量表注释 (续)

(ii) 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	100
维龙仓储 (上海) 有限公司	2018 年 3 月	100

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度处置的子公司的现金流和净资产如下:

	自 2018 年 4 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日止年度 已确认处置价格 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 已确认处置价格 千美元
投资性房地产	1,634,627	208,325
厂房及设备	110	-
递延所得税资产	1,545	5
其他资产	555	150
应收及其他应收款项	19,986	6,319
现金及现金等价物	83,689	6,532
应付及其他应付款项	(146,434)	(15,062)
贷款及借款	(79,037)	(39,961)
应交税金	(1,456)	(76)
递延所得税负债	(242,909)	(21,362)
少数股东权益	<u>(181,783)</u>	<u>(20,137)</u>
处置的净资产	1,088,893	124,733
处置子公司收益	163,973	10,566
加: 抵消本集团持有被处置子公司的股份	<u>28,482</u>	<u>2,377</u>
处置对价	1,281,348	137,676
应收对价	(444,438)	(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	(83,689)	(6,532)
以前处置的现金对价	<u>107,471</u>	<u>-</u>
收购子公司的现金流入/ (流出)	<u>860,692</u>	<u>(6,532)</u>

28. 现金流量表注释 (续)

自 2018 年 4 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度的收入和净利润分别大约贡献 55,734,000 美元和 117,349,000 美元。

29. 金融工具的金融风险管理及公允价值

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

信贷风险指交易对手违约并导致本集团承受财物损失的风险。本集团的信贷风险主要来自租户的应收账款。本集团的现金及现金等价物、应收票据及金融衍生资产存放于信誉良好的银行及金融机构，因此无重大信贷风险。

应收账款

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。

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。一般情况下，本集团未获取应收账款的抵押。

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。

(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。

29. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

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:

			现金流量		
	账面金额	合同约定		1 年以上	
	千美元	现金流量	1 年内	但 5 年内	5 年以上
		千美元	千美元	千美元	千美元
2018 年 12 月 31 日					
银行贷款	3,327,114	3,742,673	1,635,727	1,566,725	540,221
抵押债券	218,513	392,084	11,088	48,351	332,645
无抵押债券	2,584,465	2,984,018	276,354	2,707,664	-
应付及其他应付款项*	2,266,601	2,316,633	1,285,665	1,030,968	-
	8,396,693	9,435,408	3,208,834	5,353,708	872,866
2018 年 3 月 31 日					
银行贷款	3,483,344	3,937,710	1,870,547	1,286,009	781,154
无抵押债券	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	-
	7,294,342	7,972,536	3,043,238	3,913,761	1,015,537

* 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 1,635,727,000 美元, 均须于 2019 年偿还。

(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 12 月 31 日的年利率为 0.05% ~ 2.10% (2018 年 3 月 31 日: 0.05% ~ 2.10%) 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 25。

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。

29. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(i) 利率风险

下表详述资产负债表日本集团贷款及借款的利率情况：

	自2018年4月1日至2018年12月31日		截至2018年3月31日止年度	
	日止年度		实际利率	
	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	4.00% - 8.00%	998,756	3.95% - 6.00%	1,939,341
贷款及借款	3.12% - 5.65%	2,584,466	3.12% - 5.65%	935,629
变动利率借款				
贷款及借款	1.25% - 0.50%	3,545,028	1.25% - 6.86%	3,324,071
带息金融负债总额		7,128,848		6,199,041
固定利率借款占借款总额百分比		50.20%		46.38%

(ii) 敏感性分析

在2018年12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17,728,000美元(2018年3月31日：16,620,000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2018年3月31日的同一基准进行。

(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。

29. 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。

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
其他长期投资	228,378	145,046
现金及现金等价物	111,483	258,466
应付及其他应付款项	(59,702)	(79,621)
非流动负债	(950,224)	(1,835,738)
贷款及借款	<u>(1,656,454)</u>	<u>(1,332,659)</u>
风险敞口总额	<u>(2,326,519)</u>	<u>(2,844,506)</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	
	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度	截至 2018 年 3 月 31 日止年度	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度	截至 2018 年 3 月 31 日止年度
美元	6.6897	6.6287	6.8632	6.2785

(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	
	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
人民币	(116,326)	(142,225)

29. 金融工具的金融风险和公允价值 (续)

若美元在12月31日对上述货币贬值5%，则对上述货币具有相等丁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2018年3月31日的同一基准进行。

(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。

在2018年12月31日，估计相关股市指数（就上市投资而言）每增加5%（2018年3月31日：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 12月31日 千美元	2018年 3月31日 千美元
其他长期投资	17,345	33,986

若相关股市指数在12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2018年3月31日的同一基准进行。

29. 金融工具的金融风险和公允价值 (续)

(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
- 第三层级估值：采用重大不可观察输入值来计量公允价值

该集团拥有一支由财务经理领导的团队，负责对包括非上市权益工具在内的金融工具进行估值。团队直接向首席财务官汇报。并于每一个中期报告和年度报告日期，编制分析公允价值计量变化的估价报告，由首席财务官审核批准。

	于12月31日 公允价值	于2018年12月31日归属于 以下层级公允价值计量数据		
	2018 千美元	第一层级 千美元	第二层级 千美元	第三层级 千美元

公允价值计量重估

金融资产：

其他长期投资(附注)：

- 对上市公司的股权投资	346,901	346,901	-	-
- 对非上市公司的股权投资	717,762	-	-	717,762

	于3月31日 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		
	2018 千美元	第一层级 千美元	第二层级 千美元	第三层级 千美元

公允价值计量重估

金融资产：

其他长期投资(附注)：

- 对上市公司的股权投资	679,722	679,722	-	-
- 对非上市公司的股权投资	376,258	-	-	376,258

29. 金融工具公允价值计量 (续)

注释：其他投资被重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，以及于2018年4月1日通过HFRS 9中指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (不可转回) 的金融资产 (参见附注2(c)a)。

自2018年4月1日至2018年12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 (2018年3月31日：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。

	估值技术	关键不可输入值	范围
对非上市公司的股权投资	收入法	内部收益率	10%

非上市公司股权投资的公允价值是根据潜在购买者接受的内部收益率确定的。公允价值计量与内部收益率呈正相关。第二层级公允价值计量余额于本期间的变动如下：

	于2018年 12月31日 千美元
未上市权益工具：	
于4月1日	
会计政策变更 (附注2)	376,258
新增权益工具	32,497
汇兑损益	311,302
本期计入当期损益的未实现净收益	(41,073)
	<u>38,778</u>
于12月31日	<u>717,762</u>
报告期末持有资产本期产生的收益	<u>38,778</u>

(II) 金融资产和负债按照公允价值和非公允价值计量账面价值差异

于2018年3月31日和2018年12月31日，本集团金融工具按照成本法或摊余成本法计量的账面价值与其公允价值无重大差异。

30. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

(a) 经营租赁承担

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：

	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
应交租金		
- 1年内	5,459	6,640
- 1年后但5年内	<u>836</u>	<u>4,587</u>
	<u>6,295</u>	<u>11,227</u>

(b) 其他承担

	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
未支付的其他投资股本	<u>39,622</u>	<u>-</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>809,482</u>	<u>522,751</u>

31. 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。

31. 重大关联方交易 (续)

以下是本集团关键管理人员的酬金:

	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
设定提存计划 (包括工资和薪金)	<u>6,405</u>	<u>26,408</u>

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:

	自2018年4月1 日至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
合营企业		
合营企业资产管理费收入	4,900	481
合营企业投资管理费收入	677	-
合营企业物业管理费收入	554	121
合营企业开发管理费收入	1,456	554
合营企业租赁佣金收入	<u>196</u>	<u>-</u>
联营企业		
联营企业资产管理费收入	5,587	1,876
联营企业物业管理费收入	566	508
已收/应收的开发费	<u>320</u>	<u>609</u>
关联方		
关联方资产管理费支出	(7,181)	(5,741)
关联方资产管理费收入	<u>4,741</u>	<u>3,791</u>
间接控股公司		
间接控股公司管理服务费用支出	(1,351)	(9,376)
间接控股公司利息费用支出	(41,181)	(90,797)
间接控股公司股份费用支出	<u>-</u>	<u>(16,618)</u>

32. 报告期后的非调整事项

于2018年12月31日后发生的非调整事项如下：

于2019年1月31日，本集团在上海证券交易所发行人民币15.015亿元（约等于美元2.19亿元）的资产支持证券（“CMBS”）。本期债券到期日为2037年1月12日，年利率为固定利率4.49%，附每三年发行人调整票面利息选择权及投资者回售选择权。

于2019年2月26日，本集团在香港联合交易所有限公司发行美元5亿的中期票据，本期债券到期日为2024年2月26日，年利率为固定利率4.974%。

于2019年3月19日，本集团在深圳证券交易所发行人民币33亿元（约等于美元4.81亿元）的人民币计价债券（“一带一路熊猫债券”）。本期债券到期日为2028年3月18日，年利率为固定利率4.35%，附2022年3月18日和2025年3月18日发行人调整票面利息选择权及投资者回售选择权。

33. 公司资产负债表

截至2018年12月31日止年度

	附注	截至2018年 12月31日止年度 千美元	截至2018年 3月31日止年度 千美元
非流动资产			
子公司投资		9,871,718	9,094,113
其他非流动资产		3,135	-
子公司贷款		1,096,314	973,626
		10,971,167	10,067,739
流动资产			
应收及其他应收款项		611,607	376,832
现金及现金等价物		80,965	267,732
		692,572	644,564
资产总额		11,663,739	10,712,303
股本和储备			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备	23	(1,023,032)	(149,359)
所有者权益总额		5,927,793	6,801,466
非流动负债			
贷款及长期借款		2,584,465	776,356
其他非流动负债		950,224	1,835,737
		3,534,689	2,612,093
流动负债			
贷款及短期借款		987,130	874,944
应付及其他应付款项		1,212,866	422,421
应交税金		1,261	1,379
		2,201,257	1,298,744
负债总额		5,735,946	3,910,837
负债和所有者权益总额		11,663,739	10,712,303

董事会于

核准并许可发出。

董事

董事



[Handwritten signature]

34. 公司综合利润表

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
营业收入	-	-
其他业务支出	<u>(5,924)</u>	<u>(14,386)</u>
营业损失	(5,924)	(14,386)
财务费用	(330,621)	(112,912)
财务收入	<u>37,747</u>	<u>221,316</u>
净财务(费用) / 收益	(292,874)	108,404
所得税前 (损失) / 利润	(298,798)	94,018
所得税费用	<u>(2,436)</u>	<u>(2,285)</u>
净(损失) / 利润	<u>(301,234)</u>	<u>91,733</u>
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	<u>(572,439)</u>	<u>608,400</u>
本年综合收益总额	<u><u>(873,673)</u></u>	<u><u>700,133</u></u>




35. 公司现金流量表

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
经营活动使用的现金流量		
税前 (亏损) / 利润	(298,798)	94,018
调整:		
净财务费用	295,467	(116,186)
代扣代缴税金及附加	1,302	747
营运资金变动:	(2,029)	(21,421)
其他应收款项增加额	(276,756)	(134,200)
其他应付款项增加额	929,417	37,883
经营活动产生 / (使用) 的现金流量净额	650,632	(117,738)
已付税项	-	-
经营活动产生 / (使用) 的现金流量净额	650,632	(117,738)
投资活动使用的现金流量		
已收取的利息收入	18,328	40,126
收到子公司偿还的贷款	126,139	276,056
向子公司的贷款	(320,680)	(229,869)
对子公司的注资	(1,564,807)	(1,314,940)
投资活动使用的现金流量净额	(1,741,020)	(1,228,627)




35. 公司现金流量表 (续)

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度

	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度 千美元	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 千美元
筹资活动产生的现金流量		
新增股东借款	267,000	725,000
新增合营企业借款	31,472	-
新增发行债券	1,961,441	530,931
新增银行借款	1,385,655	873,376
偿还银行借款	(1,275,793)	-
偿还股东借款	(1,373,395)	(458,368)
已付利息	(91,862)	(75,814)
筹资活动产生的现金流量净额	<u>904,518</u>	<u>1,595,125</u>
现金及现金等价物(减少) / 增加	(185,870)	248,760
期初现金及现金等价物	267,732	17,929
汇率变动的影响	(897)	1,043
期末现金及现金等价物	<u>80,965</u>	<u>267,732</u>

36. 直接和最终控股方

于 2018 年 12 月 31 日, 董事会认为本公司的直接控股方和最终控股方分别为于开曼注册成立
的 CLH Limited 和 GLP Holdings, L.P.。



37. 于自2018年4月1日至2018年12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，因自2018年4月1日至2018年12月31日止年度尚未生效，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。

于以下日期或之后
开始的会计期间生效

《财报准则》第16号 - 租赁	2019年1月1日
香港（国际财务报告解释公告）第23号 – 所得税处理的不确定性	2019年1月1日
《财报准则》年度之改进 – 2015 - 2017 周期	2019年1月1日
《会计准则》第28号之修订 – 在联营企业和合营企业中的长期权益	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。

37. 于自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 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

《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，及将确认相应的「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。

《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。

在采用《财报准则》第 16 号时，本集团计划使用未来适用法，于 2019 年 1 月 1 日调整期初权益并不重述比较财务信息。如附注 30(a) 所披露，于 2018 年 12 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 836,000 元，其中大部分须于报告日期后 1 至 5 年内支付。于 2019 年 1 月 1 日，首次采用《财报准则》第 16 号时，须确认为租赁负债并附带相应使用权资产的折现金额不重大。

但是，上述会计政策的变更可能对 2019 年之后的合并财务报表有重大影响。