



普洛斯中国控股有限公司

年报

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

此报告为截至 2023 年 12 月 31 日止
英文版财务报告的中文译本
如果与英文版本有歧义以英文版本为准

董事会报告书



董事会谨此将截至 2023 年 12 月 31 日止年度的年报和经审计综合财务报表予以呈览。

主要营业地点

普洛斯中国控股有限公司（“本公司”）是一家在香港注册成立的公司，其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、提供物流设施、基金管理、太阳能业务以及数据中心业务。香港《公司条例》附表 5 要求提供的主要业务讨论及分析载列于本年报第 4 至第 11 页的“业务回顾”中，包括：本集团面临的主要风险和不确定事项，以及本集团业务未来可能发展的迹象等。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 2023 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 19 至第 121 页的财务报表。

转入储备及股息的数额

归属于所有者的利润为 87,039,000 美元 (2022 年：1,290,298,000 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(a)。

董事会

本财政年度内在任的董事如下：

Mei, Ming Zhi
Higashi Michihiro
Zhuge Wenjing
Fang Fenglei
MOK Chi Ming
Mark Tan



Nicholas Regan JOHNSON (于 2023 年 3 月 7 日任命)

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

一项针对本公司董事的许可赔偿条款 (该条款在香港《公司条例》第 469 条中有所规定) 正在实施中并于本年度持续实施。

董事在股权、期权或债券中的权益

不存在本公司的董事或其近亲属或 18 岁以下的子女持有或短期持有本公司或任何一家从属于集团的控股公司、子公司或其他相关团体的股票、期权或债券。

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。

核数师

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核数师的决议。

承董事会命

诸葛文静

董事

莫志明

董事

日期：2024 年 3 月 31 日



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

业务回顾

普洛斯中国控股有限公司（“普洛斯中国”）是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的另类资产管理、产业服务与投资公司。深耕产业，长于运营，我们拥有独有的行业洞察，不断创新发展，持续为投资人创造价值。

普洛斯在中国 70 个地区市场，投资开发和管理运营着 450 多处物流仓储及制造研发等产业基础设施；数据中心 IT 负载超过 1,400 兆瓦 (MW)；新能源开发规模超 1 吉瓦 (GW)。普洛斯中国资产管理规模约 780 亿美元¹。于 2023 年 6 月，普洛斯 REIT 成为中国“首发+扩募”双首批的基础设施公募 REITs 之一。

- 物流不动产

普洛斯中国拥有并运营着全国性的物流基础设施网络，战略性地分布在重要的物流枢纽。我们服务的客户行业多元，遍布全国各地，并与第三方物流服务、电子商务、高端制造、医药、汽车和可再生能源等众多行业领先的蓝筹公司深度合作。

地理位置优越、高标准的基础设施，旨在为客户创造价值、提高效率，同时支持客户实现可持续发展目标。我们的基础设施规模和产业服务产生了“网络效应”，使公司能够通过全国主要市场的关键仓储布局扩大和优化其供应链网络。

- 大数据基础设施

普洛斯中国是中国领先的独立数据中心运营商之一，拥有约 700 名专业员工。普洛斯中国数据中心业务成立于 2018 年，可提供的 IT 负载达 1,400 兆瓦。

结合我们长期积累的投资、开发和运营物流基础设施的优势和核心能力，以及生态伙伴优势，我们持续推动数据中心领域的创新和运营效率提升。

普洛斯中国持续依靠智慧化、低碳化运营专长和创新服务水平，致力于在中国为客户提供安全可靠、强韧绿色的大数据基础设施定制、开发及运营服务，以支持客户业务的发展。

- 新能源基础设施

全球能源转型正在加速，国内对可再生能源的需求也随之增加。普洛斯中国正在推进多种类型的新能源基础设施开发项目，包括利用全球物流及产业基础设施屋顶资源开发分布式光伏，以及集中式光伏、风能和储能解决方案等。

¹ 包括普洛斯与招商局集团共同管理的招商资本资产管理规模，按权益比例计入。

- 私募股权投资

普洛斯中国的私募股权投资主要由普洛斯旗下私募股权投资平台隐山资本管理，与普洛斯中国在基础设施投资、开发、运营以及相关服务和技术领域的生态系统形成互补。隐山资本一直专注于三大领域的投资，即现代物流服务、数智供应链、新能源以及物流科技。隐山资本的投资组合代表了行业先进的技术，将助力物流自动化和未来产业升级发展。隐山资本专注于投资相关领域的头部企业，这些投资组合与普洛斯中国的其他业务产生协同效应，通过专有的投资策略给投资人带来预期回报。

全球供应链的演变孕育着解决方案的重构。过去几年中，跨境电商和高端制造业出海，成为中国品牌和供应链促进国内国际双循环的突出表现。中国企业强韧的物流供应链体系是在中国高度竞争市场中验证成功的胜出者，具有世界级的效率。此外，隐山资本的另一个优势是参与了多个大型企业的改制项目，以提高企业竞争力，为其未来在资本市场募资打下更好的基础。

市场概况

- 2023 年，中国国内生产总值 (GDP) 增长 5.2%，超过了 5% 的目标，同时消费温和复苏，推动线上购物创历史新高，仓储空间对供应链管理更加重要。因此，预计 2024 年市场将稳步增长。
- 直播电商已成为一种新趋势，并重塑了整个市场格局。强势短视频电商平台的扩张势头迅猛，市场份额不断扩大。注重直接接触消费者的品牌也在建立自己的垂直电商平台。这两种趋势都促进了物流业的发展，增加了对物流设施的需求。
- 2023 年，中国多品类零售商将获得海外市场新客户设为目标，极大地刺激了跨境电子商务的增长，跨境电子商务占出口总值的 7.5%，而五年前这一比例还不到 3%。由于中国在制造业和物流业方面的领先优势，这一势头在未来几年可能会持续保持。跨境电子商务推高了对地理位置靠近港口，尤其是在大湾区和其他制造业中心的物流仓储需求。
- 2023 年，电动汽车、锂电池和太阳能电池板等高附加值出口产品表现抢眼，年均增长率高达 30%。中国取代日本成为第一大汽车出口国。电动汽车制造商迫切希望升级供应链，为交付中心和研发中心寻求更多物流及产业基础设施，以满足快速增长的交付量。

市场概况 (续)

- 大数据基础设施市场的中长期需求依然强劲。随着经济复苏和技术创新，本地超大规模云服务商对大数据基础设施的长期需求将逐步提升，前景广阔。数据相关产业稳定发展，人工智能和云服务市场保持稳定增长，视频云成为业务创新和转型的驱动力，物联网进入跨界融合、规模创新阶段。科学技术的飞速发展带来了社会数据量的急剧增长。这些都使得数据存储和处理变得越来越重要，加速了大数据基础设施的市场需求增加。

运营成果概览

- 物流基础设施运营

普洛斯中国在中国众多地区市场拥有并管理的物流基础设施面积达 4,900 万平方米。截至 2023 年 12 月 31 日，我们的资产组合包含价值高达 320 亿美元的已竣工且稳定运营的物业，占总资产组合 83%以上，实现了 90%的高租赁率。

现代物流设施的开发是我们业务增长的主要驱动力之一，开发利润是我们收益来源中经常和稳定的一部分。本年度，我们交付了价值 18.75 亿美元和总建筑面积 330 万平方米的开发项目的建设（包括我们管理的基金所持有的全部物业），实现了整体 23%的开发利润率以及 33%的整体稳定利润率。

- 主要筹资活动

普洛斯 REIT (上交所代码：508056) 完成了具有里程碑意义的人民币 18.5 亿元 (折合 2.6 亿美元) 的扩募发行，新股已开始在上海证券交易所交易。普洛斯 REIT 是上交所首支“仓储物流类”基础设施 REIT，普洛斯也是首家参与基础设施领域投融资机制创新的全球性公司。继成为 2021 年 6 月上市的中国首批基础设施公募 REITs 之一，普洛斯 REIT 还与其他三家 REITs 在 2023 年 6 月首批成功完成了扩募发行，展示了其发展潜力。

GLP China Income Fund VIII (“CIF VIII”) 成立于 2023 年 7 月，募集规模约人民币 26 亿元 (折合 3.7 亿美元)。CIF VIII 投资组合包括超过人民币 52 亿元 (相当于 7.1 亿美元) 的核心收益型现代物流资产，总建筑面积达 87 万平方米，分布于上海、广州、中山、厦门、长沙和成都等主要物流枢纽。

- **主要筹资活动 (续)**

GLP China Income Fund IX (“CIF IX”) 成立于 2023 年 11 月，资产管理规模达人民币 36 亿元 (折合 5.1 亿美元)。该收益基金投资于位于北京的一处优质核心商务区物业，总建筑面积达 63,000 平方米，租户包括金融服务、医疗保健、制药和农业食品等行业领先企业。该办公楼位于北京东二环商务区，为众多寻求在这一成熟商业区设立总部的蓝筹客户提供服务。

GLP China Income Fund X (“CIF X”) 成立于 2023 年 12 月，资产管理规模达人民币 43 亿元 (折合 6.1 亿美元)。基金拥有 13 处稳定的收益型先进制造产业园及仓储物流园，总可租赁面积超过 97 万平方米，战略性地分布在上海、昆山、绍兴、天津、重庆、沈阳和大连等制造业核心市场。CIF X 的先进制造业及仓储物流园区主要服务于汽车及零部件、电子电器、医药及医疗器械等高端智能制造产业，以及新材料、工业机器人、半导体等新经济产业，为经济增长提供重要支撑。

GLP China Income Fund XI (“CIF XI”) 成立于 2023 年 12 月，资产管理规模为人民币 30 亿元 (折合 4.2 亿美元)。该基金由位于上海、济南和哈尔滨等核心物流枢纽的四个现代化物流园区组成，可租赁总面积达 54 万平方米。这些园区服务于汽车制造、制药、电子商务和第三方物流服务等客户。园区还应用了节能环保技术、智慧园区管理等一系列措施，如屋顶光伏系统、电动汽车充电站和 LED 照明等。

财务回顾

营业收入为 13.03 亿美元 (2022 年: 12.05 亿美元)。营业收入的增长主要得益于数据中心及冷链业务的发展。

物业相关和其他业务支出为 6.474 亿美元 (2022 年: 5.582 亿美元)。这主要是由于随着数据中心及冷链业务的发展导致运营成本的增加 (如维护费用、使用权资产和机器的折旧费用等等)。

其他收入、应占合营和联营公司业绩为 0.793 亿美元 (2022 年: 1.681 亿美元)。2023 年, 国内经济处于复苏周期。在这种情况下, 私募股权投资活动减少导致私募股权投资组合贡献的公允价值收益减少。

处置子公司的收益为 3.055 亿美元 (2022 年: 12.3 亿美元)。2022 年度的处置子公司收益 12.3 亿美元中包含了将 GLP China Fund Management Holdings Limited 及中国离岸实体子公司转让给 GLP Capital Partners L.P. 的处置收益 9.44 亿美元。

2023 年度公司经常性业务的利润保持强劲。经常性 EBITDA²为 5.907 亿美元 (2022 年: 4.945 亿美元), 增长主要得益于普洛斯中国的核心运营表现的提升。

本公司一直实施审慎的财务管理政策, 从而促使我们保持良好的信用状况、严格自律的投资策略和强健的资产负债表, 并保持持续增长。我们受益于多元化和多渠道的融资能力和方式, 包括但不限于双边贷款、银团贷款、资本市场、基金和其他借款和股权工具。截至 2023 年 12 月 31 日, 我们的债务总额为 93 亿美元 (2022 年: 102 亿美元), 债务净额为 81 亿美元 (2022 年: 87 亿美元), 债务净额与资产 (不含现金) 的比率保持在 25.47%。

² 经营性 EBITDA 是在 EBITDA 的基础上剔除了如投资性房地产公允价值变动、金融资产公允价值变动、处置子公司收益等项目, 公允地反应了集团日常运营业务产生的 EBITDA。

风险管理

我们极度重视风险管理。我们认为，风险管理不仅仅需要将下行风险降至最低，而且还需确保在承担必要风险的情况下实现业务增长和创造价值。我们致力于培育风险管理的强健的企业文化，倡导积极识别和管理各种风险。

风险管理流程已纳入日常运营，并构成普洛斯中国所有决策流程的组成部分。

例如，为了管理流动性风险，我们紧密监控经营活动现金流入，贯彻资产货币化策略，同时主动管理资本支出和现金余额。这使得我们可以达到一个平衡且最优的流动性水平，在满足业务发展的同时偿还到期债务。

另外，普洛斯在中国的业务通常会受到汇率波动的影响，税前利润因销售和采购而面临货币风险，这些销售和采购产生了以外币（主要是美元）计价的应收款项、应付款项和现金余额。对于以外币计价的货币性资产和负债，我们通过监控货币缺口，确保将该风险的净敞口保持在可接受的水平，并通过在短期内持有以外币计价的货币性资产和负债来持续规避风险。

我们还面临着主要由可变利率借款和现金余额产生的利率风险。我们通过持有充裕的信贷额度以获得可接受的贷款成本，同时通过持续监控此类风险敞口来管理利率风险净敞口。

普洛斯中国的各经营实体负责自身的现金管理工作，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。我们的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备，同时获得主要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。

环境、社会及治理

普洛斯中国致力于实施一系列广泛的环境·社会·治理 (ESG) 项目，以提升我们的业务，为股东和投资人创造价值，支持我们的员工，并帮助和发展我们所在的社区。我们相信，持续推进 ESG 既是我们作为投资者的责任，也有助于提升商业道德水准，携手共建更坚韧、更可持续发展的未来。

我们通过使用和整合数据和科技，在我们的业务中聚焦于提升效率。因此，我们能够减少消耗，更好地管理资产并进行更高效的投资。相应的，这能够为我们的股东和投资者带来更好的回报，帮助我们的客户和合作伙伴降本增效，并提高我们全球员工的积极性和效率，提升每个人的生活。

作为一家高度重视社会责任的全球企业，我们以践行全面的 ESG 承诺、成为全球 ESG 引领者为目标，这也是我们获得长期成功的基础。为了成为全球 ESG 引领者，我们承诺持续改进我们的 ESG 政策，以应对或超越不断发展的标准及我们的股东、投资者、客户、员工和社区的期望。

负责任地开展业务和投资意味着将 ESG 原则纳入我们的投资分析和决策流程中。这有助于我们甄别并避免 ESG 风险。我们了解并认识到本公司的行为活动如何影响重要的 ESG 因素，以及这些因素会如何影响本公司的声誉、价值和利益相关者。我们专注于如何更好地支持人力资源，不论是本公司员工、还是来自承包商和供应商的人力资源。我们深知如何与我们所开展业务的社区进行合作，以及如何通过发展经济，减少我们对环境影响和赢得社区的信任和认可，来增强我们的影响力。

我们在开发和运营决策中考虑了大量 ESG 因素。本公司赋予了我们的团队优先处理、实施、追踪与监控我们业务、经营以及与我们的员工、合作伙伴和社区合作的可持续发展效益。在资产的生命周期中，ESG 效益的一致性与连贯性有助于我们积极地管理资产的可持续性。

作为全球领先的投资管理公司和商业创新公司，普洛斯的使命是建立可持续发展的企业，长期为股东和投资者创造有吸引力的风险调整后回报，同时提供卓越的投资和运营服务以提升价值。我们的资产管理团队注重通过有效运营提升资产价值。

此外，我们还开发和投资能够提高资产效率的技术和创新，包括数据分析、机器人技术、自动清关系统、数字月台、智能分拣、远程信息处理、节能车队管理系统、物联网、资源保护以及向可再生能源的转型。

环境、社会及治理 (续)

为了向全球客户提供更多的机会以推动他们在可持续发展方面的业务，普洛斯发起推进可持续发展的项目，以更好地节约资源，应对气候变化，关注健康与福祉，并积极支持社区发展。

我们致力于通过实施公司治理的最高标准，以提高企业绩效，责任分明。为了体现我们对企业治理的高标准承诺，我们建立了一系列完善的政策和流程以保护我们利益相关方的利益。我们领导团队重视健全公司治理政策的建设，对股东高度负责，并会坚定不移地将一系列与时俱进的公司治理政策应用于普洛斯业务的各个方面。

我们不断审视和改进最佳公司治理实践的流程，以适应集团的需要和现状。我们对贿赂和腐败持零容忍的态度，要求所有管理层和员工始终遵守我们的企业行为准则，并提供年度学习认证。

我们的目标是将健康和福祉融入我们的组织架构和资产中，以支持员工、客户以及我们业务所在的社区。通过健康与福祉的相关项目，我们可以改善个人的生活、提高积极性和生产力，创造“更高效的社会，更美好的生活”。

我们注重引入健康理念，例如向周边社区开放空间，整合自然采光，打造环境友好的基础设施，以及为园区工作人员提供完善的配套设施。



独立核数师报告

致普洛斯中国控股有限公司股东

(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 19 至 121 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 2023 年 12 月 31 日的综合资产负债表与截至 2023 年 12 月 31 日止年度的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表, 以及附注, 包括重大会计政策资讯及其他解释资讯。

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 2023 年 12 月 31 日的综合财务状况及截至 2023 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。

关键审计事项

关键审计事项是根据我们的专业判断, 认为对本期综合财务报表的审计最为重要的事项。这些事项是在我们审计整体综合财务报表及出具意见时进行处理的。我们不会对这些事项提供单独的意见。

独立核数师报告

致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)

(于香港注册成立的有限公司)

关键审计事项 (续)



投资性房地产估值	
参阅综合财务报表附注 11 和会计政策 2(j)。	
关键审计事项	审计应对
于 2023 年 12 月 31 日，贵集团在中国内地拥有重大的关于物流仓储设施的投资性房地产组合，账面价值为 121.5 亿美元，占贵集团总资产的 37%。 该投资性房地产参考外部资产评估师进行的估值以公允价值入账，公允价值变动确认为当期损益。估值结果依赖于退出资本化率、收入资本化率、折现率等关键假设和参数。 我们将投资性房地产的估值确定为关键审计事项，是因为在确定恰当的估值方法，以及估计应用的基本假设和参数时都涉及重大判断。	我们实施的审计程序包括： • 了解贵集团为确定投资性房地产的公允价值而制定的关键内部控制的设计和实施过程，并评价其设计和实施； • 取得并检查由管理层聘请的外部资产评估师编制的估值报告； • 评价外部资产评估师在资产估值方面的资质、经验和专业知识，并考虑其客观性； • 在我们内部估值专家的协助下，通过参考现行会计准则的规定以评价估值方法的恰当性，并在考虑可比性和其他因素的情况下，将估值中所用的假设与历史数据以及可获得的行业及市场数据进行比较，以评价外部估值师采用的关键假设和参数的恰当性； • 将估值中使用的重要输入数据与支持文件进行抽样比较；及 • 参考现行会计准则的要求，评价综合财务报表中有关投资性房地产估值的披露的恰当性。

独立核数师报告

致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)

(于香港注册成立的有限公司)



关键审计事项 (续)

有限责任合伙企业权益的会计处理	
参阅综合财务报表附注 12, 13 和 14 以及会计政策 2(d) 和 2(f)。	
关键审计事项	审计应对
贵集团持有有限责任合伙企业的权益，并作为这些合伙企业的有限合伙人，贵集团的同系附属公司则作为这些合伙企业的普通合伙人。这些合伙企业的成立是为了投资和经营各种类型的资产和业务。基于管理层对各合伙企业的治理结构和决策机制、贵集团控制或影响合伙企业重大决策的能力以及贵集团获得回报的水平和可变性的分析，贵集团确定是否应将这些合伙企业作为子公司、联营企业或合资企业核算。 我们将有限责任合伙企业权益的会计处理确定为关键审计事项，是因为这些合伙企业的治理结构和决策机制各不相同，并且在评价贵集团控制或对这些合伙企业的重大决策施加重大影响的能力，以及贵集团的决策能力与回报之间的关联程度时都涉及重大判断，而不同的判断将导致不同的会计处理方式和不同的财务报表列报方式。	我们实施的审计程序包括： • 了解贵集团对每个有限责任合伙企业的股权进行分类和核算的过程，了解每个有限责任合伙企业的设立目的和架构设计及其相关活动； • 评价管理层对有限责任合伙企业影响财务回报的相关活动的分析，以及贵集团控制或对显著影响贵集团财务回报的相关活动施加重大影响的能力； • 检查法律和合同文件，评价这些有限责任合伙企业的决策机制以及其普通合伙人和有限合伙人有权决策的范围是否与贵集团的分析一致； • 参考现行会计准则，评价贵集团对有限责任合伙企业权益的分类和会计处理是否恰当；及 • 参考现行会计准则的要求，评价在综合财务报表中有关有限责任合伙企业权益的披露和列报的适当性。

独立核数师报告

致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)

(于香港注册成立的有限公司)



关键审计事项 (续)

非上市股权投资的估值	
参阅综合财务报表附注 18, 30(f) 以及会计政策 2(h)。	
关键审计事项	审计应对
于 2023 年 12 月 31 日, 贵集团持有 20.67 亿美元的非上市权益投资组合。这些非上市股权投资的公允价值按公允价值等级的第 3 层级计量。 贵集团非上市股权投资的公允价值来源于运用不可观察输入值和估计值的估值模型, 涉及重大管理层判断和估计。 我们将非上市股权投资的估值确定为关键审计事项, 是因为非上市股权投资的估值的复杂程度, 以及管理层在确定采用恰当的估值模型、相关假设及参数时涉及重大判断。	我们实施的审计程序包括: • 了解贵集团在确定非上市股权投资估值的过程, 并评价关键内部控制的设计和实施; • 在我们内部估值专家的协助下, 通过抽样的方式, 参考现行会计准则以评价估值模型的恰当性, 并将估值模型中所采用的关键输入值, 假设与来自可比公司或可比交易中的市场数据或其他公开可获得数据进行比较, 以评价估值模型中所采用的关键输入值和假设的恰当性; • 选取样本, 将估值模型中采用的被投资方的财务数据与其各自的财务报表进行比较; 及 • 参考现行会计准则的要求, 评价综合财务报表中有关非上市股权投资估值的披露的适当性。

致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)



独立核数师报告

致普洛斯中国控股有限公司股东 (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)

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。
- 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。

独立核数师报告

致普洛斯中国控股有限公司股东 (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)

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。

我们还向董事提交声明，说明我们已符合有关独立性的相关专业道德要求，并与他们沟通有可能合理地被认为会影响我们独立性所有关系和其他事项，以及为消除对独立性的威胁所采取的行动或防范措施 (若适用)。

从与董事沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期综合财务报表的审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在核数师报告中描述这些事项，除非法律法规不允许公开披露这些事项，或者在极端罕见的情况下，如果合理预期在我们报告中沟通某事项造成的负面后果超过产生的公众利益，我们决定不应在报告中沟通该事项。

出具本独立核数师报告的审计项目合伙人是岑文光。

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

日期：2024 年 3 月 31 日

综合收益报表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度



	附注	2023 年 千美元	2022 年 千美元
营业收入	4	1,302,554	1,205,310
其他收入	5	57,516	3,138
销货成本		(2,523)	(6,684)
物业相关及其他营业支出		(647,351)	(558,165)
其他费用		(251,724)	(296,994)
投资性房地产公允价值变动		132,814	933,515
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		48,113	46,415
应占联营企业利润 (扣除所得税费用) 及 处置联营企业损失		(26,374)	118,552
营业利润		613,025	1,445,087
财务费用	6	(660,780)	(684,773)
财务收益	6	150,479	136,657
净财务费用	6	(510,301)	(548,116)
处置子公司收益	29	305,488	1,230,002
处置投资性房地产收益		65,839	3,020
税前利润	7	474,051	2,129,993
所得税费用	8	(222,743)	(683,329)
本年净利润		251,308	1,446,664
归属于：			
本公司股东		87,039	1,290,298
少数股东		164,269	156,366
本年净利润		251,308	1,446,664

第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。

综合收益报表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (续)



	附注	2023 年 千美元	2022 年 千美元
本年净利润		251,308	1,446,664
其他综合收益	10		
<i>后续不能重分类为损益的项目：</i>			
其他长期投资的公允价值变动		(96,244)	(72,989)
<i>后续可能重分类为损益的项目：</i>			
外币报表折算差异		(332,282)	(1,815,663)
应占合营企业的其他综合收益		2,150	13,177
应占联营企业的其他综合收益		(2,658)	359
本年其他综合收益		<u>(429,034)</u>	<u>(1,875,116)</u>
本年综合收益合计		<u>(177,726)</u>	<u>(428,452)</u>
归属于：			
本公司股东		(240,110)	(78,253)
少数股东		<u>62,384</u>	<u>(350,199)</u>
本年综合收益合计		<u>(177,726)</u>	<u>(428,452)</u>

第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。

综合资产负债表

于 2023 年 12 月 31 日



	附注	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	11	12,149,883	13,880,385
对合营企业的投资	13	2,798,864	2,809,348
对联营企业的投资	14	2,861,733	2,844,715
递延所得税资产	15	71,642	54,468
物业、厂房及设备	16	1,857,827	1,352,456
无形资产	17	678,103	703,948
其他长期投资	18	2,624,121	2,512,638
其他非流动资产	19	1,553,566	1,995,642
		<u>24,595,739</u>	<u>26,153,600</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	20	5,159,045	4,211,604
持有待售资产	21	2,227,999	6,608,509
现金及现金等价物	22	1,132,071	1,489,426
		<u>8,519,115</u>	<u>12,309,539</u>
资产总额		<u>33,114,854</u>	<u>38,463,139</u>
股本及储备			
股本	23	6,950,825	6,950,825
储备	24	6,923,830	7,162,993
		13,874,655	14,113,818
少数股东权益		<u>5,457,986</u>	<u>6,145,160</u>
权益总额		<u>19,332,641</u>	<u>20,258,978</u>

第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。

综合资产负债表

于 2023 年 12 月 31 日 (续)



	附注	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	25	4,800,751	7,616,493
递延所得税负债	15	1,243,096	1,417,960
其他非流动负债	26	753,761	711,512
		<u>6,797,608</u>	<u>9,745,965</u>
流动负债			
贷款及短期借款	25	3,917,036	2,104,844
应付及其他应付款项	27	1,913,895	1,717,428
应交税金		256,389	395,350
持有待售负债	21	897,285	4,240,574
		<u>6,984,605</u>	<u>8,458,196</u>
负债总额		<u>13,782,213</u>	<u>18,204,161</u>
负债和权益总额		<u>33,114,854</u>	<u>38,463,139</u>

董事会于 2024 年 3 月 31 日核准并许可发出。

诸葛文静
董事

莫志明
董事

第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。

综合权益变动表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	于 2022 年 1 月 1 日	于 2022 年 12 月 31 日
本年综合收益总额	6,950,825	6,950,825
本年净利润	-	-
其他综合收益	-	-
外币报表折算差额	-	-
其他长期投资的公允价值变动	-	-
应占联营企业的其他综合收益	13,177	13,177
应占联营企业的其他综合收益	359	359
其他综合收益总额	13,536	13,536
本年综合收益总额	13,536	13,536
直接计入权益的股东内部交易	-	-
来自少数股东的股本	-	-
少数股东增资	-	-
转入储备	430	-
从少数股东收购子公司股份	(54,379)	-
收购子公司(附注 29)	7,582	-
处置子公司(附注 29)	(4,256)	-
向少数股东处置子公司股份	(1,612)	-
支付给少数股东的股利	-	-
处置联营企业	15,470	-
处置其他长期投资	-	-
股东内部交易合计	(36,767)	(36,767)
于 2022 年 12 月 31 日	6,950,825	67,548
	36,849	(1,134,147)
	107,484	(1,554,630)
	9,639,889	14,113,818
	6,145,160	20,258,978

第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。

11

股本	资本储备和 法定盈余公积	股份支付 资本储备	汇兑储备	公允价值储备 (不可转回)	其他储备	留存收益	归属于集团 股东的总额	少数股东 权益	权益总额
千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
6,950,825	67,548	36,849	(1,134,147)	107,484	(1,554,630)	9,639,889	14,113,818	6,145,160	20,258,978
-	-	-	-	-	-	87,039	87,039	164,269	251,308
-	-	-	(230,397)	-	-	-	(230,397)	(101,885)	(332,282)
-	-	-	-	(96,244)	-	-	(96,244)	-	(96,244)
-	2,150	-	-	-	-	-	2,150	-	2,150
-	(2,658)	-	-	-	-	-	(2,658)	-	(2,658)
-	(508)	-	(230,397)	(96,244)	-	-	(327,149)	(101,885)	(429,034)
-	(508)	-	(230,397)	(96,244)	-	87,039	(240,110)	62,384	(177,726)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	7,784	-	-	-	-	(7,784)	-	403,946	403,946
-	-	-	-	-	-	-	-	26,998	26,998
-	583	-	-	-	-	-	583	(2,618)	(2,035)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,074,902)	(1,074,902)
-	2,701	-	-	-	-	-	2,701	4,195	6,896
-	-	-	-	-	-	-	-	(107,177)	(107,177)
-	-	-	-	-	-	(2,337)	(2,337)	-	(2,337)
-	11,068	-	-	-	-	(10,121)	947	(749,558)	(748,611)
6,950,825	78,108	36,849	(1,364,544)	11,240	(1,554,630)	9,716,807	13,874,655	5,457,986	19,332,641

财务报表的一部分。



综合现金流量表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润	474,051	2,129,993
调整：		
无形资产摊销	17,256	9,579
物业、厂房及设备折旧	103,896	49,068
处置物业、厂房及设备损失	4,260	8,549
处置子公司的收益	(305,488)	(1,230,002)
处置投资性房地产的收益	(65,839)	(3,020)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(48,113)	(46,415)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用) 及 处置联营企业损失	26,374	(118,552)
投资性房地产公允价值变动	(132,814)	(933,515)
金融资产公允价值变动	4,844	60,960
应收及其他应收款项减值损失	3,477	2,297
其他费用	-	42,095
净财务费用	510,301	548,116
股息收入	(29,752)	(46,707)
	562,453	472,446
营运资本变动：		
应收及其他应收款项	6,785	66,569
应付及其他应付款项	87,491	98,635
经营活动产生的现金流量	656,729	637,650
已付税金	(79,768)	(106,390)
经营活动产生的现金流量净额	576,961	531,260

第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。



综合现金流量表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (续)

	附注	2023 年 千美元	2022 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)	29	(527,269)	(1,489,646)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	29	1,276,341	1,645,155
对合营企业的注资		(100,256)	(56,963)
对联营企业的注资		(228,213)	(429,287)
从合营企业收到的股息		25,543	94,957
从联营企业收到的股息		107,371	146,547
从其他长期投资收到的股息		29,752	49,558
购买物业、厂房及设备支付的现金		(297,687)	(323,533)
购买其他长期投资支付的现金		(380,008)	(689,792)
处置物业、厂房及设备收到的现金		2,523	7,614
处置投资性房地产收到的现金		290,442	11,959
处置其他长期投资收到的现金		131,662	298,935
处置合营与联营企业收到的现金		12,765	522,011
子公司处置收益、股利收入、利息收入			
支付的代扣代缴所得税		(319,626)	(45,221)
投资性房地产开发支出		(600,508)	(819,985)
收回 / (支付) 收购投资性房地产押金		829	(101,159)
对合营企业的贷款		(2,333)	(48,880)
对联营企业的贷款		(14,318)	(81,322)
对少数股东的贷款		(1,804)	(7,123)
对间接控股公司及其他关联公司的贷款		(386,445)	(1,525,653)
收到合营企业偿还的贷款		58,079	18,615
收到联营企业偿还的贷款		130,741	204,638
收到少数股东偿还的贷款		14,024	-
收到第三方企业偿还的贷款		9,220	76,571
收到间接控股公司及其他关联公司			
偿还的贷款		225,479	86,227
已收取的利息收入		48,629	77,092
为建设项目承诺的定金		(4,661)	-
投资活动使用的现金流量净额		(499,728)	(2,378,685)

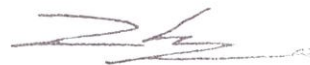
第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。



普洛斯中国控股有限公司
截至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表

综合现金流量表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (续)



	附注	2023 年 千美元	2022 年 千美元
筹资活动产生的现金流量			
收到少数股东注资		403,946	2,261,029
发行共同投资股份收到的押金		2,192	2,416
支付共同投资股份方的股息		(14,221)	(6,833)
向少数股东的借款	22(b)	3,162	1,646
偿还少数股东借款	22(b)	(35,645)	(3,204)
向第三方企业的借款	22(b)	16,869	2,571
偿还第三方企业借款	22(b)	-	(700)
向联营企业的借款	22(b)	72,637	4,770
偿还联营企业的借款	22(b)	(88,258)	(28,501)
向其他关联公司的借款	22(b)	104,261	366,911
偿还其他关联公司的借款	22(b)	(117,772)	(234,290)
新增银行借款	22(b)	5,393,168	9,843,571
偿还银行借款	22(b)	(5,277,609)	(6,433,457)
发行债券	22(b)	-	322,532
偿还债券	22(b)	(686,821)	(1,044,139)
赎回债券	22(b)	(54,500)	-
已付利息	22(b)	(611,966)	(509,893)
偿还租赁负债本金部分	22(b)	(26,747)	(19,384)
偿还租赁负债利息部分	22(b)	(15,184)	(7,474)
支付少数股东股利		(81,763)	(1,705,559)
从少数股东收购子公司股份		(1,081)	(60,255)
向少数股东出售子公司股份的收益		5,038	314,423
少数股东减资		-	(1,255)
支付的银行借款质押资金		(59,604)	(57,548)
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额		(1,069,898)	3,007,377
现金及现金等价物 (减少) / 增加的净额		(992,665)	1,159,952
年初现金及现金等价物		2,070,123	963,449
外币汇率变动对现金的影响		(16,968)	(53,278)
年末现金及现金等价物	22	1,060,490	2,070,123

第 28 至第 121 页的附注属本综合财务报表的一部分。

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、新加坡和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 (曾用名 “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；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。作为重组过程的一部分，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%。

2022年2月，CLH Limited, Khangai Company Limited和Khangai II Company Limited签订股份收购协议。根据该协议，Khangai Company Limited和Khangai II Company Limited将分别向CLH Limited转让其持有的本公司股份789,750,000股和467,303,653股。于2022年2月8日该交易完成后，CLH Limited持有本公司股份共计5,857,618,406股，其对本公司持股比例增至84.30%，而Khangai Company Limited及Khangai II Company Limited对本公司持股比例则分别减至7.58%和4.48%。2022年3月，CLH Limited签订股份收购协议，将其持有的1,257,053,653股转让给其关联企业。于2023年12月31日，作为公司战略决策的一部分，该股份收购协议已由CLH Limited及其关联企业共同协议终止。

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

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止年度综合财务报表包括本公司及其子公司及本集团之联营企业与合营企业之权益。

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：

- 权益工具 (参阅附注 2(h))；及
- 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(x))。

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(v) 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》的财务报表时作出判断、估计与假设，这些会影响会计政策的应用以及资产、负债、收入和费用的报告金额计量。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。

2. 主要会计政策 (续)

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

(i) 新的及经修订的香港财务报告准则

本集团本会计期间采用了如下香港会计师公会颁布的一系列新的及经修订的香港财务报告准则修订：

- 《香港财务报告准则》第17号，保险合同
- 《香港财务报告准则》第8号修订，会计政策，会计估计和差错的变更：会计估计的定义
- 《香港财务报告准则》第1号，财务报表列报及《香港财务报告准则实务声明》第2号，作出重大判断的修订：会计政策披露
- 《香港财务报告准则》第12号修订，所得税：与单一交易产生的资产及负债有关的递延税项
- 《香港会计准则》第12号修订，所得税：国际税务改革 - 第二支柱示范规则

本集团并未采用任何当前会计期间尚未生效的修订、新准则或诠释。本集团采用新的和经修订的《香港财务报告准则》的影响如下：

《香港财务报告准则》第17号，保险合同

《香港财务报告准则》第17号取代《香港财务报告准则》第4号，载列适用于保险合同发行人的确认、计量、呈列及披露规定。由于本集团并无属于《香港财务报告准则》第17号范围内的合约，因此该准则对此等财务报表并无重大影响。

《香港财务报告准则》第8号修订，会计政策，会计估计和差错的变更：会计估计的定义

该修订为区分会计政策变更和会计估算变更提供了进一步指导。由于集团区分会计政策变更和会计估算变更的方法与修正案一致，因此修正案不会对这些财务报表产生重大影响。

《香港财务报告准则》第1号，财务报表列报及《香港财务报告准则实务声明》第2号，作出重大判断的修订：会计政策披露

这些修订要求各实体披露重要的会计政策信息，并为在会计政策披露中应用重要性概念提供了指导。集团重新审视了一直以来披露的会计政策信息，认为这些信息符合修订要求。

2. 主要会计政策 (续)

《香港财务报告准则》第12号修订，所得税：与单一交易产生的资产及负债有关的递延税项

该修订收窄了初始确认豁免的范围，使其不适用于在初始确认时产生相等及可抵销暂时性差异的交易，例如租赁及停用负债。对于租赁和退役负债，相关的递延税款资产和负债必须从最早的比较期开始确认，任何累积影响在该日确认为对留存收益或其他权益组成部分的调整。对于所有其他交易，修订适用于最早列报期间开始后发生的交易。

在修订之前，本集团对租赁交易不适用初始确认豁免，并已确认相关的递延税项，但本集团之前根据使用权资产和相关租赁负债产生于单一交易的基础，以净额为基础确定了使用权资产和相关租赁负债产生的暂时性差异。修订后，集团分别确定了与使用权资产和租赁负债相关的暂时性差异。该变动主要影响附注15中递延税项资产和负债组成部分的披露，但不会影响合并财务状况表中呈报的整体递延税项余额，因为根据《香港会计准则》第12号，相关递延税项余额符合抵销条件。

《香港会计准则》第12号修订，所得税：国际税务改革 - 第二支柱示范规则

修正案对为实施经济合作与发展组织（“经合组织”）发布的第二支柱示范规则而颁布或实质性颁布的税法所产生的所得税（此类税法所产生的所得税以下简称为“第二支柱所得税”），包括实施这些规则中所述的合格国内最低补足税的税法，引入了递延所得税会计的临时强制性例外规定。修正案还引入了有关此类税收的披露要求，包括第二支柱所得税的估计税收风险。修正案一经发布立即生效，并要求追溯适用。

然而，由于截至2023年12月31日，在本集团开展业务的任何司法管辖区均未颁布或实质上颁布实施补足税的新法律，且在该日也未确认相关的递延税项，因此追溯应用对本集团的合并财务报表没有影响。

2. 主要会计政策 (续)

(ii) 香港会计师公会就取消强积金 - 长期服务金抵销机制的会计影响提供新指引

香港特区政府 (“政府”) 于 2022 年 6 月在宪报刊登《2022 年香港就业及退休计划法例 (抵销安排) (修订) 条例》 (“修订条例”), 该条例将于 2025 年 5 月 1 日 (“过渡日期”) 起生效。修订条例生效后, 雇主不能再以强制性公积金 (下称 “强积金”) 计划的强制性供款所产生的任何累算权益, 扣减由过渡日期起就雇员的服务所支付的长期服务金 (下称 “长期服务金”) (取消 “抵销机制”)。此外, 有关雇员在过渡日期前的服务年期的长期服务金, 将按该雇员在紧接过渡日期前的月薪及截至该日期的服务年期计算。

上述准则的修订对财务报表没有重大影响。

(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。子公司的财务报表自控制权开始之日起至控制权终止之日纳入合并财务报表。

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, 会在编制综合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。

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。少数股东权益在综合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, 在综合损益表和综合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) 在综合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。

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。

2. 主要会计政策 (续)

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(x)) 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综合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。

(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综合财务报表，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(x)) 的投资除外。按照权益法，有关投资以成本初始入账，合并财务报表包括本集团应占这些被投资企业的损益和其他综合收益，直至重大影响或共同控制权终止之日。

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，并在适用的情况下对这些长期权益采用预期信贷亏损模型 (参阅附注 2(h))。

本集团与权益法核算的被投资方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。

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(x)) 的投资除外。

2. 主要会计政策 (续)

(g) 商誉

企业合并产生的商誉按成本减去累计减值亏损后列账，并且每年接受减值测试（参阅附注 2(m)）。

(h) 其他债务和权益证券投资

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

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列账。本集团确认金融工具的公允价值的方法参见附注 30(f)。这些投资其后按所属分类以下列方式入账。

(i) 非权益性投资

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，倘持有投资的目的是收取合约现金流量，即纯粹为获得本金及利息付款。预期信用损失、采用实际利率法计算的利息收入（参见附注 2(u)(vi)）、汇兑收益计入损益。任何终止确认的损益均在损益中确认；
- 按公允价值计入其他综合收益 - 可划转，如果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。公允价值变动于其他综合收益确认，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，于其他综合收益累计的金额从权益划转至损益；
- 按公允价值计入损益，倘投资不符合按摊销成本计量或按公允价值计入其他综合收益（可划转）的标准。投资的公允价值变动（包括利息）于损益确认。

2. 主要会计政策 (续)

(ii) 权益工具

于股本证券的投资分类为按公允价值计入损益，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允价值计入其他综合收益 (不可划转)，以致公允价值的后续变动于其他综合收益确认。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，于其他综合收益累计的金额继续保留于公允价值储备 (不可划转)，直至投资被出售为止。出售时，于公允价值储备 (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 (不论分类为按公允价值计入损益或按公允价值计入其他综合收益 (不可划转)) 投资的股息，均于损益确认为其他收入 (参见附注 2(u)(v))。

(i) 物业、厂房及设备

下列物业、厂房和设备按成本 (包括资本化借款成本) 减去累计折旧和任何累计减值损失列报 (参见附注 2(m)):

- 因租赁永久产权或租赁物业而产生的使用权资产，集团并非物业权益的注册所有者；及
- 厂房和设备，包括基础厂房和设备租赁产生的使用权资产 (参见附注 2(l))。

如物业，厂房和设备的某部分具有不同的使用寿命，则该项目的成本或估值应在各部分之间合理分配，并且分别进行折旧。

物业，厂房和设备的报废或处置产生净处置收益与该项目的账面价值之间的收益或者损失在报废或处置之日计入当期损益。任何相关的重估盈余都将从重估储备转至留存收益，不会重分类至损益。

折旧是在物业，厂房和设备的估计可使用年限内，使用直线法冲销其成本或估值减去估计的残值 (如果有)，一般计入损益。

本年和上年的估计使用寿命如下：

家具、配件和设备	1 - 40 年
按摊余成本计量的自用建筑物	40 年
使用权资产	租赁期间内

折旧方法、使用寿命和残值 (如有) 均需每年进行一次复核并酌情调整。

自 2023 年 1 月 1 日起，本集团完善了某些厂房和设备的分类及其相应的使用寿命。这对本年度的折旧费用影响不大。

2. 主要会计政策 (续)

(i) 投资性房地产

投资性房地产按购置成本进行初始入账，随后按照公允价值计量，其变动计入损益。

处置投资性房地产产生的损益均在损益中确认。相关的租金收益按照附注 2(u)(i) 所载列的方式入账。

投资性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。

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(u)(i) 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(w)）。

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)

研发活动的支出在发生时计入损益。只有在以下情况下，开发支出才会被资本化：支出能够可靠地衡量；产品或流程在技术上和商业上可行；未来可能产生经济利益；集团打算并有足够的资源完成开发，并使用或出售由此产生的资产。否则，将在发生时计入损益。资本化开发支出其后按成本减去累计摊销和任何累计减值损失计量。

本集团购入的且有既定期限的其他无形资产，包括许可证、客户关系和商标，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支出在发生时计入损益。

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
许可证	相关协议期限内
客户关系	10 年

摊销方法、使用寿命和残值 (如有) 均需每年进行一次复核并酌情调整。

2. 主要会计政策 (续)

(l) 租赁

在合同开始时，集团评估合同是否是，或包含租赁。如果合同转让了在一段时间内控制已确认资产使用的权利以换取对价，则合同就是，或包含租赁。在客户既有权直接使用已确认的资产，又有权从中获得实质上所有经济利益的情况下，控制权即被转移。

(i) 作为承租人

如果合同包含租赁部分和非租赁组件部分，本集团选择不将非租赁部分分开，并将每个租赁部分和任何关联的非租赁部分作为所有租赁的单个租赁部分进行核算。

在租赁开始日，本集团使用权资产和租赁负债，但租赁期不超过12个月的短期租赁和低价值资产租赁除外，这些租赁对本集团来说是机动车辆和办公家具。当本集团就一项低价值资产订立租赁协议时，本集团决定是否在租赁基础上对该租赁进行资本化。与未资本化的租赁相关的租赁付款在租赁期内系统地确认为费用。

在租赁资本化的情况下，租赁负债最初按租赁期内应付租赁款的现值确认，并使用租赁中隐含的利率贴现，如果该利率不能很容易确定，则使用相关的增量借款利率贴现。初始确认后，租赁负债按摊余成本计量，利息费用采用实际利率法计算。不依赖于指数或费率的可变租赁付款不包括在租赁负债的计量中，因此在其发生的会计期间计入损益。

当租赁资本化时确认的使用权资产按成本进行初始计量，包括租赁负债的初始金额加上在开始日期或之前支付的任何租赁款项，以及产生的任何初始直接成本。在适用的情况下，使用权资产的成本还包括拆除和移除标的资产或恢复标的资产或其所在地的成本估计，折现为其现值，减去收到的任何租赁激励。使用权资产随后按成本减去累计折旧和减值损失列示（见附注2(i)和2(m)(iii)），但下列类型的使用权资产除外：

- 符合投资性房地产定义的使用权资产按照附注2(j)的规定以公允价值计量；
- 与租赁土地权益相关的使用权资产，如果集团是租赁权益的注册所有人，按照附注2(i)以公允价值入账。
- 与租赁土地权益相关的使用权资产，其中土地权益作为存货持有，按照成本与可变现净值两者中较低者入账。

2. 主要会计政策 (续)

根据适用于按摊余成本入账的非权益投资的会计政策 (见附注 2(h)(i)、2(u)(vi) 和 2(m)(ii)), 可退还租赁押金与使用权资产分开入账。超出初始公允价值的部分作为额外租赁付款入账, 并计入使用权资产成本。

当未来租赁付款因指数或利率变化而发生变化, 或集团对剩余价值担保项下预计应付金额的估计发生变化, 或集团是否合理确定行使购买、延期或终止选择权。以这种方式重新计量租赁负债时, 对使用权资产的账面价值进行相应调整, 使用权资产的账面价值减记至零的, 计入损益。

当租赁范围或租赁对价发生变化且并不形成单独租赁时, 租赁负债在租赁变化开始日按照更新的租赁付款额及租赁期限, 基于更新的折现率进行重新计量。由新冠疫情直接导致的任何租金减让, 且符合香港财务报告准则第 16 号《租赁》第 46B 段所载的情况例外。在该情况下, 本集团采用简便方法, 不对租金减让是否构成租赁变更进行评估, 并将对价的调整确认为负向的可变租赁付款额, 在租金减让事项发生的期间计入当期损益。

在财务报表中, 资产负债表日后 12 个月内到期结算的合同本金为长期租赁负债中流动部分。

(ii) 作为出租人

集团在租赁开始时确定每份租赁是融资租赁还是经营租赁。如果租赁实质上将与标的资产所有权附带的所有风险和报酬转移给承租人, 则该租赁被归类为融资租赁。如果情况并非如此, 则该租赁被归类为经营租赁。

当合同包含租赁和非租赁组成部分时, 集团在合同中以相对独立的销售价格将对价分配给每个组成部分。经营租赁的租金收入根据附注 2(u)(i) 确认。

当本集团为中间出租人时, 根据主租赁产生的使用权资产, 将转租分为融资租赁或经营租赁。如果总租赁是集团适用附注 2(l)(i) 所述豁免的短期租赁, 则集团将转租归类为经营租赁。

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

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, 应收及其他应收款项, 包括向联营公司和合营公司的贷款, 这些贷款的目的是收取合同规定的现金流, 即本金和利息);
- 合同资产;
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具 (可转回) 计量的非权益证券;
- 租赁应收款; 和
- 已发放的贷款承诺, 不以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具计量。

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。一般来说, 信用损失是以合同金额与预期金额之间所有预期现金短缺的现值来衡量的。

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以及合同资产: 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, 集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限。

2. 主要会计政策 (续)

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。

除以下按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备外，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；以及
- 其他金融工具 (包括已发放的贷款承诺)，其信用风险 (即在金融工具的预期有效期内发生违约的风险) 自初始确认以来没有显著增加。

应收账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。

信贷风险显着增加

在评估自初始确认后金融工具的信贷风险 (包括贷款承诺) 是否显着增加时，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。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。

如果逾期超过 180 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

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着增加时，本集团会考虑贷款承担所涉贷款发生违约风险的变动。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人大不可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品 (如果持有) 等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

2. 主要会计政策 (续)

本集团认为当外部信用评级等同于一般定义的“投资级”时，债券具有较低信用风险。

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，但以公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具 (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) (见附注 2(h))。

信用减值的金融资产

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 90 天以上；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人有可能申请破产或需要进行其他财务重组安排；或
- 由于发行人出现财务困难，证券活跃市场消失。

2. 主要会计政策 (续)

核销政策

如果没有实际可回收的前景，财务资产，应收租赁款或合同资产的账面总额会被注销。一般情况下，核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。

以往核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。

(ii) 财务担保合同的预期信用损失

财务担保是指因为指定的债务人未能按照债务工具付款，而要求发行人 (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允价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。

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应付及其他应付款项。

除非自发行担保以来指定债务人违约的风险显着增加，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 2(m)(i) 所述的相同的违约定义和对信用风险显着增加的同评估。

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。

2. 主要会计政策 (续)

(iii) 其他非流动资产的减值

本集团于报告期末审阅非金融资产 (按重估金额入账的财产、投资性财产、存货和其他合同成本、合同资产和递延税款资产除外) 的账面金额, 以确定是否存在任何减值迹象。如果存在任何此类迹象, 则对资产的可收回金额进行估算。商誉每年进行一次减值测试。

在进行减值测试时, 资产被归类为最小的资产组, 该资产从持续使用中产生的现金流入在很大程度上独立于其他资产或现金产生单位 (“CGU” s) 的现金流入。企业合并产生的商誉被分配到预计将从合并协同效应中受益的现金产生单位或现金产生单位组。

资产或现金产生单位的可收回金额是其使用价值和公允价值减去处置成本后的较大值。使用价值以估计的未来现金流为基础, 使用税前贴现率将其贴现到现值, 该贴现率反映了当前市场对资金时间价值的评估以及资产或现金产生单位的特定风险。

如果资产或现金产生单位的账面金额超过其可收回金额, 则确认减值损失。

减值损失计入损益。减值损失首先分配用于减少分配给资产或现金单位的任何商誉的账面金额, 然后按比例减少资产或现金单位中其他资产的账面金额。

商誉的减值损失不能转回。对于其他资产, 减值损失只有在其账面金额不超过在未确认减值损失的情况下扣除折旧或摊销后的账面金额时才会被转回。

2. 主要会计政策 (续)

(n) 应收及其他应收款项

应收账款指本集团拥有的、无条件向客户收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

不含重大融资成分的应收账款初始按交易价格计量。含有重要融资成分的应收账款和其他应收账款初始按公允价值加交易成本计量。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 2(m)(i))。

保险赔偿金的确认和计量请参见附注 2(t))。

(o) 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，律师持有的满足短期现金定义的房地产预售款，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。

(p) 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，则按发票金额入账。

(q) 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 (参见附注 2(w))。

2. 主要会计政策 (续)

(r) 雇员福利

(i) 短期雇员福利和界定供款退休计划的供款

短期雇员福利在雇员提供相关服务的年度内计入费用。如果由于雇员在过去提供的服务，集团目前在法律上或推定上有义务支付且该义务可以可靠估计，则确认为负债。

对固定缴款退休计划的缴款义务在雇员提供相关服务的年度内计入费用。

(ii) 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。

(s) 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。当期应缴或应收税款金额是对预计支付或收到的税款金额的最佳估算，反映了与所得税有关的任何不确定性。按照报告日期已颁布或实质上已颁布的税率进行计量。当期税款还包括股息产生的任何税款。

当期所得税资产和负债只有在符合某些标准的情况下才能抵消。

对于用于财务报告目的的资产和负债账面金额与用于纳税目的的金额之间的暂时性差异，确认递延税项。以下情况不确认递延税项：

- 在非企业合并的交易中初始确认资产或负债时产生的暂时性差异，该交易既不影响会计损益也不影响应纳税损益，且不会产生同等的应纳税和可抵扣暂时性差异；
- 与投资子公司、联营公司和合资企业有关的暂时性差额，条件是集团能够控制暂时性差额的转回时间，并且在可预见的将来很可能不会转回；
- 初始确认商誉时产生的应纳税暂时性差异；以及
- 为执行经济合作与发展组织发布的第二支柱示范规则而颁布或实质上颁布的税法所产生的所得税。

2. 主要会计政策 (续)

集团就租赁负债和使用权资产分别确认递延税款资产和递延税款负债。

未使用的税款损失、未使用的税款抵免和可抵扣暂时性差异的递延税款资产是在未来应纳税利润有可能用于抵扣时确认的。未来应纳税利润根据相关应纳税暂时性差异的转回情况确定。如果应纳税暂时性差异的金额不足以全额确认递延税款资产，则会根据集团内各个子公司的业务计划，考虑未来的应纳税利润，并根据现有暂时性差异的转回情况进行调整。递延税项资产在每个报告日期进行审查，并在相关税项利益不再可能实现时进行扣减；当未来应税利润的可能性提高时，扣减的部分将被转回。

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。

递延所得税资产和负债在符合某些条件下可以抵消。

(t) 准备和或有负债

一般来说，准备金是通过按税前利率对预期未来现金流进行贴现来确定的，税前利率反映了当前市场对货币时间价值和负债特定风险的评估。

在相关产品或服务售出时，根据历史质保数据和可能出现的结果与相关概率的权重，确认质保拨备。

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。履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。在计提准备金之前，集团会确认与该合同相关的资产的任何减值损失 (参见附注 2(m)(iii))。

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)

如果清偿拨备所需的部分或全部支出预计将由另一方偿付，则会为几乎可以确定的任何预期偿付单独确认一项资产。确认的偿付金额仅限于准备金的账面金额。

通过企业合并承担的或有负债

在企业合并中承担的或有负债，如果在收购日期为现有义务，则初始按公允价值确认，前提是公允价值能够可靠地计量。在按公允价值初始确认后，此类或有负债按初始确认金额减去累计摊销 (如适用) 后的金额 与根据附注 2(t) 确定的金额两者中的较高者确认。在企业合并中承担的或有负债，如果无法可靠地对其进行公允价值评估，或者在收购日期不属于现有义务，则根据附注 2(t) 进行披露。

(u) 收入确认及其他业务收入

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。

本集团是其收入交易的主要责任人，并以全额法为基础确认收入，但与向租户提供公用事业相关的收入除外。在确定本集团是作为委托人还是作为代理人时，本集团会判断向客户转让特定商品之前是否已经拥有对该商品的控制权。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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；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。不跟随指数或利率的或有租金在赚取的会计期间内确认为收入。

(ii) 冷链服务收入

本集团提供冷冻服务，包括仓储和运输服务。集团根据包裹的大小、重量、到达最终收件人目的地的路线和其他因素向客户收取费用。当客户同时获得和消费收益时，上述服务的收入会随着时间的推移而确认。

2. 主要会计政策 (续)

(iii) 数据中心服务收入

此类合同的收入根据约定的基于使用的费用确认，因为在整个合同期限内提供了实际服务。与现有客户签订的合同在合同服务期内提供固定对价。此类合同的收入在合同期限内按直线法确认。

在主机代管服务合同中，本集团同意向客户收取其实际用电量。相关收入根据各期间的实际用电量确认。在其他主机代管服务合同中，集团同意为客户每月设定固定的电力消耗限额。如果客户的实际功耗低于限制，则不收取额外费用。如果实际耗电量高于限额，则每月根据实际额外耗电费确认相关收入。

(iv) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认为损益。

(v) 股息

股息收入在集团收取款项的权利确立时确认并计入损益。

(vi) 利息收入

利息收入采用实际利率法确认。“实际利率”是将金融资产预期寿命内的预计未来现金收入精确折现为金融资产账面总金额的利率。在计算利息收入时，实际利率适用于资产的账面总金额（当资产未发生信用减值时）。但是，对于初始确认后出现信用减值的金融资产，利息收入的计算方法是将实际利率应用于金融资产的摊销成本。如果该资产不再出现信用减值，则利息收入的计算将恢复到总额基数。

2. 主要会计政策 (续)

(vii) 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。

(v) 外币换算

年内的外币交易按交易日的外币汇率换算。

以外币计价的货币性资产和负债按报告日的汇率折算成人民币。按公允价值计量的外币非货币资产和负债按确定公允价值时的汇率折算成人民币。根据历史成本计量的外币非货币资产和负债按交易日的汇率折算。外币差额一般在损益中确认。

然而，下列项目的所产生的外币报表折算差额在其他综合收益中确认：

- 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益投资；
- 指定为国外业务净投资套期的金融负债；以及
- 符合条件的现金流套期。

外币业务的资产和负债，包括商誉和收购时产生的公允价值调整，按报告日汇率折算成美元。外币业务的收入和支出按交易日的汇率折算成美元。

外币折算差异确认在其他综合收益，分配给少数股东的除外。

2. 主要会计政策 (续)

当全部或部分处置国外业务，从而失去控制权、重大影响或共同控制权时，与该国外业务相关的汇兑储备金累计金额将作为处置收益或损失的一部分重新归类到损益中。在出售存在海外业务的子公司时，归属于少数股东的外币折算应终止确认，但不得重新分类为损益。如果集团出售其在一家子公司的部分权益但仍保留控制权，则累计金额的相关比例将重新计入汇兑储备。如果集团仅出售联营公司或合资企业的部分股权，但仍保留重大影响或共同控制权，则累计金额的相关比例重新计入损益。

(w) 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计入费用。

(x) 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。

非流动资产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。处置组的任何减值损失首先分配给商誉，然后按比例分配给其余资产和负债，但递延所得税资产、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) 和投资性房地产不分配损失，它们继续按照集团的其他会计政策计量。初始分类为持有待出售或持有待作分销时的减值损失及其后重新计量的收益和损失在损益中确认。

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，任何权益法核算的资产也不再采用权益法核算。

2. 主要会计政策 (续)

(ii) 终止经营

停止的业务是本集团业务的一个组成部分，其业务和现金流量可与本集团其他业务明显区分开来，并且：

- 代表一个单独的主要业务或业务的地理区域；
- 为单一协调计划的一部分，以处置一个单独的主要业务线或地理区域的运营；或
- 为转售全资收购的子公司；

在处置时或当业务满足分类为持有待售的标准时 (以较早者为准)，即被分类为终止经营。

当一项业务被归类为终止经营时，损益表和其他综合收益将重新列报，如同该业务从比较年度开始时就已终止。

(v) 资产收购

对收购的资产组和负债组进行评估，以确定它们是业务收购还是资产收购。在逐项收购的基础上，如果所收购资产总额的大部分公允价值都集中在单项可识别资产或一组类似的可识别资产上，集团会选择对所收购的一系列活动和资产作为资产收购而不是业务收购进行简化评估。

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) 该实实体与本集团隶属同一集团 (即各母公司、子公司和同母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)(ii) 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。

3. 会计估计和判断 (续)

(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

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。

(d) 非上市金融工具估值

对于无活跃市场的金融工具, 本集团采用适用于当前情况并有可用数据和其他信息充分支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并优先使用相关的可观察输入值, 仅在相关可观察输入值不可用或不合理时使用不可观察输入值。



4. 营业收入

	<u>2023 年</u> 千美元	<u>2022 年</u> 千美元
租金收入	653,175	664,312
其他与租金相关的服务收入 (注)	<u>182,990</u>	<u>186,739</u>
	836,165	851,051

《香港财务报告准则》第 15 号范围内的客户合约收入

按主要产品或服务线分类

管理费收入	201,271	215,674
数据中心服务收入	135,389	45,393
冷链服务收入	124,185	83,925
销售货物收入	<u>5,544</u>	<u>9,267</u>
	466,389	354,259

按收入确认时间分类

于某一时点确认收入	5,544	9,267
于某一时段内确认收入	<u>460,845</u>	<u>344,992</u>
	466,389	354,259
	<u>1,302,554</u>	<u>1,205,310</u>

注：其他与租金相关的服务收入是符合《香港财务报告准则》第 15 条下合同产生的收入，属于在某一时间段履行的履约义务的收入。

本集团的客户群分散，且在列示期间不存在交易额超过集团总收入的 10% 的客户。

5. 其他收入

	<u>2023 年</u> 千美元	<u>2022 年</u> 千美元
股息收入	29,752	46,707
政府补助	17,861	23,737
金融资产公允价值变动	(4,844)	(60,960)
物业、厂房和设备处置损失	(4,260)	(8,549)
其他	<u>19,007</u>	<u>2,203</u>
	<u>57,516</u>	<u>3,138</u>



6. 净财务费用

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	6,517	10,240
- 合营企业贷款	30,254	31,743
- 联营企业贷款	7,948	5,904
- 少数股东贷款	285	118
- 间接控股公司及其他关联公司贷款	105,072	86,766
- 第三方企业贷款	403	1,886
利息收入	150,479	136,657
银行贷款交易成本摊销	(28,506)	(18,452)
债券交易成本摊销	(3,977)	(4,592)
利息费用：		
- 银行借款	(438,883)	(315,042)
- 债券	(143,595)	(153,059)
- 合营企业借款	-	(10)
- 联营企业借款	(230)	(2)
- 少数股东借款	(382)	(1,653)
- 间接控股公司及其他关联公司借款	(15,247)	(17,205)
- 第三方企业借款	(1,490)	(130)
- 租赁负债	(25,214)	(13,912)
借款成本总额	(657,524)	(524,057)
减：资本化的借款成本	29,813	25,985
借款成本净额	(627,711)	(498,072)
汇兑损失	(33,069)	(186,701)
于损益中确认的净财务费用	(510,301)	(548,116)



7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

(a) 员工成本

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	千美元	千美元
工资和薪金	(100,951)	(143,466)
工资和薪金中设定提存计划	(12,295)	(14,551)

(b) 其他费用

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	千美元	千美元
无形资产摊销	(17,256)	(9,579)
物业、厂房及设备折旧：		
- 自有物业、厂房及设备	(72,262)	(21,554)
- 使用权资产	(41,887)	(36,611)
减：资本化的使用权资产折旧费用	10,253	9,097
应收及其他应收款项减值损失	(3,477)	(2,297)
审计费 - 审计服务	<u>(3,766)</u>	<u>(3,248)</u>

8. 所得税费用

(a) 综合收益报表中的所得税费用:

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
当期税金	151,870	53,324
境外收入代扣代缴所得税	31,882	389,968
	183,752	443,292
递延税项		
暂时差异的产生和转回	38,991	240,037
	222,743	683,329

(b) 预期税额与实际税额的核对:

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
税前利润	474,051	2,129,993
减: 应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(48,113)	(46,415)
减: 应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	26,374	(118,552)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用)		
税前利润	452,312	1,965,026
按中国 25%税率计算的所得税费用	113,078	491,257
子公司不同税率影响	(11,523)	(131,312)
无需征税的收入	(84,328)	(225,870)
不可扣减的费用	87,967	132,153
未确认的递延所得税资产	87,334	49,182
确认前期未确认的税务亏损	(1,667)	(22,049)
境外收入代扣代缴所得税	31,882	389,968
	222,743	683,329

9. 董事酬金

根据香港《公司条例》第383(1)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：

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
执行董事		
薪金、津贴和福利	(722)	(2,267)
酌定奖金	(116)	(1,568)
长期激励计划	(320)	(2,114)
合计	(1,158)	(5,949)

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

	2023 年			2022 年		
	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
外币报表折算差额	(332,282)	-	(332,282)	(1,815,663)	-	(1,815,663)
其他长期投资的公允价值变动	(103,559)	7,315	(96,244)	(89,327)	16,338	(72,989)
应占合营企业及联营企业其他综合收益	(508)	-	(508)	13,536	-	13,536
其他综合收益总额	(436,349)	7,315	(429,034)	(1,891,454)	16,338	(1,875,116)

(b) 其他综合收益的组成部分(包括重分类调整)

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
汇兑储备	(332,282)	(1,815,663)
其他长期投资的公允价值变动	(96,244)	(72,989)
应占合营企业及联营企业其他综合收益	(508)	13,536
本年于其他综合收益中确认的变动净额	(429,034)	(1,875,116)

11. 投资性房地产

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
于 1 月 1 日	13,880,385	15,269,504
增加	622,665	768,207
处置	(436,465)	(15,603)
收购子公司 (附注 29)	217,651	1,361,732
处置子公司 (附注 29)	(1,170,131)	(569,504)
资本化的借款成本 (附注 6)	25,270	22,140
公允价值变动	132,814	933,515
从持有待售资产转回 (附注 21)	67,121	-
重分类为持有待售资产 (附注 21)	(869,084)	(2,186,593)
汇率变动影响	(320,343)	(1,703,013)
于 12 月 31 日	<u>12,149,883</u>	<u>13,880,385</u>

包括:

已完工的投资性房地产	9,895,330	10,536,168
开发中的投资性房地产	1,209,849	2,039,600
持有供开发的土地	<u>1,044,704</u>	<u>1,304,617</u>
	<u>12,149,883</u>	<u>13,880,385</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)

2023 年 12 月 31 日

	本集团			
	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
投资性房地产	-	-	12,149,883	12,149,883

2022 年 12 月 31 日

	本集团			
	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
投资性房地产	-	-	13,880,385	13,880,385

截至 2023 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 (2022 年 12 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。

于 2023 年 12 月 31 日，估值工作由独立测量师行 - 仲量联行，高力国际及戴德梁行 (其部分员工为香港测量师学会会员) 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，包括成本法、收入资本化法、现金流折现法，余值法和直接比较法。成本法是基于土地的购买成本，加上土地持有成本和已支出的建筑成本的影响。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。收入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。

基于仲量联行、高力国际及戴德梁行的评估报告，管理层对其进行了评估，并确认其评估方法和估计反映了当前的市场状况。

11. 投资性房地产 (续)

	估值技术	不可观察 输入值	数值范围
投资性房地产 (不含设施):			
	收入资本化法	资本化率	4.25% - 7.00%
	现金流折现法和余值法	折现率	5.10% - 10.00%
	现金流折现法和余值法	退出资本化率	3.10% - 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。

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。

在 2023 年度, 投资性房地产的资本化利息成本约 25,270,000 美元 (2022 年度: 22,140,000 美元)。截止 2023 年 12 月 31 日年度的借款资本化率介乎在 3.05%至 4.90% (截止 2022 年 12 月 31 日止年度: 3.30%至 6.77%)。

于 2023 年 12 月 31 日, 账面价值总额约为 10,674,647,000 美元的投资性房地产 (2022 年 12 月 31 日: 11,370,060,000 美元) 被抵押给银行以为本集团取得信贷融资 (附注 25)。

经营租赁应收账款

本集团未来就不可撤销的投资物业营运租约应收最低租金如下:

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
应收租赁款项:		
- 一年内	342,154	391,569
- 一年至五年	605,877	713,861
- 五年以上	235,554	293,534
	<u>1,183,585</u>	<u>1,398,964</u>

12. 对子公司的投资

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		
CLF Fund II, LP ("CLF II")	开曼群岛 / 中国	30.93%	-	30.93%	千美元 3,725,000	物流开发基金
GLP China Income Partners V, LP ("CIP V") (注释 29)	新加坡 / 中国	-	-	-	千美元 2,450,000	物流开发基金
普洛斯投资 (上海) 有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 1,700,000	投资管理
CLH 20 (Cayman) Limited	开曼群岛	100.00%	100.00%	-	千美元 0.001	控股投资
珠海普隐物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	99.98%	-	99.98%	千人民币 6,590,000	股权投资
航港发展有限公司 ("ACL")	中国	53.14%	-	53.14%	千人民币 1,800,000	自有物业出租
GLP Thor LP Limited	开曼群岛	100.00%	-	100.00%	千美元 0.001	控股投资
上海隐山致能企业管理合伙企业 (有限合伙)	中国	82.18%	-	82.18%	千人民币 7,000,100	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	99.00%	-	99.00%	千人民币 3,535,354	物流开发基金
珠海普航股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	中国	31.89%	-	31.89%	千人民币 3,600,000	物流开发基金
厦门明思君聚投资咨询合伙企业 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 2,500,000	控股投资
北京力浩科技有限公司	中国	88.00%	-	88.00%	千人民币 650,944	自有物业出租
浙江传化物流基地有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 185,500	自有物业出租
Hidden Hill Fund I, L.P.	开曼群岛	100.00%	-	100.00%	千美元 206,271	控股投资
上海弗贺实业发展有限公司	中国	70.00%	-	70.00%	千人民币 2,000,000	自有物业出租
北京四方天龙医药物流有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 185,000	自有物业出租
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	香港	100.00%	-	100.00%	千美元 119,088	控股投资
珠海普文物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	99.00%	-	99.00%	千人民币 1,662,889	股权投资
深圳市领先技术有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 40,000	自有物业出租
鹏城金云科技有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 100,000	数据中心服务
佛山普丰仓储经营有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 422,813	自有物业出租
上海普徐仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 20,200	自有物业出租
国富汇金 (天津) 投资管理合伙企业 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 3,000,000	股权投资
北京城市动力仓储有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 174,497	自有物业出租
德信无线通讯科技 (杭州) 有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 67,000	自有物业出租
Global Freezer Services Company Limited	香港	95.42%	-	95.42%	千美元 160,023	控股投资

12. 对子公司的投资 (续)

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							
	CIP V 千美元	CLF II 千美元	CLF I 千美元	ACL 千美元	CIF VI 千美元	HH_RMB_II 千美元	其他 千美元	总计 千美元
于 2022 年 1 月 1 日结余	-	2,287,426	1,648,695	574,959	-	314	1,116,477	5,627,871
本年净利润	(126,356)	171,054	477,887	23,291	11,202	(5,867)	(394,845)	156,366
外币报表折算差额	(43,374)	(234,886)	(128,369)	(49,434)	3	463	(50,968)	(506,565)
少数股东资本注入	1,600,000	310,300	-	-	306,679	378,955	53,295	2,649,229
少数股东减资	-	-	-	-	-	-	(1,255)	(1,255)
收购子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	-	154,639	154,639
处置子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	-	(151,260)	(151,260)
从少数股东收购子公司股份	-	(6,752)	29,425	-	-	-	(28,549)	(5,876)
向少数股东处置子公司股份	-	315,770	-	-	-	-	-	315,770
向少数股东的分配股利	-	(69,070)	(2,014,685)	-	-	-	(10,004)	(2,093,759)
于 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 1 月 1 日结余	<u>1,430,270</u>	<u>2,773,842</u>	<u>12,953</u>	<u>548,816</u>	<u>317,884</u>	<u>373,865</u>	<u>687,530</u>	<u>6,145,160</u>
本年净利润	(10,015)	66,580	20,988	14,478	39,467	13,073	19,698	164,269
外币报表折算差额	(21,541)	(50,912)	(3,975)	(9,232)	(2,288)	(10,980)	(2,957)	(101,885)
少数股东资本注入	-	37,443	-	-	42,697	245,510	78,296	403,946
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	-	-	-	(2,618)	(2,618)
收购子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	-	26,998	26,998
处置子公司 (附注 29)	(1,369,326)	-	-	-	-	-	294,424	(1,074,902)
向少数股东处置子公司股份	-	-	-	-	-	-	4,195	4,195
向少数股东的分配股利	(29,388)	-	-	-	(22,771)	-	(55,018)	(107,177)
于 2023 年 12 月 31 日结余	<u>-</u>	<u>2,826,953</u>	<u>29,966</u>	<u>554,062</u>	<u>374,989</u>	<u>621,468</u>	<u>1,050,548</u>	<u>5,457,986</u>

12. 对子公司的投资 (续)

下表列出了与拥有重大少数股东权益的本集团子公司相关的信息。下表呈列财务资料是指任何公司间内部交易抵销前的金额。

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
CIP V (注)		
少数股东权益的百分比	65.30%	65.30%
流动资产	259,304	355,637
非流动资产	4,295,652	4,352,806
流动负债	(97,698)	(110,245)
非流动负债	(2,355,707)	(2,388,794)
净资产	2,101,551	2,209,404
处置 (注释)	(1,369,326)	-
少数股东权益	-	1,430,270
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	213,567	113,235
净亏损	(15,337)	(169,783)
综合收益总额	(62,853)	(240,596)
归属于少数股东的净亏损	(10,015)	(126,356)
现金 (减少) / 增加净额	(92,841)	320,457

注： 2023 年 12 月 31 日，本集团向同系附属公司出售了持有 CIP V 的所有份额，转让份额的对价为 727,651,000 美元。根据转让协议，转让对价将于 12 个月内以现金方式收回 (附注 29 和 33)。

12. 对子公司的投资 (续)

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
CLF II (注)		
少数股东权益的百分比	69.07%	69.07%
流动资产	310,652	313,870
非流动资产	6,516,022	6,172,882
流动负债	(534,047)	(512,242)
非流动负债	(2,248,577)	(2,007,013)
少数股东权益	(110,809)	(108,284)
净资产	3,933,241	3,859,213
少数股东权益	2,826,953	2,773,842
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	212,631	174,866
净利润	93,152	244,142
综合收益总额	24,673	(86,990)
归属于少数股东的净利润	66,580	171,054
现金 (减少) / 增加净额	(13,152)	89,570

注： CLF II 的有限合伙协议将于 2024 年 7 月到期，普通合伙人计划将合伙企业的期限延长至少一年。截至本合并财务报表批准之日，与有限合伙人就进一步延长合伙企业期限的沟通仍在进行中。

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
CLF I		
少数股东权益的百分比	69.88%	69.88%
流动资产	49,967	1,475,739
流动负债	(7,087)	(1,457,203)
净资产	42,880	18,536
少数股东权益	29,966	12,953
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	-	112,966
净利润	30,033	683,865
综合收益总额	110,221	500,173
归属于少数股东的净利润	20,988	477,887
现金 (减少) / 增加净额	(184,006)	14,682

12. 对子公司的投资 (续)

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
ACL		
少数股东权益的百分比	46.86%	46.86%
流动资产	107,031	84,542
非流动资产	1,844,439	1,873,571
流动负债	(118,273)	(121,590)
非流动负债	(640,762)	(655,112)
净资产	1,192,435	1,181,411
少数股东权益	554,062	548,816
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	92,621	99,166
净利润	30,897	49,701
综合收益总额	30,897	(55,786)
归属于少数股东的净利润	14,478	23,291
现金增加净额	13,695	5,584
	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
CIF VI (注)		
少数股东权益的百分比	68.11%	60.05%
流动资产	106,054	311,847
非流动资产	972,799	1,057,166
流动负债	(40,962)	(392,321)
非流动负债	(529,271)	(596,574)
净资产	508,620	380,118
少数股东权益	374,989	317,884
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	72,668	6,549
净利润	58,317	18,613
综合收益总额	58,317	18,613
归属于少数股东的净利润	39,467	11,202
现金 (减少) 增加净额	(208,345)	305,762

注： CIF VI 的资产 / 负债于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年被分类为持有待售资产 / 负债 (附注 21)

12. 对子公司的投资 (续)

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
HH_RMB_II		
少数股东权益的百分比	64.22%	62.91%
流动资产	60,674	71,666
非流动资产	793,088	561,882
流动负债	(4,727)	(35,570)
非流动负债	(9,701)	-
少数股东权益	(224,804)	(182,228)
净资产	614,530	415,750
少数股东权益	621,468	373,865
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	-	-
净利润	10,147	(15,487)
综合收益总额	10,147	(15,487)
归属于少数股东的净利润	13,073	(5,867)
现金 (减少) 增加净额	(9,797)	70,805

13. 对合营企业的投资

	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
招商局资本投资有限责任公司 (简称“CMCI”)	(a)	799,579	799,786
GLP Thor Fund I, L.P (简称“Thor Fund”)	(b)	591,247	570,589
北京金通港房地产开发有限公司 (简称“Z3 项目”)	(c)	326,360	331,012
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (简称“CVA I Fund”)	(d)	231,285	234,492
其他	(e)	850,393	873,469
		<u>2,798,864</u>	<u>2,809,348</u>

所有合资公司均为未上市的法人实体，其市场报价均无法获得。

13. 对合营企业的投资 (续)

(a) CMCI

2020 年 3 月 24 日，本集团通过收购招商资本 50%的股权，与招商局集团有限公司 (以下简称“招商局集团”) 建立了投资伙伴关系。招商资本为招商局集团的私募股权投资平台。因此，招商资本为本集团的合营企业。

招商资本财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	2,134,393	2,289,933
流动资产	369,371	385,685
非流动负债	(335,732)	(1,036,909)
流动负债	(945,425)	(404,627)
少数股东权益	(22,005)	(23,461)
集团权益	1,200,602	1,210,621
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
综合财务报表账面价值	799,579	799,786

以上资产和负债包括：

现金及现金等价物	263,267	245,008
流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(903,222)	(331,321)
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(216,419)	(935,505)

13. 对合营企业的投资 (续)

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	94,510	142,607
净利润	35,794	71,129
归属于少数股东的利润	(12,777)	(26,632)
归属于集团的利润	23,017	44,497
综合收益总额	38,864	105,855
归属于集团的综合收益总额	25,962	75,530
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)	11,730	22,249
以上利润包括：		
利息费用	(62,572)	(62,783)
利息收入	6,809	2,673
所得税费用	(26,040)	(26,166)

(b) Thor Fund

2021 年 6 月，本集团与 Grand Master Technology Limited (“Grand Master”) 共同设立了 Thor Fund，本集团注资人民币 40 亿元取得了 Thor Fund 50.1% 股权。Thor Fund 对数据中心领域进行投资，包括物业及相关基础设施。由于 Thor Fund 的普通合伙人的任命及其底层运营企业的关键决策由本集团及 Grand Master 共同控制，因此本集团自 Thor Fund 成立起将其作为本集团的合营企业进行核算。

根据本集团和 Grand Master 之间的协议，在满足约定的业务条件后，本集团可取得控制底层运营实体关键决策的权力。此外，当底层运营实体达到特定财务业绩指标后，本集团可能会被要求支付或有对价。

截至 2023 年 12 月 31 日，底层数据中心仍在建设中，支付或有对价的条件尚未满足。

13. 对合营企业的投资 (续)

Thor Fund 财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下:

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	1,266,800	1,091,313
流动资产	77,732	108,707
非流动负债	(673,728)	(673,417)
流动负债	(53,998)	(55,140)
集团权益	616,806	471,463
集团实际权益比例	50.10%	50.10%
综合财务报表账面价值	591,247	570,589
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	15,818	23,666
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(673,728)	(673,417)
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	53,753	7,155
净亏损	(19,143)	(47,209)
综合收益总额	(19,143)	(47,209)
集团实际权益比率	50.10%	50.10%
应占合营企业利润 (扣除税收费用后)	(9,488)	(23,627)
上述利润中包括:		
利息费用	(30,348)	(36,486)
利息收入	198	246

13. 对合营企业的投资 (续)

(c) Z3 项目

北京金通港房地产开发有限公司 (简称“金通港”) 是一家在中国经营的房地产开发和建筑商。本集团在2019年11月通过收购五家持有金通港股权的有限合伙企业的100%股份来共同控制金通港, 其中五家有限合伙企业分别为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)、北京正奇尚予投资中心 (有限合伙)、北京正奇尚惠投资中心 (有限合伙), 统称为“Z3项目”。于2023年4月27日, Z3项目取得了建筑工程施工许可证。

Z3项目的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下:

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	1,041,611	1,024,701
流动资产	4,245	1,745
非流动负债	(74,521)	(88)
流动负债	(9,047)	(50,347)
集团权益	962,288	976,011
集团实际权益比例	34.00%	34.00%
综合财务报表账面价值	326,360	331,012
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	1,309	1,238
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(74,521)	-
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	-	-
净利润 / (亏损)	2,566	(3,310)
综合收益总额	2,566	(3,310)
集团实际权益比例	34.00%	34.00%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	872	(1,125)
以上利润包括:		
利息费用	(2,986)	(3,859)
利息收入	-	8

13. 对合营企业的投资 (续)

(d) CVA I Fund

CVA I Fund 是由本集团及另一位第三方投资者于 2018 年 2 月成立的有限合伙企业，其总股本为人民币 98 亿元 (约合 14 亿美元)。该基金在中国从事已完工物流和工业资产的收购和管理。

CVA I Fund 的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值核对) 披露如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	3,205,974	3,070,273
流动资产	136,395	234,742
非流动负债	(1,574,440)	(1,529,443)
流动负债	(71,539)	(65,160)
少数股东权益	(269,523)	(261,826)
集团权益	1,426,867	1,448,586
集团实际权益比例	18.36%	18.36%
综合财务报表账面价值	231,285	234,492
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	121,388	218,865
流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(27,698)	(27,784)
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(1,574,440)	(1,529,443)

13. 对合营企业的投资 (续)

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	千美元	千美元
收入	202,229	204,845
净利润	97,555	106,809
减：归属于少数股东的利润	(18,913)	(15,564)
归属于集团的利润	78,642	91,245
综合收益总额	97,555	106,809
归属于集团的综合收益总额	78,642	91,245
集团实际权益比例	18.36%	18.36%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	14,292	16,705
以上利润包括：		
折旧和摊销	(43)	(50)
利息费用	(64,205)	(68,700)
利息收入	1,440	2,555
所得税费用	(58,296)	(57,244)

(e) 其他非重大合营企业

其他非重大合营企业财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	千美元	千美元
净利润	91,252	107,878
减：归属于少数股东的损失 / (利润)	1,777	(1,854)
归属于集团的利润	93,029	106,024
综合收益总额	91,252	107,878
归属于集团的综合收益总额	93,029	106,024
应占合营企业利润总额	30,707	32,213

14. 联营企业

	附注	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙) (“隐山基金”)	(a)	600,238	643,824
普洛斯建发 (厦门) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“建发基金”)	(b)	365,245	424,547
Golden Lincoln Holdings II Limited (Cayman) (“Li & Fung”)	(c)	327,631	327,639
中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (“中金佳业”)	(d)	192,522	200,977
其他	(e)	1,376,097	1,247,728
		<u>2,861,733</u>	<u>2,844,715</u>

(a) 隐山基金

隐山基金专注于物流生态投资，本集团于 2018 年 5 月对隐山基金进行股权投资，获取其 30.76% 的份额。至 2023 年 12 月 31 日，股权投资比例为 36.45% (2022 年 12 月 31 日：36.45%)。隐山基金主要与其咨询委员会和投资委员会共 5 名成员控制，其中 1 名成员由本集团委任。委员会会议上提出的任何决议，由三分之二以上成员表决通过，本集团以其拥有 1 名成员席位对隐山基金构成重大影响。

隐山基金的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	1,709,096	1,827,806
流动资产	5,773	40,994
非流动负债	(85,960)	(115,936)
流动负债	(529)	(4,851)
属于所有者的净资产	1,628,380	1,748,014
集团实际权益比例	36.45%	36.45%
综合财务报表账面价值	600,238	643,824
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	712	21,835

14. 联营企业 (续)

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
(亏损) / 收入	(26,263)	200,624
净 (亏损) / 利润	(16,325)	164,921
综合收益总额	(16,325)	164,921
集团实际权益比例	36.45%	36.45%
应占联营企业的利润 (扣除所得税费用) 及 处置联营企业损失	(5,186)	9,583
以上利润包括：		
净利息收入	63	330

(b) 建发基金

本集团于 2020 年 11 月对建发基金进行股权投资，获取其 49.76% 的股份。建发基金是在中国成立的私募股权投资平台。至 2023 年 12 月 31 日，股权投资比例为 47.75% (2022 年 12 月 31 日：47.75%)。建发基金的普通合伙人和关键决策主要由普通合伙人董事会控制，董事会由 7 名成员组成，其中 2 名由本集团任命。委员会会议上提出的任何决议，由三分之二以上成员表决通过，本集团以其拥有两名成员席位对建发基金构成重大影响。

建发基金的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	558,254	573,250
流动资产	191,727	226,005
流动负债	(2,322)	(249)
属于所有者的净资产	747,659	799,006
集团实际权益比例	47.75%	47.75%
综合财务报表账面价值	365,245	424,547
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	189,762	217,807

14. 联营企业 (续)

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
(亏损) / 收入	(13,547)	10,115
净 (亏损) / 利润	(23,542)	1,961
综合收益总额	(23,542)	1,961
集团实际权益比例	47.75%	47.75%
应占联营企业的利润 (扣除所得税费用)	(11,554)	936
以上利润包括：		
利息收入	3,754	2,764

(c) Li & Fung

Golden Lincoln Holdings II Limited (“Golden Lincoln II”) 是一家在开曼群岛注册成立的有限责任公司。成立该公司的目的是将 Li & Fung Limited (“Li & Fung”) 私有化。利丰有限公司是一家在百慕大注册成立的有限责任公司，主要业务是零售和供应链服务。

2022 年 12 月，集团通过收购 Golden Lincoln II 一名有限合伙人的 100% 股权，获得利丰 20.09% 的股权。截至 2023 年 12 月 31 日，集团持有 20.09% 的股权 (2022 年 12 月 31 日：20.09%)。由于集团拥有 Golden Lincoln Holdings II Limited 40% 的投票权，因此 Golden Lincoln Holdings II Limited (Cayman) 是集团的联营公司。

Li & Fung 的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	2,476,361	2,307,336
流动资产	1,550,834	2,027,736
非流动负债	(370,514)	(585,247)
流动负债	(1,358,629)	(1,458,414)
少数股东权益	(657,572)	(657,908)
属于所有者的净资产	1,640,480	1,633,503
集团实际权益比例	20.09%	20.09%
综合财务报表账面价值	327,631	327,639
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	374,692	973,793

14. 联营企业 (续)

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	6,436,817	7,629,372
净利润	42,248	1,319,438
减：归属于少数股东的利润	(33,720)	(54,767)
归属于集团的利润	8,528	1,264,671
综合收益总额	40,766	1,321,447
归属于集团的综合收益总额	6,977	1,273,362
集团实际权益比例	20.09%	20.09%
应占联营企业的利润 (扣除所得税费用)	(8)	-
以上利润包括：		
利息收入	35,008	11,294
利息费用	(39,907)	(68,300)

(d) 中金佳业

中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (以下简称 “中金佳业”) 是注册在中国的有限合伙企业。该有限合伙企业主要从事 Z3 项目的股权投资以寻求资本增值 (见附注 13(c))。

2019 年 4 月，本集团通过收购中金佳业的一名有限合伙人 100% 的股权收购中金佳业 58.63% 的股份。中金佳业主要与其咨询委员会及投资委员会对中金佳业形成控制，本集团通过在咨询委员会及投资委员会的成员席位对中金佳业构成重大影响。

中金佳业的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下：

14. 联营企业 (续)

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	328,538	333,972
流动资产	305	13,664
流动负债	(475)	(4,849)
属于所有者的净资产	328,368	342,788
集团实际权益比例	58.63%	58.63%
综合财务报表账面价值	192,522	200,977
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	255	1,136
	2023 年 千美元	2022 年 千美元
收入	-	-
净利润 / (亏损)	1,748	(1,342)
综合收益总额	1,748	(1,342)
集团实际权益比例	58.63%	58.63%
应占联营企业的利润 (扣除所得税费用)	1,025	(787)
以上利润包括：		
利息收入	2,034	198

(e) 其他非重大联营企业

其他非重大联营企业的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与综合财务报表中账面价值对账) 披露如下：

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
净利润	141,107	180,808
综合收益总额	145,690	180,961
应占联营企业利润总额 (扣除所得税费用)	(10,651)	108,820

15. 递延税项

在综合资产负债表内确认的递延所得税 资产和负债的主要组成部分及年内变动如下：

	于 1 月 1 日	收购子公司	处置子公司	汇率变动影响	其他 综合收益确认	损益确认	重分类至持有 待售资产	于 12 月 31 日
	千美元	(附注 29) 千美元	(附注 29) 千美元	千美元	(附注 10) 千美元	千美元	千美元	千美元
递延所得税资产								
2022 年 12 月 31 日								
未利用的可抵扣亏损	10,193	1,030	-	(1,399)	-	19,409	4,943	34,176
租赁负债	-	13,231	-	(496)	-	21,372	-	34,107
其他	4,891	24	-	(404)	-	(258)	-	4,253
	<u>15,084</u>	<u>14,285</u>	<u>-</u>	<u>(2,299)</u>	<u>-</u>	<u>40,523</u>	<u>4,943</u>	<u>72,536</u>
2023 年 12 月 31 日								
未利用的可抵扣亏损	34,176	-	-	(522)	-	(11,051)	2,633	25,236
租赁负债	34,107	-	-	(1,128)	-	13,524	-	46,503
其他	4,253	52	(920)	(149)	-	13,032	-	16,268
	<u>72,536</u>	<u>52</u>	<u>(920)</u>	<u>(1,799)</u>	<u>-</u>	<u>15,505</u>	<u>2,633</u>	<u>88,007</u>
递延所得税负债								
2022 年 12 月 31 日								
投资性房地产	(1,461,377)	(8,035)	64,430	129,281	-	(332,161)	322,958	(1,284,904)
其他长期投资	(147,338)	-	52,440	8,837	16,338	30,869	-	(38,854)
使用权资产	-	(11,414)	-	428	-	(20,730)	-	(31,716)
其他	(133,410)	(27,386)	26,944	11,836	-	41,462	-	(80,554)
	<u>(1,742,125)</u>	<u>(46,835)</u>	<u>143,814</u>	<u>150,382</u>	<u>16,338</u>	<u>(280,560)</u>	<u>322,958</u>	<u>(1,436,028)</u>
2023 年 12 月 31 日								
投资性房地产	(1,284,904)	(31,913)	101,831	21,381	-	(39,606)	129,404	(1,103,807)
其他长期投资	(38,854)	-	-	648	7,315	(7,381)	-	(38,272)
使用权资产	(31,716)	-	-	1,070	-	(10,349)	-	(40,995)
其他	(80,554)	-	-	1,327	-	2,840	-	(76,387)
	<u>(1,436,028)</u>	<u>(31,913)</u>	<u>101,831</u>	<u>24,426</u>	<u>7,315</u>	<u>(54,496)</u>	<u>129,404</u>	<u>(1,259,461)</u>

如果纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利并且递延所得税资产及递延所得税负债是属于同一税收征管部门，则递延所得税资产及递延所得税负债在以抵销后的净额列示。资产负债表内显示的互相抵销后的金额如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
递延所得税资产	71,642	54,468
递延所得税负债	<u>(1,243,096)</u>	<u>(1,417,960)</u>

15. 递延税项 (续)

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

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
税务亏损	<u>827,109</u>	<u>632,992</u>

税务亏损的金额认定是由子公司经营所在国家税务机关及相关税法规定的。于 2023 年 12 月 31 日，未确认税务亏损的金额约为 827,109,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：632,992,000 美元) 预计将在 1 至 5 年内到期。

自 2008 年 1 月 1 日或之后开始，除根据税务条约 / 安排予以减少，中国所得税法及其相关规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 预扣税。于 2023 年 12 月 31 日，本集团预期在可见将来不会将未分派盈利分派予中国境外控股公司，因此未确认递延税项负债约 55,979,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：57,575,000 美元)。

16. 物业、厂房及设备

	家具、配件 及设备 千美元	在建工程 千美元	以摊余成本 计量的自用物业 千美元	使用权资产 千美元	合计 千美元
成本					
于 2022 年 1 月 1 日	208,068	164,907	52,452	473,703	899,130
收购子公司	113,978	143,600	-	85,962	343,540
本年增加	171,339	152,194	-	25,634	349,167
资本化的利息及使用权资产折旧费用	8,722	4,220	-	-	12,942
处置子公司	(1,885)	-	-	(5,744)	(7,629)
本年处置	(5,695)	-	-	(18,328)	(24,023)
本年重分类	177,233	(176,056)	33,071	(34,248)	-
汇率变动影响	(37,257)	(18,327)	(5,597)	(48,160)	(109,341)
重分类至持有待售资产	(3,138)	(38)	-	-	(3,176)
于 2022 年 12 月 31 日	631,365	270,500	79,926	478,819	1,460,610
收购子公司 (附注 29)	67,455	154,500	-	33,138	255,093
本年增加	49,481	248,206	-	112,347	410,034
资本化的利息及使用权资产折旧费用	3,771	11,025	-	-	14,796
处置子公司 (附注 29)	(1,627)	-	-	-	(1,627)
本年处置	(1,997)	(408)	-	(47,623)	(50,028)
本年重分类	110,359	(129,384)	-	19,025	-
汇率变动影响	(8,734)	(6,077)	(2,484)	(8,645)	(25,940)
重分类至持有待售资产	(80)	1	-	-	(79)
于 2023 年 12 月 31 日	849,993	548,363	77,442	587,061	2,062,859
累计折旧					
于 2022 年 1 月 1 日	(36,197)	-	(9,103)	(30,748)	(76,048)
本年增加	(20,305)	-	(1,249)	(36,611)	(58,165)
处置子公司	464	-	-	1,161	1,625
本年处置	1,723	-	-	6,137	7,860
汇率变动影响	4,848	-	814	9,433	15,095
本年重分类	(945)	-	-	945	-
重分类至持有待售资产	1,479	-	-	-	1,479
于 2022 年 12 月 31 日	(48,933)	-	(9,538)	(49,683)	(108,154)
收购子公司 (附注 29)	(2,187)	-	-	-	(2,187)
本年增加	(71,070)	-	(1,192)	(41,887)	(114,149)
处置子公司 (附注 29)	85	-	-	-	85
本年处置	219	-	-	17,007	17,226
汇率变动影响	(153)	-	165	1,764	1,776
重分类至持有待售资产	371	-	-	-	371
于 2023 年 12 月 31 日	(121,668)	-	(10,565)	(72,799)	(205,032)
账面价值					
于 2022 年 12 月 31 日	582,432	270,500	70,388	429,136	1,352,456
于 2023 年 12 月 31 日	728,325	548,363	66,877	514,262	1,857,827

截止 2023 年 12 月 31 日，作为集团信贷额度担保抵押的不动产、厂房和设备账面价值总计约 426,870,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：195,495,000 美元) (附注 25)。

本年度资本化的利息金额约为 12,568,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：3,450,000 美元)。截止 2023 年 12 月 31 日，借款资本化利率介于 4.15% 至 4.75% 之间 (2022 年 12 月 31 日：4.50% 至 5.25%)。

17. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	许可证 千美元	客户关系 千美元	总计 千美元
成本					
于 2022 年 1 月 1 日	303,947	25,541	3,510	-	332,998
收购子公司 (附注 29)	293,560	2	11,188	139,090	443,840
汇率变动影响	(40,646)	(2,160)	(896)	(5,267)	(48,969)
于 2022 年 12 月 31 日	556,861	23,383	13,802	133,823	727,869
本年新增	-	-	-	438	438
汇率变动影响	(7,118)	(401)	(230)	(2,234)	(9,983)
于 2023 年 12 月 31 日	549,743	22,982	13,572	132,027	718,324
累计摊销					
于 2022 年 1 月 1 日	-	(15,187)	(1,095)	-	(16,282)
本年摊销	-	(1,325)	(853)	(7,401)	(9,579)
汇率变动影响	-	1,336	344	260	1,940
于 2022 年 12 月 31 日	-	(15,176)	(1,604)	(7,141)	(23,921)
本年摊销	-	(1,731)	(1,073)	(14,452)	(17,256)
汇率变动影响	-	723	33	200	956
于 2023 年 12 月 31 日	-	(16,184)	(2,644)	(21,393)	(40,221)
账面价值					
于 2022 年 12 月 31 日	556,861	8,207	12,198	126,682	703,948
于 2023 年 12 月 31 日	549,743	6,798	10,928	110,634	678,103

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：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
数据中心集团	277,913	282,706
普洛斯中国 (注)	218,885	220,312
航港集团	52,945	53,843
总计	549,743	556,861

注：与在中国租赁物流设施及提供资产管理服务相关，将航港集团及数据中心集团排除在外。

17. 无形资产 (续)

(a) 数据中心集团

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 2023 年 12 月 31 日，税后折现率和永久增长率分别为 9.74% 和 2% (2022 年 12 月 31 日：9.7% 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。

(b) 普洛斯中国

资产可回收金额为公允价值减去处置费用净额。于 2023 年 12 月 31 日，资产由以下部分组成：物业开发，基金管理，投资性房地产及其他长期投资。在确定其公允价值时，可采用直接比较法，收入资本化法，现金流折现法和剩余法等多种方法组合确定。直接法利用可比物业或上市公司，本集团持有的权益投资存在活跃市场交易，能在报告日以公允价值列示。收入资本化法使用资本化率将租金收入资本化为现值，且所使用的租金收入需调整为可比公司当前可实现的市场租金以及投资性房地产近期进行租赁交易达成的租金水平。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。

在 2023 年 12 月 31 日，管理层所依据公允价值减处置费用净值的关键假设包括资本化率为 3.10% - 7.00% (2022 年 12 月 31 日：4.25% - 7.00%)，折现率为 5.10% - 10.00% (2022 年 12 月 31 日：7.25% - 10.50%)，退出资本化率为 3.10% - 7.00% (2022 年 12 月 31 日：4.25% - 7.00%)。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资产账面价值。

17. 无形资产 (续)

(c) 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 2023 年 12 月 31 日，税后折现率和永久增长率分别为 7.5%和 3% (2022 年 12 月 31 日：7.5%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

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 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)	184,522	248,867
对上市基础设施证券投资基金的投资 - 公允价值 计量且其变动计入其他综合收益 (不可转回)	186,638	234,473
对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	185,852	165,035
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	2,013,785	1,864,263
对非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)	53,324	-
	<u>2,624,121</u>	<u>2,512,638</u>

截至 2023 年 12 月 31 日，对上市公司的股权投资包括在两家 (2022 年 12 月 31 日：三家) 上市公司中所占的股权。由于该等投资的持有目的为战略投资，本集团将该等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)。

截至 2023 年 12 月 31 日，对上市基础设施证券投资基金的投资为本集团持有的在上海证券交易所上市的 387,653,737 份 (2022 年 12 月 31 日：302,578,000 份) 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (“中金普洛斯基金”) 基金份额。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集团收到来自该等上市公司的股权投资的分红人民币 106,612,000 元 (约等值 15,138,000 美元) (截至 2022 年 12 月 31 日止年度：人民币 116,196,000 元 (约等值 17,619,000 美元))。

19. 其他非流动资产

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
应收账款	29,194	32,769
预付账款	7,305	35,208
递延管理费	60	59
提供给合营企业的借款	1,650	400,571
提供给联营企业的借款	-	51,596
提供给其他关联公司的借款	7,151	-
提供给少数股东的借款	7,151	6,981
应收其他关联公司对价	1,367,790	1,316,039
保证金	19,564	3,633
持有待处置的其他长期投资	56,494	97,412
其他长期应收款项	57,207	51,374
	<u>1,553,566</u>	<u>1,995,642</u>

截止 2023 年底，对合营企业的贷款 1,650,000 美元为无息贷款 (于 2022 年 12 月 31 日：1,500,000 美元)，无需在一年内偿还。

提供给其他关联公司的借款于报告日按 5.00% 的实际年利率计息，无需在一年内偿还。

对其他关联公司的应收对价，包括于报告日本金为 1,293,779,000 美元的贷款 (于 2022 年 12 月 31 日：1,293,779,000 美元)，无担保，按固定 4.00% 的实际年利率计息。

20. 应收及其他应收款项

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	141,381	98,833
- 减值损失	(4,166)	(4,246)
	137,215	94,587
应收合营企业的款项：		
- 贸易	7,953	6,558
- 非贸易	222,898	4,612
- 合营企业贷款	461,981	124,020
	692,832	135,190
应收联营企业的款项：		
- 贸易	5,670	6,648
- 非贸易	55,144	763,984
- 联营企业贷款	201,444	194,329
	262,258	964,961
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	5,247	10,360
- 少数股东贷款	16,318	14,742
	21,565	25,102
应收间接控股公司及其他关联方的款项：		
- 贸易	5,333	44,665
- 非贸易	3,394,204	2,499,889
	3,399,537	2,544,554
第三方企业贷款	22,540	32,385
保证金	134,120	156,127
净其他应收款：		
- 其他应收款	481,119	247,578
- 减值损失	(4,354)	(1,470)
	476,765	246,108
预付款项	12,213	12,590
	<u>5,159,045</u>	<u>4,211,604</u>

应收合营企业、联营企业、少数股东、间接控股公司及其他关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。但间接控股公司应付的某些款项除外，这些款项的年利率为 4.00%。2023 年 12 月 31 日，本集团将其在 CIP V 中的所有权益 (34.7%) 以 727,651,000 美元的对价出售给一家同系附属公司。对价将在一年内以现金结算 (见附注 29 和 33)。

于合营企业，联营公司及少数股东的贷款中，除 126,749,000 美元为无息贷款外 (2022 年 12 月 31 日：125,301,000 美元)，其余贷款均无担保，于报告日实际年利率为 1.50%至 10.00% (2022 年 12 月 31 日：1.50%至 15.22%)，均无担保，需在 12 个月内偿还。

20. 应收及其他应收款项 (续)

于第三方企业的贷款中，除由于收购完成而提供的无息贷款 7,943,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：17,496,000 美元) 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 10.00% (2022 年 12 月 31 日：10.00%)。

保证金包括与收购相关的数额 117,728,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：120,370,000 美元)。其他应收账款主要包括利息应收款和应退增值税。

应收账款从出具账单日起到期。关于本集团信贷政策的更多信息载列于附注 30(a)。

(a) 应收及其他应收款减值

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。

下表列出于 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日下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 %	2022 年 12 月 31 日	
		账面余额 千美元	减值准备 千美元
一个月内	1.06	85,508	(909)
1 到 2 个月	11.87	3,919	(465)
2 到 3 个月	18.50	1,130	(209)
3 到 6 个月	16.44	5,603	(921)
7 到 12 个月	50.58	1,884	(953)
12 个月后	100.00	789	(789)
		<u>98,833</u>	<u>(4,246)</u>
	违约损失率 %	2023 年 12 月 31 日	
		账面余额 千美元	减值准备 千美元
一个月内	1.36	121,612	(1,652)
1 到 2 个月	6.82	7,166	(489)
2 到 3 个月	10.23	4,231	(433)
3 到 6 个月	7.46	6,297	(470)
7 到 12 个月	31.29	1,387	(434)
12 个月后	100.00	688	(688)
		<u>141,381</u>	<u>(4,166)</u>

20. 应收及其他应收款项 (续)

违约损失率基于过去 12 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。

年内应收及其他应收款项坏账准备变动如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
于 1 月 1 日	5,716	2,099
本年计提	3,477	2,297
收购子公司	-	2,049
处置子公司	(794)	(695)
汇兑调整	121	(34)
于 2022 年 12 月 31 日结余	8,520	5,716

信贷风险来源于合营企业、联营企业、少数股东及第三方企业的贷款。

合营企业、联营企业、少数股东及第三方企业的贷款到期日在 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 持有待售资产

	注	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
持有待售资产组	(a)	2,227,999	6,608,509
持有待售负债组	(b)	<u>(897,285)</u>	<u>(4,240,574)</u>
		<u>1,330,714</u>	<u>2,367,935</u>

于 2022 年 12 月至 2023 年 12 月期间，本集团已启动并承诺多项向关联方及第三方出售一系列子公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。由于有关子公司的转让程序正在进行中并预计将于近期完成，因此这些处置资产组中的子公司的资产和负债于 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日分别列报为持有待售资产和持有待售负债。

(a) 持有待售资产组包含：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
投资性房地产	2,077,739	5,940,772
银行存款	119,485	638,245
其他长期资产	<u>30,775</u>	<u>29,492</u>
持有待售资产	<u>2,227,999</u>	<u>6,608,509</u>

(b) 持有待售负债组包含：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
贷款及借款	(650,038)	(3,080,038)
递延所得税负债	(156,004)	(719,102)
其他负债	<u>(91,243)</u>	<u>(441,434)</u>
持有待售负债	<u>(897,285)</u>	<u>(4,240,574)</u>

22. 现金及现金等价物

(a) 现金及现金等价物包含：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
银行存款	941,005	1,431,878
受限资金 (注)	<u>191,066</u>	<u>57,548</u>
在综合财务报表中的现金及现金等价物	1,132,071	1,489,426
受限资金	(191,066)	(57,548)
在处置组中现金与现金等价物	<u>119,485</u>	<u>638,245</u>
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	<u>1,060,490</u>	<u>2,070,123</u>

在报告日期，本集团银行存款相关的每年有效利率介于 0.01%至 4.5%之间 (2022 年 12 月 31 日：0.01%至 1.49%)。

注：

本集团为其合营企业上海普珑信息科技有限公司的银行借款提供了约 56,588,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：57,548,000 美元) 的银行存款质押。此外，本集团和浙江世纪华通集团有限公司分别为上述银行借款提供了 50.1%和 49.9%的公司担保。截止 2023 年 12 月 31 日，相关银行借款的余额约为 553,461,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：574,333,000 美元)。截止 2023 年 12 月 31 日止年度，无逾期未支付的银行借款 (2022 年度：无)。

截至 2023 年 12 月 31 日，4,725,000 美元的银行存款被用于为集团的某些建设项目进行担保 (2022 年 12 月 31 日：零)。

截至 2023 年 12 月 31 日，由基金设立收到的 129,753,000 美元的银行存款被限制其他用途 (2022 年 12 月 31 日：零)。

22. 现金及现金等价物 (续)

(b) 融资活动产生的负债调节表:

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，于本集团的综合现金流量表中，会归类为筹资活动产生的现金流量。

	贷款和借款 (附注 25) 千美元	少数股东、 合营公司、 联营公司、第三方 和其他关联方的 贷款 (附注 26 和 27) 千美元	租赁负债 (附注 28) 千美元	应付利息 (附注 27) 千美元	合计 千美元
于 2022 年 1 月 1 日	8,182,294	7,608	257,698	109,203	8,556,803
筹资现金流变动:					
新增银行借款	9,843,571	-	-	-	9,843,571
偿还银行借款	(6,433,457)	-	-	-	(6,433,457)
发行债券	322,532	-	-	-	322,532
偿还债券	(1,044,139)	-	-	-	(1,044,139)
新增少数股东借款	-	1,646	-	-	1,646
偿还少数股东借款	-	(3,204)	-	-	(3,204)
新增联营企业借款	-	4,770	-	-	4,770
偿还联营企业借款	-	(28,501)	-	-	(28,501)
新增第三方企业借款	-	2,571	-	-	2,571
偿还第三方企业借款	-	(700)	-	-	(700)
新增其他关联方借款	-	366,911	-	-	366,911
偿还其他关联方借款	-	(234,290)	-	-	(234,290)
偿还租赁负债本金	-	-	(19,384)	-	(19,384)
偿还租赁负债利息	-	-	(7,474)	-	(7,474)
已付利息	-	-	-	(509,893)	(509,893)
筹资现金流变动总额	2,688,507	109,203	(26,858)	(509,893)	2,260,959
其他变动:					
收购子公司 (附注 29)	633,285	91,291	80,851	10,247	815,674
处置子公司 (附注 29)	(133,368)	-	-	-	(133,368)
新增	-	-	25,634	-	25,634
利息费用	-	-	13,912	487,101	501,013
汇率影响	(304,927)	(3,984)	(61,434)	(895)	(371,240)
重分类至持有待售负债	(1,344,454)	(166,430)	-	-	(1,510,884)
其他变动总额	(1,149,464)	(79,123)	58,963	496,453	(673,171)
于 2022 年 12 月 31 日	9,721,337	37,688	289,803	95,763	10,144,591

22. 现金及现金等价物 (续)

	贷款和借款 (附注 25) 千美元	少数股东、 合营公司、 联营公司、第三方 和其他关联方的 贷款 (附注 26 和 27) 千美元	租赁负债 (附注 28) 千美元	应付利息 (附注 27) 千美元	合计 千美元
于 2023 年 1 月 1 日	9,721,337	37,688	289,803	95,763	10,144,591
筹资现金流变动：					
新增银行借款	5,393,168	-	-	-	5,393,168
偿还银行借款	(5,277,609)	-	-	-	(5,277,609)
偿还债券	(686,821)	-	-	-	(686,821)
赎回债券	(54,500)	-	-	-	(54,500)
新增少数股东借款	-	3,162	-	-	3,162
偿还少数股东借款	-	(35,645)	-	-	(35,645)
新增联营企业借款	-	72,637	-	-	72,637
偿还联营企业借款	-	(88,258)	-	-	(88,258)
新增第三方企业借款	-	16,869	-	-	16,869
新增其他关联方借款	-	104,261	-	-	104,261
偿还其他关联方借款	-	(117,772)	-	-	(117,772)
偿还租赁负债本金	-	-	(26,747)	-	(26,747)
偿还租赁负债利息	-	-	(15,184)	-	(15,184)
已付利息	-	-	-	(611,966)	(611,966)
筹资现金流变动总额	(625,762)	(44,746)	(41,931)	(611,966)	(1,324,405)
其他变动：					
收购子公司 (附注 29)	99,081	-	-	2,431	101,512
处置子公司 (附注 29)	(2,612,544)	-	-	(555)	(2,613,099)
新增	-	-	112,347	-	112,347
利息费用	-	-	16,115	608,926	625,041
汇率影响	(176,553)	1,139	(32,859)	4,439	(203,834)
重分类至持有待售负债	2,312,228	213,184	-	-	2,525,412
其他变动总额	(377,788)	214,323	95,603	615,241	547,379
于 2023 年 12 月 31 日	8,717,787	207,265	343,475	99,038	9,367,565

23. 股本和资本管理

(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	合计 千美元
于2022年1月1日结余	6,950,825	(167,242)	(180,119)	6,603,464
本年综合收益总额	-	(585,829)	782,939	197,110
于2022年12月31日结余	6,950,825	(753,071)	602,820	6,800,574
本年综合收益总额	-	(37,063)	(354,453)	(391,516)
于2023年12月31日结余	6,950,825	(790,134)	248,367	6,409,058

(b) 股本

发行股本

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

截止至2023年12月31日及2022年12月31日，董事会尚未宣告派发股息。

23. 股本和资本管理 (续)

(d) 资本管理

本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。

本集团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。

本集团使用净负债权益比及净负债资产 (不含现金) 比来监控资本，其分别定义为借款净额除以权益总额 (包括少数股东权益) 及借款净额除以总资产 (不含现金)。

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
贷款及借款	8,717,787	9,721,337
来自少数股东的借款	6,267	32,511
第三方企业借款	4,364	2,348
合营企业借款	2,829	2,829
联营企业借款	40,442	-
应付融资租赁	162,562	151,213
租赁负债	343,475	289,803
借款总额	9,277,726	10,200,041
减：现金及现金等价物	(1,132,071)	(1,489,426)
净负债	8,145,655	8,710,615
权益总额	19,332,641	20,258,978
总资产	33,114,854	38,463,139
净负债权益比	42.13%	43.00%
净负债资产 (不含现金) 比	25.47%	23.56%

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。

2023 年期间，公司的策略与 2022 年 12 月 31 日保持不变，维持经调整的净负债资产比不超过 45% 或者净负债权益比不超过 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. 股本和资本管理 (续)

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，集团将于要求时归还借款。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 30(b) 集团的流动性风险的管理。截止 2023 年 12 月 31 日，公司未违反任何借款合同 (2022 年 12 月 31 日：无)。

24. 储备

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
资本储备	78,108	67,548
股份支付资本储备	36,849	36,849
汇兑储备	(1,364,544)	(1,134,147)
公允价值储备 (不可转回)	11,240	107,484
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	9,716,807	9,639,889
	<u>6,923,830</u>	<u>7,162,993</u>

资本储备主要包括不会导致失去子公司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。

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 (不可转回) 包括在报告期末根据香港财务报告准则第 9 号，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具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)。

截至 2023 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 264,616,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：231,390,000 美元)。

25. 贷款及借款

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	3,326,631	3,316,745
无抵押银行贷款	559,833	1,251,660
无抵押债券	914,287	3,048,088
	<u>4,800,751</u>	<u>7,616,493</u>
流动负债		
抵押银行贷款	364,006	258,189
无抵押银行贷款	1,502,508	1,147,137
无抵押债券	2,050,522	699,518
	<u>3,917,036</u>	<u>2,104,844</u>

银行借款和债券的加权平均年利率为 4.70% (2022 年: 4.92%)。

于报告期期后至本财务报告批准之日, 约 1,329,441,000 美元的无担保债券已经被偿还。

26. 其他非流动负债

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
已收保证金	29,836	41,028
应付员工奖金激励	11,635	11,758
来自少数股东的借款	737	406
来自第三方企业的借款	4,364	2,348
联营企业借款	40,442	-
租赁负债 (附注 28)	314,996	265,079
已收处置其他长期投资保证金	56,494	97,412
收购子公司及合营公司应付对价	34,365	34,948
应付融资租赁款项	152,134	151,213
应付其他关联公司的款项	100,806	102,516
其他	7,952	4,804
	<u>753,761</u>	<u>711,512</u>

27. 应付及其他应付款项

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
应付账款	23,567	12,596
应付票据	4,156	-
预提工程款	459,065	463,426
预提营业费用	87,892	118,021
合同负债	28,642	30,711
应付利息	85,501	83,946
预收保证金	193,322	93,634
应付：		
- 间接控股公司及其他关联公司 (贸易)	204,384	169,326
- 间接控股公司及其他关联公司 (非贸易)	330,462	249,615
- 少数股东 (贸易)	2,278	2,879
- 少数股东 (非贸易)	46,638	25,318
- 合营企业 (贸易)	112	121
- 合营企业 (非贸易)	1,483	614
- 联营企业 (贸易)	68	74
- 联营企业 (非贸易)	132,894	141,438
其他关联方借款应付利息	4,848	4,930
少数股东借款	5,530	32,105
少数股东借款的应付利息	8,472	6,685
合营企业借款	2,829	2,829
第三方企业借款的应付利息	199	202
联营企业借款的应付利息	18	-
收购子公司的应付对价	46,438	60,418
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	54,269	55,190
其他应付款	151,921	138,626
应付融资租赁	10,428	-
租赁负债 (附注 28)	28,479	24,724
	<u>1,913,895</u>	<u>1,717,428</u>

间接控股公司及其他关联公司、少数股东、合营及联营企业的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。从少数股东及合营企业获得的借款为无担保，于未来 12 个月内偿还。从少数股东和合营企业获得的有息借款于报告日按 5.00% 的实际年利率 (2022 年 12 月 31 日：4.00% 至 8.00%) 计息。

28. 租赁负债

本集团于资产负债表日后将到期的未折现的租赁应付款列示如下：

	2023年12月31日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款总额 千美元
一年以内	28,479	40,790
一年至两年	24,781	43,630
两年至五年	78,442	115,780
五年以上	211,773	264,144
	343,475	464,344
减：未确认的融资费用		(120,869)
租赁负债现值		343,475

	2022年12月31日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款总额 千美元
一年以内	24,724	38,501
一年至两年	32,820	36,653
两年至五年	93,146	100,952
五年以上	139,113	206,204
	289,803	382,310
减：未确认的融资费用		(92,507)
租赁负债现值		289,803

29. 综合现金流量表注释

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组及数据中心业务并获取建筑设计资格。

(i) 截至2023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 %
广东腾龙数据科技有限公司	2023年3月	100
广东腾龙数据科技发展有限公司	2023年3月	100
Dragon Guangdong I Pte. Ltd.	2023年3月	60
Dragon Chongqing III Pte. Ltd.	2023年5月	70
腾龙云博(重庆)数据科技有限公司	2023年5月	70
腾龙创云(重庆)数据科技有限公司	2023年5月	70
腾龙东湖(武汉)科技有限公司	2023年8月	70
Dragon Shanghai Pte. Ltd.	2023年9月	70
上海临普供应链管理有限公司	2023年11月	100
上海普昉供应链管理有限公司 (曾用名：上海临港普洛斯仓储物流发展有限公司)	2023年11月	100

(ii) 截至2022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 %
HAN SI CAPITAL HOLDINGS LIMITED	2022年1月	100
上海临舫物流科技有限公司	2022年2月	100
鹏城金云科技有限公司	2022年5月	100
I-SERVICES NETWORK SOLUTION LIMITED	2022年5月	100
深圳普璟龙泽科技有限公司	2022年7月	70
China Logistics Holding (19) Pte Ltd.	2022年8月	100
CLH 84 (HK) Limited	2022年8月	100
珠海普易物流产业投资合伙企业(有限合伙)	2022年12月	100
振光集团有限公司	2022年12月	100
腾龙东湖(武汉)数据管理有限公司	2022年12月	55
GLP GV China 3 Holdings Limited	2022年12月	100
GLP GV China 4 Holdings Limited	2022年12月	63.5

29. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响

截至 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止年度收购的子公司的现金流和净资产如下：

	2023 年 已确认收购价格 千美元	2022 年 已确认收购价格 千美元
投资性房地产	217,651	1,361,732
对联营企业的投资	-	327,639
物业、厂房及设备	252,906	343,540
无形资产	-	150,280
其他长期投资	-	500,650
递延所得税资产	52	14,285
其他长期资产	15	23,178
现金及现金等价物	22,304	135,149
应收及其他应收款项	41,773	149,241
应付及其他应付款项	(92,043)	(314,879)
贷款及借款	(99,081)	(633,285)
应交税金	(285)	-
递延所得税负债	(31,913)	(46,835)
其他非流动负债	-	(94,195)
少数股东权益	(26,998)	(154,639)
收购的净资产	284,381	1,761,861
商誉	-	293,560
同一控制下收购子公司亏损	-	(7,582)
收购对价	284,381	2,047,839
以前年度持有权益的公允价值	(88,369)	-
应付对价	(9,354)	(450,232)
收购子公司的现金	(22,304)	(135,149)
支付以前年度收购对价	362,915	27,188
收购子公司现金流出	527,269	1,489,646

上述子公司的收购成本合计约为 284,381,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：2,047,839,000 美元)。

29. 综合现金流量表注释 (续)

从收购日至 2023 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影响为净亏损 5,411,000 美元。如果在 2023 年 1 月 1 日完成收购，管理层估计，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，上述收购将对本集团收入和利净利润大约分别贡献 16,350,000 美元和 1,964,000 美元。

处置子公司

(i) 截至 2023 年 12 月 31 日止年度处置的公司名单如下：

子公司名称	处置日期	处置的股权 %
SEA Fund I Investment 16 Pte. Ltd. (注 1)	2023 年 1 月	100
Haimei Holdings Limited	2023 年 2 月	55
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司 (注 3)	2023 年 6 月	100
重庆普南仓储服务有限公司 (注 3)	2023 年 6 月	100
鹤山普洛斯物流园有限公司 (注 3)	2023 年 6 月	100
深圳深国投商用置业有限公司	2023 年 8 月	100
扬州经济开发区普洛斯仓储设施有限公司 (注 1) (*)	2023 年 8 月	100
芜湖普华仓储有限公司 (注 1)	2023 年 9 月	100
义乌普杰仓储设施有限公司 (注 1) (*)	2023 年 9 月	100
淮安普洛斯仓储设施有限公司 (注 1)	2023 年 10 月	100
CLH 56 (HK) Limited (注 2)	2023 年 11 月	100
CHINA LOGISTICS HOLDING XXI SRL (注 2)	2023 年 11 月	100
Minshang No.1 Network Industry Development Limited (注 1) (*)	2023 年 12 月	95
北京麒麟物业管理发展有限责任公司 (注 2)	2023 年 12 月	80
海美 (太仓) 智能科技发展有限公司	2023 年 12 月	60
成都苏宁易达仓储有限公司 (*)	2023 年 12 月	100
CIP V SINGAPORE HOLDINGS PTE. LTD. (*)	2023 年 12 月	34.7

注 1： 该等公司是处置给联营公司。

注 2： 该等公司是处置给合营公司。

注 3： 该等公司是处置给中金普洛斯基金。

* 该等子公司于 2022 年 12 月 31 日被分类至持有待售资产。

29. 综合现金流量表注释 (续)

(ii) 截至 2022 年 12 月 31 日止年度处置的子公司名单如下：

子公司名称	处置日期	处置的股权 %
无锡普联仓储设施有限公司	2022 年 1 月	60
Airport Nanning Holding Limited.	2022 年 2 月	100
南宁航港物流发展有限公司	2022 年 2 月	66
普洛斯普都 (成都) 仓储服务有限 公司	2022 年 3 月	100
昆山川石光电科技有限公司	2022 年 3 月	100
SEA Fund I Holdings Pte. Ltd.	2022 年 4 月	100
Han Si Capital Holdings Limited	2022 年 4 月	100
东莞石排东立普洛斯物流有限公司	2022 年 6 月	100
GLP China Fund Management Holdings Limited	2022 年 7 月	53.9
北京普洛斯马驹桥物流发展有限公司	2022 年 7 月	100
杭州天钰企业管理咨询有限公司及蒙西扣件 (昆山) 有限公司	2022 年 7 月	100
上海万庆仓储有限公司	2022 年 8 月	100
西安普沣仓储有限公司	2022 年 9 月	100
德维茵 (上海) 仓储有限公司	2022 年 10 月	100
厦门中马供应链管理有限公司	2022 年 11 月	100
上海普洛斯槎浦仓储有限公司	2022 年 12 月	100
清远市沃德供应链管理有限公司	2022 年 12 月	100
China Logistics Holding (31) Pte Ltd	2022 年 12 月	100
Beijing Logistics Pte. Ltd.	2022 年 12 月	100
Yuepu Logistic Holdings Limited	2022 年 12 月	99
南通普兴仓储服务有限公司	2022 年 12 月	100
普洛斯 (青岛) 胶南国际物流发展有限公司	2022 年 12 月	100
青岛双益物流有限公司	2022 年 12 月	100
长沙普望仓储有限公司	2022 年 12 月	100
长沙市望城区京阳仓储有限公司	2022 年 12 月	100
湖南蓝盾机电设备有限公司	2022 年 12 月	100
上海闵行普洛斯仓储有限公司	2022 年 12 月	100
上海普练仓储有限公司	2022 年 12 月	100
维成 (上海) 仓储服务有限公司	2022 年 12 月	100

于 2022 年 7 月，作为重组实施的一部分，本公司将 GLP China Fund Management Holdings Limited 及其子公司 (为免生疑问，该等公司均为中国离岸实体) 转让给本公司的同系附属公司 GLP Capital Partners L.P.。该项处置对价为 1,293,779,000 美元 (附注 19)，处置收益为 943,719,000 美元。

29. 综合现金流量表注释 (续)

处置影响

截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度处置的子公司现金流及净资产如下：

	2023 年 已确认处置价格 千美元	2022 年 已确认处置价格 千美元
投资性房地产	5,731,765	1,908,884
对合营企业的投资	-	2,580
对联营企业的投资	-	127,484
物业、厂房及设备	1,948	6,005
其他长期投资	-	425,692
递延所得税资产	2,698	1,178
其他资产	10,527	591
应收及其他应收款项	51,106	484,348
现金及现金等价物	300,712	214,984
应付及其他应付款项	(312,916)	(372,025)
贷款及借款	(2,612,544)	(133,368)
应交税金	(5,382)	(7,393)
递延所得税负债	(781,589)	(364,955)
其他非流动负债	-	(7,856)
少数股东权益	(1,074,902)	(151,260)
处置的净资产	1,311,423	2,134,889
处置子公司收益	300,613	1,230,002
处置对价	1,612,036	3,364,891
应收对价	(961,495)	(2,090,407)
非现金支付	-	(244,205)
所处置子公司的受限资金	60,472	-
所处置子公司的现金	(300,712)	(214,984)
以前处置的现金对价	753,188	829,860
处置前收到的应收股利和借款	112,852	-
处置子公司的现金流入	1,276,341	1,645,155

自 2023 年 1 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止年度的收入和净亏损大约分别贡献 263,952,000 美元和 4,995,000 美元。

29. 综合现金流量表注释 (续)

上述处置子公司收益	300,613
以前年度处置对价调整	<u>4,875</u>
本年处置子公司收益	<u>305,488</u>

30. 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

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及其他应收款。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。

应收账款及其他应收款

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。

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。

30. 金融工具的金融风险管理 and 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。

			现金流量		
	账面值	合同约定			
	千美元	千美元	一年内	一至五年内	五年之后
			千美元	千美元	千美元
2023 年 12 月 31 日					
银行贷款	5,752,978	6,671,735	2,100,099	2,706,475	1,865,161
无抵押债券	2,964,810	3,047,174	2,103,770	943,404	-
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债*	2,639,013	2,765,670	1,901,465	811,833	52,372
	11,356,801	12,484,579	6,105,334	4,461,712	1,917,533
2022 年 12 月 31 日					
银行贷款	5,973,731	7,166,999	1,693,196	3,177,076	2,296,727
无抵押债券	3,747,606	3,970,241	838,401	3,131,840	-
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债*	2,398,229	2,433,121	1,637,480	729,551	66,090
	12,119,566	13,570,361	4,169,077	7,038,467	2,362,817

* 不包括合同负债

(c) 利率风险

本集团的利率风险主要来自长期借款、现金及现金等价物及受限资金。

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，于 2023 年 12 月 31 日的年利率为 0.01% ~ 4.5% (2022 年 12 月 31 日：0.01% ~ 1.49%) 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。贷款及借款的利率披露于附注 25。

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。

30. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(i) 利率概括

下表详述资产负债表日本集团贷款及借款的利率情况：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	有效利率		有效利率	
	%	千美元	%	千美元
固定利率借款				
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债	1.50% - 7.00%	559,939	4.00% - 10.00%	478,704
贷款及借款	2.60% - 4.97%	2,964,810	2.60% - 4.99%	3,747,607
变动利率借款				
贷款及借款	3.00% - 8.13%	5,752,977	2.20% - 7.46%	5,973,730
带息金融负债总额		9,277,726		10,200,041
固定利率借款占借款总额百分比		37.99%		41.43%

(ii) 敏感性分析

在 2023 年 12 月 31 日，当利率普遍上升 / 下降 50 个基点，所有其他变量保持不变，本集团税前利润将因此减少 / 增加约 28,760,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：29,870,000 美元)。

以上敏感度分析表明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，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，因此导致本集团于报告期末承担公允价值利率风险。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 2022 年 12 月 31 日的同一基准进行。

30. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(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其他长期投资、现金及现金等价物、应收账款、应付账款，非流动负债及银行借款的买卖交易。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。

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。

(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。风险敞口按报告日期即期汇率换算为美元进行列报。

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
其他长期投资	1,002,534	893,942
现金及现金等价物	131,969	333,621
应收及其他应收款项	2,140,030	2,137,871
其他非流动性资产	1,367,790	1,316,039
应付及其他应付款项	(173,496)	(81,885)
贷款及借款	(2,109,809)	(3,756,860)
风险敞口总额	2,359,018	842,728

以下为年内采用的主要汇率：

	平均汇率		报告日期即期汇率	
	2023	2022	2023	2022
美元对人民币汇率	7.0427	6.7203	7.0827	6.9646

30. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(ii) 敏感性分析

下表列示了于资产负债表日若美元对人民币升值 5%时，本集团的税前利润及综合权益其他部分的大致变动情况。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。

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
美元	117,951	42,136

假设所有其他可变因素保持不变，若美元在 12 月 31 日对人民币贬值 5%，则对于上表金额具有相同但为相反方向的影响。

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 2022 年 12 月 31 日的同一基准进行。

30. 金融工具的金融风险管理 and 公允价值 (续)

(e) 股价风险

本集团将对三家上市公司的股权投资及对中金普洛斯基基金的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)，且将对其他上市公司的股权投资作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 (参阅附注 18)。本集团的上市投资在位于中国、中国香港及美国的证券交易所上市。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。本集团根据一些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。其他长期投资中的另一些上市投资是根据短期市场表现和通过公开市场获得的盈利能力选择的。

在 2023 年 12 月 31 日，估计相关股市指数 (就上市投资而言) 每增加 5% (2022 年 12 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前利润 (和留存利润) 以及综合权益的其他组成部分增加以下金额：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
其他长期投资	27,851	32,419

假设所有其他可变因素保持不变，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。

以上敏感度分析指出，本集团的税前利润 (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 2022 年 12 月 31 日的同一基准进行。

30. 金融工具的金融风险管理 and 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：仅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：在未满足第一层级可观察输入层级条件，使用第二层级输入值时不使用重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值指无法获取市场数据。
- 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 12 月 31 日 公允价值	于 2023 年 12 月 31 日归属 以下层级公允价值计量工具		
	2023 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				
- 对上市公司的投资	557,012	557,012	-	-
- 对非上市公司的股权投资	2,067,109	-	-	2,067,109

	于 12 月 31 日 公允价值	于 2022 年 12 月 31 日归属 以下层级公允价值计量工具		
	2022 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				
- 对上市公司的投资	648,375	648,375	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,864,263	-	-	1,864,263

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止年度，在第一与第二层级之间并无出现任何公允价值转移。本集团对 J&T Global Express Limited 和 China Post Technology Co., Ltd. 的股权投资，因其证券上市，自第三层级归类于第一层级 (自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止年度：本集团对 Cenntro Electric Group Ltd. 的股权投资，因其证券上市，自第三层级归类于第一层级)。本集团的政策为在报告期期末层级之间出现转移时确认为变动转移。

30. 金融工具的金融风险管理 and 公允价值 (续)

	估值技术	重大不可观察 输入值	数值区间
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 30%
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	9.95X
对非上市公司的股权投资	市场法	市销率	22x
对非上市公司的股权投资	市场法	企业价值倍数	9.5x-11x
对非上市公司的股权投资	股息贴现模型法	折现率	11.5%

非上市股权投资的公允价值采用成本法、市场法和现金流折现法确定。使用成本法时，使用非上市股权投资的财务数据。采用市场法时，非上市股权投资的公允价值评估使用可比上市公司的市销率和市盈率及投后估值，并根据流动性折扣率进行调整。公允价值与流动性折扣率计量成负相关。采用现金流折现法时，非上市股权投资的公允价值评估使用折现率。

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
对非上市公司的股权投资：		
于 1 月 1 日	1,864,263	1,189,147
收购新增权益工具	325,851	1,190,442
对联营企业的投资重分类	-	105,294
本年计入当期损益的未实现净收益	2,895	27,566
本年计入其他综合收益确认的未实现损益净额	(10,852)	-
本年处置	(15,426)	(579,527)
重分类至对上市公司的股权投资	(82,444)	(12,261)
外币报表折算差额	(17,178)	(56,398)
于 12 月 31 日	2,067,109	1,864,263
报告年持有资产本年产生的损益	2,895	27,566

(ii) 非以公允价值计量的金融资产和金融负债

于 2023 年 12 月 31 日和 2022 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。

31. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
未支付的其他长期投资	<u>100,004</u>	<u>221,182</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>809,558</u>	<u>859,911</u>

32. 关键管理人员酬金

集团关键管理人员为负责集团规划、指挥和控制活动的人员。

作为本集团雇用的主要管理人员的人事费的一部分，主要管理人员薪酬如下：

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	<u>2,388</u>	<u>9,990</u>

33. 重大关联方交易

除财务报表其他位置披露的关联方信息外，本期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

33. 重大关联方交易 (续)

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
合营企业		
资产管理费收入	1,108	4,193
投资管理费收入	-	2,088
物业管理费收入	-	8,295
开发管理费收入	-	4,014
租赁管理费收入	-	3,368
收购管理费收入	-	147
来源于合营企业的服务费收入	1,771	1,807
来源于合营企业的股息收入	25,543	94,957
来源于合营企业的利息收入	30,254	31,743
来源于合营企业的利息费用	-	(10)
联营企业		
资产管理费收入	160	20,094
投资管理费收入	-	9,778
物业管理费收入	-	4,043
开发管理费收入	-	5,059
来源于联营企业的股息收入	-	1,810
来源于联营企业的服务费收入	278	371
来源于联营企业的股息收入	107,371	146,537
来源于联营企业的利息收入	7,948	5,904
来源于联营企业的利息费用	(230)	(2)
间接控股公司		
管理服务费支出	-	(3,045)
其它关联公司		
资产管理费支出	(137,032)	(76,499)
资产管理费收入	-	3,473
来源于其它关联公司的服务费收入	90,915	47,010
来源于其它关联公司的利息收入	105,072	86,766
来源于其它关联公司的利息费用	(15,247)	(17,205)

33. 重大关联方交易 (续)

处置给关联方的资产和负债

处置的资产和负债如下：

	合计 千美元
处置的净资产	1,124,167
确认为损益的处置收益	<u>219,597</u>
处置对价	<u>1,343,764</u>

向关联方提供的担保

本集团为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2023 年 12 月 31 日，相关银行借款余额约为 57,716,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：197,359,000 美元)。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，上述银行借款未存在逾期还款情况 (2022 年：无)。

此外，本集团本年为其合营企业上海普珑信息科技有限公司的银行借款提供银行存款质押和信用担保 (附注 22)。

34. 期后事项

于 2023 年 12 月 31 日后至本财务报告批准之日发生的期后事项如下：

于 2024 年 1 月 26 日，本集团设立了普洛斯中国收益基金 XII (“CIF XII”)，预计资产管理规模 (“AUM”) 约为人民币 100 亿元 (约等值 14.12 亿美元)。

于 2024 年 2 月 14 日，本集团设立了中国研发制造增值基金 (“GCP CAVP”)，预计资产管理规模 (“AUM”) 约为 3.5 亿美元。



35. 公司资产负债表

	附注	2023 年 12 月 31 日 千美元	2022 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产			
对子公司的投资	12	21,008,134	20,777,066
其他非流动资产		428	957
对子公司的贷款		306,322	848,237
		<u>21,314,884</u>	<u>21,626,260</u>
流动资产			
其他应收款项		5,276,490	4,951,658
现金及现金等价物		169,336	149,694
		<u>5,445,826</u>	<u>5,101,352</u>
资产总额		<u>26,760,710</u>	<u>26,727,612</u>
股本和储备			
股本	23	6,950,825	6,950,825
储备		(541,767)	(150,251)
所有者权益总额		<u>6,409,058</u>	<u>6,800,574</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		1,472,494	4,299,749
		<u>1,472,494</u>	<u>4,299,749</u>
流动负债			
贷款及短期借款		3,455,526	1,764,238
其他应付款项		15,408,969	13,847,615
应交税金		14,663	15,436
		<u>18,879,158</u>	<u>15,627,289</u>
负债总额		<u>20,351,652</u>	<u>19,927,038</u>
负债和所有者权益总额		<u>26,760,710</u>	<u>26,727,612</u>

董事会于 2024 年 3 月 31 日核准并许可发出。

诸葛文静
董事

莫志明
董事

36. 公司综合收益报表




	2023 年 千美元	2022 年 千美元
营业收入	645	401
其他收入	5,155	-
其他费用	<u>(16,504)</u>	<u>(14,854)</u>
营业亏损	(10,704)	(14,453)
财务费用	(408,206)	(520,313)
财务收入	<u>67,144</u>	<u>94,196</u>
净财务费用	(341,062)	(426,117)
处置子公司收益	<u>-</u>	<u>1,228,454</u>
税前 (亏损) / 利润	(351,766)	787,884
所得税费用	<u>(2,687)</u>	<u>(4,945)</u>
净 (亏损) / 利润	<u>(354,453)</u>	<u>782,939</u>
本年其他综合收益		
以后年度可重分类为损益的项目：		
汇兑储备	<u>(37,063)</u>	<u>(585,829)</u>
本年综合收益总额	<u>(391,516)</u>	<u>197,110</u>

37. 公司现金流量表



	2023 年 千美元	2022 年 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前 (亏损) / 利润	(351,766)	787,884
调整:		
净财务费用	321,182	1,162,345
处置子公司收益	-	(1,228,454)
	(30,584)	721,775
营运资金变动:		
应收及其他应收款项	(335,935)	(930,170)
应付及其他应付款项	1,440,210	1,289,470
经营活动产生的现金流量	1,073,691	1,081,075
已付税金	(722)	-
经营活动产生的现金流量净额	1,072,969	1,081,075
投资活动产生的现金流量		
已收取的利息收入	30,587	21,891
收到子公司偿还的贷款	559,559	782,410
对子公司的贷款	(40,164)	(1,029,940)
对子公司的投资	(586,500)	(1,784,333)
投资活动使用的现金流量净额	(36,518)	(2,009,972)



37. 公司现金流量表 (续)

	2023 年 千美元	2022 年 千美元
融资活动产生的现金流量		
新增子公司借款	460,119	-
新增银行借款	1,879,730	3,703,775
发行债券	-	237,260
偿还子公司借款	(84,600)	-
偿还银行借款	(2,256,140)	(1,998,798)
偿还债券	(688,127)	(659,170)
回购债券	(54,500)	-
已付利息	(273,006)	(233,984)
融资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(1,016,524)	1,049,083
现金及现金等价物净增加额	19,927	120,186
年初现金及现金等价物	149,694	31,120
汇率变动的影响	(285)	(1,612)
年末现金及现金等价物	169,336	149,694

38. 直接与最终控制权方

于 2023 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.。

39. 截至2023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截至2023年12月31日止年度尚未生效的经修订的准则或新准则。以下的修订及新准则为可能与本集团相关。

于以下日期或之后
开始的会计期间生效

《香港财务报告准则》第1号修订：财务报告披露：负债分类为流动或非流动（“2020修订”）	2024年1月1日
《香港财务报告准则》第1号修订，财务报告披露：附带契约的非流动负债（“2022修订”）	2024年1月1日
《香港财务报告准则》第16号修订，租赁：售后租回的租赁负债	2024年1月1日
《香港财务报告准则》第7号修订，现金流量表及相关财务报告准则第7号：金融工具：披露：供应商融资安排	2024年1月1日
《香港财务报告准则》第12号修订：外汇汇率变动的影响：缺乏可兑换性	2025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，本集团认为执行这些新准则不会对综合财务报表造成重大影响。