

# 普洛斯中国控股有限公司



## 中期财务报告

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间

此报告为截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间

英文版中期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



KPMG  
8th Floor, Prince's Building  
Central, Hong Kong  
G P O Box 50, Hong Kong  
Telephone +852 2522 6022  
Fax +852 2845 2588  
Internet kpmg.com/cn

毕马威会计师事务所  
香港中环太子大厦 8 楼  
香港邮政总局信箱 50 号  
电话+852 2522 6022  
传真+852 2845 2588  
网址 kpmg.com/cn

## 审阅报告

### 致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)



#### 引言

我们已审阅载列于第 3 至第 47 页的普洛斯中国控股有限公司（“贵公司”）及其子公司（“贵集团”）的中期财务报告，此中期财务报告包括于 2024 年 6 月 30 日的综合资产负债表以及截至该日止 6 个月期间的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的编制和陈述。

我们的责任是根据与贵公司签订的协议条款，在实施审阅工作的基础上对上述中期财务报告发表审阅意见，并仅向董事会报告。除此之外，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。

#### 审阅范围

我们已根据香港会计师公会颁布的《香港审阅准则》第 2410 号 - 《由独立审计师执行中期财务资料审阅》，执行了审阅工作。审阅中期财务资料包括向主要负责财务和会计事务的人员作出查询，及应用分析性复核和其他审阅程序。根据香港审计准则，因审阅涉及的范围远小于审计工作，故我们不能确信将知悉审计中可能会发现的所有重大事项，因此，我们不发表审计意见。



## 审阅报告 (续)

### 致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)



#### 意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，导致我们确信截至 2024 年 6 月 30 日止期间的中期财务报告在所有重大方面没有根据《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》的规定编制。

毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道 10 号

太子大厦 8 楼

2024 年 8 月 15 日

## 综合收益报表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

|                                                                                   |    | 附注 | 截止六个月至                    |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                   |    |    | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
|  |    |    |                           |                           |
| 营业收入                                                                              | 4  |    | 541,737                   | 643,289                   |
| 其他收入                                                                              | 5  |    | 50,273                    | 27,874                    |
| 销货成本                                                                              |    |    | (612)                     | (1,355)                   |
| 物业相关及其他营业支出                                                                       |    |    | (294,363)                 | (311,817)                 |
| 其他费用                                                                              |    |    | (109,870)                 | (130,582)                 |
| 投资性房地产公允价值变动                                                                      | 9  |    | (324,815)                 | 145,288                   |
| 应占合营企业利润 (扣除所得税费用)                                                                |    |    | (33,899)                  | 20,201                    |
| 应占联营企业利润 (扣除所得税费用)                                                                |    |    | (28,169)                  | (544)                     |
| <b>营业 (亏损) / 利润</b>                                                               |    |    | (199,718)                 | 392,354                   |
| 财务费用                                                                              |    |    | (242,481)                 | (316,516)                 |
| 财务收益                                                                              |    |    | 69,566                    | 106,948                   |
| 净财务费用                                                                             | 6  |    | (172,915)                 | (209,568)                 |
| 处置投资性房地产收益                                                                        |    |    | 18,646                    | -                         |
| 处置子公司收益                                                                           | 26 |    | 6,194                     | 40,042                    |
| <b>税前 (亏损) / 利润</b>                                                               | 7  |    | (347,793)                 | 222,828                   |
| 所得税费用                                                                             | 8  |    | (59,162)                  | (82,093)                  |
| <b>本期净 (亏损) / 利润</b>                                                              |    |    | (406,955)                 | 140,735                   |
| <b>归属于:</b>                                                                       |    |    |                           |                           |
| 本公司股东                                                                             |    |    | (368,546)                 | 38,452                    |
| 少数股东                                                                              |    |    | (38,409)                  | 102,283                   |
| <b>本期净 (亏损) / 利润</b>                                                              |    |    | (406,955)                 | 140,735                   |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 综合收益报表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)



|                      | 截止六个月至    |           |
|----------------------|-----------|-----------|
|                      | 2024 年    | 2023 年    |
|                      | 6 月 30 日  | 6 月 30 日  |
|                      | 千美元       | 千美元       |
| <b>本期净 (亏损) / 利润</b> | (406,955) | 140,735   |
| <b>本期其他综合收益</b>      |           |           |
| 后续不能重分类为损益的项目:       |           |           |
| 其他长期投资的公允价值变动        | (8,439)   | (77,089)  |
| 后续可能重分类为损益的项目:       |           |           |
| 外币报表折算差异             | (107,965) | (698,773) |
| 应占联营企业的其他综合收益        | 1,007     | 696       |
| 应占合营企业的其他综合收益        | 1,142     | 3,457     |
| 以公允价值计量的自有物业重估增值     | 886       | -         |
| <b>本期其他综合收益</b>      | (113,369) | (771,709) |
| <b>本期综合收益合计</b>      | (520,324) | (630,974) |
| <b>综合收益归属于:</b>      |           |           |
| 本公司股东                | (452,869) | (506,205) |
| 少数股东                 | (67,455)  | (124,769) |
| <b>本期综合收益合计</b>      | (520,324) | (630,974) |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

# 综合资产负债表

## 于2024年6月30日 - 未经审计



|               |    | 2024 年<br>6月30日<br>千美元 | 2023 年<br>12月31日<br>千美元 |
|---------------|----|------------------------|-------------------------|
|               | 附注 |                        |                         |
| <b>非流动资产</b>  |    |                        |                         |
| 投资性房地产        | 9  | 12,105,025             | 12,149,883              |
| 对合营企业的投资      | 10 | 2,803,745              | 2,798,864               |
| 对联营企业的投资      | 11 | 2,831,057              | 2,861,733               |
| 递延所得税资产       | 12 | 78,783                 | 71,642                  |
| 物业、厂房及设备      | 13 | 2,094,065              | 1,857,827               |
| 无形资产          | 14 | 665,577                | 678,103                 |
| 其他长期投资        | 15 | 2,438,897              | 2,624,121               |
| 其他非流动资产       | 16 | 1,980,673              | 1,553,566               |
|               |    | <u>24,997,822</u>      | <u>24,595,739</u>       |
| <b>流动资产</b>   |    |                        |                         |
| 应收及其他应收款项     | 17 | 3,521,934              | 5,159,045               |
| 持有待售资产        | 18 | 1,836,595              | 2,227,999               |
| 现金及现金等价物      | 19 | 1,229,717              | 1,132,071               |
|               |    | <u>6,588,246</u>       | <u>8,519,115</u>        |
| <b>资产总额</b>   |    | <u>31,586,068</u>      | <u>33,114,854</u>       |
| <b>股本及储备</b>  |    |                        |                         |
| 股本            | 20 | 6,950,825              | 6,950,825               |
| 储备            |    | <u>6,451,499</u>       | <u>6,923,830</u>        |
|               |    | 13,402,324             | 13,874,655              |
| <b>少数股东权益</b> |    | <u>5,378,990</u>       | <u>5,457,986</u>        |
| <b>权益总额</b>   |    | <u>18,781,314</u>      | <u>19,332,641</u>       |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 综合资产负债表

### 于 2024 年 6 月 30 日 - 未经审计 (续)



|                | 附注 | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|----------------|----|---------------------------|----------------------------|
| <b>非流动负债</b>   |    |                           |                            |
| 贷款及长期借款        | 22 | 5,562,779                 | 4,800,751                  |
| 递延所得税负债        | 12 | 1,244,904                 | 1,243,096                  |
| 其他非流动负债        | 23 | 806,580                   | 753,761                    |
|                |    | <u>7,614,263</u>          | <u>6,797,608</u>           |
| <b>流动负债</b>    |    |                           |                            |
| 贷款及短期借款        | 22 | 2,427,914                 | 3,917,036                  |
| 应付及其他应付款项      | 24 | 1,765,038                 | 1,913,895                  |
| 应交税金           |    | 205,559                   | 256,389                    |
| 持有待售负债         | 18 | 791,980                   | 897,285                    |
|                |    | <u>5,190,491</u>          | <u>6,984,605</u>           |
| <b>负债总额</b>    |    | <u>12,804,754</u>         | <u>13,782,213</u>          |
| <b>负债和权益总额</b> |    | <u>31,586,068</u>         | <u>33,114,854</u>          |

董事会于 2024 年 8 月 15 日核准并许可发出。

诸葛文静  
董事

Nicholas Regan JOHNSON  
董事

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 综合权益变动表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



|                      | 股本<br>千美元 | 资本储备和<br>法定盈余公积<br>千美元 | 股份支付<br>资本储备<br>千美元 | 汇兑储备<br>千美元 | 公允价值储备<br>(不可转回)<br>千美元 | 其他储备<br>千美元 | 留存收益<br>千美元 | 归属于集团<br>股东的权益<br>千美元 | 少数股东权益<br>千美元 | 权益总额<br>千美元 |
|----------------------|-----------|------------------------|---------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------|-------------|
| 于 2023 年 1 月 1 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  |
| <b>本期综合收益总额</b>      |           |                        |                     |             |                         |             |             |                       |               |             |
| 本期净利润                | -         | -                      | -                   | -           | -                       | -           | 38,452      | 38,452                | 102,283       | 140,735     |
| <b>其他综合收益</b>        |           |                        |                     |             |                         |             |             |                       |               |             |
| 外币报表折算差额             | -         | -                      | -                   | (471,721)   | -                       | -           | -           | (471,721)             | (227,052)     | (698,773)   |
| 其他长期投资的公允价值变动        | -         | -                      | -                   | -           | (77,089)                | -           | -           | (77,089)              | -             | (77,089)    |
| 应占合营企业的其他综合收益        | -         | 3,457                  | -                   | -           | -                       | -           | -           | 3,457                 | -             | 3,457       |
| 应占联营企业的其他综合收益        | -         | 696                    | -                   | -           | -                       | -           | -           | 696                   | -             | 696         |
| <b>其他综合收益总额</b>      | -         | 4,153                  | -                   | (471,721)   | (77,089)                | -           | -           | (544,657)             | (227,052)     | (771,709)   |
| <b>本期综合收益总额</b>      | -         | 4,153                  | -                   | (471,721)   | (77,089)                | -           | 38,452      | (506,205)             | (124,769)     | (630,974)   |
| <b>直接计入权益的股东内部交易</b> |           |                        |                     |             |                         |             |             |                       |               |             |
| 来自少数股东的股本            | -         | -                      | -                   | -           | -                       | -           | -           | -                     | 294,208       | 294,208     |
| 收购子公司 (附注 26)        | -         | -                      | -                   | -           | -                       | -           | -           | -                     | 14,850        | 14,850      |
| 从少数股东收购子公司股份         | -         | 1,308                  | -                   | -           | -                       | -           | -           | 1,308                 | (1,557)       | (249)       |
| 处置子公司 (附注 26)        | -         | -                      | -                   | -           | -                       | -           | -           | -                     | 29            | 29          |
| 向少数股东处置子公司权益         | -         | (865)                  | -                   | -           | -                       | -           | -           | (865)                 | 7,762         | 6,897       |
| 支付给少数股东的股利           | -         | -                      | -                   | -           | -                       | -           | -           | -                     | (47,780)      | (47,780)    |
| 其他变动                 | -         | -                      | -                   | -           | -                       | -           | (2,337)     | (2,337)               | -             | (2,337)     |
| <b>股东内部交易合计</b>      | -         | 443                    | -                   | -           | -                       | -           | (2,337)     | (1,894)               | 267,512       | 265,618     |
| 于 2023 年 6 月 30 日    | 6,950,825 | 72,144                 | 36,849              | (1,605,868) | 30,395                  | (1,554,630) | 9,676,004   | 13,605,719            | 6,287,903     | 19,893,622  |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。



## 综合权益变动表 (续)

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

|                      | 股本<br>千美元 | 资本储备和<br>法定盈余公积<br>千美元 | 股份支付<br>资本储备<br>千美元 | 物业重估增值<br>储备<br>千美元 | 汇兑储备<br>千美元 | 公允价值储备<br>(不可转回)<br>千美元 | 其他储备<br>千美元 | 留存收益<br>千美元 | 归属于集团<br>股东的权益<br>千美元 | 少数股东权益<br>千美元 | 权益总额<br>千美元 |
|----------------------|-----------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------|-------------|
| 于 2024 年 1 月 1 日     | 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  |
| <b>本期综合收益总额</b>      |           |                        |                     |                     |             |                         |             |             |                       |               |             |
| 本期净亏损                | -         | -                      | -                   | -                   | -           | -                       | -           | (368,546)   | (368,546)             | (38,409)      | (406,955)   |
| <b>其他综合收益</b>        |           |                        |                     |                     |             |                         |             |             |                       |               |             |
| 外币报表折算差额             | -         | -                      | -                   | -                   | (78,919)    | -                       | -           | -           | (78,919)              | (29,046)      | (107,965)   |
| 其他长期投资的公允价值变动        | -         | -                      | -                   | -                   | -           | (2,041)                 | -           | (6,398)     | (8,439)               | -             | (8,439)     |
| 应占营企业的其他综合收益         | -         | 1,142                  | -                   | -                   | -           | -                       | -           | -           | 1,142                 | -             | 1,142       |
| 应占联营企业的其他综合收益        | -         | 1,007                  | -                   | -                   | -           | -                       | -           | -           | 1,007                 | -             | 1,007       |
| 以公允价值计量的自有物业重估增值     | -         | -                      | -                   | 886                 | -           | -                       | -           | -           | 886                   | -             | 886         |
| <b>其他综合收益总额</b>      | -         | 2,149                  | -                   | 886                 | (78,919)    | (2,041)                 | -           | (6,398)     | (84,323)              | (29,046)      | (113,369)   |
| <b>本期综合收益总额</b>      | -         | 2,149                  | -                   | 886                 | (78,919)    | (2,041)                 | -           | (374,944)   | (452,869)             | (67,455)      | (520,324)   |
| <b>直接计入权益的股东内部交易</b> |           |                        |                     |                     |             |                         |             |             |                       |               |             |
| 来自少数股东的股本            | -         | -                      | -                   | -                   | -           | -                       | -           | -           | -                     | 40,512        | 40,512      |
| 收购子公司 (附注 26)        | -         | (10,927)               | -                   | -                   | -           | -                       | -           | -           | (10,927)              | 16,895        | 5,968       |
| 从少数股东收购子公司股份         | -         | (6,087)                | -                   | -                   | -           | -                       | -           | -           | (6,087)               | (25,277)      | (31,364)    |
| 向少数股东处置子公司股份         | -         | (811)                  | -                   | -                   | -           | -                       | -           | -           | (811)                 | 811           | -           |
| 支付给少数股东的股利           | -         | -                      | -                   | -                   | -           | -                       | -           | -           | -                     | (44,482)      | (44,482)    |
| 其他变动                 | -         | -                      | -                   | -                   | -           | -                       | -           | (1,637)     | (1,637)               | -             | (1,637)     |
| <b>股东内部交易合计</b>      | -         | (17,825)               | -                   | -                   | -           | -                       | -           | (1,637)     | (19,462)              | (11,541)      | (31,003)    |
| 于 2024 年 6 月 30 日    | 6,950,825 | 62,432                 | 36,849              | 886                 | (1,443,463) | 9,199                   | (1,554,630) | 9,340,226   | 13,402,324            | 5,378,990     | 18,781,314  |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 综合现金流量表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



|                      | 附注 | 截止六个月至                    |                           |
|----------------------|----|---------------------------|---------------------------|
|                      |    | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| <b>经营活动产生的现金流量</b>   |    |                           |                           |
| 税前 (亏损) / 利润         |    | (347,793)                 | 222,828                   |
| 调整:                  |    |                           |                           |
| 无形资产摊销               |    | 8,285                     | 8,714                     |
| 递延管理费摊销              |    | 111                       | -                         |
| 物业、厂房及设备折旧           |    | 57,611                    | 58,399                    |
| 处置物业、厂房及设备损失 / (收益)  |    | 464                       | (576)                     |
| 处置投资性房地产收益           |    | (18,646)                  | -                         |
| 处置子公司的收益             | 26 | (6,194)                   | (40,042)                  |
| 应占合营企业利润 (扣除所得税费用)   |    | 33,899                    | (20,201)                  |
| 应占联营企业利润 (扣除所得税费用)   |    | 28,169                    | 544                       |
| 投资性房地产公允价值变动         |    | 324,815                   | (145,288)                 |
| 金融资产公允价值变动及处置损失      |    | (10,208)                  | 8,698                     |
| 应收及其他应收款项减值损失        |    | 4,975                     | 3,726                     |
| 净财务费用                |    | 172,915                   | 209,568                   |
| 股息收入                 |    | (16,625)                  | (22,470)                  |
|                      |    | 231,778                   | 283,900                   |
| 营运资本变动:              |    |                           |                           |
| 应收及其他应收款项            |    | 1,088                     | 71,035                    |
| 应付及其他应付款项            |    | 71,872                    | 7,319                     |
| 经营活动产生的现金流量          |    | 304,738                   | 362,254                   |
| 已付税金                 |    | (23,096)                  | (46,093)                  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> |    | 281,642                   | 316,161                   |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。



## 综合现金流量表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)

|                              | 附注 | 截止六个月至                    |                           |
|------------------------------|----|---------------------------|---------------------------|
|                              |    | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| <b>投资活动产生的现金流量</b>           |    |                           |                           |
| 收购子公司 (扣除收购所得现金)             | 26 | (3,009)                   | (419,002)                 |
| 处置子公司 (扣除处置掉的现金)             | 26 | 521,572                   | 679,223                   |
| 对合营企业的注资                     |    | (67,389)                  | (48,199)                  |
| 对联营企业的注资                     |    | (26,512)                  | (91,404)                  |
| 从合营企业收到的股息                   |    | 10,859                    | 12,452                    |
| 从联营企业收到的股息                   |    | 11,639                    | 65,773                    |
| 从其他长期投资收到的股息                 |    | 16,625                    | 22,470                    |
| 购买物业、厂房及设备支付的现金              |    | (116,976)                 | (95,890)                  |
| 购买其他长期投资支付的现金                |    | (21,765)                  | (257,485)                 |
| 处置物业、厂房及设备收到的对价              |    | 106                       | 659                       |
| 处置投资性房地产收到的现金 (扣除税金)         |    | 140,596                   | -                         |
| 处置其他长期投资收到的现金                |    | 174,124                   | 33,512                    |
| 处置联营及合营企业收到的对价               |    | 702                       | 3,038                     |
| 子公司股利收入、利息收入支付的代扣代缴所得<br>税   |    | (55,216)                  | (255,660)                 |
| 投资性房地产开发支出                   |    | (206,054)                 | (357,567)                 |
| 收回押金                         |    | 5,069                     | 10,378                    |
| 对合营企业的贷款                     |    | -                         | (2,333)                   |
| 对联营企业的贷款                     |    | (10,001)                  | (3,214)                   |
| 对少数股东的贷款                     |    | -                         | (1,804)                   |
| 对间接控股公司及其他关联公司的贷款            |    | (2,267)                   | (281,433)                 |
| 收到合营企业偿还的贷款                  |    | 20,263                    | 23,259                    |
| 收到联营企业偿还的贷款                  |    | 11,455                    | 50,860                    |
| 收到间接控股公司及其他关联方偿还的贷款及往<br>来款项 |    | 672,614                   | 33,119                    |
| 已收取的利息收入                     |    | 20,595                    | 33,240                    |
| 购买三个月以上到期的定期存款               |    | (14,032)                  | -                         |
| <b>投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额</b> |    | <b>1,082,998</b>          | <b>(846,008)</b>          |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 综合现金流量表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)



|                      | 截止六个月至                    |                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|                      | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| <b>筹资活动产生的现金流量</b>   |                           |                           |
| 收到少数股东注资             | 40,512                    | 294,208                   |
| 支付共同投资方的股息           | (4,085)                   | (11,713)                  |
| 发行共同投资股份收到的押金        | -                         | 2,229                     |
| 向少数股东借款              | 598                       | 2,883                     |
| 偿还少数股东的借款            | -                         | (20,041)                  |
| 向第三方企业借款             | -                         | 18,595                    |
| 偿还合营企业的借款            | (52,647)                  | -                         |
| 向联营企业的借款             | 10,053                    | 30,523                    |
| 偿还联营企业的借款            | (2,886)                   | (51,492)                  |
| 向接控股公司及其他关联方的借款      | 130,996                   | 33,628                    |
| 偿还间接控股公司及其他关联方的借款    | (99,672)                  | (117,772)                 |
| 新增银行及其他金融机构借款        | 2,289,677                 | 3,384,490                 |
| 偿还银行及其他金融机构借款        | (1,286,694)               | (2,906,811)               |
| 新增应付联营公司的款项          | 16,817                    | -                         |
| 新增应付间接控股公司及其他关联方的款项  | 66,806                    | -                         |
| 偿还债券                 | (1,879,790)               | (281,393)                 |
| 赎回债券                 | -                         | (7,000)                   |
| 已付利息                 | (264,022)                 | (328,383)                 |
| 支付少数股东股利             | (65,593)                  | (47,780)                  |
| 向少数股东处置子公司股份         | -                         | 6,897                     |
| 向少数股东收购子公司股份         | (32,454)                  | -                         |
| 偿还租赁负债本金部分           | (10,442)                  | (12,864)                  |
| 偿还租赁负债利息部分           | (10,234)                  | (3,365)                   |
| <b>筹资活动使用的现金流量净额</b> | <b>(1,153,060)</b>        | <b>(15,161)</b>           |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

# 综合现金流量表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)



|                      | 截止六个月至                    |                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|                      | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| 现金及现金等价物净增加 / (减少) 额 | 211,580                   | (545,008)                 |
| 期初现金及现金等价物           | 1,060,490                 | 2,070,123                 |
| 外币汇率变动对现金余额的影响       | (6,186)                   | (41,302)                  |
| 期末现金及现金等价物           | 19 1,265,884              | 1,483,813                 |

刊载于第 13 至第 47 页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 中期财务报表附注

### 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间接境外控股公司，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间接境外控股公司，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间接境外控股公司，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。

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间的中期财务报告，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. 编制基准及计量

### (a) 编制基准

中期财务报告根据香港会计师公会 ( “HKICPA” ) 颁布的香港会计准则 ( “HKAS” ) 第 34 号 - 《中期财务报告》编制。

本中期财务报告与 2023 年度财务报表采用相同会计政策编制。

中期财务报告包括综合财务报表, 以及相关解释性附注, 已包括了自 2023 年 12 月 31 日以来财务状况和经营成果的重大变化。中期财务报告和注释不包含依照《香港财务报告准则》( “HKFRSs” ) 编制的完整年度财务报告所需的所有信息。

本中期财务报告未经审计, 但毕马威会计师事务所根据香港会计师公会颁布的《香港审阅准则》第 2410 号《由独立审计师执行中期财务资料审阅》进行了审阅。毕马威会计师事务所致董事会的独立审阅报告置于第 1 页和第 2 页。

作为比较信息列示在中期财务报告中的截至 2023 年 12 月 31 日止年度有关的财务信息不构成本集团该财政年度的法定年度综合财务报表, 而是源自这些财务报表。根据香港《公司条例》(Cap.622) 第 436 条披露的有关法定财务报表的进一步资料如下:

由于本公司为私有企业, 因此无需也不会将其年度财务报表送交公司注册处。

本公司的审计师对这些财务报表进行了报告, 意见为无保留意见, 即不包括任何可能导致保留意见、或需要强调的事项, 也不包括《公司条例》第 406(2)、407(2) 或 (3) 条中的陈述。

### (b) 会计政策变更

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香港财务报告准则修订:

- 《香港财务报告准则》第 1 号: 财务报告披露: 负债分类为流动或非流动 ( “2020 修订” )
- 《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” )
- 《香港财务报告准则》第 16 号修订, 租赁: 售后租回的租赁负债
- 《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

## 2. 编制基准及计量 (续)

本集团并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。本集团采用这些修订后对财务报表无重大影响。

### (c) 记账本位币和列报货币

本公司及其子公司的记账本位币为人民币元 ( “RMB” )。这些财务报表以美元 ( “USD” ) 列报，四舍五入至千元。

### (d) 管理层估计和判断

根据《香港会计准则》第 34 号《中期财务报告》编制要求，管理层需在编制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。

管理层判断，不存在可能导致对本集团持续经营能力产生重大疑虑的有重大不确定性事项或情况。

## 3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则对 2024 年 12 月 31 日止年度财务报表可能产生的潜在影响

截至此中期财务报告刊发日期，香港会计师公会已颁布多项修订及新准则，于 2024 年 12 月 31 日财务报告日尚未生效，本财务报表尚未采纳该新准则。该等修订及准则为可能与本集团相关准则。

于以下日期或之后  
开始的会计期间生效

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| 《香港会计准则》第 21 号修订，外汇汇率变动的影响：缺乏可兑换性           | 2025 年 1 月 1 日 |
| 《香港会计准则》第 9 号修订，金融工具以及《香港会计准则》第 7 号，金融工具：披露 | 2026 年 1 月 1 日 |
| 《香港会计准则》第 18 号，财务报表的列报和披露                   | 2027 年 1 月 1 日 |
| 《香港会计准则》第 19 号，无公众人士问责制的子公司：披露              | 2027 年 1 月 1 日 |

### 3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则对2024年12月31日止年度财务报表可能产生的潜在影响 (续)

本集团正在评估初始应用期间该等修订以及新准则的预期影响。目前为止，本集团认为该等修订及新准则的采用不会对本集团综合财务报表造成重大影响。

### 4. 营业收入

|                  | 截止六个月至                    |                           |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| 租金收入             | 244,827                   | 330,817                   |
| 其他与租金相关的服务收入 (注) | 57,803                    | 93,681                    |
|                  | 302,630                   | 424,498                   |

#### 《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    | 89,580  | 99,291  |
| 数据中心服务收入 | 86,459  | 56,173  |
| 冷链相关服务收入 | 60,062  | 61,614  |
| 销售货物收入   | 3,006   | 1,713   |
|          | 239,107 | 218,791 |

按收入确认时间分类

|            |         |         |
|------------|---------|---------|
| 于某一时点确认收入  | 3,006   | 1,713   |
| 于某一时段内确认收入 | 236,101 | 217,078 |
|            | 239,107 | 218,791 |
|            | 541,737 | 643,289 |

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

|                      | 截止六个月至                    |                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|                      | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| 股息收入                 | 16,625                    | 22,470                    |
| 政府补助                 | 14,452                    | 11,335                    |
| 金融资产公允价值变动及处置损失      | 10,208                    | (8,698)                   |
| 物业、厂房和设备处置 (损失) / 收益 | (464)                     | 576                       |
| 其他                   | 9,452                     | 2,191                     |
|                      | <u>50,273</u>             | <u>27,874</u>             |

## 6. 净财务费用

|                   | 截止六个月至                    |                           |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
|                   | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| 利息收入：             |                           |                           |
| - 定期存款和银行存款       | 3,784                     | 3,777                     |
| - 合营企业贷款          | 13,761                    | 16,185                    |
| - 联营企业贷款          | 1,549                     | 3,395                     |
| - 少数股东贷款          | 142                       | 142                       |
| - 间接控股公司及其他关联公司贷款 | 50,143                    | 54,488                    |
| - 第三方贷款           | 187                       | 209                       |
| 利息收入              | 69,566                    | 78,196                    |
| 银行及其他金融机构借款交易成本摊销 | (12,532)                  | (13,228)                  |
| 债券交易成本摊销          | (1,634)                   | (2,061)                   |
| 利息费用：             |                           |                           |
| - 银行及其他金融机构借款     | (191,240)                 | (211,031)                 |
| - 债券              | (37,026)                  | (82,204)                  |
| - 少数股东借款          | (290)                     | (127)                     |
| - 合营企业借款          | (18)                      | -                         |
| - 联营企业借款          | (314)                     | (16)                      |
| - 间接控股公司及其它关联公司借款 | (2,143)                   | (8,770)                   |
| - 第三方借款           | (276)                     | (882)                     |
| - 租赁负债            | (16,771)                  | (11,376)                  |
| 借款成本总额            | (262,244)                 | (329,695)                 |
| 减：资本化的借款成本        | 13,803                    | 13,179                    |
| 借款成本净额            | (248,441)                 | (316,516)                 |
| 汇兑收益              | 5,960                     | 28,752                    |
| 于损益中确认的净财务费用      | <u>(172,915)</u>          | <u>(209,568)</u>          |



## 7. 税前 (亏损) / 利润

下列项目已被列入税前 (亏损) / 利润:

|                  | 截止六个月至                    |                           |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| <b>(a) 员工成本</b>  |                           |                           |
| 工资和薪金            | (39,015)                  | (55,672)                  |
| 工资和薪金中设定提存计划     | <u>(5,868)</u>            | <u>(6,404)</u>            |
| <b>(b) 其他费用</b>  |                           |                           |
| 无形资产摊销           | (8,285)                   | (8,714)                   |
| 物业、厂房及设备折旧:      |                           |                           |
| - 自用物业、厂房及设备     | (39,725)                  | (38,613)                  |
| - 使用权资产          | (23,947)                  | (23,193)                  |
| 减: 资本化的使用权资产折旧费用 | 6,061                     | 3,407                     |
| 应收及其他应收款项减值损失    | <u>(4,975)</u>            | <u>(3,726)</u>            |



## 8. 所得税费用

|                                          | 截止六个月至    |          |
|------------------------------------------|-----------|----------|
|                                          | 2024 年    | 2023 年   |
|                                          | 6 月 30 日  | 6 月 30 日 |
|                                          | 千美元       | 千美元      |
| 当期税金                                     | 49,300    | 12,027   |
| 境外收入代扣代缴所得税                              | 43,108    | 40       |
|                                          | 92,408    | 12,067   |
| 递延税项                                     |           |          |
| 暂时性差异的产生和转回                              | (33,246)  | 70,026   |
|                                          | 59,162    | 82,093   |
| <b>预计税费与实际税费的调整</b>                      |           |          |
| 税前 (亏损) / 利润                             | (347,793) | 222,828  |
| 减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)                     | 33,899    | (20,201) |
| 减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)                     | 28,169    | 544      |
| 除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的<br>税前 (亏损) / 利润 | (285,725) | 203,171  |
| 按中国 25%税率计算的预期所得税                        | (71,431)  | 50,793   |
| 子公司不同税率影响                                | 10,342    | (17,839) |
| 无需征税的收入                                  | (31,421)  | (57,004) |
| 不可抵扣的费用                                  | 52,733    | 67,033   |
| 未确认的递延所得税资产                              | 57,901    | 39,650   |
| 确认前期末确认的税务亏损                             | (2,070)   | (580)    |
| 境外收入代扣代缴所得税                              | 43,108    | 40       |
|                                          | 59,162    | 82,093   |

## 9. 投资性房地产

|                        | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 于 1 月 1 日              | 12,149,883                | 13,880,385                 |
| 增加                     | 116,539                   | 622,665                    |
| 处置                     | (52,502)                  | (436,465)                  |
| 收购子公司 (附注 26)          | 643,633                   | 217,651                    |
| 处置子公司 (附注 26)          | (377,600)                 | (1,170,131)                |
| 资本化的借款成本               | 3,905                     | 25,270                     |
| 公允价值变动                 | (324,815)                 | 132,814                    |
| 从持有待售资产转回 (附注 18)      | -                         | 67,121                     |
| 重分类为持有待售资产 (附注 18)     | 11,683                    | (869,084)                  |
| 汇率变动影响                 | (65,701)                  | (320,343)                  |
| 于 6 月 30 日 / 12 月 31 日 | <u>12,105,025</u>         | <u>12,149,883</u>          |
| <b>包括:</b>             |                           |                            |
| 已完工的投资性房地产             | 10,183,753                | 9,895,330                  |
| 开发中的投资性房地产             | 904,361                   | 1,209,849                  |
| 持有供开发的土地               | <u>1,016,911</u>          | <u>1,044,704</u>           |
|                        | <u>12,105,025</u>         | <u>12,149,883</u>          |

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。

2024 年 6 月 30 日，向银行抵押为本集团取得信贷融资的投资性房地产的账面价值总额约为 10,601,840,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：10,674,647,000 美元) (附注 22)。

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。

## 9. 投资性房地产 (续)

在确定投资性房地产公允价值时，管理层已经做出了自己的判断，并确认所使用的评估方法和估计反映了当前市场状况。

### 经营性租赁应收租金

本集团未来年度来源于投资性房地产的不可撤销经营性租赁最低租赁收款额如下：

|         | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|---------|---------------------------|----------------------------|
| 应收租赁款项： |                           |                            |
| - 一年内   | 352,436                   | 342,154                    |
| - 一年至五年 | 578,343                   | 605,877                    |
| - 五年以上  | 221,922                   | 235,554                    |
|         | <u>1,152,701</u>          | <u>1,183,585</u>           |

## 10. 对合营企业的投资

|                                              | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 招商局资本投资有限责任公司 (简称 “CMCI” )                   | 780,758                   | 799,579                    |
| GLP Thor Fund I, L.P (简称 “Thor Fund” )       | 600,048                   | 591,247                    |
| 北京金通港房地产开发有限公司 (简称 “Z3 项目” )                 | 323,953                   | 326,360                    |
| 普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙)<br>(简称 “CVA I Fund” ) | 226,288                   | 231,285                    |
| 其他                                           | <u>872,698</u>            | <u>850,393</u>             |
|                                              | <u>2,803,745</u>          | <u>2,798,864</u>           |

所有的合营企业均为未上市的法人实体，无法获得其公开市场价格。

账面价值约为 780,758,000 美元的 CMCI 的股份被质押作为银行贷款的担保。

## 11. 对联营企业的投资

|                                                              | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙)<br>(简称“隐山基金”)                        | 571,267                   | 600,238                    |
| 普洛斯建发 (厦门) 股权投资基金合伙企业<br>(有限合伙) (简称“建发基金”)                   | 356,749                   | 365,245                    |
| Golden Lincoln Holdings II Limited (Cayman)<br>(“Li & Fung”) | 326,028                   | 327,631                    |
| 中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙)<br>(简称“中金佳业”)                     | 191,104                   | 192,522                    |
| 其他                                                           | 1,385,909                 | 1,376,097                  |
|                                                              | <u>2,831,057</u>          | <u>2,861,733</u>           |

所有的联营企业均为未上市的法人实体，无法获得其公开市场价格。

## 12. 递延税项

在综合资产负债表内确认的递延所得税资产 / (负债) 的主要组成部分及期 / 年内变动如下：

|                         | 于 1 月 1 日<br>千美元   | 收购子公司<br>(附注 26)<br>千美元 | 处置子公司<br>(附注 26)<br>千美元 | 汇率变动影响<br>千美元  | 其他综合<br>收益确认<br>千美元 | 损益确认<br>千美元     | 持有待售<br>资产重分类<br>千美元 | 于 12 月 31 日<br>/ 6 月 30 日<br>千美元 |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|-----------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>递延所得税资产</b>          |                    |                         |                         |                |                     |                 |                      |                                  |
| <b>2023 年 12 月 31 日</b> |                    |                         |                         |                |                     |                 |                      |                                  |
| 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>                    |
| <b>2024 年 6 月 30 日</b>  |                    |                         |                         |                |                     |                 |                      |                                  |
| 未利用的可抵扣亏损               | 25,236             | -                       | -                       | (184)          | -                   | 8,903           | (6)                  | 33,949                           |
| 租赁负债                    | 46,503             | -                       | -                       | (328)          | -                   | 12,883          | -                    | 59,058                           |
| 其他                      | 16,268             | -                       | -                       | (95)           | -                   | (1,573)         | -                    | 14,600                           |
|                         | <u>88,007</u>      | <u>-</u>                | <u>-</u>                | <u>(607)</u>   | <u>-</u>            | <u>20,213</u>   | <u>(6)</u>           | <u>107,607</u>                   |
| <b>递延所得税负债</b>          |                    |                         |                         |                |                     |                 |                      |                                  |
| <b>2023 年 12 月 31 日</b> |                    |                         |                         |                |                     |                 |                      |                                  |
| 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>               |
| <b>2024 年 6 月 30 日</b>  |                    |                         |                         |                |                     |                 |                      |                                  |
| 投资性房地产                  | (1,103,807)        | (74,362)                | 40,636                  | 6,056          | -                   | 47,651          | 1,175                | (1,082,651)                      |
| 其他长期投资                  | (38,272)           | -                       | -                       | 309            | 825                 | (24,062)        | -                    | (61,200)                         |
| 使用权资产                   | (40,995)           | -                       | -                       | 288            | -                   | (10,957)        | -                    | (51,664)                         |
| 以公允价值计量的自用物业            | -                  | (3,056)                 | -                       | 1              | (295)               | -               | -                    | (3,350)                          |
| 其他                      | (76,387)           | -                       | -                       | 1,123          | -                   | 401             | -                    | (74,863)                         |
|                         | <u>(1,259,461)</u> | <u>(77,418)</u>         | <u>40,636</u>           | <u>7,777</u>   | <u>530</u>          | <u>13,033</u>   | <u>1,175</u>         | <u>(1,273,728)</u>               |

## 12. 递延税项 (续)

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以抵销后的净额列示。综合资产负债表内显示经适当抵消后的金额如下：

|         | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|---------|---------------------------|----------------------------|
| 递延所得税资产 | 78,783                    | 71,642                     |
| 递延所得税负债 | <u>(1,244,904)</u>        | <u>(1,243,096)</u>         |

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，因此本集团尚未确认以下项目的递延所得税资产：

|      | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|------|---------------------------|----------------------------|
| 税务亏损 | <u>950,568</u>            | <u>827,109</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 2024 年 6 月 30 日，未确认税务亏损的金额约为 950,568,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：827,109,000 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法规规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 代扣代缴所得税。于 2024 年 6 月 30 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，因此未确认递延所得税负债约 56,553,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：55,979,000 美元)。

## 13. 物业、厂房及设备

|                    | 家具、配件<br>及设备<br>千美元 | 在建工程<br>千美元 | 以摊余成本<br>计量的自用物业<br>千美元 | 以公允价值<br>计量的自用物业<br>千美元 | 使用权资产<br>千美元 | 合计<br>千美元 |
|--------------------|---------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|--------------|-----------|
| <b>成本</b>          |                     |             |                         |                         |              |           |
| 于 2023 年 1 月 1 日   | 631,365             | 270,500     | 79,926                  | -                       | 478,819      | 1,460,610 |
| 收购子公司              | 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              | (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 |
| 收购子公司 (附注 26)      | 2,040               | -           | -                       | 126,184                 | -            | 128,224   |
| 本期增加               | 42,405              | 69,973      | -                       | 4,598                   | 69,629       | 186,605   |
| 资本化的利息及使用权资产折旧费用   | -                   | 13,802      | -                       | -                       | -            | 13,802    |
| 处置子公司 (附注 26)      | (2)                 | -           | -                       | -                       | -            | (2)       |
| 本期处置               | (1,633)             | -           | -                       | -                       | (27,400)     | (29,033)  |
| 本期重分类              | 203,840             | (203,840)   | -                       | -                       | -            | -         |
| 公允价值变动计入其他综合收益     | -                   | -           | -                       | 1,181                   | -            | 1,181     |
| 汇率变动影响             | (9,755)             | (3,019)     | (1,007)                 | (1,722)                 | (3,765)      | (19,268)  |
| 重分类至持有待售资产         | 5                   | -           | -                       | -                       | -            | 5         |
| 于 2024 年 6 月 30 日  | 1,086,893           | 425,279     | 76,435                  | 130,241                 | 625,525      | 2,344,373 |
| <b>累计折旧</b>        |                     |             |                         |                         |              |           |
| 于 2023 年 1 月 1 日   | (48,933)            | -           | (9,538)                 | -                       | (49,683)     | (108,154) |
| 收购子公司              | (2,187)             | -           | -                       | -                       | -            | (2,187)   |
| 本年增加               | (71,070)            | -           | (1,192)                 | -                       | (41,887)     | (114,149) |
| 处置子公司              | 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) |
| 收购子公司 (附注 26)      | (1,886)             | -           | -                       | -                       | -            | (1,886)   |
| 本年增加               | (39,134)            | -           | (591)                   | -                       | (23,947)     | (63,672)  |
| 处置子公司 (附注 26)      | 2                   | -           | -                       | -                       | -            | 2         |
| 本期处置               | 1,496               | -           | -                       | -                       | 16,311       | 17,807    |
| 汇率变动影响             | 895                 | -           | 66                      | -                       | 1,377        | 2,338     |
| 重分类至持有待售资产         | 135                 | -           | -                       | -                       | -            | 135       |
| 于 2024 年 6 月 30 日  | (160,160)           | -           | (11,090)                | -                       | (79,058)     | (250,308) |
| <b>账面</b>          |                     |             |                         |                         |              |           |
| 于 2023 年 12 月 31 日 | 728,325             | 548,363     | 66,877                  | -                       | 514,262      | 1,857,827 |
| 于 2024 年 6 月 30 日  | 926,733             | 425,279     | 65,345                  | 130,241                 | 546,467      | 2,094,065 |

截止 2024 年 6 月 30 日，账面价值总计约为 605,662,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：426,870,000 美元) 的物业、厂房及设备已抵押，为集团信贷额度提供担保。(附注：22)。

截止 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，物业、厂房及设备的资本化利息金额约为 7,716,000 美元 (2023 年 6 月 30 日：5,105,000 美元)。截止 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，借款的资本化利率介于 3.43% 至 4.65% 之间 (2023 年 6 月 30 日：4.15% 至 5.40 %之间)。

**14. 无形资产**

|                    | 商誉<br>千美元 | 商标<br>千美元 | 许可证<br>千美元 | 客户关系<br>千美元 | 总计<br>千美元 |
|--------------------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|
| <b>成本</b>          |           |           |            |             |           |
| 于 2023 年 1 月 1 日   | 556,861   | 23,383    | 13,802     | 133,823     | 727,869   |
| 收购子公司              | -         | -         | -          | 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   |
| 汇率变动影响             | (3,487)   | (142)     | (84)       | (817)       | (4,530)   |
| 于 2024 年 6 月 30 日  | 546,256   | 22,840    | 13,488     | 131,210     | 713,794   |
| <b>累计摊销</b>        |           |           |            |             |           |
| 于 2023 年 1 月 1 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)  |
| 本期摊销               | -         | (674)     | (593)      | (7,018)     | (8,285)   |
| 汇率变动影响             | -         | 117       | 18         | 154         | 289       |
| 于 2024 年 6 月 30 日  | -         | (16,741)  | (3,219)    | (28,257)    | (48,217)  |
| <b>账面价值:</b>       |           |           |            |             |           |
| 于 2023 年 12 月 31 日 | 549,743   | 6,798     | 10,928     | 110,634     | 678,103   |
| 于 2024 年 6 月 30 日  | 546,256   | 6,099     | 10,269     | 102,953     | 665,577   |

**15. 其他长期投资**

|                                              | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>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)       | 48,822                    | 184,522                    |
| 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) | 194,512                   | 186,638                    |
| 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                | 150,596                   | 185,852                    |
| 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               | 1,989,951                 | 2,013,785                  |
| 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)      | 55,016                    | 53,324                     |
|                                              | <u>2,438,897</u>          | <u>2,624,121</u>           |

于 2024 年 6 月 30 日，对上市公司的股权投资包括在一家 (2023 年 12 月 31 日：两家) 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)。

于 2024 年 6 月 30 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 (2023 年 12 月 31 日：387,653,737 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 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团收到来自该等上市公司的股权投资的分红人民币 20,953,000 元 (约等值 2,950,000 美元) (截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间：人民币 52,681,000 元 (约等值 7,608,000 美元))。

## 16. 其他非流动资产

|              | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|--------------|---------------------------|----------------------------|
| 应收账款         | 22,089                    | 29,194                     |
| 预付账款         | 5,509                     | 7,305                      |
| 递延管理费        | 955                       | 60                         |
| 提供给合营企业的借款   | 357,810                   | 1,650                      |
| 提供给其他关联公司的借款 | -                         | 7,151                      |
| 提供给少数股东的借款   | 7,252                     | 7,151                      |
| 应收其他关联公司对价   | 1,393,595                 | 1,367,790                  |
| 保证金          | 18,063                    | 19,564                     |
| 持有待处置的其他长期投资 | 56,144                    | 56,494                     |
| 应收合营公司或有对价   | 62,356                    | -                          |
| 其他长期应收款项     | 56,900                    | 57,207                     |
|              | <u>1,980,673</u>          | <u>1,553,566</u>           |

对合营企业的贷款中，除约 1,650,000 美元为无息贷款 (于 2023 年 12 月 31 日：1,650,000 美元) 外，其余于报告日按 5.70% 的年利率计息 (于 2023 年 12 月 31 日：于一年内到期的年利率为 5.70%)，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 2023 年 12 月 31 日：1,293,779,000 美元)，无担保，按固定 4.00% 的年利率计息。

应收合营公司或有对价，于报告日金额为 62,356,000 美元 (于 2023 年 12 月 31 日：无)，无担保且免息。

## 17. 应收及其他应收款项

|                    | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|
| 净应收账款：             |                           |                            |
| - 应收账款             | 176,921                   | 141,381                    |
| - 减值损失             | (5,672)                   | (4,166)                    |
|                    | 171,249                   | 137,215                    |
| 应收合营企业的款项：         |                           |                            |
| - 贸易               | 8,682                     | 7,953                      |
| - 非贸易              | 222,596                   | 222,898                    |
| - 合营企业贷款           | 97,966                    | 461,981                    |
|                    | 329,244                   | 692,832                    |
| 应收联营企业的款项：         |                           |                            |
| - 贸易               | 10,093                    | 5,670                      |
| - 非贸易              | 51,910                    | 55,144                     |
| - 联营企业贷款           | 197,036                   | 201,444                    |
|                    | 259,039                   | 262,258                    |
| 应收少数股东的款项：         |                           |                            |
| - 非贸易              | 5,215                     | 5,247                      |
| - 少数股东贷款           | 16,217                    | 16,318                     |
|                    | 21,432                    | 21,565                     |
| 应收间接控股公司及其他关联方的款项： |                           |                            |
| - 贸易               | 10,540                    | 5,333                      |
| - 非贸易              | 2,264,224                 | 3,394,204                  |
|                    | 2,274,764                 | 3,399,537                  |
| 第三方贷款              | 19,201                    | 22,540                     |
| 保证金                | 129,051                   | 134,120                    |
| 净其他应收款：            |                           |                            |
| - 其他应收款            | 306,316                   | 481,119                    |
| - 减值损失             | (1,139)                   | (4,354)                    |
|                    | 305,177                   | 476,765                    |
| 预付款项               | 12,777                    | 12,213                     |
|                    | <u>3,521,934</u>          | <u>5,159,045</u>           |

除部分应收间接控股公司的非贸易款项以年利率 4.00% (2023 年 12 月 31 日：4.00%) 收取利息外，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。

于合营企业，联营公司及少数股东的贷款中，除 124,260,000 美元为无息贷款外 (2023 年 12 月 31 日：126,749,000 美元)，其余贷款均无担保，于报告日以实际年利率为 1.50%至 10.00% 收取利息 (2023 年 12 月 31 日：1.50%至 10.00%)。

## 17. 应收及其他应收款项 (续)

于第三方的贷款中，除由于收购完成而提供的无息贷款 4,695,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：7,943,000 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，且以年利率 10.00%收取利息 (2023 年 12 月 31 日：10.00%)。

保证金包括与收购相关的数额 115,877,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：117,728,000 美元)。其他应收账款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。截至 2024 年 6 月 30 日，账面价值总计约为 10,092,000 美元的应收账款 (2023 年 12 月 31 日：7,516,000 美元) 被质押作为债务的担保。

## 18. 持有待售资产组

|         | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|---------|---------------------------|----------------------------|
| 持有待售资产组 | 1,836,595                 | 2,227,999                  |
| 持有待售负债组 | <u>(791,980)</u>          | <u>(897,285)</u>           |
|         | <u>1,044,615</u>          | <u>1,330,714</u>           |

在以往期间，本集团已启动并承诺多项向关联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 2024 年 6 月 30 日分别列报为持有待售资产和持有待售负债。

## 19. 现金及现金等价物

|                    | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|
| 银行存款               | 1,154,101                 | 941,005                    |
| 三个月以上到期的定期存款       | 14,032                    | -                          |
| 受限资金 (注)           | 61,584                    | 191,066                    |
| 在综合资产负债表中的现金及现金等价物 | 1,229,717                 | 1,132,071                  |
| 三个月以上到期的定期存款       | (14,032)                  | -                          |
| 受限资金               | (61,584)                  | (191,066)                  |
| 在处置组中现金与现金等价物      | 111,783                   | 119,485                    |
| 在综合现金流量表中的现金与现金等价物 | 1,265,884                 | 1,060,490                  |

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 56,238,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：约 56,588,000 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 2024 年 6 月 30 日，相关银行借款的余额约为 544,424,00 美元 (2023 年 12 月 31 日：553,461,000 美元)。截止 2024 年 6 月 30 日，无逾期未支付的银行借款。

截止 2024 年 6 月 30 日，银行存款中有 4,695,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：4,725,000 美元) 受到质押，以作为收购某些公司的保证金。

## 20. 股本和资本管理

### (a) 股本

发行股本

|                | 2024 年 6 月 30 日 /<br>2023 年 12 月 31 日 |                  |
|----------------|---------------------------------------|------------------|
|                | <u>股份总数</u>                           |                  |
|                | 千股                                    | 千美元              |
| <b>普通股发行额:</b> | <u>6,950,825</u>                      | <u>6,950,825</u> |

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。

### (b) 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，本集团把“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) 及总资产 (不含现金)。

## 20. 股本和资本管理 (续)

|                | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|----------------|---------------------------|----------------------------|
| 贷款及借款          | 7,990,693                 | 8,717,787                  |
| 少数股东借款         | 6,825                     | 6,267                      |
| 第三方借款          | 4,367                     | 4,364                      |
| 合营企业借款         | 2,829                     | 2,829                      |
| 联营企业借款         | 47,338                    | 40,442                     |
| 应付融资租赁款项       | 167,058                   | 162,562                    |
| 租赁负债           | 386,024                   | 343,475                    |
| 借款总额           | 8,605,134                 | 9,277,726                  |
| 减：现金及现金等价物     | (1,229,717)               | (1,132,071)                |
| 净负债            | 7,375,417                 | 8,145,655                  |
| 权益总额           | 18,781,314                | 19,332,641                 |
| 总资产            | 31,586,068                | 33,114,854                 |
| 净负债权益比         | 39.27%                    | 42.13%                     |
| 净负债资产 (不含现金) 比 | 24.30%                    | 25.47%                     |

本集团力求在更高的借款水平所能带来的更高回报与健全的资本地位所能提供的流动性和安全性之间取得一个平衡点。

本集团在本期内并无资本管理办法的重大变动。

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月，本集团的策略与 2023 年 12 月 31 日保持不变，即维持经调整的净负债资产比不超过 45%或净负债权益比不超过 55%。为维持或调整该比率，本集团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。

所有的集团的银行及其他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，本集团将于要求时归还借款。本集团定期监察是否符合借款合同规定。截止 2024 年 6 月 30 日，集团未违反任何借款合同 (2023 年 12 月 31 日：无)。

## 21. 金融工具公允价值计量

### (a) 按公允价值计量的金融资产和负债

#### (i) 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。

本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 2024 年 6 月 30 日 |               |               |           |
|-------------------------------|-------------------|---------------|---------------|-----------|
|                               | 归属于以下层级公允价值计量数据   |               |               |           |
| 2024 年 6 月<br>30 日公允价值<br>千美元 | 第 1 层级<br>千美元     | 第 2 层级<br>千美元 | 第 3 层级<br>千美元 |           |
| 公允价值计量重估                      |                   |               |               |           |
| 金融资产                          |                   |               |               |           |
| 其他长期投资 (附注 15):               |                   |               |               |           |
| - 对上市的股权投资                    | 393,930           | 393,930       | -             | -         |
| - 对非上市的股权投资                   | 2,044,967         | -             | -             | 2,044,967 |
| 应收或有对价 (附注 16)                | 62,356            | -             | -             | 62,356    |

|                 | 于 2023 年 12 月 31 日 |                 |        |           |
|-----------------|--------------------|-----------------|--------|-----------|
|                 | 2023 年 12 月        | 归属于以下层级公允价值计量数据 |        |           |
|                 | 31 日公允价值           | 第 1 层级          | 第 2 层级 | 第 3 层级    |
|                 | 千美元                | 千美元             | 千美元    | 千美元       |
| 公允价值计量重估        |                    |                 |        |           |
| 金融资产            |                    |                 |        |           |
| 其他长期投资 (附注 15): |                    |                 |        |           |
| - 对上市的股权投资      | 557,012            | 557,012         | -      | -         |
| - 对非上市的股权投资     | 2,067,109          | -               | -      | 2,067,109 |

截至 2024 年 6 月 30 日止的 6 个月，在第 1 与第 2 层级之间并无出现任何公允价值转移。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。

## 21. 金融工具公允价值计量 (续)

### (ii) 第三层公允价值计量资料

|             | 估值技术     | 关键不可输入值 | 范围            |
|-------------|----------|---------|---------------|
| 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 - 11.45x |
| 对非上市公司的股权投资 | 股息贴现模型法  | 折现率     | 11.5%         |
| 应收或有对价      | 预期现金流折现法 | 折现率     | 4%            |

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。

第三层级公允价值计量余额于本期间 / 年度的变动如下：

|                          | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 对非上市公司的股权投资：             |                           |                            |
| 于 1 月 1 日                | 2,067,109                 | 1,864,263                  |
| 收购新增权益工具                 | 21,767                    | 325,851                    |
| 本期 / 年计入当期损益的未实现净收益      | 7,405                     | 2,895                      |
| 本期 / 年计入其他综合收益确认的未实现损益净额 | 3,295                     | (10,852)                   |
| 本期 / 年处置                 | (47,254)                  | (15,426)                   |
| 重分类至上市公司的股权投资            | -                         | (82,444)                   |
| 外币报表折算差额                 | (7,355)                   | (17,178)                   |
| 于 6 月 30 日 / 12 月 31 日   | <u>2,044,967</u>          | <u>2,067,109</u>           |
| 报告期 / 年持有资产本期 / 年产生的损益   | <u>7,405</u>              | <u>2,895</u>               |

### (b) 非以公允价值计量的金融资产和金融负债

于 2024 年 6 月 30 日和 2023 年 12 月 31 日，本集团按照成本法或摊余成本法计量的金融工具的账面价值与其公允价值无重大差异。

## 22. 贷款及借款

|                 | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|-----------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>非流动负债</b>    |                           |                            |
| 银行及其他金融机构的抵押贷款  | 3,684,939                 | 3,326,631                  |
| 银行及其他金融机构的无抵押贷款 | 1,104,195                 | 559,833                    |
| 无抵押债券           | 773,645                   | 914,287                    |
|                 | <u>5,562,779</u>          | <u>4,800,751</u>           |
| <b>流动负债</b>     |                           |                            |
| 银行及其他金融机构的抵押贷款  | 488,847                   | 364,006                    |
| 银行及其他金融机构的无抵押贷款 | 1,632,517                 | 1,502,508                  |
| 无抵押债券           | 306,550                   | 2,050,522                  |
|                 | <u>2,427,914</u>          | <u>3,917,036</u>           |

截止至报告日，贷款及借款的加权平均年利率为 4.89% (2023 年：4.70%)。

## 23. 其他非流动负债

|                | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|----------------|---------------------------|----------------------------|
| 已收保证金          | 34,734                    | 29,836                     |
| 应付员工奖金激励       | 6,841                     | 11,635                     |
| 来自少数股东的借款      | 985                       | 737                        |
| 来自第三方的借款       | 3,974                     | 4,364                      |
| 联营企业借款         | 46,384                    | 40,442                     |
| 租赁负债 (附注 25)   | 358,895                   | 314,996                    |
| 已收处置其他资产保证金    | 56,144                    | 56,494                     |
| 收购子公司及合营公司应付对价 | 34,152                    | 34,365                     |
| 应付融资租赁款项       | 156,263                   | 152,134                    |
| 应付其他关联公司的款项    | 100,183                   | 100,806                    |
| 其他             | 8,025                     | 7,952                      |
|                | <u>806,580</u>            | <u>753,761</u>             |

## 24. 应付及其他应付款项

|                       | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|
| 应付账款                  | 23,693                    | 23,567                     |
| 应付票据                  | -                         | 4,156                      |
| 预提工程款                 | 404,087                   | 459,065                    |
| 预提营业费用                | 79,882                    | 87,892                     |
| 合同负债                  | 38,657                    | 28,642                     |
| 应付利息                  | 67,846                    | 85,501                     |
| 预收保证金                 | 69,695                    | 193,322                    |
| 应付：                   |                           |                            |
| - 间接控股公司和其他关联公司 (贸易)  | 256,675                   | 204,384                    |
| - 间接控股公司和其他关联公司 (非贸易) | 382,749                   | 330,462                    |
| - 少数股东 (贸易)           | 1,837                     | 2,278                      |
| - 少数股东 (非贸易)          | 25,304                    | 46,638                     |
| - 合营企业 (贸易)           | 247                       | 112                        |
| - 合营企业 (非贸易)          | 1,477                     | 1,483                      |
| - 联营企业 (贸易)           | 63                        | 68                         |
| - 联营企业 (非贸易)          | 151,530                   | 132,894                    |
| 间接控股公司和其他关联公司借款应付利息   | 4,818                     | 4,848                      |
| 少数股东借款                | 5,840                     | 5,530                      |
| 少数股东借款的应付利息           | 8,875                     | 8,472                      |
| 合营企业借款                | 2,829                     | 2,829                      |
| 第三方企业借款               | 393                       | -                          |
| 第三方企业借款的应付利息          | -                         | 199                        |
| 联营企业借款                | 954                       | -                          |
| 联营企业借款的应付利息           | 184                       | 18                         |
| 收购子公司的应付对价            | 38,052                    | 46,438                     |
| 出售投资性房产的预提费用和已收保证金    | 53,933                    | 54,269                     |
| 其他应付款                 | 107,494                   | 151,921                    |
| 应付融资租赁                | 10,795                    | 10,428                     |
| 租赁负债 (附注 25)          | 27,129                    | 28,479                     |
|                       | <u>1,765,038</u>          | <u>1,913,895</u>           |

应付间接控股公司和其他关联公司、合营企业、联营企业、和少数股东的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。联营企业借款、合营企业借款及少数股东借款无担保，于未来 12 个月内偿还，并于报告日按 1.50%至 8.00%的实际年利率 (2023 年 12 月 31 日：5.00%) 计息。

## 25. 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：

|            | 于 2024 年 6 月 30 日    |                      |
|------------|----------------------|----------------------|
|            | 最低租赁<br>付款额现值<br>千美元 | 最低租赁<br>付款额合计<br>千美元 |
| 一年以内       | 27,129               | 41,603               |
| 一年至两年      | 29,694               | 46,615               |
| 两年至五年      | 98,408               | 140,064              |
| 五年以上       | 230,793              | 285,887              |
|            | 386,024              | 514,169              |
| 减：未确认的融资费用 |                      | (128,145)            |
| 租赁负债现值     |                      | 386,024              |

  

|            | 于 2023 年 12 月 31 日   |                      |
|------------|----------------------|----------------------|
|            | 最低租赁<br>付款额现值<br>千美元 | 最低租赁<br>付款额合计<br>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              |

## 26. 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合及互联网数据中心。

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，被收购子公司的名单如下：

| <u>子公司名称</u>           | <u>收购日期</u> | <u>收购股权</u><br>% |
|------------------------|-------------|------------------|
| 普洋 (上海) 企业发展有限公司 (注释)  | 2024 年 2 月  | 100              |
| 成都高新普洛斯普新软件科技有限公司 (注释) | 2024 年 2 月  | 100              |
| 西安环普科技产业发展有限公司 (注释)    | 2024 年 3 月  | 95               |
| 沈阳传化物流基地有限公司 (注释)      | 2024 年 5 月  | 100              |

注释：这些公司都是从同一控制的关联方收购。收购对价与净资产的差额金额约为 10,927,000 美元，已反映在资本公积中。

## 26. 综合现金流量表注释 (续)

### 收购影响

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下：

|                  | <u>已确认收购价值</u><br>千美元 |
|------------------|-----------------------|
| 投资性房地产           | 643,633               |
| 物业、厂房及设备         | 126,338               |
| 其他非流动资产          | 3,203                 |
| 应收及其他应收款         | 9,716                 |
| 现金及现金等价物         | 58,314                |
| 应付及其他应付款         | (33,620)              |
| 贷款及借款            | (228,278)             |
| 应交税金             | (168)                 |
| 递延所得税负债          | (77,418)              |
| 其他非流动负债          | (2,162)               |
| 少数股东权益           | <u>(16,895)</u>       |
| 收购的净资产           | 482,663               |
| 收购子公司损失          | <u>10,927</u>         |
| 收购对价             | 493,590               |
| 非现金支付的对价         | (479,111)             |
| 应付对价             | (14,479)              |
| 收购子公司的现金         | (58,314)              |
| 支付以前年度收购对价       | <u>61,323</u>         |
| <b>收购子公司现金流出</b> | <b><u>3,009</u></b>   |

上述子公司的收购成本合计约为 493,590,000 美元。

从收购日至 2024 年 6 月 30 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 5,859,000 美元。

如果在 2024 年 1 月 1 日完成收购，管理层估计，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，上述收购将对本集团的收入和净亏损大约分别贡献 6,960,000 美元和 4,449,000 美元。

## 26. 综合现金流量表注释 (续)

### 处置子公司

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，被处置的子公司如下：

| <u>子公司名称</u>                            | <u>注释</u> | <u>处置日期</u> | <u>处置股权</u><br>% |
|-----------------------------------------|-----------|-------------|------------------|
| 上海普闵仓储有限公司(*)                           | 注释 1      | 2024 年 1 月  | 100              |
| 哈尔滨普洛斯哈南仓储有限公司 (*)                      | 注释 1      | 2024 年 1 月  | 100              |
| 海特奇贝斯 (上海) 仓储有限公司 (*)                   | 注释 1      | 2024 年 1 月  | 100              |
| 昆山陆华企业管理有限公司                            |           | 2024 年 3 月  | 100              |
| CLH (86) Pte Ltd.                       | 注释 1      | 2024 年 3 月  | 100              |
| GLP China Capital Investment 23 Limited | 注释 2      | 2024 年 4 月  | 100              |
| CLH 97 (HK) Limited(*)                  | 注释 2      | 2024 年 4 月  | 100              |

注释 1：该公司是处置给合营公司。

注释 2：该公司是处置给联营公司。

\* 该等子公司于 2023 年 12 月 31 日被分类至持有待售资产。

## 26. 综合现金流量表注释 (续)

### 处置影响

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间处置的子公司和其他资产的现金流和净资产如下：

|                   | <u>已确认处置价值</u><br>千美元 |
|-------------------|-----------------------|
| 投资性房地产            | 736,556               |
| 递延所得税资产           | 195                   |
| 其他非流动资产           | 1,197                 |
| 其他长期投资            | 36,090                |
| 应收及其他应收款项         | 72,431                |
| 现金及现金等价物          | 17,004                |
| 应付及其他应付款项         | (93,876)              |
| 贷款及借款             | (70,555)              |
| 应交税金              | (1,050)               |
| 递延所得税负债           | <u>(99,928)</u>       |
| 处置的净资产            | 598,064               |
| 处置子公司收益           | <u>6,519</u>          |
| 处置对价 (注释)         | 604,583               |
| 应收对价              | (79,042)              |
| 所处置子公司的现金         | (17,004)              |
| 收到以前年度处置对价        | <u>13,035</u>         |
| <b>处置子公司的现金流入</b> | <u><b>521,572</b></u> |

注释：处置 CLH (86) Pte Ltd.的对价中包含或有处置对价人民币 444,400,000 元 (约等值 62,637,000 美元)。

自 2024 年 1 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间的收入和净亏损大约分别贡献 5,307,000 美元和 57,732,000 美元。

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 上述处置子公司收益        | 6,519               |
| 以前年度处置对价调整       | <u>(325)</u>        |
| <b>本期处置子公司收益</b> | <u><b>6,194</b></u> |

## 27. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

|                | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>千美元 |
|----------------|---------------------------|----------------------------|
| 未支付的其他长期投资     | <u>101,532</u>            | <u>100,004</u>             |
| 已签订合同但未支付的开发支出 | <u>673,581</u>            | <u>809,558</u>             |

## 28. 重大关联方交易

### 关键管理人员薪酬

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：

|                   | 截止六个月至                    |                           |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
|                   | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| 工资，奖金及退休福利计划及其他福利 | <u>1,313</u>              | <u>1,221</u>              |

## 28. 重大关联方交易 (续)

除中期财务报告其他附注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：

|                        | 截止六个月至   |          |
|------------------------|----------|----------|
|                        | 2024 年   | 2023 年   |
|                        | 6 月 30 日 | 6 月 30 日 |
|                        | 千美元      | 千美元      |
| <b>合营企业</b>            |          |          |
| 资产管理费收入                | 606      | 798      |
| 租赁管理费收入                | 143      | -        |
| 服务费收入                  | 66       | 899      |
| 股利收入                   | 11,940   | 12,452   |
| 处置子公司收益                | 6,934    | -        |
| 来源于合营企业的利息收入           | 13,761   | 16,185   |
| 来源于合营企业的利息费用           | (18)     | -        |
| <b>联营企业</b>            |          |          |
| 资产管理费收入                | -        | 279      |
| 服务费收入                  | 133      | 165      |
| 股利收入                   | 11,639   | 65,773   |
| 处置子公司 (损失) / 收益        | (4,748)  | 5,046    |
| 来源于联营企业的利息收入           | 1,549    | 3,395    |
| 来源于联营企业的利息费用           | (314)    | (16)     |
| <b>间接控股公司和其它关联公司</b>   |          |          |
| 资产及其他管理费支出             | (43,187) | (56,968) |
| 收购子公司损失                | (10,927) | -        |
| 来源于间接控股公司和其它关联公司的服务费收入 | 49,397   | 53,131   |
| 来源于间接控股公司和其它关联公司的利息收入  | 50,143   | 54,489   |
| 来源于间接控股公司和其它关联公司的利息费用  | (2,143)  | (8,770)  |

## 28. 重大关联方交易 (续)

### 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 2024 年 6 月 30 日，相关银行借款余额约为 36,814,000 美元 (2023 年 12 月 31 日：57,716,000 美元)。截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，上述银行借款未存在逾期还款情况 (2023 年：无)。

此外，本集团本期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 19)。

根据香港财务报告准则第 16 号，截至 2024 年 6 月 30 日，本集团根据协议就其土地使用权和建筑物的使用向关联方支付的最低租金金额确认的租赁负债和使用权资产的余额约为 25,238,000 美元和 24,657,000 美元。此外，本集团在截至 2024 年 6 月 30 日止期间的合并损益表中确认了约 1,739,000 美元的使用权资产折旧和约 622,000 美元的租赁负债利息费用。截至 2024 年 6 月 30 日止期间，本集团根据与关联方签订的租赁协议产生的租赁付款总额约为 1,795,000 美元。

## 29. 期后事项

本集团管理层已评估自资产负债表日后至本财务报表批准报出日 2024 年 8 月 15 日止发生的期后事项。无需在财务报表中调整或披露的重大事项。



### 30. 公司资产负债表

于2024年6月30日 - 未经审计

|                   | 附注 | 2024年<br>6月30日<br>千美元 | 2023年<br>12月31日<br>千美元 |
|-------------------|----|-----------------------|------------------------|
| <b>非流动资产</b>      |    |                       |                        |
| 对子公司投资            |    | 20,981,239            | 21,008,134             |
| 对子公司贷款            |    | 274,170               | 306,322                |
| 其他非流动资产           |    | 170                   | 428                    |
|                   |    | <u>21,255,579</u>     | <u>21,314,884</u>      |
| <b>流动资产</b>       |    |                       |                        |
| 其他应收款项            |    | 4,624,102             | 5,276,490              |
| 现金及现金等价物          |    | 10,964                | 169,336                |
|                   |    | <u>4,635,066</u>      | <u>5,445,826</u>       |
| <b>资产总额</b>       |    | <u>25,890,645</u>     | <u>26,760,710</u>      |
| <b>股本和储备</b>      |    |                       |                        |
| 股本                | 20 | 6,950,825             | 6,950,825              |
| 储备                |    | <u>(704,740)</u>      | <u>(541,767)</u>       |
| <b>所有者权益总额</b>    |    | <u>6,246,085</u>      | <u>6,409,058</u>       |
| <b>非流动负债</b>      |    |                       |                        |
| 贷款及长期借款           |    | <u>1,252,619</u>      | <u>1,472,494</u>       |
|                   |    | <u>1,252,619</u>      | <u>1,472,494</u>       |
| <b>流动负债</b>       |    |                       |                        |
| 贷款及短期借款           |    | 1,825,480             | 3,455,526              |
| 其他应付款项            |    | 16,552,325            | 15,408,969             |
| 应交税金              |    | 14,136                | 14,663                 |
|                   |    | <u>18,391,941</u>     | <u>18,879,158</u>      |
| <b>负债总额</b>       |    | <u>19,644,560</u>     | <u>20,351,652</u>      |
| <b>负债和所有者权益总额</b> |    | <u>25,890,645</u>     | <u>26,760,710</u>      |

董事会于2024年8月15日核准并许可发出。

诸葛文静  
董事

Nicholas Regan JOHNSON  
董事

### 31. 公司综合收益报表

截至2024年6月30日止6个月期间 - 未经审计



|                | 截止六个月至                    |                           |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
|                | 2024 年<br>6 月 30 日<br>千美元 | 2023 年<br>6 月 30 日<br>千美元 |
| 营业收入           | 53                        | 1,176                     |
| 其他费用           | <u>(4,707)</u>            | <u>(5,993)</u>            |
| 经营亏损           | (4,654)                   | (4,817)                   |
| 财务费用           | (144,031)                 | (303,893)                 |
| 财务收入           | <u>26,114</u>             | <u>36,596</u>             |
| 净财务费用          | <u>(117,917)</u>          | <u>(267,297)</u>          |
| 税前亏损           | (122,571)                 | (272,114)                 |
| 所得税费用          | <u>(1,128)</u>            | <u>(649)</u>              |
| 净亏损            | (123,699)                 | (272,763)                 |
| 本期其他综合收益       |                           |                           |
| 后续可能重分类为损益的项目： |                           |                           |
| 汇兑储备           | <u>(39,274)</u>           | <u>(237,629)</u>          |
| 本期综合收益总额       | <u>(162,973)</u>          | <u>(510,392)</u>          |



### 32. 公司现金流量表

截至2024年6月30日止6个月期间 - 未经审计

|                      | 截止六个月至           |                 |
|----------------------|------------------|-----------------|
|                      | 2024 年           | 2023 年          |
|                      | 6 月 30 日         | 6 月 30 日        |
|                      | 千美元              | 千美元             |
| <b>经营活动的现金流量</b>     |                  |                 |
| 税前亏损                 | (122,571)        | (272,114)       |
| 调整：                  |                  |                 |
| 净财务费用                | 109,553          | 267,297         |
|                      | (13,018)         | (4,817)         |
| 营运资金变动：              |                  |                 |
| 应收及其他应收款项            | 639,802          | (334,124)       |
| 应付及其他应付款项            | 688,962          | 740,819         |
| 经营产生的现金流量            | 1,315,746        | 401,878         |
| 支付税费                 | (311)            | -               |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>1,315,435</b> | <b>401,878</b>  |
| <b>投资活动的现金流量</b>     |                  |                 |
| 已收取的利息收入             | 13,396           | 14,970          |
| 收到子公司偿还的贷款           | 43,680           | 352,061         |
| 对子公司的贷款              | -                | (17,972)        |
| 对子公司的投资              | (103,449)        | (387,740)       |
| <b>投资活动使用的现金流量净额</b> | <b>(46,373)</b>  | <b>(38,681)</b> |



### 32. 公司现金流量表 (续)

截至2024年6月30日止6个月期间 - 未经审计

|                      | 截止六个月至                 |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | 2024 年<br>6月30日<br>千美元 | 2023 年<br>6月30日<br>千美元 |
| <b>筹资活动的现金流量</b>     |                        |                        |
| 新增银行及其他金融机构借款        | 723,381                | 419,796                |
| 新增子公司借款              | 1,204,109              | -                      |
| 偿还银行及其他金融机构借款        | (687,204)              | (401,478)              |
| 偿还子公司借款              | (645,724)              | -                      |
| 偿还债券                 | (1,879,931)            | (281,393)              |
| 赎回债券                 | -                      | (7,000)                |
| 已付利息                 | (142,008)              | (155,040)              |
| <b>筹资活动使用的现金流量净额</b> | <b>(1,427,377)</b>     | <b>(425,115)</b>       |
| <b>现金及现金等价物净减少额</b>  | <b>(158,315)</b>       | <b>(61,918)</b>        |
| 期初现金及现金等价物           | 169,336                | 149,694                |
| 外币汇率变动对现金余额的影响       | (57)                   | (432)                  |
| <b>期末现金及现金等价物</b>    | <b>10,964</b>          | <b>87,344</b>          |