



普洛斯中国控股有限公司



年报

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

此报告为截至 2024 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 2024 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鲗鱼涌英皇道 979 号太古坊一座 14 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 12 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 2024 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 22 至第 122 页的财务报表。

转入储备及股息的数额

归属于所有者的亏损为人民币 6,462,787,000 元 (2023 年：利润人民币 612,985,000 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

(于 2024 年 5 月 1 日辞去 MOK Chi Ming 的候补董事并任命
为 Nicholas Regan JOHNSON 的候补董事)

Fang Fenglei
MOK Chi Ming

(于 2024 年 5 月 1 日辞去 Mark Tan 和 Higashi Michihiro 的
候补董事)

Mark Tan

Nicholas Regan JOHNSON

(于 2024 年 5 月 1 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

Nicholas Regan JOHNSON

董事

董事

日期：2025 年 4 月 3 日

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，持续为客户、合作伙伴和投资人创造价值。

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 2 吉瓦 (GW)。普洛斯中国资产管理规模约 790 亿美元¹。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。

- 物流基础设施板块

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 800 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。

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。

- 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持续增加。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，包括利用物流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。

- 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高成长创新企业，这些投资组合与普洛斯中国的其他业务产生协同效应，通过专注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。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

2024 年，中国经济稳步复苏，全年国内生产总值 (GDP) 增长 5%，顺利完成年初目标，增速在全球主要经济体中保持领先。其中，外贸增长强劲，年外贸增长规模达到 2.1 万亿元，相当于一个中等国家一年的外贸总量，跨境电商等新型贸易业态蓬勃发展。国内则在各项稳经济政策的推动下，市场消费和服务业明显回暖，实物商品网上零售额增长 6.5%，邮政快递业务量更是大幅增长 21%，企业和消费者信心逐步增强，为经济回升提供了有力支撑。

- 物流基础设施板块

2024 年，市场新增供应量同比下降 10%，但仍突破 1,600 万平方米，短期租金水平持续承压。然而，市场整体供应增速已逐步放缓，主要市场参与者的拿地规模同比下降近 80%。与此同时，经济回暖刺激多领域需求回升，全国重点城市的市场整体录得超 1,200 万平的净吸纳，同比增长 20%，显示出强劲的复苏势头：

市场概况 (续)

1. **跨境电子商务** 2024 年贡献了近 30% 的市场净吸纳，支撑华南市场出租率维持高位；未来虽然有美国关税风险，但头部跨境电商的价格优势仍存，另外通过新开国家站降低美向风险、做大整体 GMV 等手段仍将维持高速增长，关税对国内仓网的调整影响较小；
 2. 其次，**消费市场的回暖**拉动了服务品牌、电商平台等合同物流和快递快运客户需求的增长，合计贡献市场净吸纳约 40%；家电换新政策驱动明显，带动家用电器相关合同物流租赁达 120 万平，另外休闲零食客户也录得超百万的净吸纳；
 3. 同时，**新能源车**渗透率持续提升，2024 年底超 40%，交付中心等需求延续扩张，同时新能源汽车的保有量提升至 3000 万量，售后零备件仓的需求涌现，带动了仓储市场需求的持续旺盛。
- 大数据基础设施
1. 随着生成式人工智能的崛起，市场对兼具规模化与高性能的电力及冷却解决方案组合提出了更高的要求，这将助力客户更快速、更高效且更灵活地部署智能算力数据中心；
 2. 人工智能应用的广泛普及是推动数据中心行业增长的关键驱动力之一，其在医疗健康、金融服务业、交通运输业及制造业等几乎所有行业的 AI 应用范围不断拓展，持续推动着数据中心基础设施需求的增长。

运营成果概览

- 韧性十足的物流基础设施板块

普洛斯中国在中国众多地区市场拥有并管理的物流及工业基础设施面积达 4,900 万平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，我们的资产组合包含价值高达人民币 2,270 亿元的已竣工且稳定运营的物业，占总资产组合 85% 以上，实现了 87% 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，我们交付了价值人民币 123 亿元和总建筑面积 260 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物业)。

2024 年，普洛斯中国共签约物流及工业设施新租和续租面积达 2,900 万平方米，同比增长 12%。普洛斯中国凭借现代化物流基础设施与增值物业管理服务，持续保持良好客户留存率。目前普洛斯中国为近 3,000 家国内外客户提供服务，业务范围涵盖生产供应链、消费供应链及进出口贸易领域。

- 快速增长的大数据基础设施

截至 2024 年底，普洛斯中国大数据基础设施平台拥有并运营的数据中心达 14 个，总交付 IT 容量保持稳步增长。客户群体进一步扩大，客户数量同比增长 47%。与此同时，普洛斯中国持续升级 IT 增值服务体系，为超过 50% 的零售客户提供服务。

- 积极的筹资活动

GLP China Income Fund XII (“CIF XII”) 成立于 2024 年 1 月，资产管理规模达人民币 100 亿元。该收益基金投资拥有 25 个物流和商业园区资产，总可出租面积超过 220 万平方米，位于长江经济带、京津冀和大湾区等战略集群，政府政策高度支持新经济领域的发展。投资组合以多元化的优质租户为基础，包括电子商务、汽车、第三方物流企业、新能源以及智能和高科技制造公司。

Hidden Hill PE RMB Fund II (“HH RMB II”) 于 2024 年 1 月宣布募集完成，募集资金达人民币 80 亿元。HH RMB II 投资于高潜力公司，专注于现代物流服务、数字供应链、可再生能源和相关技术。

运营成果概览 (续)

GLP China Advanced Research Manufacturing Value-Add Partners (“CAVP”) 成立于 2024 年 2 月。CAVP 的初始投资规模超过 3.5 亿美元 (相当于人民币 25.16 亿元), 并将以中国核心经济中心的先进研究制造业为重点的工业园区投资为目标。

Hidden Hill VC Fund I (“HH VC”) 于 2024 年 9 月宣布募集完成, 募集资金达人民币 11 亿元。HH VC 专注于投资应用于物流和供应链场景的新兴技术项目, 包括可再生能源、智能设备、垂直行业企业服务、数字技术、人工智能和物联网。

GLP China Income Fund XIII (“CIF XIII”) 成立于 2024 年 12 月, 管理资产人民币 28 亿元。CIF XIII 投资组合资产位于大湾区、长三角和中西部地区的战略物流和科创产业园, 为第三方物流、电子商务、清洁能源、制药、科技和高端制造业的客户提供服务。

财务回顾

营业收入共计人民币78.18亿元 (2023年：人民币91.73亿元)，其中，物流基础设施租金及相关收入为人民币40.68亿元 (2023年：人民币58.89亿元)，下降主要系合并范围发生变化所致。普洛斯中国管理的所有物流基础设施的总租金和相关收入在2024年超过人民币121亿元。与此同时，普洛斯中国的大数据基础设施服务收入于2024年显著增长，收入增加至人民币13.77亿元 (2023年：人民币9.53亿元)。得益于可靠的交付能力和高效的运营管理，普洛斯中国管理的所有大数据基础设施的服务收入同比增长54%。

其他费用共计人民币22.76亿元 (2023年：人民币17.73亿元)，上升主要系对部分大数据基础设施租赁项目计提了人民币7.18亿元的减值损失。该些项目因市场价格下行压力及固定租赁期内客户入驻进度不及预期承压，但通过持续落实成本管控举措应对市场挑战抵消了部分影响。

投资性房地产公允价值变动损失计人民币79.42亿元 (2023年：收益计人民币9.35亿元)。普洛斯中国针对部分短期供需关系存在挑战的地区，主动调整投资性房地产相关估值，在客观反映市场环境的同时，更加稳健地列报投资性房地产的公允价值。这一调整也导致合营企业权益法确认损失计人民币4.93亿元，导致本年应占合营企业利润 (扣除所得税费用) 录得损失计人民币5.64亿元 (2023年：收益计人民币3.39亿元)。

财务费用共计人民币31.32亿元 (2023年：人民币46.54亿元)，下降主要得益于持续的降杠杆举措。

处置子公司的收益为人民币3.49亿元 (2023年：人民币21.51亿元)。2023年确认与一项非经常性股权交易相关的处置收益人民币14.85亿元。

2024年，经常性业务的利润保持强劲。得益于我们稳定的核心业务运营表现，经营性息税折旧摊销前利润² 增长至人民币33.87亿元 (2023年：人民币32.15亿元)。

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2024年12月31日，我们的债务总额为人民币607亿元 (2024年：人民币657亿元)，截至2024年12月31日，净负债权益比降至40.41% (2023年：42.13%)。

² 经营性息税折旧摊销前利润以息税折旧摊销前利润为基础，不包括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，公允地反应了主要经营活动产生的息税折旧摊销前利润。对2023年的对比数进行了调整，以剔除合并范围变化的影响，从而提高两年数据之间的可比性。

风险管理

我们高度重视风险管理。我们认为，有效的风险管理不仅能最大限度地减少下行风险，还能使我们从战略上承担必要的风险，以实现增长和创造价值。我们致力于培养一种强大的风险治理文化，鼓励积极识别和管理这些风险。

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、保持充足的现金余额和健康的短期债务比率。这种方法将使我们能够实现平衡和优化的流动性状况，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。为了降低这一风险，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

2024年，普洛斯中国的物流和工业设施获得了15项绿色建筑认证，如LEED、BREEAM和绿色仓库等标准。截至2024年12月，普洛斯中国在普洛斯园区投资开发的屋顶光伏装机量达到460兆瓦，发电量同比增长34%。此外，普洛斯中国自2014年以来长期在中国支持泉爱基金会公益助学项目，至今已惠及70多所乡村学校和53,000多名学生。

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。

环境、社会及治理 (续)

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。

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”。



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

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 22 至 122 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 2024 年 12 月 31 日的综合资产负债表与截至 2024 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 2024 年 12 月 31 日的综合财务状况及截至 2024 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 和会计政策附注 2(j)。	
关键审计事项	审计应对
于 2024 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，账面价值为人民币 83,152 百万元，占贵集团总资产的 39%。 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 implementation 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，并作为董事对投资性房地产的公允价值评估依据的估值报告； • 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合理性。



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 以及会计政策附注 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合理性。



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)

非上市股权投资估值	
参阅综合财务报表附注 18, 30(f) 以及会计政策附注 2(h)。	
关键审计事项	审计应对
于 2024 年 12 月 31 日, 贵集团持有人民币 14,791 百万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合理性。

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)

数据中心业务相关的商誉及物业、厂房及设备的减值评估	
参阅综合财务报表附注 16, 17 以及会计政策附注 2(m)。	
关键审计事项	审计应对
于 2024 年 12 月 31 日, 贵集团数据中心业务相关的商誉及物业、厂房及设备的账面金额分别为人民币 1,968 百万元及人民币 11,147 百万元。 贵集团至少每年对商誉进行减值评估, 并在发生某些触发事件时更频繁地进行评估。当事件或情况变化表明资产组的账面金额可能无法收回时, 本集团对物业、厂房及设备进行减值测试。 贵集团将商誉及物业、厂房及设备分配给现金产出单位, 并评估这些现金产出单位的可收回金额。可收回金额为公允价值减去处置成本后的净值和使用价值两者中的较高者。使用价值是以相关现金产出单位的折现现金流预测来确定的。贵集团聘请外部评估师协助进行商誉减值评估。	我们对数据中心业务相关的商誉及物业、厂房及设备减值评估的审计程序包括以下程序: • 了解并评估贵集团对数据中心业务相关的商誉及物业、厂房和设备的减值评估过程中的关键内部控制的设计及执行情况; • 参照现行会计准则的要求, 评估管理层对识别现金产出单位及分配给每个现金产出单位的商誉和物业、厂房和设备的金额的适当性; • 获取并检查外部评估师编制的商誉减值评估报告以及管理层编制的物业、厂房和设备减值评估底稿; • 评估外部评估师的专业能力、经验和客观性; • 在我们内部估值专家的协助下, 参照现行会计准则的要求, 评价所采用的估值方法的恰当性, 并评估所采用的贴现率是否在同一行业其他公司采用的范围内;



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)

数据中心业务相关的商誉及物业、厂房及设备的减值评估 (续)	
参阅综合财务报表附注 16, 17 以及会计政策附注 2(m)。	
关键审计事项	审计应对
贵集团还使用现金流折现法来评估具有减值迹象的数据中心的物业、厂房及设备的可收回金额。于 2024 年 12 月 31 日, 与这些数据中心相关的物业、厂房及设备的资产已确认减值损失人民币 718 百万元。 折现现金流预测的编制涉及管理层的重大判断, 尤其是在确定所采用的关键假设时, 包括预测上架率和折现率。 我们将数据中心业务相关的商誉及物业、厂房及设备的减值评估确定为关键审计事项, 因为这些资产的减值评估涉及管理层对所采用的关键假设的重大判断, 这些假设本质上有不确定性, 并且可能受到管理层偏见的影响。	我们对数据中心业务相关的商誉及物业、厂房及设备减值评估的审计程序包括: • 通过与历史上架率、管理层批准的财务预算以及行业研究机构发布的上架率进行比较, 质询预测上架率的合理性; • 对管理层上一年的现金流预测进行回溯性复核, 并将预测上架率与当年的实际结果进行比较, 以评估管理层预测过程的可靠性, 并考虑是否存在管理层偏见的迹象; • 获取由管理层准备的折现现金流预测中采用的关键假设的敏感性分析, 并评估这些关键假设的变化对减值评估结论的影响, 以及是否存在管理层偏见的迹象; 和 • 根据现行会计准则的要求, 评估综合财务报表中数据中心业务相关的商誉及物业、厂房及设备减值评估披露的合理性。



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)



综合财务报表及其核数师报告以外的信息

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

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

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

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

董事就综合财务报表须承担的责任

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

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

核数师就审计综合财务报表承担的责任

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



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。



畢馬威

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)

- 计划和执行集团审计，以获得关于贵集团内实体或业务单位财务信息的充分、适当的审计证据，作为对集团财务报表形成意见的基础。我们负责指导、监督和复核为集团审计目的开展的审计工作。我们仍对我们的审计意见承担全部责任。

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

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：2025 年 4 月 3 日



综合收益报表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度



	附注	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
营业收入	4	7,817,724	9,173,457
其他收入	5	511,267	405,067
销售成本		(12,600)	(17,768)
物业相关及其他营业支出		(4,431,435)	(4,559,080)
其他费用		(2,276,060)	(1,772,829)
投资性房地产公允价值变动		(7,942,341)	935,368
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(564,333)	338,842
应占联营企业利润 (扣除所得税费用) 及 处置联营企业损失		(357,434)	(185,740)
营业 (亏损) / 利润		(7,255,212)	4,317,317
财务费用	6	(3,131,981)	(4,653,657)
财务收入	6	879,938	1,059,774
净财务费用	6	(2,252,043)	(3,593,883)
处置子公司收益	29	348,583	2,151,465
处置投资性房地产 (损失) / 利得		(14,958)	463,681
税前 (亏损) / 利润	7	(9,173,630)	3,338,580
所得税费用	8	253,066	(1,568,705)
本年净 (亏损) / 利润		(8,920,564)	1,769,875
归属于:			
本公司股东		(6,462,787)	612,985
少数股东		(2,457,777)	1,156,890
本年净 (亏损) / 利润		(8,920,564)	1,769,875

第 31 至第 122 页的附注属本综合财务报表的一部分。



综合收益报表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (续)



	附注	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
本年净 (亏损) / 利润		(8,920,564)	1,769,875
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		(192,795)	(677,812)
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>			
财务报告折算为报告货币的汇兑差额		104,509	45,186
应占合营企业的其他综合收益		20,116	15,141
应占联营企业的其他综合收益		6,479	(18,720)
以公允价值计量的自有物业重估增值		3,590	-
本年其他综合收益		(58,101)	(636,205)
本年综合收益合计		(8,978,665)	1,133,670
综合收益归属于:			
本公司股东		(6,556,908)	(33,339)
少数股东		(2,421,757)	1,167,009
本年综合收益合计		(8,978,665)	1,133,670

第 31 至第 122 页的附注属本综合财务报表的一部分。

综合资产负债表

于 2024 年 12 月 31 日



	附注	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)	2022 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产				
投资性房地产	11	83,152,117	86,053,975	96,671,330
对合营企业的投资	13	20,226,097	19,823,516	19,565,987
对联营企业的投资	14	20,038,291	20,268,799	19,812,301
递延所得税资产	15	900,999	507,418	379,345
物业、厂房及设备	16	14,192,216	13,158,430	9,419,314
无形资产	17	4,682,782	4,802,799	4,902,713
其他长期投资	18	16,945,787	18,585,862	17,499,517
其他非流动资产	19	14,204,089	11,003,441	13,898,847
		<u>174,342,378</u>	<u>174,204,240</u>	<u>182,149,354</u>
流动资产				
应收及其他应收款项	20	23,676,488	36,539,965	29,332,137
持有待售资产	21	7,138,515	15,780,246	46,025,622
现金及现金等价物	22	8,948,176	8,018,117	10,373,258
		<u>39,763,179</u>	<u>60,338,328</u>	<u>85,731,017</u>
资产总额		<u>214,105,557</u>	<u>234,542,568</u>	<u>267,880,371</u>
股本及储备				
股本	23	42,857,520	42,857,520	42,857,520
储备	24	48,739,361	55,412,497	55,439,574
		91,596,881	98,270,017	98,297,094
少数股东权益		<u>36,467,006</u>	<u>38,657,277</u>	<u>42,798,582</u>
权益总额		<u>128,063,887</u>	<u>136,927,294</u>	<u>141,095,676</u>

第 31 至第 122 页的附注属本综合财务报表的一部分。

综合资产负债表

于 2024 年 12 月 31 日 (续)



	附注	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)	2022 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动负债				
贷款及长期借款	25	44,037,763	34,002,282	53,045,831
递延所得税负债	15	7,627,070	8,804,474	9,875,523
其他非流动负债	26	5,325,443	5,338,664	4,955,398
		<u>56,990,276</u>	<u>48,145,420</u>	<u>67,876,752</u>
流动负债				
贷款及短期借款	25	12,227,531	27,743,194	14,659,396
应付及其他应付款项	27	12,863,739	13,555,530	11,961,194
应交税金		1,460,503	1,815,928	2,753,451
持有待售负债	21	2,499,621	6,355,202	29,533,902
		<u>29,051,394</u>	<u>49,469,854</u>	<u>58,907,943</u>
负债总额		<u>86,041,670</u>	<u>97,615,274</u>	<u>126,784,695</u>
负债和权益总额		<u>214,105,557</u>	<u>234,542,568</u>	<u>267,880,371</u>

董事会于 2025 年 4 月 3 日核准并许可发出。

诸葛文静
董事

Nicholas Regan JOHNSON
董事

第 31 至第 122 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 2024 年 12 月 31 日止年度

	股本 人民币千元	资本储备和 法定盈余公积 人民币千元	股份支付 资本储备 人民币千元	外币报表 折算差异 人民币千元	公允价值储备 (不可转回) 人民币千元	其他储备 人民币千元	留存收益 人民币千元	归属于公司 股东的总额 人民币千元	少数股东 权益 人民币千元	权益总额 人民币千元
于 2023 年 1 月 1 日 (经重列)	42,857,520	416,713	240,416	172,165	1,124,677	(9,535,408)	63,021,011	98,297,094	42,798,582	141,095,676
本年综合收益总额	-	-	-	-	-	-	612,985	612,985	1,156,890	1,769,875
本年净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	35,067	-	-	-	35,067	10,119	45,186
外币报表折算差异	-	-	-	-	(677,812)	-	-	(677,812)	-	(677,812)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应占合营企业的其他综合收益	-	15,141	-	-	-	-	-	15,141	-	15,141
应占联营企业的其他综合收益	-	(18,720)	-	-	-	-	-	(18,720)	-	(18,720)
其他综合收益总额	-	(3,579)	-	35,067	(677,812)	-	-	(646,324)	10,119	(636,205)
本年综合收益总额	-	(3,579)	-	35,067	(677,812)	-	612,985	(33,339)	1,167,009	1,136,670
直接计入权益的股东交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	2,859,838	2,859,838
转入储备	-	55,134	-	-	-	-	(55,134)	-	-	-
收购子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	-	-	-	192,394	192,394
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	-	-	-	-	3,779	(18,294)	(14,515)
处置子公司 (附注 29)	-	3,779	-	-	-	-	-	-	(7,617,553)	(7,617,553)
向少数股东处置子公司股份	-	18,584	-	-	-	-	-	18,584	31,251	49,835
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(755,950)	(755,950)
其他	-	-	-	-	-	-	(16,101)	(16,101)	-	(16,101)
股东内部交易合计	-	77,497	-	-	-	-	(71,235)	6,262	(5,308,314)	(5,302,052)
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	42,857,520	490,631	240,416	207,232	446,865	(9,535,408)	63,562,761	98,270,017	38,657,277	136,927,294

第 31 至第 122 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 2024 年 12 月 31 日止年度 (续)



	股本 人民币千元	资本储备和 法定盈余公积 人民币千元	股份支付 资本储备 人民币千元	物业重估储备 人民币千元	外币报表 折算差异 人民币千元	公允价值储备 (不可转回) 人民币千元	其他储备 人民币千元	留存收益 人民币千元	归属于公司 股东的权益 人民币千元	少数股东 权益 人民币千元	权益总额 人民币千元
于 2024 年 1 月 1 日(经重列)	42,857,520	490,631	240,416	-	207,232	446,865	(9,535,408)	63,562,761	98,270,017	38,657,277	136,827,294
本年综合收益总额											
本年净亏损	-	-	-	-	-	-	-	(6,462,787)	(6,462,787)	(2,457,777)	(8,920,564)
其他综合收益											
外币报表折算差异	-	-	-	-	68,489	-	-	-	68,489	36,020	104,509
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	(192,795)	-	-	(192,795)	-	(192,795)
应占合营企业的其他综合收益	-	20,116	-	-	-	-	-	-	20,116	-	20,116
应占联营企业的其他综合收益	-	6,479	-	-	-	-	-	-	6,479	-	6,479
以公允价值计量的自有物业重估增值	-	-	-	3,590	-	-	-	-	3,590	-	3,590
其他综合收益总额	-	26,595	-	3,590	68,489	(192,795)	-	-	(94,121)	36,020	(68,101)
本年综合收益总额	-	26,595	-	3,590	68,489	(192,795)	-	(6,462,787)	(6,556,908)	(2,421,757)	(6,978,605)
直接计入权益的股东交易											
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,296,252	1,296,252
转入储备	-	29,299	-	-	-	-	-	(29,299)	-	-	-
收购子公司(附注 29)	-	(44,891)	-	-	-	-	-	-	(44,891)	120,083	75,192
从少数股东收购子公司股份	-	(46,442)	-	-	-	-	-	-	(46,442)	(190,817)	(237,259)
处置子公司(附注 29)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(518,709)	(518,709)
向少数股东处置子公司股份	-	(24,895)	-	-	-	-	-	-	(24,895)	24,895	-
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	(521,070)	-	-	-	(500,218)	(500,218)
处置其他长期投资	-	-	-	-	-	-	-	521,070	-	-	-
股东内部交易合计	-	(86,229)	-	-	-	(521,070)	-	491,771	(116,228)	231,466	115,258
于 2024 年 12 月 31 日	42,857,520	430,297	240,416	3,590	275,721	(267,000)	(9,535,408)	57,591,745	91,596,881	36,467,006	128,063,887

第 31 至第 122 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 2024 年 12 月 31 日止年度

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
经营活动产生的现金流量		
税前 (亏损) / 利润	(9,173,630)	3,338,580
调整:		
无形资产摊销	117,952	121,529
递延管理费摊销	1,423	-
物业、厂房及设备折旧	807,768	731,704
处置物业、厂房及设备损失	53,204	29,999
处置子公司的利得	(348,583)	(2,151,465)
处置投资性房地产的损失 / (收益)	14,958	(463,681)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	564,333	(338,842)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用) 及 处置联营企业损失	357,434	185,740
投资性房地产公允价值变动	7,942,341	(935,368)
金融资产公允价值变动及处置损失	(32,514)	34,115
应收及其他应收款项减值损失	78,899	24,484
物业、厂房及设备减值损失	717,819	-
净财务费用	2,137,524	3,442,352
股息收入	(205,693)	(209,531)
	3,033,235	3,809,616
营运资本变动:		
应收及其他应收款项	(251,798)	(684,894)
应付及其他应付款项	1,117,289	1,473,658
经营活动产生的现金流量	3,898,726	4,598,380
已付税金	(229,541)	(551,631)
经营活动产生的现金流量净额	3,669,185	4,046,749

第 31 至第 122 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 2024 年 12 月 31 日止年度 (续)

	附注	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
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	(807,090)	(3,668,725)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	29	5,472,019	8,970,471
对合营企业的注资		(1,351,855)	(709,599)
对联营企业的注资		(762,951)	(1,615,213)
从合营企业收到的股息		224,529	179,167
从联营企业收到的股息		675,605	767,957
从其他长期投资收到的股息		187,812	209,531
支付收购物业、厂房及设备		(1,264,980)	(2,102,420)
购买其他投资支付的现金		(290,183)	(2,660,976)
处置物业、厂房及设备收到的现金		9,523	17,768
处置投资性房地产收到的现金		1,422,736	2,065,573
处置其他长期投资收到的现金		1,704,910	918,819
处置合营与联营企业收到的现金		68,286	89,903
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		(752,768)	(2,214,135)
投资性房地产开发支出		(2,034,329)	(4,177,559)
处置合营企业收到的押金		112,000	-
收回 / (支付) 收购投资性房地产押金		32,071	(11,037)
对合营企业的贷款		(52,417)	(15,805)
对联营企业的贷款		(82,500)	(102,089)
对少数股东的贷款		(42,000)	(12,900)
对第三方的贷款		(60)	-
对间接控股公司及其他关联公司的贷款		(243,222)	(2,655,372)
收到合营企业偿还的贷款		899,680	415,814
收到联营企业偿还的贷款		846,505	922,900
收到少数股东偿还的贷款		-	100,000
收到第三方企业偿还的贷款		-	65,590
收到间接控股公司及其他关联公司偿还的贷款		5,774,626	1,612,478
已收取的利息收入		311,250	340,078
为建设项目承诺的押金		(91,838)	(33,464)
投资活动产生/ (使用) 的现金流量净额		9,965,359	(3,303,245)

第 31 至第 122 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 2024 年 12 月 31 日止年度 (续)

	附注	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
筹资活动产生的现金流量			
收到少数股东注资		1,296,252	2,859,838
发行共同投资股份收到的押金		-	15,440
支付共同投资方的股息		(33,791)	(99,182)
向少数股东的借款	22(b)	6,850	22,000
偿还少数股东借款	22(b)	-	(249,675)
向第三方企业的借款	22(b)	1,800	116,190
偿还合营公司借款	22(b)	(374,000)	-
向联营企业的借款	22(b)	232,607	516,784
偿还联营企业的借款	22(b)	(330,237)	(614,346)
向其他关联公司的借款	22(b)	1,087,431	735,314
偿还其他关联公司的借款	22(b)	(821,765)	(809,650)
新增银行及其他金融机构借款	22(b)	24,821,644	37,705,117
偿还银行及其他金融机构借款	22(b)	(20,046,192)	(37,019,330)
偿还债券	22(b)	(14,554,953)	(4,900,000)
赎回债券	22(b)	-	(388,470)
已付利息	22(b)	(3,233,958)	(4,297,691)
偿还租赁负债本金部分	22(b)	(154,914)	(189,439)
偿还租赁负债利息部分	22(b)	(131,746)	(107,541)
支付少数股东股利		(645,218)	(575,950)
从少数股东收购子公司股份		(234,653)	(7,767)
新增应付其他关联方的款项	22(b)	508,372	-
向少数股东出售子公司股份的收益		-	34,884
银行借款质押资金		(2,070,000)	(427,830)
筹资活动使用的现金流量净额		(14,676,471)	(7,681,304)
现金及现金等价物减少的净额		(1,041,927)	(6,937,800)
年初现金及现金等价物		7,511,130	14,417,582
外币汇率变动的影响		10,080	31,348
年末现金及现金等价物	22	6,479,283	7,511,130

第 31 至第 122 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 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。本财务报表以人民币列示，并四舍五入至最接近的千位数。

列报货币的变更

以前年度的综合财务报表以美元列报。自 2024 年 12 月 17 起，本集团将编制综合财务报表的列报货币从美元变更为人民币。本公司董事认为，本集团大部分交易以人民币计价及结算。列报货币变更使本公司股东及潜在投资者得以更准确地了解本集团的财务表现，因此本公司董事认为采用人民币作为本集团综合财务报表的列报货币更为适当。

关于列报货币的变更，本集团已追溯应用于 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日之年度。本集团综合财务报表中 2023 年的比较数据亦以人民币重列。本集团亦以人民币重列截至 2022 年 12 月 31 日的综合资产负债表，但未重述相关附注。

2. 主要会计政策 (续)

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。

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：

- 《香港会计准则》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”），及《香港会计准则》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
- 《香港会计准则》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

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：

2. 主要会计政策 (续)

《香港会计准则》第 1 号修订，财务报告披露 (2020 年和 2022 年的修订，统称为 “《香港会计准则》第 1 号修订”)

《香港会计准则》第 1 号修订影响了负债的流动或非流动分类，并已作为一揽子计划追溯适用。

2020 年的修订主要澄清了可以用自身权益工具结算的负债的分类。如果负债条款允许交易对手选择通过转移实体自身的权益工具来结算该负债，并且这种转换选择被作为权益工具处理，则这些条款不影响负债的流动或非流动分类。否则，转移权益工具将构成负债的结算并影响其分类。

2022 年的修订规定，在报告日期之后必须遵守的条件不影响负债的流动或非流动分类。然而，实体需要披露受此类条件约束的非流动负债的信息。

在采用《香港会计准则》第 1 号修订后，本集团重新评估了其负债的流动或非流动分类，并认为这些修订不会对财务报表产生重大影响。

《香港财务报告准则》第 16 号修订，租赁——售后租回的租赁负债

该修订澄清了实体如何在交易日期之后处理售后租回，要求卖方承租人按照一般后续会计要求处理租赁负债，以便不确认与保留的使用权相关的任何收益或损失。卖方承租人需要追溯应用修订至初始应用日期之后的售后租回交易。由于本集团未进行重大的售后租回交易，因此此修订对这些财务报表没有重大影响。

《香港会计准则》第 7 号，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

该修订引入了新的披露要求，以增强供应商融资安排及其对实体负债、现金流和流动性风险敞口的影响的透明度。由于本集团未进行任何供应商融资安排，因此该修订对财务报表没有重大影响。

2. 主要会计政策 (续)

(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

下列自用持有的资产按其重估价值列示，即为重估日的公允价值减去任何后续的累计折旧：

- 自用建筑物；

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。

2. 主要会计政策 (续)

本年和上年的估计使用寿命如下：

按公允价值计量的自用建筑物不进行折旧。

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。

(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；且
- 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。

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 (见注释 2(h)(i)) ;
- 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（或如果金融工具的预期期限小于 12 个月，则为更短的期限）；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：

- 借款人不大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相同评估。

由于本集团仅在指定债务人违约的情况下根据担保工具的条款进行付款，因此根据预期付款估计预期信贷亏损，以偿还持有人的信用损失。本集团预期从担保人，指明债务人或任何其他方获得的任何金额减去。然后使用针对现金流量特定风险调整的当前无风险利率贴现金额。

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出单位 (“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出单位或现金产出单位组。

资产或现金产出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。

如果资产或现金产出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。

(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)) 。

2. 主要会计政策 (续)

(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))。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

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。

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。

2. 主要会计政策 (续)

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。

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。

2. 主要会计政策 (续)

(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。

(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。

2. 主要会计政策 (续)

(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。

(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功能货币。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功能货币。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。

2. 主要会计政策 (续)

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人民币。外币业务的收入和支出按交易日的汇率折算成人民币。

外币折算差异确认在其他综合收益，并累积在外币报表折算差异，分配给少数股东的除外。

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。

2. 主要会计政策 (续)

(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, 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。初始分类为持有作出售或持有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。

(y) 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

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
租金及相关服务收入	3,245,630	4,600,094
其他与租金相关的服务收入 (注)	822,453	1,288,739
	4,068,083	5,888,833

《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	1,463,920	1,417,487
数据中心服务收入	1,376,837	953,500
冷链服务收入	863,095	874,595
销售货物收入	45,789	39,042
	3,749,641	3,284,624
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	45,789	39,042
于某一时段内确认收入	3,703,852	3,245,582
	3,749,641	3,284,624
	7,817,724	9,173,457

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

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
股息收入	205,693	209,531
政府补助	186,317	125,788
金融资产公允价值变动及处置损失	32,514	(34,115)
物业、厂房和设备处置损失	(53,204)	(29,999)
其他	139,947	133,862
	511,267	405,067



[Handwritten signature]

6. 净财务费用

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	41,999	45,899
- 合营企业贷款	173,356	213,066
- 联营企业贷款	22,776	55,977
- 少数股东贷款	2,034	2,007
- 间接控股公司及其他关联公司贷款	636,024	739,987
- 第三方贷款	3,749	2,838
利息收入	879,938	1,059,774
银行及其他金融机构借款交易成本摊销	(131,948)	(200,759)
债券交易成本摊销	(19,103)	(28,012)
利息费用：		
- 银行及其他金融机构借款	(2,688,023)	(3,090,907)
- 债券	(377,615)	(1,011,292)
- 合营企业借款	(130)	-
- 联营企业借款	(4,797)	(1,623)
- 少数股东借款	(3,319)	(2,690)
- 间接控股公司及其他关联公司借款	(32,823)	(107,379)
- 第三方借款	(9,484)	(10,496)
- 租赁负债	(202,522)	(177,574)
借款成本总额	(3,469,764)	(4,630,732)
减：资本化的借款成本	137,364	209,964
借款成本净额	(3,332,400)	(4,420,768)
汇兑收益 / (损失)	200,419	(232,889)
于损益中确认的净财务费用	(2,252,043)	(3,593,883)



7. 税前 (损失) / 利润

下列项目已被列入税前 (损失) / 利润:

(a) 员工成本

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
工资和薪金	(559,972)	(710,966)
其中: 工资和薪金中设定提存计划	(70,641)	(86,592)

(b) 其他费用

无形资产摊销	(117,952)	(121,529)
物业、厂房及设备折旧:		
- 自有物业、厂房及设备	(561,620)	(518,573)
- 使用权资产	(344,680)	(285,340)
减: 资本化的使用权资产折旧费用	98,532	72,209
应收及其他应收款项减值损失	(78,899)	(24,484)
物业、厂房及设备减值损失	(717,819)	-
审计费 - 审计服务	(28,643)	(26,525)

8. 所得税费用

(a) 综合收益报表中的所得税费用:

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
当期税金	528,094	1,069,571
境外收入代扣代缴所得税	510,946	224,534
	1,039,040	1,294,105
递延税项		
暂时差异的产生和转回	(1,292,106)	274,600
	(253,066)	1,568,705

8. 所得税费用 (续)

(b) 预期税额与实际税额的核对:

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
税前 (亏损) / 利润	(9,173,630)	3,338,580
减: 应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	564,333	(338,842)
减: 应占联营企业利润 (扣除所得税费用) 及 处置联营企业损失	357,434	185,740
除应占合营及联营企业 (亏损) / 利润 (扣除所得税费用) 税前利润	(8,251,863)	3,185,478
按中国 25%税率计算的所得税费用	(2,062,966)	796,370
子公司不同税率影响	9,956	(81,146)
无需征税的收入	(288,540)	(593,895)
不可扣减的费用	631,542	619,521
未确认的递延所得税资产	970,742	615,062
确认前期未确认的税务亏损	(24,746)	(11,741)
境外收入代扣代缴所得税	510,946	224,534
	(253,066)	1,568,705

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:

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
执行董事		
薪金、津贴和福利	5,226	5,083
酌定奖金	612	817
长期激励计划	444	2,253
合计	6,282	8,153

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

	2024 年			2023 年		
	税前金额 人民币千元	所得税费用 人民币千元	税后金额 人民币千元	税前金额 人民币千元 (经重列)	所得税费用 人民币千元 (经重列)	税后金额 人民币千元 (经重列)
外币报表折算差异	104,509	-	104,509	45,186	-	45,186
其他长期投资的公允价值变动	(222,666)	29,871	(192,795)	(729,327)	51,515	(677,812)
应占合营企业及联营企业其他综合收益	26,595	-	26,595	(3,579)	-	(3,579)
以公允价值计量的自有物业重估增值	4,786	(1,196)	3,590	-	-	-
其他综合收益总额	(86,776)	28,675	(58,101)	(687,720)	51,515	(636,205)

(b) 其他综合收益的组成部分 (包括重分类调整)

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
外币报表折算差异	104,509	45,186
其他长期投资的公允价值变动	(192,795)	(677,812)
应占合营企业及联营企业其他综合收益	26,595	(3,579)
以公允价值计量的自有物业重估增值	3,590	-
本年于其他综合收益中确认的变动净额	(58,101)	(636,205)

11. 投资性房地产

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
于 1 月 1 日	86,053,975	96,671,330
增加	1,050,371	4,385,222
处置	(968,000)	(3,079,000)
收购子公司 (附注 29)	4,986,400	1,546,000
处置子公司 (附注 29)	(3,349,000)	(8,313,491)
资本化的借款成本 (附注 6)	41,892	177,967
公允价值变动	(7,942,341)	935,368
从持有待售资产转回 (附注 21)	6,666,000	485,000
重分类为持有待售资产 (附注 21)	(3,409,000)	(6,768,679)
汇率变动影响	21,820	14,258
	<u>83,152,117</u>	<u>86,053,975</u>
于 12 月 31 日	<u>83,152,117</u>	<u>86,053,975</u>

包括:

已完工的投资性房地产	74,165,296	70,085,654
开发中的投资性房地产	3,783,500	8,569,000
持有供开发的土地	<u>5,203,321</u>	<u>7,399,321</u>
	<u>83,152,117</u>	<u>86,053,975</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)

2024 年 12 月 31 日

	本集团			
	第 1 层级 人民币千元	第 2 层级 人民币千元	第 3 层级 人民币千元	总额 人民币千元
投资性房地产	-	-	83,152,117	83,152,117

2023 年 12 月 31 日

	本集团			
	第 1 层级 人民币千元 (经重列)	第 2 层级 人民币千元 (经重列)	第 3 层级 人民币千元 (经重列)	总额 人民币千元 (经重列)
投资性房地产	-	-	86,053,975	86,053,975

截至 2024 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 (2023 年 12 月 31 日：无)。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 2024 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	4.00% - 7.25%
	现金流折现法和余值法	折现率	5.10% - 10.25%
	现金流折现法和余值法	退出资本化率	3.10% - 7.25%

不可观察输入值敏感度及相互关系的描述:

公允价值计量与不可观察输入值呈负相关, 即系数越低, 公允价值越高。

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

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 2024 年度, 投资性房地产的资本化利息成本约人民币 41,892,000 元 (2023 年度: 人民币 177,967,000 元)。截至 2024 年 12 月 31 日年度的借款资本化率介乎在 2.40%至 4.53% (截至 2023 年 12 月 31 日止年度: 3.05%至 4.90%)。

于 2024 年 12 月 31 日, 账面价值总额约为人民币 77,582,117,000 元的投资性房地产 (2023 年 12 月 31 日: 人民币 75,605,321,000 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:

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
应收租赁款项:		
- 一年内	3,170,081	2,902,490
- 一年至五年	4,775,880	4,795,653
- 五年以上	1,515,165	1,719,502
	<u>9,461,126</u>	<u>9,417,645</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。

公司名称	注册成立及 经营地点	所有权益比率			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% (注)	-	30.93%	千美元 3,725,000	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	控股投资
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 1,121,450	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%	千人民币 185,000	自有物业出租
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	香港	100.00%	-	100.00%	千美元 168,124	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
上海普徐仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 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%	千美元 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% 31.89%	-	95.42%	千美元 160,023	控股投资
珠海普航股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	中国	(注)	-	31.89%	千人民币 3,600,000	物流开发基金
上海普泽私募基金合伙企业 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 11,500,000	物流开发基金
CLF3 Sponsor Limited	开曼群岛	100.00%	-	100.00%	千美元 0.001	控股投资
无锡翔瑞长鸿股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	63.41% 10.93%	-	63.41%	千人民币 1,066,500	控股投资
Hidden Hill Investment 115	开曼群岛	(注)	-	10.93%	千美元 2.87	控股投资
China Logistic Investment Holding (2) Limited	开曼群岛	63.55%	-	63.55%	千美元 115,001	控股投资

注： 根据管理层对各实体治理结构和决策机制的分析，结合集团控制这些实体重大决策的能力以及集团回报水平和变动性的考量，集团决定应将对这些实体的投资作为子公司进行会计处理。

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。

	CLF II 人民币千元	ACL 人民币千元	CIF VI 人民币千元	HH RMB II 人民币千元	其他 人民币千元	总计 人民币千元
于 2023 年 1 月 1 日结余 (经重列)	19,318,700	3,822,284	2,213,935	2,603,824	14,839,839	42,798,582
本年净利润	468,901	101,971	277,954	92,071	215,993	1,156,890
外币报表折算差异	-	-	-	-	10,119	10,119
来自少数股东的股本	269,740	-	305,466	1,724,758	559,874	2,859,838
从少数股东收购子公司股份	(34,881)	-	-	-	16,587	(18,294)
收购子公司 (附注 29)	-	-	-	-	192,394	192,394
处置子公司 (附注 29)	-	-	-	-	(7,617,553)	(7,617,553)
向少数股东处置子公司股份	-	-	21,243	(18,972)	28,980	31,251
向少数股东的分配股利	-	-	(162,663)	-	(593,287)	(755,950)
于 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 1 月 1 日结余 (经重列)	20,022,460	3,924,255	2,655,935	4,401,681	7,652,946	38,657,277
本年净 (亏损) / 利润	(2,017,869)	(137,311)	(68,686)	336,228	(570,139)	(2,457,777)
外币报表折算差异	-	-	-	-	36,020	36,020
来自少数股东的股本	10,180	-	-	738,060	548,012	1,296,252
从少数股东收购子公司股份	(4,205)	-	-	-	(186,612)	(190,817)
收购子公司 (附注 29)	-	-	-	-	120,083	120,083
处置子公司 (附注 29)	-	-	-	-	(518,709)	(518,709)
向少数股东处置子公司股份	-	-	-	4,376	20,519	24,895
向少数股东的分配股利	(8,943)	-	(101,223)	(116,661)	(273,391)	(500,218)
于 2024 年 12 月 31 日结余	18,001,623	3,786,944	2,486,026	5,363,684	6,828,729	36,467,006

12. 对子公司的投资 (续)

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
CLF II		
少数股东权益的百分比	69.07%	69.07%
流动资产	2,115,934	2,200,255
非流动资产	43,132,125	46,151,029
流动负债	(3,729,113)	(3,782,495)
非流动负债	(15,751,653)	(15,925,996)
少数股东权益	(754,682)	(784,827)
净资产	25,012,611	27,857,966
少数股东权益	18,001,623	20,022,460
	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	1,660,094	1,497,496
净 (亏损) / 利润	(2,872,018)	656,042
综合收益总额	(3,276,394)	173,765
归属于少数股东的净 (亏损) / 利润	(2,017,869)	468,901
现金减少净额	(135,827)	(66,882)
	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
ACL		
少数股东权益的百分比	46.86%	46.86%
流动资产	906,158	758,071
非流动资产	12,180,518	13,063,605
流动负债	(536,134)	(837,690)
非流动负债	(4,397,898)	(4,538,325)
净资产	8,152,644	8,445,661
少数股东权益	3,786,944	3,924,255
	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	661,214	652,296
净 (亏损) / 利润	(293,018)	217,598
综合收益总额	(293,018)	217,598
归属于少数股东的净 (亏损) / 利润	(137,311)	101,971
现金增加净额	111,974	97,000

12. 对子公司的投资 (续)

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
CIF VI (注)		
少数股东权益的百分比	68.11%	68.11%
流动资产	538,402	751,149
非流动资产	6,725,469	6,890,045
流动负债	(585,537)	(290,119)
非流动负债	(3,274,551)	(3,748,664)
少数股东权益	(3,490)	(11,130)
净资产	3,400,293	3,591,281
少数股东权益	2,486,026	2,655,935
	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	435,996	511,779
净(亏损)/利润	(97,343)	410,704
综合收益总额	(97,343)	410,704
归属于少数股东的净(亏损)/利润	(68,686)	277,954
现金减少净额	(236,822)	(1,439,539)
	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
HH RMB II		
少数股东权益的百分比	68.65%	64.22%
流动资产	846,895	429,739
非流动资产	6,360,139	5,617,206
流动负债	(56,415)	(33,483)
非流动负债	(209,668)	(68,707)
少数股东权益	(1,777,125)	(1,592,222)
净资产	5,163,826	4,352,533
少数股东权益	5,363,684	4,401,681
	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	-	-
净利润	401,207	71,460
综合收益总额	401,207	71,460
归属于少数股东的净利润	336,228	92,071
现金增加/(减少) 净额	417,156	(69,388)

13. 对合营企业的投资

	附注	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
招商局资本投资有限责任公司 (简称 “CMCI”)	(a)	5,625,531	5,663,176
GLP Thor Fund I, L.P (简称 “Thor Fund”)	(b)	4,273,600	4,187,624
北京金通港房地产开发有限公司 (简称 “Z3 项目”)	(c)	2,309,988	2,311,507
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (简称 “CVA I Fund”)	(d)	1,575,516	1,638,119
其他	(e)	6,441,462	6,023,090
		<u>20,226,097</u>	<u>19,823,516</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。

(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。

截至 2024 年 12 月 31 日，账面价值约为人民币 5,625,531,000 元 (2023 年 12 月 31 日：零) 的招商局集团股份已被抵押作为银行贷款担保。

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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产	14,958,167	15,117,265
流动资产	2,812,751	2,616,146
非流动负债	(7,947,158)	(2,377,892)
流动负债	(1,261,000)	(6,696,161)
少数股东权益	(183,263)	(155,852)
集团权益	8,379,497	8,503,506
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
综合财务报表账面价值	5,625,531	5,663,176
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	2,067,564	1,864,639
流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(950,056)	(6,379,251)
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(7,068,333)	(1,532,829)

13. 对合营企业的投资 (续)

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	614,064	665,605
净 (亏损) / 利润	(37,156)	255,214
归属于少数股东的利润	(89,736)	(89,988)
归属于集团的 (亏损) / 利润	(126,892)	165,226
综合收益总额	12,561	273,706
归属于集团的综合收益总额	(75,590)	182,840
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)	(63,446)	82,613
以上利润包括：		
利息费用	(400,616)	(440,676)
利息收入	34,091	47,956
所得税费用	(43,986)	(183,390)

(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 2024 年 12 月 31 日，底层数据中心部分仍在建设中，部分已运营，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:

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产	9,077,029	8,972,364
流动资产	438,830	550,552
非流动负债	(4,550,942)	(4,771,813)
流动负债	(424,653)	(382,452)
集团权益	4,540,264	4,368,651
集团实际权益比例	50.10%	50.10%
综合财务报表账面价值	4,273,600	4,187,624

以上资产和负债包括:

现金及现金等价物	53,945	112,034
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(4,550,942)	(4,771,813)

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	607,605	378,566
净亏损	(108,389)	(134,818)
综合收益总额	(108,389)	(134,818)
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)	(54,305)	(66,819)

上述利润中包括:

利息费用	(212,910)	(213,732)
利息收入	1,181	1,394

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:

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产	7,709,446	7,377,418
流动资产	59,690	30,068
非流动负债	(770,434)	(527,812)
流动负债	(187,576)	(64,079)
集团权益	6,811,126	6,815,595
集团实际权益比例	34.00%	34.00%
综合财务报表账面价值	2,309,988	2,311,507
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	15,828	9,274
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(746,939)	(511,035)
	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	2,834	-
净(亏损)/亏损	(4,468)	18,070
综合收益总额	(4,468)	18,070
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)	(1,519)	6,144
以上利润包括:		
利息费用	(16,291)	(21,027)
所得税费用	(5,075)	(13,173)

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。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对账) 披露如下：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
总资产	23,200,927	23,672,992
总负债	(11,504,942)	(11,657,977)
少数股东权益	(1,942,709)	(1,908,953)
集团权益	9,753,276	10,106,062
集团实际权益比例	18.36%	18.36%
综合财务报表账面价值	1,575,516	1,638,119
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	558,099	859,754
总负债 (不含应付及其他应付款)	(11,320,229)	(11,347,461)

13. 对合营企业的投资 (续)

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	1,371,347	1,424,240
净利润	269,249	687,054
减：归属于少数股东的利润	(84,680)	(133,197)
归属于集团的利润	184,569	553,857
综合收益总额	269,249	687,054
归属于集团的综合收益总额	184,569	553,857
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)	33,707	100,655
以上利润包括：		
折旧和摊销	(258)	(300)
利息费用	(458,848)	(452,180)
利息收入	4,428	10,145
所得税费用	(225,065)	(410,562)

(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：

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
净 (亏损) / 利润	(1,540,522)	642,660
减：归属于少数股东的损失	89,232	12,515
归属于集团的 (亏损) / 利润	(1,451,290)	655,175
综合收益总额	(1,546,691)	642,660
归属于集团的综合收益总额	(1,457,460)	655,175
应占合营企业利润总额	(478,770)	216,260

14. 联营企业

	附注	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙) (“隐山”)	(a)	3,856,094	4,251,303
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)	2,166,075	2,586,922
Golden Lincoln Holdings II Limited (Cayman) (“Li & Fung”)	(c)	2,388,449	2,320,509
中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (“中金佳业”)	(d)	1,362,641	1,363,578
其他	(e)	10,265,032	9,746,487
		<u>20,038,291</u>	<u>20,268,799</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 2024 年 12 月 31 日，股权投资比例为 36.45% (2023 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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产	10,617,882	12,105,016
流动资产	88,505	40,889
非流动负债	(202,162)	(608,830)
流动负债	(24,027)	(3,748)
属于所有者的净资产	10,480,198	11,533,327
集团实际权益比例	36.45%	36.45%
综合财务报表账面价值	3,856,094	4,251,303
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	24,721	5,041

14. 联营企业 (续)

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
亏损	(1,212,712)	(184,960)
净亏损	(930,933)	(114,972)
综合收益总额	(930,933)	(114,972)
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)	(349,993)	(36,523)
以上利润包括：		
利息收入	54	443

(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 2024 年 12 月 31 日，股权投资比例为 47.75% (2023 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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产	3,837,617	3,953,948
流动资产	629,856	1,357,946
流动负债	(12,810)	(16,446)
属于所有者的净资产	4,454,663	5,295,448
集团实际权益比例	47.75%	47.75%
综合财务报表账面价值	2,166,075	2,586,922
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	611,517	1,344,027

14. 联营企业 (续)

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
亏损	(27,067)	(95,407)
净亏损	(125,069)	(165,799)
综合收益总额	(125,069)	(165,799)
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)	(59,716)	(81,369)
以上利润包括：		
利息收入	16,927	26,438

(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 2024 年 12 月 31 日，集团持有 20.09% 的股权 (2023 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：

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
非流动资产	17,669,554	17,539,322
流动资产	12,793,339	10,984,092
非流动负债	(1,422,455)	(2,624,240)
流动负债	(12,412,555)	(9,622,762)
少数股东权益	(4,754,199)	(4,657,385)
属于所有者的净资产	11,873,684	11,619,027
集团实际权益比例	20.09%	20.09%
综合财务报表账面价值	2,388,449	2,320,509
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	3,896,278	2,653,824

14. 联营企业 (续)

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	51,282,787	45,332,891
净利润	402,159	297,539
减：归属于少数股东的利润	(238,162)	(237,479)
归属于集团的利润	163,997	60,060
综合收益总额	521,332	287,102
归属于集团的综合收益总额	280,272	49,137
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)	32,947	(56)
以上利润包括：		
利息收入	193,589	246,550
利息费用	(238,020)	(281,052)

(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。

14. 联营企业 (续)

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:

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产	2,325,420	2,326,938
流动资产	2,047	2,160
流动负债	(3,331)	(3,364)
属于所有者的净资产	2,324,136	2,325,734
集团实际权益比例	58.63%	58.63%
综合财务报表账面价值	1,362,641	1,363,578
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	1,689	1,806
	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
收入	-	-
净(亏损)/利润	(1,598)	12,308
综合收益总额	(1,598)	12,308
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)	(937)	7,216
以上利润包括:		
利息收入	3	14,331

(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:

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
净利润	339,644	993,774
综合收益总额	342,072	1,026,050
应占联营企业利润总额(扣除所得税费用)	20,265	(75,008)

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 (附注 29)	处置子公司 (附注 29)	其他 综合收益确认 (附注 10)	损益确认	重分类至持有 待售资产	于 12 月 31 日
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
递延所得税资产							
2023 年 12 月 31 日 (经重列)							
未利用的可抵扣亏损	238,028	-	-	-	(77,825)	15,126	175,329
租赁负债	237,541	-	-	-	95,243	-	332,784
其他	29,610	369	(6,549)	-	91,781	-	115,211
	<u>505,179</u>	<u>369</u>	<u>(6,549)</u>	<u>-</u>	<u>109,199</u>	<u>15,126</u>	<u>623,324</u>
2024 年 12 月 31 日							
未利用的可抵扣亏损	175,329	-	-	-	49,178	-	224,507
投资性房地产	-	-	-	-	324,917	-	324,917
租赁负债	332,784	-	-	-	119,359	-	452,143
其他	115,211	2	-	-	(2,824)	33,431	145,820
	<u>623,324</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>490,630</u>	<u>33,431</u>	<u>1,147,387</u>
递延所得税负债							
2023 年 12 月 31 日 (经重列)							
投资性房地产	(8,948,851)	(226,679)	725,173	-	(278,928)	914,767	(7,814,518)
其他投资	(270,603)	-	-	51,515	(51,985)	-	(271,073)
使用权资产	(220,887)	-	-	-	(72,883)	-	(293,770)
其他	(561,016)	-	-	-	19,997	-	(541,019)
	<u>(10,001,357)</u>	<u>(226,679)</u>	<u>725,173</u>	<u>51,515</u>	<u>(383,799)</u>	<u>914,767</u>	<u>(8,920,380)</u>
2024 年 12 月 31 日							
投资性房地产	(7,814,518)	(591,724)	450,464	-	1,070,521	378,502	(6,506,755)
其他投资	(271,073)	-	-	31,068	(221,133)	-	(461,138)
使用权资产	(293,770)	-	-	-	(94,562)	-	(388,332)
以公允价值计量的自有物业	-	(21,667)	-	(1,197)	-	-	(22,864)
其他	(541,019)	-	-	-	46,650	-	(494,369)
	<u>(8,920,380)</u>	<u>(613,391)</u>	<u>450,464</u>	<u>29,871</u>	<u>801,476</u>	<u>378,502</u>	<u>(7,873,458)</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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
递延所得税资产	900,999	507,418
递延所得税负债	<u>(7,627,070)</u>	<u>(8,804,474)</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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
税务亏损	<u>6,307,750</u>	<u>5,858,165</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 12 月 31 日，未确认税务亏损的金额约为人民币 6,307,750,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 5,858,165,000 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 2024 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人民币 484,139,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 396,482,000 元)。

16. 物业、厂房及设备

	家具、配件 及设备 人民币千元	在建工程 人民币千元	以摊余成本 计量的 自用物业 人民币千元	以公允价值 计量的 自用物业 人民币千元	使用权资产 人民币千元	合计 人民币千元
成本						
于 2023 年 1 月 1 日 (经重列)	4,405,347	1,883,925	548,503	-	3,334,786	10,172,561
收购子公司	477,510	1,093,698	-	-	234,585	1,805,793
本年增加	359,724	1,742,696	-	-	790,020	2,892,440
资本化的利息及使用权资产折旧费用	26,560	77,646	-	-	-	104,206
处置子公司	(11,503)	-	-	-	-	(11,503)
本年处置	(14,063)	(2,873)	-	-	(335,393)	(352,329)
本年重分类	777,225	(911,210)	-	-	133,985	-
重分类至持有待售资产	(559)	4	-	-	-	(555)
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	6,020,241	3,883,886	548,503	-	4,157,983	14,610,613
收购子公司 (附注 29)	14,493	-	-	896,600	-	911,093
本年增加	377,047	887,933	-	-	506,212	1,771,192
资本化的利息及使用权资产折旧费用	-	194,005	-	-	-	194,005
处置子公司 (附注 29)	(14)	-	-	-	-	(14)
本年处置	(65,945)	(42,698)	-	(53,187)	(248,087)	(409,917)
本年重分类	2,185,217	(2,185,217)	-	-	-	-
计入其他综合收益的公允价值变动	-	-	-	4,787	-	4,787
从持有待售资产重分类	19,791	268	-	-	-	20,059
于 2024 年 12 月 31 日	8,550,830	2,738,177	548,503	848,200	4,416,108	17,101,818
累计折旧及减值损失						
于 2023 年 1 月 1 日 (经重列)	(340,783)	-	(66,436)	-	(346,028)	(753,247)
收购子公司	(15,480)	-	-	-	-	(15,480)
本年增加	(510,177)	-	(8,396)	-	(285,340)	(803,913)
处置子公司	589	-	-	-	-	589
本年处置	1,536	-	-	-	115,751	117,287
重分类至持有待售资产	2,581	-	-	-	-	2,581
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	(861,734)	-	(74,832)	-	(515,617)	(1,452,183)
收购子公司 (附注 29)	(13,402)	-	-	-	-	(13,402)
本年增加	(545,695)	-	(15,925)	-	(344,680)	(906,300)
处置子公司 (附注 29)	14	-	-	-	-	14
本年处置	45,916	-	-	-	145,323	191,239
本年减值损失	(229,175)	(108,108)	-	-	(380,536)	(717,819)
从持有待售资产重分类	(11,151)	-	-	-	-	(11,151)
于 2024 年 12 月 31 日	(1,615,227)	(108,108)	(90,757)	-	(1,095,510)	(2,909,602)
账面价值						
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	5,158,507	3,883,886	473,671	-	3,642,366	13,158,430
于 2024 年 12 月 31 日	6,935,603	2,630,069	457,746	848,200	3,320,598	14,192,216

截至 2024 年 12 月 31 日，作为集团信贷额度担保抵押的物业、厂房和设备账面价值总计约人民币 4,506,842,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 3,023,395,000 元) (附注 25)。

本年度资本化的利息金额约为人民币 95,472,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 89,018,000 元)。截至 2024 年 12 月 31 日，借款资本化利率介于 3.43% 至 4.90% 之间 (2023 年 12 月 31 日：4.15% 至 4.75%)。

16. 物业、厂房及设备 (续)

资产减值损失

2024 年度，管理层采用现金流折现法，对部分存在减值迹象的数据中心物业、厂房及设备的可收回金额进行评估，确认资产减值损失共计人民币 717,819,000 元 (2023 年：零)。于 2024 年 12 月 31 日，这些数据中心根据使用价值计算的可回收金额，按 8.90% 的税后折现率计算，总计为人民币 450,608,000 元。

17. 无形资产

	商誉 人民币千元	商标 人民币千元	许可证 人民币千元	客户关系 人民币千元	总计 人民币千元
成本					
于 2023 年 1 月 1 日 (经重列)	3,878,311	162,855	96,128	932,020	5,069,314
本年新增	-	-	-	3,084	3,084
汇率变动影响	15,353	(79)	-	-	15,274
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	3,893,664	162,776	96,128	935,104	5,087,672
汇率变动影响	(1,444)	-	-	-	(1,444)
于 2024 年 12 月 31 日	3,892,220	162,776	96,128	935,104	5,086,228
累计摊销					
于 2023 年 1 月 1 日 (经重列)	-	(105,696)	(11,171)	(49,734)	(166,601)
本年摊销	-	(12,190)	(7,557)	(101,782)	(121,529)
汇率变动影响	-	3,257	-	-	3,257
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	-	(114,629)	(18,728)	(151,516)	(284,873)
本年摊销	-	(8,807)	(8,135)	(101,010)	(117,952)
汇率变动影响	-	(621)	-	-	(621)
于 2024 年 12 月 31 日	-	(124,057)	(26,863)	(252,526)	(403,446)
账面价值					
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	3,893,664	48,147	77,400	783,588	4,802,799
于 2024 年 12 月 31 日	3,892,220	38,719	69,265	682,578	4,682,782

包括商誉的现金产出单位的减值测试

按照国家和经营业务分摊至已识别的现金产出单位的商誉如下：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
数据中心集团	1,968,373	1,968,373
普洛斯中国 (注)	1,548,856	1,550,300
航港集团	374,991	374,991
总计	3,892,220	3,893,664

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

现金产出单位的可收回金额是根据使用价值计算。使用价值的计算按基于管理层批准的十年期财务预算的现金流量预测以折现模型计算。十年期后的现金流量按预计的永久增长率推定。用于现金产出单位的折现率是该业务分部的加权平均资本成本。用于现金产出单位的永久增长率并不超过管理层对该现金产出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期。于 2024 年 12 月 31 日，税后折现率和永久增长率分别为 8.90% 和 2.00% (2023 年 12 月 31 日：9.74% 和 2.00%)。管理层相信，上述关键假设的任何合理变动，将不会导致可收回金额大幅低于其账面价值。

(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 2024 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 2024 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% - 7.25% (2023 年 12 月 31 日：3.10% - 7.00%)，折现率为 4.31% - 10.25% (2023 年 12 月 31 日：5.10% - 10.00%)，退出资本化率为 3.10% - 7.25% (2023 年 12 月 31 日：3.10% - 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

现金产出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。用于现金产出单位的折现率是该资产组的加权平均资本成本。用于现金产出单位的永久增长率并不超过管理层对该现金产出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 2024 年 12 月 31 日，税后折现率和永久增长率分别为 6.50% 和 3.00% (2023 年 12 月 31 日：7.50% 和 3.00%)。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商誉账面值。

18. 其他长期投资

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
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)	-	1,306,913
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)	1,292,826	1,321,899
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	862,071	1,316,333
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	14,416,728	14,263,036
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)	374,162	377,681
	<u>16,945,787</u>	<u>18,585,862</u>

截至 2023 年 12 月 31 日，对上市公司的股权投资包括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)。截至 2024 年 12 月 31 日止年度，这些股权投资已被处置，对应的处置收益为人民币 521,070,000 元。

截至 2024 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 (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 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 75,467,000 元 (截至 2023 年 12 月 31 日止年度：人民币 106,612,000 元)。

截至 2024 年 12 月 31 日，账面价值总计约人民币 801,325,000 元 (2023 年 12 月 31 日：零) 的其他长期资产已抵押为本集团提供信贷 (注释 25)。

19. 其他非流动资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	人民币千元	人民币千元 (经重列)
应收账款	174,423	206,772
预付账款	28,935	51,739
递延管理费	8,175	425
提供给合营企业的借款	2,413,638	11,686
提供给其他关联公司的借款	-	50,650
提供给少数股东的借款	56,101	50,650
应收其他关联公司对价	10,205,251	9,687,649
保证金	140,097	138,568
应收合营企业款项 (非贸易)	444,747	-
持有待处置的其他投资	348,705	400,129
其他长期应收款项	384,017	405,173
	<u>14,204,089</u>	<u>11,003,441</u>

截至2024年底，对合营企业的贷款人民币11,860,000元为无息贷款(于2023年12月31日：人民币11,686,000元)，其余于报告日按5.50%-5.7%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%-7.90%)，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人民币9,300,202,000元的贷款(于2023年12月31日：人民币9,163,449,000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

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
净应收账款：		
- 应收账款	1,345,623	1,001,357
- 减值损失	(46,412)	(29,510)
	1,299,211	971,847
应收合营企业的款项：		
- 贸易	45,466	56,326
- 非贸易	387,837	1,578,718
- 合营企业贷款	22,261	3,272,069
	455,564	4,907,113
应收联营企业的款项：		
- 贸易	57,028	40,160
- 非贸易	696,643	390,566
- 联营企业贷款	1,109,782	1,426,769
	1,863,453	1,857,495
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	93,619	37,164
- 少数股东贷款	115,574	115,574
	209,193	152,738
应收间接控股公司及其他关联方的款项：		
- 贸易	24,575	37,773
- 非贸易	15,831,423	24,040,141
	15,855,998	24,077,914
第三方企业贷款	137,614	159,642
保证金	918,142	949,932
净其他应收款：		
- 其他应收款	2,843,230	3,407,621
- 减值损失	(39,195)	(30,841)
	2,804,035	3,376,780
预付款项	133,278	86,504
	<u>23,676,488</u>	<u>36,539,965</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%。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团将其在 CIP V 中的所有权益 (34.70%) 以 727,651,000 美元 (相当于人民币 5,230,647,000 元) 的对价出售给一家同系附属公司。截至 2024 年 12 月 31 日，预计该对价将于 2025 年 12 月 31 日前以现金结算 (见附注 29)。

20. 应收及其他应收款项 (续)

于合营企业，联营公司及少数股东的贷款中，除人民币 573,466,000 元为无息贷款外 (2023 年 12 月 31 日：人民币 897,724,000 元)，其余贷款均无担保，于报告日实际年利率为 4.00%至 10.00% (2023 年 12 月 31 日：1.50%至 10.00%)，均无担保，需在 12 个月内偿还。

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人民币 33,524,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 56,264,000 元) 外，其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月内偿还的贷款，且年利率为 5.00% 至 10.00% (2023 年 12 月 31 日：10.00%)。

保证金包括与收购相关的数额人民币 825,830,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 833,830,000 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)。

截至 2024 年 12 月 31 日，账面价值总计约为人民币 101,884,000 元的应收账款 (2023 年 12 月 31 日：人民币 53,235,000 元) 被质押作为银行借款的担保。

(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着差异，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 2023 年 12 月 31 日及 2024 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	2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	减值准备
		人民币千元	人民币千元
	%	(经重列)	(经重列)
一个月内	1.36	861,341	(11,701)
1 到 2 个月	6.83	50,752	(3,466)
2 到 3 个月	10.23	29,967	(3,067)
3 到 6 个月	7.46	44,600	(3,329)
7 到 12 个月	31.29	9,824	(3,074)
12 个月后	100.00	4,873	(4,873)
		<u>1,001,357</u>	<u>(29,510)</u>

20. 应收及其他应收款项 (续)

	违约损失率 %	2024 年 12 月 31 日	
		账面余额 人民币千元	减值准备 人民币千元
一个月内	0.57	1,152,427	(6,580)
1 到 2 个月	10.77	78,157	(8,420)
2 到 3 个月	26.47	24,629	(6,518)
3 到 6 个月	18.79	35,247	(6,621)
7 到 12 个月	24.43	48,814	(11,924)
12 个月后	100.00	6,349	(6,349)
		<u>1,345,623</u>	<u>(46,412)</u>

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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
于 1 月 1 日	60,351	39,810
已确认的减值损失	78,899	24,484
核销金额	(53,643)	-
处置子公司	<u>-</u>	<u>(3,943)</u>
于 2023 年 12 月 31 日结余	<u>85,607</u>	<u>60,351</u>

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	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
持有待售资产组	(a)	7,138,515	15,780,246
持有待售负债组	(b)	<u>(2,499,621)</u>	<u>(6,355,202)</u>
		<u>4,638,894</u>	<u>9,425,044</u>

于 2023 年 8 月至 2024 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和合营公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。由于有关子公司和合营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和合营公司的资产和负债于 2024 年 12 月 31 日和 2023 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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
投资性房地产	6,793,000	14,716,000
银行存款	127,209	846,276
其他长期资产	<u>218,306</u>	<u>217,970</u>
持有待售资产	<u>7,138,515</u>	<u>15,780,246</u>

(b) 持有待售负债组包含：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
贷款及借款	(1,426,851)	(4,604,020)
递延所得税负债	(737,495)	(1,104,934)
其他负债	<u>(335,275)</u>	<u>(646,248)</u>
持有待售负债	<u>(2,499,621)</u>	<u>(6,355,202)</u>

22. 现金及现金等价物

(a) 现金及现金等价物包含：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
银行存款	6,352,074	6,664,854
受限资金 (注)	2,596,102	1,353,263
在综合财务报表中的现金及现金等价物	8,948,176	8,018,117
受限资金	(2,596,102)	(1,353,263)
在处置组中现金与现金等价物	127,209	846,276
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	6,479,283	7,511,130

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 (2023 年 12 月 31 日：0.01%至 4.5%)。

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人民币 501,000,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 400,800,000 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。截至 2024 年 12 月 31 日，相关银行借款的余额约为人民币 3,840,000,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 3,920,000,000 元)。截至 2024 年 12 月 31 日，无逾期未支付的银行借款 (2023 年度：无)，本年新增的质押存款金额为人民币 100,200,000 元。

本集团为 GLP China Holdings Limited 的银行借款提供了约人民币 2,070,000,000 元 (2023 年 12 月 31 日：无) 的银行存款质押。本集团之子公司普洛斯投资 (上海) 有限公司为上述银行借款提供了公司担保。截至 2024 年 12 月 31 日，相关银行借款的余额约为人民币 1,570,000,000 元 (2023 年 12 月 31 日：零)。截至 2024 年 12 月 31 日，无逾期未支付的银行借款 (2023 年度：无)。该笔借款已于 2025 年 1 月全部还清，受限的银行存款与公司担保均已解除。

截至 2024 年 12 月 31 日，人民币 23,081,000 元的银行存款被用于为集团的某些建设项目进行担保 (2023 年 12 月 31 日：人民币 33,463,000)。

截至 2024 年 12 月 31 日，人民币 2,020,000 元的银行存款由于法律诉讼受限 (2023 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。

	少数股东、 合营公司、 联营公司、第三方 和其他关联方的				
	贷款和借款 (附注 25)	贷款 (附注 26 和 27)	租赁负债 (附注 28)	应付利息 (附注 27)	合计
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
于 2023 年 1 月 1 日 (经重列)	67,705,227	262,482	2,018,358	666,953	70,653,020
筹资现金流变动:	-	-	-	-	-
新增银行及其他金融机构借款	37,705,117	-	-	-	37,705,117
偿还银行及其他金融机构借款	(37,019,330)	-	-	-	(37,019,330)
偿还债券	(4,900,000)	-	-	-	(4,900,000)
赎回债券	(388,470)	-	-	-	(388,470)
新增少数股东借款	-	22,000	-	-	22,000
偿还少数股东借款	-	(249,675)	-	-	(249,675)
新增联营企业借款	-	516,784	-	-	516,784
偿还联营企业借款	-	(614,346)	-	-	(614,346)
新增第三方借款	-	116,190	-	-	116,190
新增其他关联方借款	-	735,314	-	-	735,314
偿还其他关联方借款	-	(809,650)	-	-	(809,650)
偿还租赁负债本金	-	-	(189,439)	-	(189,439)
偿还租赁负债利息	-	-	(107,541)	-	(107,541)
已付利息	-	-	-	(4,297,691)	(4,297,691)
筹资现金流变动总额	(4,602,683)	(283,383)	(296,980)	(4,297,691)	(9,480,737)
其他变动:					
收购子公司 (附注 29)	704,632	-	-	17,219	721,851
处置子公司 (附注 29)	(18,507,962)	-	-	(3,932)	(18,511,894)
新增	-	-	597,859	-	597,859
利息费用	-	-	113,492	4,288,470	4,401,962
汇率影响	534,038	-	-	30,438	564,476
重分类至持有待售负债	15,912,224	1,490,315	-	-	17,402,539
其他变动总额	(1,357,068)	1,490,315	711,351	4,332,195	5,176,793
于 2023 年 12 月 31 日 (经重列)	61,745,476	1,469,414	2,432,729	701,457	66,349,076

22. 现金及现金等价物 (续)

	贷款和借款 (附注 25) 人民币千元	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) 人民币千元	租赁负债 (附注 28) 人民币千元	应付利息 (附注 27) 人民币千元	合计 人民币千元
于 2024 年 1 月 1 日 (经重列)	61,745,476	1,469,414	2,432,729	701,457	66,349,076
筹资现金流变动:	-	-	-	-	-
新增银行及其他金融机构借款	24,821,644	-	-	-	24,821,644
偿还银行及其他金融机构借款	(20,046,192)	-	-	-	(20,046,192)
偿还债券	(14,554,953)	-	-	-	(14,554,953)
新增少数股东借款	-	6,850	-	-	6,850
偿还合营企业借款	-	(374,000)	-	-	(374,000)
新增联营企业借款	-	232,607	-	-	232,607
偿还联营企业借款	-	(330,237)	-	-	(330,237)
新增第三方借款	-	1,800	-	-	1,800
新增其他关联方借款	-	1,087,431	-	-	1,087,431
偿还其他关联方借款	-	(821,765)	-	-	(821,765)
新增应付其他关联方的款项	-	508,372	-	-	508,372
偿还租赁负债本金	-	-	(154,914)	-	(154,914)
偿还租赁负债利息	-	-	(131,746)	-	(131,746)
已付利息	-	-	-	(3,233,958)	(3,233,958)
筹资现金流变动总额	(9,779,501)	311,058	(286,660)	(3,233,958)	(12,989,061)
其他变动:					
收购子公司 (附注 29)	1,622,277	-	-	-	1,622,277
处置子公司 (附注 29)	(732,872)	-	-	-	(732,872)
新增	-	-	343,031	-	343,031
利息费用	-	-	202,522	3,116,191	3,318,713
处置	-	-	(63,651)	-	(63,651)
汇率影响	166,738	-	-	41,890	208,628
重分类至持有待售负债	3,243,176	1,236,235	-	-	4,479,411
其他变动总额	4,299,319	1,236,235	481,902	3,158,081	9,175,537
于 2024 年 12 月 31 日	56,265,294	3,016,707	2,627,971	625,580	62,535,552

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：

<u>本公司</u>	<u>股本</u> 人民币千元	<u>留存收益</u> 人民币千元	<u>合计</u> 人民币千元
于 2023 年 1 月 1 日结余 (经重列)	42,857,520	5,032,217	47,889,737
本年综合收益总额	-	(2,496,304)	(2,496,304)
于 2023 年 12 月 31 日结余 (经重列)	42,857,520	2,535,913	45,393,433
本年综合收益总额	-	(1,708,368)	(1,708,368)
于 2024 年 12 月 31 日结余	42,857,520	827,545	43,685,065

(b) 股本

发行股本

	<u>12 月 31 日</u>	
	<u>股份总数</u>	
	千股	人民币千元
普通股发行额	6,950,825	42,857,520

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 2024 年 12 月 31 日及 2023 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)。

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
贷款及借款	56,265,294	61,745,476
来自少数股东的借款	74,449	44,390
第三方企业借款	31,143	30,909
合营企业借款	20,334	20,035
联营企业借款	441,248	286,440
应付融资租赁	1,232,365	1,151,381
租赁负债	2,627,971	2,432,729
借款总额	60,692,804	65,711,360
减：现金及现金等价物	(8,948,176)	(8,018,117)
净负债	51,744,628	57,693,243
权益总额	128,063,887	136,927,294
总资产	214,105,557	234,542,568
净负债权益比	40.41%	42.13%
净负债资产 (不含现金) 比	25.22%	25.47%

23. 股本和资本管理 (续)

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。

2024 年期间，公司的策略与 2023 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。

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。截至 2024 年 12 月 31 日，公司未违反任何借款合同 (2023 年 12 月 31 日：无)。

24. 储备

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
资本储备	430,297	490,631
股份支付资本储备	240,416	240,416
外币报表折算差异	275,721	207,232
公允价值储备 (不可转回)	(267,000)	446,865
物业重估储备	3,590	-
其他储备	(9,535,408)	(9,535,408)
留存收益	57,591,745	63,562,761
	<u>48,739,361</u>	<u>55,412,497</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。

24. 储备 (续)

物业重估储备已设立，并根据第 2(i) 条中为自用而持有的土地和建筑物所采用的会计政策进行处理。

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 2024 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人民币 2,133,994,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 1,874,196,000 元)。

25. 贷款及借款

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动负债		
银行及其他金融机构的抵押贷款	29,690,419	23,561,533
银行及其他金融机构的无抵押贷款	9,353,763	3,965,126
无抵押债券	4,993,581	6,475,623
	<u>44,037,763</u>	<u>34,002,282</u>
流动负债		
银行及其他金融机构的抵押贷款	3,568,688	2,578,144
银行及其他金融机构的无抵押贷款	7,103,789	10,641,814
无抵押债券	1,555,054	14,523,236
	<u>12,227,531</u>	<u>27,743,194</u>

银行借款和债券的加权平均年利率为 4.84% (2023 年：4.70%)。

于报告期末后至本财务报告批准之日，约人民币 1,000,000,000 元的无担保债券已经被偿还。

26. 其他非流动负债

	2024 年 <u>12 月 31 日</u> 人民币千元	2023 年 <u>12 月 31 日</u> 人民币千元 (经重列)
已收保证金	264,002	211,322
应付员工奖金激励	-	82,408
来自少数股东的借款	4,400	5,220
来自第三方企业的借款	25,148	30,909
联营企业借款	441,248	286,440
租赁负债 (附注 28)	2,420,009	2,231,020
已收处置其他资产保证金	348,705	400,129
收购子公司及合营公司应付对价	-	243,398
应付融资租赁款项	998,240	1,077,521
来自其他关联公司的借款	713,982	713,982
递延收益	51,530	-
其他	<u>58,179</u>	<u>56,315</u>
	<u>5,325,443</u>	<u>5,338,664</u>

27. 应付及其他应付款项

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
应付账款	589,442	318,708
应付票据	149,924	29,437
预提工程款	2,786,366	3,251,417
预提营业费用	707,298	622,511
合同负债	194,449	202,860
应付利息	520,803	605,576
预收保证金	435,185	1,369,244
应付：		
- 间接控股公司及其他关联公司 (贸易)	1,888,735	1,447,591
- 间接控股公司及其他关联公司 (非贸易)	2,954,793	2,340,564
- 少数股东 (贸易)	10,375	16,134
- 少数股东 (非贸易)	215,507	330,321
- 合营企业 (贸易)	3,905	796
- 合营企业 (非贸易)	11,197	10,502
- 联营企业 (贸易)	84,312	478
- 联营企业 (非贸易)	634,664	941,249
其他关联方借款应付利息	34,335	34,335
少数股东借款	70,049	39,170
少数股东借款的应付利息	64,677	60,008
合营企业借款	20,334	20,035
第三方企业借款	6,000	-
第三方企业借款的应付利息	2,825	1,410
联营企业借款的应付利息	2,940	128
收购子公司的应付对价	234,928	328,905
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	125,647	384,373
其他应付款	672,962	924,209
应付融资租赁	234,125	73,860
租赁负债 (附注 28)	207,962	201,709
	<u>12,863,739</u>	<u>13,555,530</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 1.50% - 8.00% 的实际年利率 (2023 年 12 月 31 日：5.00%) 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：

	2024年12月31日	
	最低租赁 付款额现值 人民币千元	最低租赁 付款总额 人民币千元
一年以内	207,962	330,404
一年至两年	212,014	324,540
两年至五年	715,488	988,218
五年以上	1,492,507	1,810,200
	2,627,971	3,453,362
减：未确认的融资费用		(825,391)
租赁负债现值		2,627,971

	2023年12月31日	
	最低租赁 付款额现值 人民币千元 (经重列)	最低租赁 付款总额 人民币千元 (经重列)
一年以内	201,709	288,901
一年至两年	175,515	309,020
两年至五年	555,584	820,038
五年以上	1,499,921	1,870,855
	2,432,729	3,288,814
减：未确认的融资费用		(856,085)
租赁负债现值		2,432,729

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 2024 年 12 月 31 日止年度，收购的重要子公司名单如下：

<u>子公司名称</u>	<u>收购日期</u>	<u>收购的股权</u> %
普洋 (上海) 企业发展有限公司	2024 年 2 月	100
成都高新普洛斯普新软件科技有限公司	2024 年 2 月	100
成都普洛斯高新信息技术有限公司	2024 年 2 月	100
西安环普科技产业发展有限公司	2024 年 3 月	95
沈阳传化物流基地有限公司	2024 年 5 月	100
海宁通驰仓储设施有限公司	2024 年 8 月	100

注：上述主体均为从同一控制下关联方取得。支付的对价与取得的资产净额之间的差额人民币 44,891,000 元已记入资本公积。

(ii) 截至 2023 年 12 月 31 日止年度，收购的重要子公司名单如下：

<u>子公司名称</u>	<u>收购日期</u>	<u>收购的股权</u> %
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

29. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响

截至 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度收购的子公司的现金流和净资产如下：

	2024 年 已确认收购价格 人民币千元	2023 年 已确认收购价格 人民币千元 (经重列)
投资性房地产	4,986,400	1,546,000
物业、厂房及设备	897,691	1,790,313
递延所得税资产	2	369
其他非流动资产	22,768	114
现金及现金等价物	428,660	158,640
应收及其他应收款项	99,702	294,999
应付及其他应付款项	(248,459)	(651,165)
贷款及借款	(1,622,277)	(704,632)
应交税金	(1,222)	(2,024)
递延所得税负债	(613,391)	(226,679)
其他非流动负债	(76,621)	-
少数股东权益	(120,083)	(192,394)
收购的净资产	3,753,170	2,013,541
收购子公司亏损	44,891	-
收购对价	3,798,061	2,013,541
非现金支付	(2,924,091)	-
以前年度持有权益的公允价值	-	(627,697)
应付对价	(101,336)	(67,160)
收购子公司的现金	(428,660)	(158,640)
支付以前年度收购对价	463,116	2,508,681
收购子公司现金流出	807,090	3,668,725

上述子公司的收购成本合计约为人民币 3,798,061,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 2,013,541,000 元)。

29. 综合现金流量表注释 (续)

从收购日至 2024 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收入贡献约人民币 285,080,000 元，对本集团本年业绩净利润的影响为人民币 52,585,000 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 12 月 31 日，上述收购将对本集团收入和净利润分别贡献约人民币 361,755,000 元和人民币 72,422,000 元。

处置子公司

(i) 截至 2024 年 12 月 31 日止年度处置的重要子公司名单如下：

子公司名称	注释	处置日期	处置的股权 %
上海普闵仓储有限公司 (#)	注释 2	2024 年 1 月	100
哈尔滨普洛斯哈南仓储有限公司 (#)	注释 2	2024 年 1 月	100
海特奇贝斯 (上海) 仓储有限公司 (#)	注释 2	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 2	2024 年 3 月	100
GLP China Capital Investment 23 Limited	注释 1	2024 年 4 月	100
CLH 97 (HK) Limited (#)	注释 1	2024 年 4 月	100
昆山普衡运营管理有限公司	注释 1	2024 年 9 月	100
CLH 25 (HK) Limited (#)	注释 1	2024 年 9 月	100
维尚 (上海) 仓储服务有限公司 (#)	注释 1	2024 年 10 月	100
中宝物流 (深圳) 有限公司		2024 年 12 月	100

该等子公司于 2023 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 2023 年 12 月 31 日止年度处置的重要子公司名单如下：

子公司名称	注释	处置日期	处置的股权 %
SEA Fund I Investment 16 Pte. Ltd.	注释 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	注释 3	2023 年 6 月	100
重庆普南仓储服务有限公司	注释 3	2023 年 6 月	100
鹤山普洛斯物流园有限公司	注释 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 (*)	注释 1	2023 年 8 月	100
芜湖普华仓储有限公司	注释 1	2023 年 9 月	100
义乌普杰仓储设施有限公司 (*)	注释 1	2023 年 9 月	100
淮安普洛斯仓储设施有限公司	注释 1	2023 年 10 月	100
CLH 56 (HK) Limited	注释 2	2023 年 11 月	100
CHINA LOGISTICS HOLDING XXI SRL	注释 2	2023 年 11 月	100
Minshang No.1 Network Industry Development Limited (*)	注释 1	2023 年 12 月	95
北京麒麟物业管理发展有限责任公司	注释 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
成都苏宁易购达仓储有限公司 (*)		2023 年 12 月	100
CIP V SINGAPORE HOLDINGS PTE. LTD. (*)		2023 年 12 月	34.7

注释 1： 该等公司是处置给联营公司。

注释 2： 该等公司是处置给合营公司。

注释 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)

处置影响

截至 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日止年度处置的子公司现金流及净资产如下：

	2024 年 已确认处置价格 人民币千元	2023 年 已确认处置价格 人民币千元 (经重列)
投资性房地产	8,015,000	40,641,591
物业、厂房及设备	287	13,792
其他长期投资	256,051	-
递延所得税资产	1,488	19,144
其他资产	8,546	74,570
应收及其他应收款项	561,756	362,066
现金及现金等价物	366,213	2,131,700
应付及其他应付款项	(1,163,987)	(2,208,378)
贷款及借款	(732,872)	(18,507,963)
应交税金	(8,907)	(38,119)
递延所得税负债	(1,193,744)	(5,541,516)
少数股东权益	(518,709)	(7,617,553)
处置的净资产	5,591,122	9,329,334
处置子公司收益	381,832	2,117,120
处置对价	5,972,954	11,446,454
应收对价	(1,415,731)	(6,810,779)
所处置子公司的受限资金	-	428,305
所处置子公司的现金	(366,213)	(2,131,700)
以前处置的现金对价	1,281,009	5,238,321
处置前收到的应收股利和借款	-	799,870
处置子公司的现金流入	5,472,019	8,970,471

自 2024 年 1 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止年度的收入和净亏损分别贡献约人民币 149,822,000 元和人民币 225,221,000 元。

29. 综合现金流量表注释 (续)

上述处置子公司收益	381,832
以前年度处置对价调整	<u>(33,249)</u>
本年处置子公司收益	<u>348,583</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。

(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。

30. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

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

			现金流量		
	账面值	合同约定			
	人民币千元	现金流量	一年内	一至五年内	五年之后
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
2024 年 12 月 31 日					
银行及其他金融机构的贷款	49,716,659	57,954,576	13,139,749	32,472,387	12,342,440
无抵押债券	6,548,635	6,756,967	1,727,853	5,029,114	-
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债*	17,943,203	18,816,989	12,823,560	5,675,737	317,692
	74,208,497	83,528,532	27,691,162	43,177,238	12,660,132
2023 年 12 月 31 日 (经重列)					
银行及其他金融机构的贷款	40,746,617	47,253,897	14,874,371	19,169,150	13,210,376
无抵押债券	20,998,859	21,582,220	14,900,372	6,681,848	-
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债**	18,691,334	19,588,411	13,467,506	5,749,970	370,935
	80,436,810	88,424,528	43,242,249	31,600,968	13,581,311

* 不包括合同负债及递延收益。

(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 2024 年 12 月 31 日的年利率为 0.01% ~ 4.50%(2023 年 12 月 31 日：0.01% ~ 4.50%) 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：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	有效利率		有效利率	
	%	人民币千元	%	人民币千元 (经重列)
固定利率借款				
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债	1.50% - 8.00%	4,427,510	1.50% - 7.00%	3,965,884
贷款及借款	2.95% - 9.00%	12,896,098	2.60% - 4.97%	20,998,859
变动利率借款				
贷款及借款	2.40% - 8.00%	43,369,196	3.00% - 8.13%	40,746,617
带息金融负债总额		60,692,804		65,711,360
固定利率借款占借款总额百分比		28.54%		37.99%

(ii) 敏感性分析

在 2024 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 / 增加约人民币 216,846,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 203,733,000 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现金流量利率风险。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 2023 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为美元。

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由于以美元计价的资产或负债 (除与其相关实体的功能货币以外)而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人民币进行列报。

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
其他长期投资	5,852,497	7,100,648
现金及现金等价物	553,433	934,697
应收及其他应收款项	15,008,423	15,157,190
非流动性资产	10,430,967	9,687,646
应付及其他应付款项	(560,866)	(1,228,820)
贷款及借款	<u>(9,072,862)</u>	<u>(14,943,144)</u>
风险敞口总额	<u>22,211,592</u>	<u>16,708,217</u>

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	7.1180	7.0427	7.1884	7.0827

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 / (亏损) 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。

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
美元	1,110,580	835,411

假设所有其他可变因素保持不变，若美元在 12 月 31 日对人民币升值 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 2023 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 2024 年 12 月 31 日，估计相关股市指数 (就上市投资而言) 每增加 5% (2023 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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
其他长期投资	107,745	197,257

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 2023 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	于 2024 年 12 月 31 日归属		
	公允价值	以下层级公允价值计量工具		
	2024 人民币千元 (经重列)	第一层级 人民币千元 (经重列)	第二层级 人民币千元 (经重列)	第三层级 人民币千元 (经重列)
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	2,154,897	2,154,897	-	-
- 对非上市公司的股权投资	14,790,890	-	-	14,790,890

	于 12 月 31 日	于 2023 年 12 月 31 日归属		
	公允价值	以下层级公允价值计量工具		
	2023 人民币千元	第一层级 人民币千元	第二层级 人民币千元	第三层级 人民币千元
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	3,945,145	3,945,145	-	-
- 对非上市公司的股权投资	14,640,717	-	-	14,640,717

自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止年度，在第一，第二与第三层级之间并无出现任何公允价值转移 (自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止年度：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)。本集团的政策为在报告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	25% - 30%
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	9.27x
对非上市公司的股权投资	市场法	市销率	20.21X
对非上市公司的股权投资	股息贴现模型法	折现率	9.50%

非上市股权投资的公允价值采用最新一轮融资法、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。

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
对非上市公司的股权投资：		
于 1 月 1 日	14,640,717	12,983,843
收购新增权益工具	290,183	2,281,492
本年计入当期损益的未实现净收益	175,212	20,390
本年计入其他综合收益确认的未实现损益净额	15,037	(76,429)
处置	(420,106)	(106,705)
重分类至对上市公司的股权投资	-	(583,923)
汇兑损益	89,847	122,049
于 12 月 31 日	14,790,890	14,640,717
报告年持有资产本年产生的损益	175,212	20,390

(ii) 非以公允价值计量的金融资产和金融负债

于 2024 年 12 月 31 日和 2023 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：

	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
未支付的其他长期投资	<u>719,297</u>	<u>708,298</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>3,588,815</u>	<u>5,733,857</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：

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	<u>14,794</u>	<u>16,824</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)

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
合营企业		
资产管理费收入	11,473	7,803
租赁管理费收入	1,016	2,242
服务费收入	5,291	12,473
股利收入	226,674	179,167
处置子公司收益	18,419	118,506
来源于合营企业的利息收入	173,356	213,066
来源于合营企业的利息费用	<u>(130)</u>	<u>-</u>
联营企业		
资产管理费收入	179	1,127
租赁管理费收入	108	-
服务费收入	1,197	1,960
股利收入	675,605	712,509
处置子公司收益 / (损失)	136,461	(22,750)
来源于联营企业的利息收入	22,776	55,977
来源于联营企业的利息费用	<u>(4,797)</u>	<u>(1,623)</u>
其它关联公司		
资产及其他管理费支出	(591,682)	(965,069)
收购子公司损失	(44,891)	-
来源于其它关联公司的服务费收入	658,761	640,285
来源于其它关联公司的利息收入	636,024	739,987
来源于其它关联公司的利息费用	<u>(32,823)</u>	<u>(107,379)</u>

33. 重大关联方交易 (续)

处置给联营和合营企业的资产和负债

处置的资产和负债如下：

	2024 年 人民币千元
处置的净资产	4,677,571
确认为损益的处置收益	<u>154,880</u>
处置对价	<u>4,832,451</u>

上述与合资企业和联营企业的交易是根据正常商业条款或相关协议进行的。

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 12 月 31 日，相关银行借款余额约为人民币 95,000,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 408,785,000 元)。截至 2024 年 12 月 31 日止年度，上述银行借款未存在逾期还款情况 (2023 年：零)。

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

2024 年 12 月 31 日之后至本财务报告批准日期，未发现需要对本最终财务报告进行调整或披露的重大事件。



35. 公司资产负债表

	附注	2024 年 12 月 31 日 人民币千元	2023 年 12 月 31 日 人民币千元 (经重列)
非流动资产			
对子公司的投资	12	150,805,006	148,794,312
对子公司的贷款		1,809,295	2,169,588
其他非流动资产		1,092	3,030
		<u>152,615,393</u>	<u>150,966,930</u>
流动资产			
对子公司的贷款		218,374	-
其他应收款项		33,753,094	37,371,796
现金及现金等价物		398,340	1,199,356
		<u>34,369,808</u>	<u>38,571,152</u>
资产总额		<u>186,985,201</u>	<u>189,538,082</u>
股本和储备			
股本	23	42,857,520	42,857,520
储备		827,545	2,535,913
所有者权益总额		<u>43,685,065</u>	<u>45,393,433</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		9,925,162	10,429,232
		<u>9,925,162</u>	<u>10,429,232</u>
流动负债			
贷款及短期借款		7,893,985	24,474,456
其他应付款项		125,380,248	109,137,107
应交税金		100,741	103,854
		<u>133,374,974</u>	<u>133,715,417</u>
负债总额		<u>143,300,136</u>	<u>144,144,649</u>
负债和所有者权益总额		<u>186,985,201</u>	<u>189,538,082</u>

董事会于 2025 年 4 月 3 日核准并许可发出。

诸葛文静
董事

Nicholas Regan JOHNSON
董事



36. 公司综合收益报表

	2024 年 人民币千元	2023 年 人民币千元 (经重列)
营业收入	852	4,546
其他收入	-	36,308
其他费用	(117,771)	(116,234)
营业亏损	(116,919)	(75,380)
财务费用	(1,869,061)	(2,874,868)
财务收入	290,389	472,871
净财务费用	(1,578,672)	(2,401,997)
税前亏损	(1,695,591)	(2,477,377)
所得税费用	(12,777)	(18,927)
净亏损	(1,708,368)	(2,496,304)
本年综合收益总额	(1,708,368)	(2,496,304)



37. 公司现金流量表

	<u>2024 年</u> 人民币千元	<u>2023 年</u> 人民币千元 (经重列)
经营活动产生的现金流量		
税前亏损	(1,695,591)	(2,477,377)
调整：		
净财务费用	1,562,016	2,221,019
其他应收款减值损失	<u>31,253</u>	<u>-</u>
	(102,322)	(256,358)
营运资金变动：		
应收及其他应收款项	4,681,380	(2,285,611)
应付及其他应付款项	<u>10,499,997</u>	<u>10,133,785</u>
经营活动产生的现金流量	15,079,055	7,591,816
已付税金	<u>(6,936)</u>	<u>(5,134)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>15,072,119</u>	<u>7,586,682</u>
投资活动产生的现金流量		
已收取的利息收入	99,896	217,284
收到子公司偿还的贷款	350,579	3,951,042
对子公司的贷款	(4,250)	(280,752)
对子公司的投资	<u>(2,010,694)</u>	<u>(4,090,361)</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(1,564,469)</u>	<u>(202,787)</u>

37. 公司现金流量表 (续)



	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	人民币千元	人民币千元
		(经重列)
融资活动产生的现金流量		
新增子公司借款	11,074,500	3,282,558
新增银行借款	9,871,300	13,359,178
偿还子公司借款	(6,331,000)	(600,000)
偿还银行借款	(12,663,233)	(16,060,802)
偿还债券	(14,554,953)	(4,900,000)
赎回债券	-	(388,669)
已付利息	(1,706,105)	(1,921,698)
融资活动使用的现金流量净额	<u>(14,309,491)</u>	<u>(7,229,433)</u>
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(801,841)	154,462
年初现金及现金等价物	1,199,356	1,042,558
汇率变动的影响	825	2,336
年末现金及现金等价物	<u>398,340</u>	<u>1,199,356</u>

38. 直接与最终控制权方

于 2024 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2024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2024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

《香港会计准则》第21号修订，汇率变动的影响：缺乏可兑换性	2025年1月1日
《香港财务报告准则》第9号修订，金融工具，及《香港财务报告准则》第7号修订，金融工具：披露——金融工具的分类和计量	2026年1月1日
《香港财务报告准则》会计准则年度改进——第11卷	2026年1月1日
《香港财务报告准则》第18号，财务报表的呈列与披露	2027年1月1日
《香港财务报告准则》第19号，非公共受托责任的附属公司：披露	2027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。