



普洛斯中国控股有限公司



中期财务报告

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

此报告为截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

英文版中期财务报告的中文译本

如果与英文版本有歧义以英文版本为准



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

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



审阅报告

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

*

引言

我们已审阅刊载于第 3 至第 46 页的普洛斯中国控股有限公司(“贵公司”)及其子公司(以下统称为“贵集团”)的中期财务报告,此中期财务报告包括于 2025 年 6 月 30 日的综合财务状况表及截至该日止 6 个月期间的综合损益及其他综合收益表、综合权益变动表及综合现金流量表,以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》,公司董事负责中期财务报告的编制和陈述。

我们的责任是根据与贵公司签订的协议条款,在实施审阅工作的基础上对上述中期财务报告发表审阅意见,并仅向董事会报告。除此之外,我们的报告不可用作其他用途。我们概不就本报告的内容,对任何其他人士负责或承担法律责任。

审阅范围

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



审阅报告 (续)

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)



意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，使我们相信于 2025 年 6 月 30 日的中期财务报告在所有重大方面没有根据《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》的规定编制。

毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道 10 号

太子大厦 8 楼

2025 年 8 月 25 日



综合损益及其他综合收益表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
		人民币千元	人民币千元
			(经重列)
营业收入	4	4,224,115	3,848,798
其他收入	5	250,577	357,169
销售成本		(6,657)	(4,346)
物业相关及其他营业支出		(2,441,437)	(2,091,322)
其他费用		(826,071)	(780,575)
投资性房地产公允价值变动	9	(959,931)	(2,307,666)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		68,130	(240,840)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		88,704	(200,130)
营业利润 / (亏损)		397,430	(1,418,912)
财务费用		(1,499,288)	(1,722,712)
财务收入		429,643	494,229
净财务费用	6	(1,069,645)	(1,228,483)
处置投资性房地产利得		-	132,475
收购子公司收益	26	3,059	-
处置子公司 (损失) / 收益	26	(125,472)	44,001
税前亏损	7	(794,628)	(2,470,919)
所得税费用	8	(182,738)	(420,318)
本期净亏损		(977,366)	(2,891,237)
归属于：			
本公司股东		(781,743)	(2,618,355)
少数股东		(195,623)	(272,882)
本期净亏损		(977,366)	(2,891,237)

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合损益及其他综合收益表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)



	截止六个月至	
	2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
	人民币千元	人民币千元 (经重列)
本期净亏损	(977,366)	(2,891,237)
本期其他综合收益		
<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	185,967	(60,094)
<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	(55,613)	73,615
应占合营企业的其他综合收益	(18,634)	8,114
应占联营企业的其他综合收益	(862)	7,151
以公允价值计量的自有物业重估增值	1,324	6,292
本期其他综合收益	112,182	35,078
本期综合收益合计	(865,184)	(2,856,159)
综合收益归属于：		
本公司股东	(662,709)	(2,615,778)
少数股东	(202,475)	(240,381)
本期综合收益合计	(865,184)	(2,856,159)

*

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合财务状况表

于 2025 年 6 月 30 日 - 未经审计





附注

2025 年
6 月 30 日
人民币千元

2024 年
12 月 31 日
人民币千元

非流动资产

投资性房地产	9	81,682,896	83,152,117
对合营企业的投资	10	19,572,010	20,226,097
对联营企业的投资	11	19,686,087	20,038,291
递延所得税资产	12	909,377	900,999
物业、厂房及设备	13	15,167,269	14,192,216
无形资产	14	4,628,590	4,682,782
其他长期投资	15	17,710,362	16,945,787
其他非流动资产	16	13,881,441	14,204,089
		<u>173,238,032</u>	<u>174,342,378</u>

流动资产

应收及其他应收款项	17	25,771,452	23,676,488
持有待售资产	18	6,494,584	7,138,515
现金及现金等价物	19	6,450,544	8,948,176
		<u>38,716,580</u>	<u>39,763,179</u>

资产总额

211,954,612 214,105,557

股本及储备

股本	20	42,857,520	42,857,520
储备		<u>48,075,672</u>	<u>48,739,361</u>
		90,933,192	91,596,881

少数股东权益

36,017,081 36,467,006

权益总额

126,950,273 128,063,887

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合财务状况表

于2025年6月30日 - 未经审计 (续)



		2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
	附注		
非流动负债			
贷款及长期借款	22	34,656,193	44,037,763
递延所得税负债	12	7,535,285	7,627,070
其他非流动负债	23	5,368,723	5,325,443
		<u>47,560,201</u>	<u>56,990,276</u>
流动负债			
贷款及短期借款	22	21,486,570	12,227,531
应付及其他应付款项	24	12,410,757	12,863,739
应交税金		1,027,434	1,460,503
持有待售负债	18	2,519,377	2,499,621
		<u>37,444,138</u>	<u>29,051,394</u>
负债总额		<u>85,004,339</u>	<u>86,041,670</u>
负债和权益总额		<u>211,954,612</u>	<u>214,105,557</u>

董事会于2025年8月25日核准并许可发出。

诸葛文静
董事

Nicholas Regan JOHNSON
董事

刊载于第13至第46页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合权益变动表

截至2025年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	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	136,927,294
本期综合收益总额											
本期净亏损	-	-	-	-	-	-	-	(2,618,355)	(2,618,355)	(272,882)	(2,891,237)
其他综合收益											
外币报表折算差异	-	-	-	-	41,114	-	-	-	41,114	32,501	73,615
其他长期投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	(14,497)	-	(45,597)	(60,094)	-	(60,094)
应占合营企业的其他综合收益	-	8,114	-	-	-	-	-	-	8,114	-	8,114
应占联营企业的其他综合收益	-	7,151	-	-	-	-	-	-	7,151	-	7,151
以公允价值计量的自有物业重估增值	-	-	-	6,292	-	-	-	-	6,292	-	6,292
其他综合收益总额	-	15,265	-	6,292	41,114	(14,497)	-	(45,597)	2,577	32,501	35,078
本期综合收益总额	-	15,265	-	6,292	41,114	(14,497)	-	(2,663,952)	(2,615,778)	(240,381)	(2,856,159)
直接计入权益的股东交易											
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287,930	287,930
收购子公司(附注26)	-	(77,628)	-	-	-	-	-	-	(77,628)	120,083	42,455
从少数股东收购子公司股份	-	(42,924)	-	-	-	-	-	-	(42,924)	(179,416)	(222,340)
向少数股东处置子公司股份	-	(5,783)	-	-	-	-	-	-	(5,783)	5,783	-
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(316,289)	(316,289)
处置其他长期投资	-	-	-	-	-	(480,738)	-	468,516	(12,222)	-	(12,222)
股东投入以及向股东分配合计	-	(126,335)	-	-	-	(480,738)	-	468,516	(138,557)	(81,909)	(220,466)
于2024年6月30日(经重列)	42,857,520	379,561	240,416	6,292	248,346	(48,370)	(9,535,408)	61,367,325	95,515,682	38,334,987	133,850,669

刊载于第13至第46页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合权益变动表 (续)

截至2025年6月30日止6个月期间 - 未经审计



	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2025年1月1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
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	(781,743)	(781,743)	(195,623)	(977,366)
本期净亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	(48,761)	-	-	-	(48,761)	(6,852)	(55,613)
外币报表折算差异	-	-	-	-	-	185,967	-	-	185,967	-	185,967
其他长期投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应占合营企业的其他综合收益	-	(18,634)	-	-	-	-	-	-	(18,634)	-	(18,634)
应占联营企业的其他综合收益	-	(862)	-	-	-	-	-	-	(862)	-	(862)
以公允价值计量的自有物业重估增值	-	-	-	1,324	-	-	-	-	1,324	-	1,324
其他综合收益总额	-	(19,496)	-	1,324	(48,761)	185,967	-	-	119,034	(6,852)	112,182
本期综合收益总额	-	(19,496)	-	1,324	(48,761)	185,967	-	(781,743)	(662,709)	(202,475)	(865,184)
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167,564	167,564
收购子公司 (附注 26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,928	6,928
从少数股东收购子公司股份	-	(980)	-	-	-	-	-	-	(980)	(6,137)	(7,117)
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(103,371)	(103,371)
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(312,434)	(312,434)
处置其他长期投资	-	-	-	-	-	52,979	-	(52,979)	-	-	-
股东投入以及向股东分配合计	-	(980)	-	-	-	52,979	-	(52,979)	(980)	(247,450)	(248,430)
于2025年6月30日	42,857,520	409,821	240,416	4,914	226,960	(28,054)	(9,535,408)	56,757,023	90,933,192	36,017,081	126,950,273

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合现金流量表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
		人民币千元	人民币千元
			(经重列)
经营活动产生的现金流量			
税前亏损		(794,628)	(2,470,919)
调整：			
无形资产摊销		54,192	58,864
递延管理费摊销		813	787
物业、厂房及设备折旧		464,735	409,296
处置物业、厂房及设备 (收益) / 损失		(3,599)	3,296
处置投资性房地产的收益		-	(132,475)
收购子公司的收益	26	(3,059)	-
处置子公司的损失 / (收益)	26	125,472	(44,001)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(68,130)	240,840
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(88,704)	200,130
投资性房地产公允价值变动		959,931	2,307,666
金融资产公允价值变动及处置损失 / (收益)		72,357	(72,522)
应收及其他应收款项减值损失		12,070	35,343
净财务费用		1,069,645	1,179,881
股息收入		(292,724)	(118,116)
		1,508,371	1,598,070
营运资本变动：			
应收及其他应收款项		115,267	(266,618)
应付及其他应付款项		425,458	804,272
经营活动产生的现金流量		2,049,096	2,135,724
已付税金		(152,648)	(161,816)
经营活动产生的现金流量净额		1,896,448	1,973,908

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合现金流量表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)

	附注	截止六个月至	
		2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
		人民币千元	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)	26	(2,826,215)	(22,111)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	26	861,430	3,697,795
对合营企业的注资		(126,114)	(479,925)
对联营企业的注资		(245,398)	(188,254)
从合营企业收到的股息		148,312	77,213
从联营企业收到的股息		452,466	82,868
从其他长期投资收到的股息		292,724	118,116
支付收购物业、厂房及设备		(489,998)	(791,292)
购买其他投资支付的现金		(1,263,549)	(154,629)
处置物业、厂房及设备收到的现金		6,541	755
处置投资性房地产收到的现金 (扣除税金)		362,807	1,003,489
处置其他长期投资收到的现金		588,597	1,237,480
处置联营及合营企业收到的现金		114,513	5,000
子公司股利收入、利息收入支付的代扣代缴 所得税		(402,027)	(386,633)
投资性房地产开发支出		(1,021,951)	(1,465,303)
收回押金		26,125	30,212
对合营企业的贷款		(14,000)	-
对联营企业的贷款		(15,000)	(71,000)
对间接控股公司及其他关联公司的贷款		(2,770,315)	(16,099)
收到合营企业偿还的贷款		643,250	144,040
收到联营企业偿还的贷款		64,000	81,397
收到间接控股公司及其他关联公司偿还的贷款		3,070,437	4,789,180
收到第三方企业偿还的贷款		80,058	-
已收取的利息收入		114,392	129,781
收到的处置持有待售资产的保证金		45,919	-
购买三个月以上到期的定期存款		-	(100,000)
投资活动 (使用) / 产生的现金流量净额		(2,302,996)	7,722,080

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合现金流量表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)

附注

截止六个月至

2025 年 6 月 30 日

2024 年 6 月 30 日

人民币千元

人民币千元

(经重列)

筹资活动产生的现金流量

收到少数股东和有限合伙人注资	358,389	287,930
支付共同投资方的股息	(773)	(29,024)
向少数股东借款	3,800	4,250
偿还合营企业的借款	-	(374,000)
向联营企业的借款	27,050	71,430
偿还联营企业的借款	(89,990)	(20,500)
向其他关联方的借款	538,200	931,210
偿还其他关联方的借款	(512,000)	(709,443)
新增银行及其他金融机构借款	9,662,463	16,259,589
偿还银行及其他金融机构借款	(9,326,166)	(9,148,190)
新增应付联营公司的款项	-	119,850
新增应付其他关联方的款项	91,639	476,110
偿还第三方企业借款	(7,800)	-
偿还债券	(1,000,000)	(13,354,953)
已付利息	(1,275,882)	(1,860,803)
支付少数股东股利	(357,434)	(466,289)
收到退回的银行借款质押的押金	2,082,202	-
支付银行借款质押的押金	(30,000)	-
向少数股东收购子公司股份	(7,117)	(230,353)
偿还租赁负债本金部分	(96,595)	(74,186)
偿还租赁负债利息部分	(61,730)	(72,707)
筹资活动使用的现金流量净额	(1,744)	(8,190,079)

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)



	附注	截止六个月至	
		2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
		人民币千元	人民币千元
			(经重列)
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额		(408,292)	1,505,909
期初现金及现金等价物		6,479,283	7,511,130
外币汇率变动对现金余额的影响		(1,442)	4,666
期末现金及现金等价物	19	6,069,549	9,021,705

刊载于第 13 至第 46 页的附注属本中期财务报告的一部分。



中期财务报表附注



1. 一般资料

2013年10月15日，本公司由 CLH Limited 在香港成立。CLH Limited 是 GLP Pte. Ltd. 的子公司，后者在新加坡注册。

CLH Limited 和 Global Logistic Properties Holding Limited (“GLPH Limited”) 在开曼注册成立，是 GLP Pte. Ltd. 的全资间接控股公司。CLH Limited 通过在巴巴多斯、新加坡和香港注册的间接境外控股公司，间接持有在中华人民共和国 (“中国”) 注册的项目公司的股份。GLPH Limited 通过在巴巴多斯注册的 China Management Holding Srl 和在香港注册的 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 两家间接控股公司而持有一家在中国注册的管理公司，普洛斯投资(上海)有限公司 (“CMC”) 的股份。

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

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

继上述重组事项后，本公司即通过境外控股公司而间接持有子公司与合营企业。作为重组过程的一部分，本公司引入了新的投资者：Khangai Company Limited、Khangai II Company Limited、GLP Associate (I) Limited 和 GLP Associate (II) LLC。CLH Limited 在本公司中的权益比例降至 66.2% 。

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

截至2025年6月30日止6个月期间的中期财务报告，覆盖本公司、子公司以及本集团在合营及联营企业中的权益情况。



2. 编制基准及计量

(a) 编制基准

中期财务报告根据香港会计师公会 (“HKICPA”) 颁布的香港会计准则 (“HKAS”) 第 34 号 - 《中期财务报告》编制。它被授权于 2025 年 8 月 25 日发表。

本中期财务报告与 2024 年度财务报表采用相同会计政策编制，但预计将于 2025 年年度财务报表中反映的会计政策变更除外。

任何会计政策变更详情于附注 2 体现。

根据《香港会计准则》第 34 号《中期财务报告》编制要求，管理层需在编制财务报表时作出会对会计政策的应用，以及资产、负债、收入和支出的报告数额构成影响的判断、估计和假设。实际结果可能有别于估计数额。

中期财务报告包括简明综合财务报表，以及相关解释性附注。附注包括事件与交易的阐释，该阐释有助了解本集团自刊发 2024 年年度财务报告以后的财务状况变动与表现。中期财务报告和注释不包含依照《香港财务报告准则》(“HKFRSs”) 编制的完整年度财务报告所需的所有信息。

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

作为比较信息列示在中期财务报告中的截至 2024 年 12 月 31 日止年度有关的财务信息不构成本集团该财政年度的法定年度综合财务报表，而是源自这些财务报表。根据香港《公司条例》(Cap.622) 第 436 条披露的有关法定财务报表的进一步资料如下：

由于本公司为私有企业，因此无需也不会将其截至 2024 年 12 月 31 日年度财务报表送交公司注册处。

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



2. 编制基准及计量 (续)

(b) 会计政策变更



本集团已将香港会计师公会发布的《香港会计准则第 21 号—汇率变动的影响—缺乏兑换性》的修订内容应用于本中期财务报告以及审计期间。由于本集团在本会计期间并未进行任何无法兑换成其他货币的外币交易，因此该修订对于本中期报告没有重大影响。

本集团并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。

(c) 记账本位币和列报货币

本公司及其子公司的记账本位币为人民币元（“RMB”）。

自 2024 年 12 月 17 日起，本集团更改了编制综合财务报表所使用的报告货币，由美元（“USD”）变更为人民币（“RMB”）。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。集团综合财务报表中 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间的比较数据已经按照人民币重新列报。

3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则和解释对 2025 年 12 月 31 日止年度财务报表可能产生的潜在影响

截至此中期财务报告刊发日期，香港会计师公会已颁布多项修订及新准则，于 2025 年 12 月 31 日财务报告日尚未生效，本中期财务报表尚未采纳该新准则。该等修订及准则为可能与本集团相关准则。

于以下日期或之后
开始的会计期间生效

《香港会计准则》第 9 号修订，金融工具以及《香港会计准则》第 7 号，金融工具：披露	2026 年 1 月 1 日
《香港会计准则》年度修订——第 11 卷	2026 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 18 号，财务报表的列报和披露	2027 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 19 号，无公众人士问责制的子公司：披露	2027 年 1 月 1 日

3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则和解释对2025年12月31日止年度财务报表可能产生的潜在影响 (续)

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

4. 营业收入

	截止六个月至	
	2025年6月30日	2024年6月30日
	人民币千元	人民币千元
		(经重列)
租金及相关服务收入	1,613,350	1,739,386
其他与租金相关的服务收入 (注)	405,069	410,663
	2,018,419	2,150,049

《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	725,649	636,428
数据中心服务收入	870,667	614,251
冷链相关服务收入	525,988	426,714
其他	83,392	21,356
	2,205,696	1,698,749

按收入确认时间分类

于某一时点确认收入	20,451	21,356
于某一时段内确认收入	2,185,245	1,677,393
	2,205,696	1,698,749
	4,224,115	3,848,798

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



[Handwritten signature]



股息收入
政府补助
金融资产公允价值变动及处置损失
物业、厂房和设备处置收益 / (损失)
其他

截止六个月至	
2025年6月30日	2024年6月30日
人民币千元	人民币千元 (经重列)
292,724	118,116
28,634	102,683
(72,357)	72,522
3,599	(3,296)
(2,023)	67,144
<u>250,577</u>	<u>357,169</u>

6. 净财务费用

截止六个月至	
2025年6月30日	2024年6月30日
人民币千元	人民币千元 (经重列)
利息收入：	
- 定期存款和银行存款	11,071 26,884
- 合营企业贷款	63,119 97,766
- 联营企业贷款	9,749 11,005
- 少数股东贷款	1,013 1,009
- 间接控股公司及其他关联公司贷款	343,692 356,236
- 第三方贷款	999 1,329
利息收入	429,643 494,229
银行及其他金融机构借款交易成本摊销	(53,056) (89,034)
债券交易成本摊销	(7,340) (11,609)
利息费用：	
- 银行及其他金融机构借款	(1,170,070) (1,358,672)
- 债券	(92,419) (263,053)
- 合营企业借款	- (128)
- 联营企业借款	(3,182) (2,231)
- 少数股东借款	(2,145) (2,060)
- 间接控股公司及其它关联公司借款	(19,805) (15,225)
- 第三方借款	(6,663) (1,958)
- 租赁负债	(91,537) (119,149)
借款成本总额	(1,446,217) (1,863,119)
减：资本化的借款成本	18,040 98,064
借款成本净额	(1,428,177) (1,765,055)
汇兑 (损失) / 收益	(71,111) 42,343
于损益中确认的净财务费用	<u>(1,069,645)</u> <u>(1,228,483)</u>

7. 税前亏损

下列项目已被列入税前亏损：




截止六个月至

2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
人民币千元	人民币千元
	(经重列)

(a) 员工成本

工资和薪金	(272,896)	(277,186)
其中：工资和薪金中设定提存计划	(37,958)	(41,687)

(b) 其他费用

无形资产摊销	(54,192)	(58,864)
物业、厂房及设备折旧：		
- 自用物业、厂房及设备	(325,555)	(282,227)
- 使用权资产	(145,410)	(170,132)
减：资本化的使用权资产折旧费用	6,230	43,063
应收及其他应收款项减值损失	(12,070)	(35,343)
审计费 - 审计服务	(8,498)	(11,324)

8. 所得税费用



[Handwritten signature]

	截止六个月至	
	2025年6月30日	2024年6月30日
	人民币千元	人民币千元
		(经重列)
当期税金	206,071	350,253
境外收入代扣代缴所得税	78,753	306,265
	284,824	656,518
递延税项		
暂时性差异的产生和转回	(102,086)	(236,200)
	182,738	420,318
预期税额与实际税额的核对		
税前亏损	(794,628)	(2,470,919)
减：应占合营企业(利润)/亏损(扣除所得税费用)	(68,130)	240,840
减：应占联营企业(利润)/亏损(扣除所得税费用)	(88,704)	200,130
除应占合营及联营企业(利润)/亏损(扣除所得税费用)的税前亏损	(951,462)	(2,029,949)
按中国25%税率计算的所得税费用	(237,866)	(507,487)
子公司不同税率影响	157,702	73,475
无需征税的收入	(180,779)	(223,229)
不可扣减的费用	87,666	374,644
未确认的递延所得税资产	278,916	411,356
确认前期未确认的税务亏损	(1,654)	(14,706)
境外收入代扣代缴所得税	78,753	306,265
	182,738	420,318

9. 投资性房地产

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
于 1 月 1 日	83,152,117	86,053,975
增加	182,920	1,050,371
处置	(281,972)	(968,000)
收购子公司 (附注 26)	-	4,986,400
处置子公司 (附注 26)	(473,956)	(3,349,000)
资本化的借款成本	6,439	41,892
公允价值变动	(959,931)	(7,942,341)
从持有待售资产转回 (附注 18)	392,000	6,666,000
重分类为持有待售资产 (附注 18)	(319,800)	(3,409,000)
汇率变动影响	(14,921)	21,820
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日	<u>81,682,896</u>	<u>83,152,117</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	75,657,075	74,165,296
开发中的投资性房地产	808,500	3,783,500
持有供开发的土地	<u>5,217,321</u>	<u>5,203,321</u>
	<u>81,682,896</u>	<u>83,152,117</u>

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

2025 年 6 月 30 日，向银行抵押为本集团取得信贷融资的投资性房地产的账面价值总额约为人民币 76,671,896,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 77,582,117,000 元) (附注 22)。

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

9. 投资性房地产 (续)

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

经营租赁应收账款

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：

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
应收租赁款项：		
- 一年内	3,162,009	3,170,081
- 一年至五年	4,845,917	4,775,880
- 五年以上	1,308,516	1,515,165
	<u>9,316,442</u>	<u>9,461,126</u>

10. 对合营企业的投资

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
招商局资本投资有限责任公司 (简称 “CMCI”)	5,612,330	5,625,531
GLP Thor Fund I, L.P (简称 “Thor Fund”)	4,280,090	4,273,600
北京金通港房地产开发有限公司 (简称 “Z3 项目”)	2,305,203	2,309,988
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (简称 “CVA I Fund”)	1,679,494	1,575,516
其他	<u>5,694,893</u>	<u>6,441,462</u>
	<u>19,572,010</u>	<u>20,226,097</u>

所有的合营企业均为未上市的法人实体，其市场报价均无法获得。

账面价值约为人民币 5,612,330,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 5,625,531,000 元) 的 CMCI 股份已被抵押作为银行贷款担保。

11. 对联营企业的投资

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙) (简称“隐山基金”)	3,797,384	3,856,094
普洛斯建发 (厦门) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (简称“建发基金”)	2,052,860	2,166,075
Golden Lincoln Holdings II Limited (Cayman) (简称“Li & Fung”)	2,285,199	2,388,449
中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (简称“中金佳业”)	1,359,515	1,362,641
其他	10,191,129	10,265,032
	<u>19,686,087</u>	<u>20,038,291</u>

所有的联营企业均为未上市的法人实体，其市场报价均无法获得。

12. 递延税项

递延所得税资产和负债的主要组成部分以及期 / 年内变动如下：

	于 1 月 1 日 人民币千元	收购子公司 (附注 26) 人民币千元	处置子公司 (附注 26) 人民币千元	其他综合 收益确认 人民币千元	损益确认 人民币千元	重分类至 持有待售资产 人民币千元	于 12 月 31 日 / 6 月 30 日 人民币千元
递延所得税资产							
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>
2025 年 6 月 30 日							
未利用的可抵扣亏损	224,507	-	-	-	22,031	-	246,538
投资性房地产	324,917	-	(4,476)	-	41,414	-	361,855
租赁负债	452,143	-	-	-	(13,266)	-	438,877
其他	145,820	2	-	-	(11,175)	(97)	134,550
	<u>1,147,387</u>	<u>2</u>	<u>(4,476)</u>	<u>-</u>	<u>39,004</u>	<u>(97)</u>	<u>1,181,820</u>
递延所得税负债							
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>
2025 年 6 月 30 日							
投资性房地产	(6,506,755)	-	19,290	-	(125,793)	26,197	(6,587,061)
其他投资	(461,138)	-	-	(42,398)	177,474	-	(326,062)
使用权资产	(388,332)	-	-	-	13,179	-	(375,153)
以公允价值计量的自用物业	(22,864)	-	-	(441)	-	-	(23,305)
其他	(494,369)	-	-	-	(1,778)	-	(496,147)
	<u>(7,873,458)</u>	<u>-</u>	<u>19,290</u>	<u>(42,839)</u>	<u>63,082</u>	<u>26,197</u>	<u>(7,807,728)</u>

12. 递延税项 (续)

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

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
递延所得税资产	909,377	900,999
递延所得税负债	<u>(7,535,285)</u>	<u>(7,627,070)</u>

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

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
税务亏损	<u>7,307,117</u>	<u>6,307,750</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 2025 年 6 月 30 日，未确认税务亏损的金额约为人民币 7,307,117,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 6,307,750,000 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法规规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 代扣代缴所得税。于 2025 年 6 月 30 日，由于本集团可以控制分配时间，并且预期在可见将来不会将未分派盈利分派予中国境外控股公司，因此未确认递延所得税负债约人民币 420,685,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 484,139,000 元)。

13. 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 2024 年 1 月 1 日	6,020,241	3,883,886	548,503	-	4,157,983	14,610,613
收购子公司	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	(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
重分类至持有待售资产	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
收购子公司 (附注 26)	1,246,805	82,153	-	-	-	1,328,958
本期增加	225,518	110,599	-	-	44,563	380,680
资本化的利息及使用权资产折旧费用	-	17,831	-	-	-	17,831
本期处置	(4,875)	-	-	(18,465)	(272,331)	(295,671)
本期重分类	559,133	(559,133)	-	-	-	-
计入其他综合收益的公允价值变动	-	-	-	1,765	-	1,765
于 2025 年 6 月 30 日	10,577,411	2,389,627	548,503	831,500	4,188,340	18,535,381
累计折旧及减值损失						
于 2024 年 1 月 1 日	(861,734)	-	(74,832)	-	(515,617)	(1,452,183)
收购子公司	(13,402)	-	-	-	-	(13,402)
本年增加	(545,695)	-	(15,925)	-	(344,680)	(906,300)
处置子公司	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)
重分类至持有待售资产	(11,151)	-	-	-	-	(11,151)
于 2024 年 12 月 31 日	(1,615,227)	(108,108)	(90,757)	-	(1,095,510)	(2,909,602)
本期增加	(318,098)	-	(7,457)	-	(145,410)	(470,965)
本期处置	1,934	-	-	-	10,521	12,455
于 2025 年 6 月 30 日	(1,931,391)	(108,108)	(98,214)	-	(1,230,399)	(3,368,112)
账面价值						
于 2024 年 12 月 31 日	6,935,603	2,630,069	457,746	848,200	3,320,598	14,192,216
于 2025 年 6 月 30 日	8,646,020	2,281,519	450,289	831,500	2,957,941	15,167,269

截止 2025 年 6 月 30 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 4,751,223,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 4,506,842,000 元) (附注：22)。

截止 2025 年 6 月 30 日的 6 个月期间，物业、厂房及设备的资本化利息金额约为人民币 11,601,000 元 (截止 2024 年 6 月 30 日的 6 个月期间：人民币 54,989,000 元)。截止 2025 年 6 月 30 日的 6 个月期间，借款的资本化利率介于 3.08%至 4.65%之间 (截止 2024 年 6 月 30 日的 6 个月期间：3.43%至 4.65%之间)。

减值损失

在截至 2025 年 6 月 30 日的期间内，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。基于此评估，在 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间，这些数据中心未发生减值。于 2025 年 6 月 30 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 (2024 年 12 月 31 日：8.90%)，总计为人民币 450,608,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 450,608,000 元)。

14. 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 2024 年 1 月 1 日	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 日和 2025 年 6 月 30 日	3,892,220	162,776	96,128	935,104	5,086,228
累计摊销					
于 2024 年 1 月 1 日	-	(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)
本期摊销	-	(4,765)	(3,922)	(45,505)	(54,192)
于 2025 年 6 月 30 日	-	(128,822)	(30,785)	(298,031)	(457,638)
账面价值					
于 2024 年 12 月 31 日	3,892,220	38,719	69,265	682,578	4,682,782
于 2025 年 6 月 30 日	3,892,220	33,954	65,343	637,073	4,628,590

15. 其他长期投资

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
对上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (不可转回)	901,372	-
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)	1,477,348	1,292,826
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	260,295	862,071
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	14,906,043	14,416,728
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)	165,304	374,162
	<u>17,710,362</u>	<u>16,945,787</u>

截至 2025 年 6 月 30 日，对上市公司的股权投资包括一家上市公司中所占的股权 (2024 年 12 月 31 日：无)。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 2025 年 6 月 30 日，对上市基础设施证券投资基金的投资为本集团持有的在上海证券交易所上市的 387,653,737 份 (2024 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 2025 年 6 月 30 日，账面价值总额约为人民币 901,372,000 元的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的对上市公司的股权投资被用于向银行抵押为本集团取得信贷额度 (2024 年 12 月 31 日：无) (附注 22)。

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团收到来自该等上市公司的股权投资的分红人民币 62,844,000 元 (截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：人民币 20,953,000 元)。

16. 其他非流动资产

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
应收账款	198,381	174,423
预付账款	3,189	28,935
递延管理费	12,896	8,175
提供给合营企业的借款	1,778,527	2,413,638
提供给少数股东的借款	56,913	56,101
应收其他关联公司对价	10,352,581	10,205,251
保证金	132,666	140,097
应收合营企业款项 (非贸易)	444,828	444,747
持有待处置的其他投资	244,488	348,705
其他长期应收款项	656,972	384,017
	<u>13,881,441</u>	<u>14,204,089</u>

对合营企业的贷款中，除人民币 11,818,000 元为无息贷款外 (2024 年 12 月 31 日：人民币 11,860,000 元)，其余贷款于报告日以实际年利率 5.50% 至 5.70% 计息 (2024 年 12 月 31 日：于一年内到期的年利率为 5.50% 至 5.70%)，无需在一年内偿还。

对其他关联公司的应收对价，包括于报告日本金为人民币 9,266,951,000 元的贷款 (2024 年 12 月 31 日：人民币 9,300,202,000 元)，无担保，按固定 4.00% (2024 年 12 月 31 日：4.00%) 的年利率计息。

17. 应收及其他应收款项

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
净应收账款：		
- 应收账款	1,554,772	1,345,623
- 减值损失	(56,667)	(46,412)
	1,498,105	1,299,211
应收合营企业的款项：		
- 贸易	37,608	45,466
- 非贸易	349,094	387,837
- 合营企业贷款	16,806	22,261
	403,508	455,564
应收联营企业的款项：		
- 贸易	92,084	57,028
- 非贸易	576,233	696,643
- 联营企业贷款	686,484	1,109,782
	1,354,801	1,863,453
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	106,219	93,619
- 少数股东贷款	115,574	115,574
	221,793	209,193
应收间接控股公司及其他关联方的款项：		
- 贸易	67,361	24,575
- 非贸易	18,416,260	15,831,423
	18,483,621	15,855,998
第三方企业贷款	49,438	137,614
保证金	892,106	918,142
净其他应收款：		
- 其他应收款	2,799,491	2,843,230
- 减值损失	(41,444)	(39,195)
	2,758,047	2,804,035
预付款项	110,033	133,278
	<u>25,771,452</u>	<u>23,676,488</u>

17. 应收及其他应收款项 (续)

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% (2024 年 12 月 31 日：4.00%)。

于合营企业，联营公司及少数股东的贷款中，除人民币 135,574,000 元为无息贷款外 (2024 年 12 月 31 日：人民币 573,466,000 元)，其余贷款均无担保，于报告日以实际年利率为 1.50% 至 10.00% 收取利息 (2024 年 12 月 31 日：4.00% 至 10.00%)。

于第三方企业的贷款中，由于收购完成而提供的无息贷款均无担保，需在 12 个月内偿还。(2024 年 12 月 31 日：0.00% 至 10.00%)。

保证金包括与收购相关的数额人民币 822,080,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 825,830,000 元)。其他应收账款包括利息应收款和应退增值税。

应收账款从出具账单日起到期。截至 2025 年 6 月 30 日，账面价值总计约为人民币 118,157,000 元的应收账款 (2024 年 12 月 31 日：人民币 101,884,000 元) 被质押作为债务的担保。

18. 持有待售资产组

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
持有待售资产组	6,494,584	7,138,515
持有待售负债组	<u>(2,519,377)</u>	<u>(2,499,621)</u>
	<u>3,975,207</u>	<u>4,638,894</u>

在以往期间，本集团已启动并承诺多项向关联方出售一系列子公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。由于有关子公司的转让程序正在进行中并预计将于近期完成，因此这些处置资产组中的子公司的资产和负债于 2025 年 6 月 30 日分别列报为持有待售资产和持有待售负债。

19. 现金及现金等价物

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
银行存款	5,906,644	6,352,074
受限资金 (注)	<u>543,900</u>	<u>2,596,102</u>
在综合财务状况表中的现金及现金等价物	6,450,544	8,948,176
受限资金	(543,900)	(2,596,102)
在处置组中现金与现金等价物	<u>162,905</u>	<u>127,209</u>
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	<u>6,069,549</u>	<u>6,479,283</u>

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 (2024 年 12 月 31 日：约人民币 501,000,000 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 2025 年 6 月 30 日，相关银行借款的余额约为人民币 3,800,000,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 3,840,000,000 元)。截至 2025 年 6 月 30 日，无逾期未支付的银行借款。

本集团为其合营企业北京红钻科技发展有限公司的银行借款提供了人民币 30,000,000 元的银行存款质押 (2024 年 12 月 31 日：无)。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 2025 年 6 月 30 日，相关银行借款的余额约为人民币 257,505,000 元人民币。截至 2025 年 6 月 30 日及在此六个月期间，无逾期未支付的银行借款。

截至 2024 年 12 月 31 日，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。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 2025 年 6 月 30 日，人民币 9,830,000 元人民币的银行存款 (2024 年 12 月 31 日：人民币 23,081,000 元) 已被用于某些公司的建设项目的履约担保。

截至 2025 年 6 月 30 日，人民币 3,069,000 元的银行存款 (2024 年 12 月 31 日：人民币 2,020,000 元) 由于法律诉讼受限。

20. 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2025 年 6 月 30 日 /	2024 年 12 月 31 日
	股份总数	
	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。

(b) 资本管理

本集团致力于建立一个强大的资本基础从而有助于未来的发展，保持最佳资本结构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审阅和管理公司的资本结构，以并适当虑公司的资本管理实践。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)。

20. 股本和资本管理 (续)

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
贷款及借款	56,142,763	56,265,294
来自少数股东的借款	78,249	74,449
第三方企业借款	23,343	31,143
合营企业借款	20,261	20,334
联营企业借款	378,308	441,248
应付融资租赁	1,597,300	1,232,365
租赁负债	2,374,259	2,627,971
借款总额	60,614,483	60,692,804
减：现金及现金等价物	(6,450,544)	(8,948,176)
净负债	54,163,939	51,744,628
权益总额	126,950,273	128,063,887
总资产	211,954,612	214,105,557
净负债权益比	42.67%	40.41%
净负债资产 (不含现金) 比	26.36%	25.22%

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。

本集团在本期内并无资本管理办法的重大变动。

截至 2025 年 6 月 30 日止六个月，本集团的策略与 2024 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%或净负债权益比不超过 55%。为维持或调整该比率，本集团可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

所有的集团的金融机构都要去满足资产负债比到达一定的水平，这通常也是银行的借款合同中包括的内容。如果违反合同规定，本集团将于要求时归还借款。本集团定期监察是否符合借款合同规定。截止 2025 年 6 月 30 日，集团未违反任何借款合同 (2024 年 12 月 31 日：无)。

21. 金融工具公允价值计量

(a) 按公允价值计量的金融资产和负债

(i) 公允价值层级

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

- 第一层级估值：仅使用第一层级输入值 (即相同资产或负债于计量日期在活跃市场的未经调整报价) 来计量公允价值。
- 第二层级估值：在未达到第一层级可观察输入层级条件，使用第二层级输入值时不使用重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值指无法获取市场数据。
- 第三层级估值：采用重大不可观察输入值来计量公允价值。

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

	于 2025 年 6 月 30 日			
	2025 年 6 月	归属于以下层级公允价值计量工具		
30 日公允价值	第 1 层级	第 2 层级	第 3 层级	
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
公允价值计量重估				
金融资产				
其他长期投资 (附注 15):				
- 对上市的股权投资	2,639,015	2,639,015	-	-
- 对非上市的股权投资	15,071,347	-	-	15,071,347
应收或有对价 (附注 16)	444,400	-	-	444,400

	于 2024 年 12 月 31 日			
	2024 年 12 月	归属于以下层级公允价值计量工具		
31 日公允价值		第 1 层级	第 2 层级	第 3 层级
人民币千元		人民币千元	人民币千元	人民币千元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他长期投资 (附注 15):				
- 对上市的股权投资	2,154,897	2,154,897	-	-
- 对非上市的股权投资	14,790,890	-	-	14,790,890
应收或有对价 (附注 16)	444,400	-	-	444,400

截至 2025 年 6 月 30 日止的 6 个月，在第 1 与第 2 层级之间并无出现任何公允价值转移。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

21. 金融工具公允价值计量 (续)

(ii) 第三层公允价值计量资料

	估值技术	关键不可输入值	范围
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	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	9.5%
应收或有对价	预期现金流折现法	折现率	4%

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

第三层级公允价值计量余额于本期间 / 年度的变动如下：

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
对非上市公司的股权投资：		
于 1 月 1 日	14,790,890	14,640,717
收购新增权益工具	475,739	290,183
本期 / 年计入当期损益的未实现净收益	163,786	175,212
本期 / 年计入其他综合收益确认的未实现损益净额	46,359	15,037
本期 / 年处置	(383,208)	(420,106)
外币报表折算差额	(22,219)	89,847
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日	<u>15,071,347</u>	<u>14,790,890</u>
报告期 / 年持有资产本期 / 年产生的损益	<u>163,786</u>	<u>175,212</u>

(b) 非以公允价值计量的金融资产和金融负债

于 2025 年 6 月 30 日和 2024 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。

22. 贷款及借款

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
非流动负债		
银行及其他金融机构的抵押贷款	24,912,464	29,690,419
银行及其他金融机构的无抵押贷款	9,743,729	9,353,763
无抵押债券	-	4,993,581
	<u>34,656,193</u>	<u>44,037,763</u>
流动负债		
银行及其他金融机构的抵押贷款	13,379,983	3,568,688
银行及其他金融机构的无抵押贷款	2,568,473	7,103,789
无抵押债券	5,538,114	1,555,054
	<u>21,486,570</u>	<u>12,227,531</u>

截止至报告日，贷款及借款的加权平均年利率为 4.50% (2024 年：4.84%)。

23. 其他非流动负债

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
已收保证金	221,992	264,002
来自少数股东的借款	6,400	4,400
来自第三方企业的借款	23,343	25,148
联营企业借款	378,308	441,248
租赁负债 (附注 25)	2,171,933	2,420,009
已收处置其他资产保证金	244,488	348,705
应付融资租赁款项	1,308,163	998,240
来自其他关联公司的借款	713,982	713,982
递延收益	46,707	51,530
其他	<u>253,407</u>	<u>58,179</u>
	<u>5,368,723</u>	<u>5,325,443</u>

24. 应付及其他应付款项

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
应付账款	567,740	589,442
应付票据	179,895	149,924
预提工程款	1,726,580	2,786,366
预提营业费用	561,856	707,298
合同负债	212,650	194,449
应付利息	538,300	520,803
预收保证金	437,140	435,185
应付：		
- 间接控股公司和其他关联公司 (贸易)	2,056,237	1,888,735
- 间接控股公司和其他关联公司 (非贸易)	3,174,453	2,954,793
- 少数股东 (贸易)	10,462	10,375
- 少数股东 (非贸易)	168,946	215,507
- 合营企业 (贸易)	320	3,905
- 合营企业 (非贸易)	10,688	11,197
- 联营企业 (贸易)	84,084	84,312
- 联营企业 (非贸易)	923,999	634,664
其他关联公司借款应付利息	34,335	34,335
少数股东借款	71,849	70,049
少数股东借款的应付利息	66,587	64,677
合营企业借款	20,261	20,334
第三方企业借款	-	6,000
第三方企业借款的应付利息	642	2,825
联营企业借款的应付利息	5,035	2,940
收购子公司的应付对价	234,921	234,928
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	122,705	125,647
其他应付款	709,554	672,962
应付融资租赁	289,137	234,125
租赁负债 (附注 25)	202,326	207,962
应付股利	55	-
	<u>12,410,757</u>	<u>12,863,739</u>

间接控股公司和其他关联公司、合营企业、联营企业和少数股东的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。从合营企业及少数股东获得的借款为无担保，于未来 12 个月内偿还。从合营企业和少数股东获得的有息借款于报告日按 1.50%至 8.00%的实际年利率 (2024 年 12 月 31 日：1.50%至 8.00%) 计息。

25. 租赁负债

本集团于资产负债表日后将到期的未折现的租赁负债列示如下：

	于 2025 年 6 月 30 日	
	最低租赁 付款额现值 人民币千元	最低租赁 付款额合计 人民币千元
一年以内	202,326	312,555
一年至两年	203,781	304,474
两年至五年	704,667	943,231
五年以上	1,263,485	1,523,196
	2,374,259	3,083,456
减：未确认的融资费用		(709,197)
租赁负债现值		2,374,259

	于 2024 年 12 月 31 日	
	最低租赁 付款额现值 人民币千元	最低租赁 付款额合计 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

26. 综合现金流量表注释

收购子公司

本集团收购子公司的主要原因是扩大其持有的中国新能源业务。

于本期内，本集团增加了其持有 50%的合营公司 GSP Renewable Energy Pte. Ltd.的股权。本次交易后，GSP Renewable Energy Pte. Ltd.已成为本集团 100%的子公司。

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，被收购子公司的名单如下：

<u>子公司名称</u>	<u>收购日期</u>	<u>收购股权</u> %
GSP Renewable Energy Pte. Ltd.	2025 年 2 月	50

收购影响

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下：

	<u>已确认收购价值</u> 人民币千元
物业、厂房及设备	1,328,958
其他非流动资产	344
应收及其他应收款	328,738
现金及现金等价物	199,213
应付及其他应付款	(395,210)
贷款及借款	(800,956)
应交税金	(26)
少数股东权益	<u>(6,928)</u>
收购的净资产	654,133
收购子公司的收益	<u>(3,059)</u>
收购对价	651,074
包含	
处置持有合营企业权益的公允价值	(651,074)
收购子公司的现金	(199,213)
支付以前年度收购对价	<u>3,025,428</u>
收购子公司现金流入	<u>2,826,215</u>

26. 综合现金流量表注释 (续)

上述子公司的收购成本合计约为人民币 651,074,000 元。

从收购日至 2025 年 6 月 30 日，在核算收购的融资成本前，上述收购对本集团本年业绩的影响为净亏损人民币 31,488,000 元。

若该收购于 2025 年 1 月 1 日发生，管理层估计，于截至 2025 年 6 月 30 日的六个月期间，上述收购将为集团的收入和净利润大约分别贡献人民币 117,767,000 元和人民币 21,736,000 元。

处置子公司

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，被处置的子公司如下：

<u>子公司名称</u>	<u>注释</u>	<u>处置日期</u>	<u>处置股权</u> %
大连环普发展有限公司 (*)	注释 1	2025 年 1 月	51
CLH 115 (HK) Limited		2025 年 3 月	100
天津祥展物流有限公司		2025 年 5 月	100
重庆普昭科技产业发展有限公司 (*)	注释 1	2025 年 5 月	100

注释 1： 该公司是处置给联营企业。

* 该等子公司于 2024 年 12 月 31 日被分类至持有待售资产。

26. 综合现金流量表注释 (续)

处置影响

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间处置的子公司和其他资产的现金流和净资产如下：

	<u>已确认处置价值</u>
	人民币千元
投资性房地产	931,956
递延所得税资产	4,476
其他非流动资产	2,389
应收及其他应收款项	3,969
现金及现金等价物	26,765
应付及其他应付款项	(187,911)
贷款及借款	(305,035)
递延所得税负债	(47,150)
少数股东权益	<u>(103,371)</u>
处置的净资产	326,088
处置子公司损失	<u>(122,005)</u>
处置对价	204,083
应收对价	(141,809)
所处置子公司的现金	(26,765)
收到以前年度处置对价	<u>825,921</u>
处置子公司的现金流入	<u>861,430</u>
自 2025 年 1 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的收入和净亏损大约分别贡献人民币 9,937,000 元和人民币 285,000 元。	
上述处置子公司收益	(122,005)
以前年度处置对价调整	<u>(3,467)</u>
本期处置子公司收益	<u>(125,472)</u>

27. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 12 月 31 日 人民币千元
未支付的其他长期投资	<u>725,008</u>	<u>719,297</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>3,454,729</u>	<u>3,588,815</u>

28. 重大关联方交易

关键管理人员薪酬

集团关键管理人员为负责集团规划、指挥和控制活动的人员。

作为本集团雇用的主要管理人员的人事费的一部分，主要管理人员薪酬如下：

	截止六个月至	
	2025 年 6 月 30 日 人民币千元	2024 年 6 月 30 日 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>6,008</u>	<u>9,361</u>

28. 重大关联方交易 (续)

除中期财务报告其他附注披露的关联方信息外，本期尚有在正常业务过程中按照双方约定的条款开展的重要关联方交易：

	截止六个月至	
	2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
	人民币千元	人民币千元
		(经重列)
合营企业		
资产管理费收入	5,687	4,303
租赁管理费收入	-	1,016
服务费收入	310	472
股利收入	174,312	84,913
处置子公司收益	-	49,263
来源于合营企业的利息收入	63,119	97,766
来源于合营企业的利息费用	-	(128)
联营企业		
资产管理费收入	19	-
服务费收入	-	943
股利收入	542,521	82,868
处置子公司损失	(1,755)	(33,733)
来源于联营企业的利息收入	9,749	11,005
来源于联营企业的利息费用	(3,182)	(2,231)
间接控股公司和其它关联公司		
资产及其他管理费支出	(238,619)	(306,824)
从间接控股公司和其他关联方收购子公司的收益计入		
资本公积	-	77,733
来源于间接控股公司和其它关联公司的服务费收入	342,762	350,943
来源于间接控股公司和其它关联公司的利息收入	343,692	356,236
来源于间接控股公司和其它关联公司的利息费用	(19,805)	(15,225)



28. 重大关联方交易 (续)

向关联方提供的担保

本集团为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2025 年 6 月 30 日，相关银行借款余额约为人民币 90,000,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 95,000,000 元)。截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，上述银行借款未存在逾期还款情况 (2024 年：无)。

此外，本集团本期为其合营企业上海普珑信息科技有限公司的银行借款提供银行存款质押和信用担保 (附注 19)。

本集团和本公司尚未就上述向关联方及合营企业的担保所产生的任何递延收益确认为资产，因为这些担保的公允价值无法可靠计量，且其交易价格为人民币零元。

截至报告期末，董事认为本集团不会因为上述担保面临索赔。

应付给关联方的租金

根据香港财务报告准则第 16 号，截至 2025 年 6 月 30 日，本集团根据协议就其土地使用权和建筑物的使用向关联方支付的最低租金金额确认的租赁负债和使用权资产的余额分别约为人民币 160,388,000 元和人民币 150,126,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 169,471,000 元和人民币 162,288,000 元)。此外，本集团在截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的综合损益及其他综合收益表中确认了约人民币 12,162,000 元的使用权资产折旧 (截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：人民币 12,355,000 元) 和约人民币 3,944,000 元的租赁负债利息费用 (截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：人民币 4,419,000 元)。截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团根据与关联方签订的租赁协议产生的租赁付款总额约为人民币 13,027,000 元 (截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：人民币 12,755,000 元)。

29. 期后事项

本集团管理层已评估自资产负债表日至本财务报表批准报出日 2025 年 8 月 25 日止发生的期后事项。无需在中期财务报表中调整或披露的重大事项。

30. 公司财务状况表

于2025年6月30日 - 未经审计

附注	2025年 6月30日 人民币千元	2024年 12月31日 人民币千元
非流动资产		
对子公司投资	153,755,470	150,805,006
对子公司贷款	2,755,526	1,809,295
其他非流动资产	1,278	1,092
	156,512,274	152,615,393
流动资产		
对子公司贷款	199,539	218,374
其他应收款项	31,699,765	33,753,094
现金及现金等价物	108,107	398,340
	32,007,411	34,369,808
资产总额	188,519,685	186,985,201
股本和储备		
股本	42,857,520	42,857,520
储备	5,562,225	827,545
所有者权益总额	48,419,745	43,685,065
非流动负债		
贷款及长期借款	3,741,888	9,925,162
	3,741,888	9,925,162
流动负债		
贷款及短期借款	13,092,190	7,893,985
其他应付款项	123,165,121	125,380,248
应交税金	100,741	100,741
	136,358,052	133,374,974
负债总额	140,099,940	143,300,136
负债和所有者权益总额	188,519,685	186,985,201

董事会于2025年8月25日核准并许可发出。

诸葛文静
董事

Nicholas Regan JOHNSON
董事

31. 公司综合收益报表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



	截止六个月至	
	2025 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
	人民币千元	人民币千元
		(经重列)
营业收入	726	374
其他费用	(17,951)	(33,443)
经营亏损	(17,225)	(33,069)
财务费用	(332,633)	(1,023,279)
财务收入	172,562	185,525
净财务费用	(160,071)	(837,754)
税前亏损	(177,296)	(870,823)
所得税费用	(5,427)	(8,014)
净亏损	(182,723)	(878,837)
本期综合收益总额	(182,723)	(878,837)

32. 公司现金流量表

截至2025年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2025年6月30日	2024年6月30日
	人民币千元	人民币千元
		(经重列)
经营活动的现金流量		
税前亏损	(177,296)	(870,823)
调整：		
净财务费用	123,823	790,609
	(53,473)	(80,214)
营运资金变动：		
应收及其他应收款项	279,714	4,554,373
应付及其他应付款项	2,405,563	4,888,284
经营产生的现金流量	2,631,804	9,362,443
已付税金	(5,427)	(2,202)
经营活动产生的现金流量净额	2,626,377	9,360,241
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	35,490	95,244
收到子公司偿还的贷款	81,520	310,649
对子公司的贷款	(804,583)	-
对子公司的投资	(2,950,464)	(734,783)
投资活动使用的现金流量净额	(3,638,037)	(328,890)

32. 公司现金流量表 (续)

截至2025年6月30日止6个月期间 - 未经审计




	截止六个月至	
	2025年6月30日	2024年6月30日
	人民币千元	人民币千元
		(经重列)
融资活动的现金流量		
新增子公司借款	8,014,000	8,560,000
新增银行借款	4,033,806	5,134,619
偿还子公司借款	(5,895,000)	(4,590,000)
偿还银行借款	(4,001,714)	(4,893,077)
偿还债券	(1,000,000)	(13,354,953)
已付利息	(415,007)	(1,008,752)
融资活动产生 / (使用) 的现金流量净额	736,085	(10,152,163)
现金及现金等价物净减少额	(275,575)	(1,120,812)
期初现金及现金等价物	398,340	1,199,356
汇率变动对现金余额的影响	(14,658)	(405)
期末现金及现金等价物	108,107	78,139