

# 普洛斯中国控股有限公司

## 中期财务报告

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

此报告为截至 2022 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



## 审阅报告

### 致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

#### 引言

我们已审阅载列于第 3 至第 50 页的普洛斯中国控股有限公司（“贵公司”）及其子公司（“贵集团”）的中期财务报告，此中期财务报告包括于 2022 年 6 月 30 日的综合资产负债表以及截至该日止 6 个月期间的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的准备和陈述。

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

#### 审阅范围

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

## 审阅报告 (续)

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)



### 意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，导致我们确信截至 2022 年 6 月 30 日止期间的中期财务报告在所有重大方面没有根据《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》的规定编制。

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zhang" followed by a long horizontal line.

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

2022 年 8 月 15 日

## 综合收益报表

截至2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计



	附注	截止六个月至	
		2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>营业收入</b>	4	603,756	612,069
其他收入	5	40,155	52,899
销货成本		(3,039)	(1,525)
物业相关及其他营业支出		(213,200)	(171,106)
其他费用		(222,560)	(122,535)
投资性房地产公允价值变动	9	683,458	369,490
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		28,681	38,901
应占联营公司利润 (扣除所得税费用)		34,681	1,807
<b>营业利润</b>		951,932	780,000
财务费用		(318,744)	(242,216)
财务收益		28,508	23,827
净财务费用	6	(290,236)	(218,389)
收购子公司收益	27	211	28,435
处置子公司收益	27	36,477	175,784
处置投资性房地产收益		3	12,328
<b>税前利润</b>	7	698,387	778,158
所得税费用	8	(272,626)	(258,974)
<b>净利润</b>		425,761	519,184
<b>归属于：</b>			
本公司股东		218,962	332,691
少数股东		206,799	186,493
<b>净利润</b>		425,761	519,184

刊载于第13至第50页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 综合收益报表 (续)

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
<b>净利润</b>	425,761	519,184
<b>其他综合收益</b>		
<i>后续不能重分类为损益的项目:</i>		
其他投资的公允价值变动	2,487	32,489
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	1,955
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>		
海外业务合并及外币报表折算差异	(997,035)	211,610
应占合营企业和联营企业的其他综合收益	6,727	7,046
<b>本期其他综合收益</b>	<u>(987,821)</u>	<u>253,100</u>
<b>本期综合收益合计</b>	<u>(562,060)</u>	<u>772,284</u>
<b>归属于:</b>		
本公司股东	(506,125)	546,762
少数股东	<u>(55,935)</u>	<u>225,522</u>
<b>本期综合收益合计</b>	<u>(562,060)</u>	<u>772,284</u>

刊载于第 13 至第 50 页的附注属本中期财务报告的一部分。

# 综合资产负债表

## 于2022年6月30日 - 未经审计




	附注	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
<b>非流动资产</b>			
投资性房地产	9	15,186,458	15,269,504
对合营企业的投资	10	2,981,791	3,080,404
对联营公司的投资	11	2,866,317	2,811,647
递延所得税资产	12	49,970	24,657
物业、厂房和设备	13	1,152,811	823,082
无形资产	14	705,318	316,716
其他投资	15	1,753,326	2,336,864
其他非流动资产	16	699,865	716,633
		<u>25,395,856</u>	<u>25,379,507</u>
<b>流动资产</b>			
应收及其他应收款项	17	3,685,988	2,889,843
持有待售资产	18	7,952,882	5,532,665
现金及现金等价物	19	908,478	716,941
		<u>12,547,348</u>	<u>9,139,449</u>
<b>资产总额</b>		<u><u>37,943,204</u></u>	<u><u>34,518,956</u></u>
<b>股本及储备</b>			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	6,740,706	7,278,443
		<u>13,691,531</u>	<u>14,229,268</u>
<b>少数股东权益</b>		<u>7,483,281</u>	<u>5,627,871</u>
<b>权益总额</b>		<u><u>21,174,812</u></u>	<u><u>19,857,139</u></u>

刊载于第13至第50页的附注属本中期财务报告的一部分。

# 综合资产负债表

## 于2022年6月30日 - 未经审计 (续)



	附注	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
<b>非流动负债</b>			
贷款及长期借款	23	8,261,375	7,095,801
递延所得税负债	12	1,711,489	1,751,698
其他非流动负债	24	584,101	500,368
		<u>10,556,965</u>	<u>9,347,867</u>
<b>流动负债</b>			
贷款及短期借款	23	1,284,134	1,086,493
应付及其他应付款项	25	1,489,868	1,591,910
应交税金		121,002	158,889
持有待售负债	18	3,316,423	2,476,658
		<u>6,211,427</u>	<u>5,313,950</u>
<b>负债总额</b>		<u>16,768,392</u>	<u>14,661,817</u>
<b>负债和权益总额</b>		<u>37,943,204</u>	<u>34,518,956</u>

董事会于2022年8月15日核准并许可发出。

\_\_\_\_\_  
董事

\_\_\_\_\_  
董事

刊载于第13至第50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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估 增值储备 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于 2021 年 1 月 1 日	6,950,825	3,838	36,849	(129,913)	6,730	113,227	(1,554,630)	6,956,745	12,383,671	5,176,090	17,559,761
<b>本期综合收益总额</b>											
净利润	-	-	-	-	-	-	-	332,691	332,691	186,493	519,184
<b>其他综合收益</b>											
外币报表折算差异	-	-	-	172,581	-	-	-	-	172,581	39,029	211,610
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	32,489	-	-	32,489	-	32,489
应占合营企业的其他综合收益	-	(147)	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
应占联营公司的其他综合收益	-	7,193	-	-	-	-	-	-	7,193	-	7,193
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	1,955	-	-	-	1,955	-	1,955
<b>其他综合收益总额</b>	-	7,046	-	172,581	1,955	32,489	-	-	214,071	39,029	253,100
<b>本期综合收益总额</b>	-	7,046	-	172,581	1,955	32,489	-	332,691	546,762	225,522	772,284
<b>直接记入权益的股东内部交易</b>											
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259,594	259,594
转入储备	-	57,074	-	-	-	-	-	(57,074)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	(13,851)	-	-	-	-	-	-	(13,851)	(94,554)	(108,405)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,038	50,038
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(305,114)	(305,114)
向少数股东处置子公司股份	-	4,198	-	-	-	-	-	-	4,198	236,315	240,513
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,479)	(24,479)
<b>股东内部交易合计</b>	-	47,421	-	-	-	-	-	(57,074)	(9,653)	121,800	112,147
于 2021 年 6 月 30 日	6,950,825	58,305	36,849	42,668	8,685	145,716	(1,554,630)	7,232,362	12,920,780	5,523,412	18,444,192

刊载于第 13 至第 50 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2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计 (续)

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2022年1月1日	6,950,825	90,779	36,849	174,951	228,707	(1,554,630)	8,301,787	14,229,268	5,627,871	19,857,139
<b>本期综合收益总额</b>										
净利润	-	-	-	-	-	-	218,962	218,962	206,799	425,761
<b>其他综合收益</b>										
外币报表折算差异	-	-	-	(734,301)	-	-	-	(734,301)	(262,734)	(997,035)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	2,487	-	-	2,487	-	2,487
应占合营企业的其他综合收益	-	5,912	-	-	-	-	-	5,912	-	5,912
应占联营公司的其他综合收益	-	815	-	-	-	-	-	815	-	815
<b>其他综合收益总额</b>	-	6,727	-	(734,301)	2,487	-	-	(725,087)	(262,734)	(987,821)
<b>本期综合收益总额</b>	-	-	-	(734,301)	2,487	-	218,962	(506,125)	(55,935)	(562,060)
<b>直接记入权益的股东内部交易</b>										
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,731,840	1,731,840
从少数股东收购子公司股份	-	(25,742)	-	-	-	-	-	(25,742)	(31,463)	(57,205)
处置子公司	-	(4,258)	-	-	-	-	-	(4,258)	(104,802)	(109,060)
向少数股东处置子公司股份	-	(1,612)	-	-	-	-	-	(1,612)	315,770	314,158
<b>股东内部交易合计</b>	-	(31,612)	-	-	-	-	-	(31,612)	1,911,345	1,879,733
于2022年6月30日	6,950,825	65,894	36,849	(559,350)	231,194	(1,554,630)	8,520,749	13,691,531	7,483,281	21,174,812

刊载于第13至第50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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



	附注	截止六个月至	
		2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
<b>经营活动产生的现金流量</b>			
税前利润		698,387	778,158
调整项目：			
无形资产摊销	14	900	663
递延管理费摊销		-	66
物业、厂房和设备折旧	13	26,304	15,006
处置物业、厂房和设备的亏损 / (收益)		7,930	(8)
处置投资性房地产的收益		(3)	(12,328)
处置子公司和其他资产的收益	27	(36,477)	(175,784)
收购子公司的收益	27	(211)	(28,435)
处置联营企业的收益		(3,989)	-
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(28,681)	(38,901)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(34,681)	(1,807)
投资性房地产公允价值变动		(683,458)	(369,490)
金融资产公允价值变动		(11,604)	(44,682)
确认应收及其他应收款项减值损失		1,270	357
其他费用		74,365	-
净财务费用		290,236	218,389
股息收入		(9,912)	-
		290,376	341,204
营运资本变动：			
应收及其他应收款项		84,821	(82,658)
应付及其他应付款项		(65,267)	60,389
经营活动产生的现金流量		309,930	318,935
已付税金		(89,087)	(91,838)
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>220,843</b>	<b>227,097</b>

刊载于第 13 至第 50 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2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计 (续)



	附注	截止六个月至	
		2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>投资活动产生的现金流量</b>			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(563,734)	(560,670)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	965,494	1,013,079
对合营企业的注资		(31,570)	(708,025)
对联营企业的注资		(172,139)	(310,769)
收到合营企业的股息		1,324	-
收到联营企业的股息		66,852	-
收到其他投资的股息		9,912	-
购买物业、厂房和设备支付的现金		(136,049)	(178,720)
购买其他投资支付的现金		(150,995)	(235,703)
处置物业、厂房和设备收到的对价		1,626	884
处置其他投资收到的现金		155,530	7,704
处置联营企业收到的对价		157,353	14,245
子公司股利收入、利息收入支付的代扣代缴 所得税		(34,806)	(88,214)
投资性房地产开发支出		(413,333)	(546,218)
支付收购投资性房地产押金		(25,145)	(366,422)
对合营企业的贷款		(32,649)	(4,347)
对联营企业的贷款		(34,869)	(7,075)
对第三方企业的贷款		-	(127,890)
对间接控股公司的贷款		(884,102)	-
对关联方的贷款		(517,558)	-
收到合营企业偿还的贷款		2,226	72,136
收到联营企业偿还的贷款		88,628	13,425
收到少数股东偿还的贷款		-	30,415
收到第三方企业偿还的贷款		75,164	88,703
收到关联方偿还的贷款		36,880	-
已收取的利息收入		29,644	28,070
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>		<b>(1,406,316)</b>	<b>(1,865,392)</b>

刊载于第 13 至第 50 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2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计 (续)



	截止六个月至	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>筹资活动产生的现金流量</b>		
收到少数股东注资	1,375,608	258,673
发行共同投资股份收到的押金	78	2,762
偿还少数股东借款	(3,204)	(8,160)
新增第三方企业借款	2,572	-
偿还第三方企业借款	-	(637)
新增关联方借款	8,484	-
偿还关联方借款	(127,588)	-
新增银行借款	5,601,060	3,527,420
偿还银行借款	(2,556,157)	(2,357,493)
发行债券	186,870	2,226,761
偿还债券	(859,198)	(1,252,815)
已付利息	(245,110)	(240,674)
支付给少数股东的股利	-	(24,479)
从少数股东收购子公司权益	(56,208)	(44,833)
向少数股东处置子公司权益	314,423	240,513
偿还租赁负债本金部分	(9,104)	(4,266)
偿还租赁负债利息部分	(5,593)	(1,880)
<b>筹资活动产生的现金净额</b>	<b>3,626,933</b>	<b>2,320,892</b>

刊载于第13至第50页的附注属本中期财务报告的一部分。



## 综合现金流量表 (续)

截至2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计



	附注	截止六个月至	
		2022年 6月30日	2021年 6月30日
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		2,441,460	682,597
期初现金及现金等价物		963,449	1,222,062
外币汇率变动对现金余额的影响		(30,848)	10,880
<b>期末现金及现金等价物</b>	19	<u>3,374,061</u>	<u>1,915,539</u>

刊载于第13至第50页的附注属本中期财务报告的一部分。

## 中期财务报告附注

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

2014年5月20日，在新加坡注册成立的部分间接境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至新加坡控股平台；其余在巴巴多斯、新加坡和香港注册的间接境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至香港控股平台。同日，GLPH Limited将其在China Management Holding Srl中持有的股份转让给本公司。

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

2022年2月，CLH Limited, Khangai Company Limited和Khangai II Company Limited签订股份收购协议。根据该协议，Khangai Company Limited和Khangai II Company Limited将分别向CLH Limited转让其持有的本公司股份789,750,000股和467,303,653股。于2022年2月8日该交易完成后，CLH Limited持有本公司股份共计5,857,618,406股，其对本公司持股比例增至84.30%，而Khangai Company Limited及Khangai II Company Limited对本公司持股比例则分别减至7.58%和4.48%。2022年3月，CLH Limited签订股份收购协议，将其持有的1,257,053,653股转让给其关联企业。截至2022年6月30日，该股权转让尚在进行中。

## 1. 一般资料 (续)

截至 2022 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. 主要会计政策

### (a) 合规声明

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

本中期财务报告与 2021 年度财务报表采用相同会计政策编制。

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。

中期财务报告包括综合财务报表，以及相关解释性附注，已包括了自 2021 年 12 月 31 日以来财务状况和经营成果的重大变化。中期财务报告和注释不包含依照《香港财务报告准则》 (“HKFRSs”) 编制的完整年度财务报告所需的所有信息。

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

作为比较信息列示在中期财务报告中的截至 2021 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：

由于本集团为私有企业，因此无需也不会将其年度财务报表送交公司注册处。

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

## 2. 编制基准及计量 (续)

### (b) 会计政策的变更

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

- 《香港财务报告准则》第3号修订，概念框架参考
- 《香港会计准则》第16号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益
- 《香港会计准则》第37号修订，亏损合同 - 合同履约成本
- 《香港财务报告准则》2018 - 2020 周期的年度改进

除与《香港财务报告准则》第3号，第16号，第37号及《香港财务报告准则》2018 - 2020 周期的年度改进，本集团并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。本集团采用这些修订后无明显影响。

### (c) 记账本位币和列报货币

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

### (d) 管理层估计和判断

根据《香港会计准则》第34号《中期财务报告》编制要求，管理层需在编制财务报表时作出会对会计政策的应用，以及资产、负债、收入和支出的报告数额构成影响的判断、估计和假设。这些估计和相关假设是根据以往经验和管理层因当时情况认为合理的多项其他因素作出的，其结果构成了管理层在无法依循其他途径实时得知资产与负债的账面值时所作出判断的基础。实际结果可能有别于估计数额。

管理层会持续复核各项估计和相关假设。如果会计估计的修订只是影响某一期间，其影响会在该期间内确认；如果修订对当前和未来期间均有影响，则在作出修订的期间和未来期间确认。

### 3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则对2022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，如《香港财务报告准则》第17号保险合同，第17号准则因于2022年12月31日财务报告日尚未生效，本财务报表尚未采纳该新准则。该等修订及准则为可能与本集团相关准则。

于以下日期或之后  
开始的会计期间生效

《香港会计准则》第1号修订，负债分类为流动负债或非流动负债	2023年1月1日
《香港会计准则》第1号修订以及《香港财务报告准则》应用指南第2号，会计政策的披露修订	2023年1月1日
《香港会计准则》第8号修订，会计估计的定义	2023年1月1日
《香港会计准则》第12号修订，与单项交易产生的资产及负债有关的递延税项	2023年1月1日

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




## 租金及相关收入

截止六个月至

## 《香港财务报告准则》第15号范围内的客户合约收益

按主要产品或服务线分类：

	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
销售货物收入	4,610	1,701
管理费收入	126,805	86,541
冷链服务收入	39,812	24,295
	<u>171,227</u>	<u>112,537</u>

按收入确认时间分类：

	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
于某一时点确认收入	4,610	1,701
于某一时段内确认收入	166,617	110,836
	<u>171,227</u>	<u>112,537</u>
	<u>603,756</u>	<u>612,069</u>

本集团的客户群分散，且不存在交易额超过集团总收入的10%的客户。

## 5. 其他收入



截止六个月至

	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
金融资产公允价值变动	11,604	44,682
政府补助	20,813	6,765
物业、厂房和设备处置(损失)/收益	(7,930)	8
处置联营企业收益	3,989	184
股息收入	9,912	-
其他	1,767	1,260
	<u>40,155</u>	<u>52,899</u>

6. 净财务费用

	截止六个月至	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	5,216	2,687
- 合营企业贷款	16,374	15,897
- 联营公司贷款	1,896	2,972
- 间接控股公司贷款	155	-
- 关联公司贷款	3,270	440
- 第三方贷款	1,597	1,831
利息收入	28,508	23,827
银行贷款成本摊销	(7,256)	(16,432)
债券交易成本摊销	(2,483)	(2,912)
利息费用：		
- 银行借款	(122,159)	(110,357)
- 债券	(83,038)	(115,806)
- 间接控股公司借款	-	(39)
- 关联方借款	(596)	-
- 少数股东借款	(377)	(242)
- 第三方借款	(336)	-
- 租赁负债	(6,069)	(2,458)
借贷成本总额	(222,314)	(248,246)
减：投资性房地产资本化的借款成本	10,785	9,180
借款成本净额	(211,529)	(239,066)
汇兑亏损	(107,215)	(3,150)
于损益中确认的净财务费用	(290,236)	(218,389)



## 7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	截止六个月至	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>(a) 员工成本</b>		
工资和薪金	(100,537)	(69,446)
工资和薪金中设定提存计划	(7,756)	(6,777)
	<u>(108,293)</u>	<u>(76,223)</u>
<b>(b) 其他费用</b>		
无形资产摊销	(900)	(663)
递延管理费摊销	-	(66)
物业、厂房及设备折旧：		
- 自用物业、厂房和设备	(6,240)	(6,634)
- 使用权资产	(20,064)	(8,372)
应收及其他应收款项减值损失	(1,270)	(357)
	<u>(28,474)</u>	<u>(15,492)</u>



## 8. 所得税费用

	截止六个月至	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
本期税金	29,462	83,576
境外收入代扣代缴所得税	44,198	81,616
递延税项	73,660	165,192
暂时差异的产生和转回	198,966	93,782
	<u>272,626</u>	<u>258,974</u>
<b>预计税费与实际税费的调整</b>		
税前利润	698,387	778,158
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(28,681)	(38,900)
减：应占联营公司利润 (扣除所得税费用)	(34,681)	(1,807)
除应占合营企业及联营公司利润 (扣除所得税费用) 的 税前利润	<u>635,025</u>	<u>737,451</u>
按中国 25%税率计算的所得税费用	158,755	184,363
子公司不同税率影响	24,367	(40,246)
无需纳税的收入	(25,540)	(17,818)
不可抵扣的费用	51,808	36,823
未确认递延所得税的税务亏损及其他暂时性差异	20,159	18,026
确认前期未确认的税务亏损	(1,121)	(3,790)
境外收入代扣代缴所得税	44,198	81,616
	<u>272,626</u>	<u>258,974</u>




## 9. 投资性房地产

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
		
于 1 月 1 日	15,269,504	21,380,459
增加	418,678	1,486,058
处置	(7,472)	(8,645)
收购子公司 (附注 27)	122,426	1,996,368
处置子公司 (附注 27)	(48,450)	(4,867,634)
资本化的借款成本	10,785	21,133
公允价值变动	683,458	973,433
重分类至持有待售资产 (附注 18)	(240,604)	(6,258,089)
汇率变动影响	(1,021,867)	546,421
	<u>15,186,458</u>	<u>15,269,504</u>
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日	<u>15,186,458</u>	<u>15,269,504</u>



### 包括:

已完工的投资性房地产	11,664,862	11,730,934
重建中的投资性房地产	5,773	10,424
开发中的投资性房地产	2,025,658	2,013,479
持有供开发的土地	1,490,165	1,514,667
	<u>15,186,458</u>	<u>15,269,504</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，后续续租取决于与客户商议的结果。投资性房地产租赁不会产生或有租金。

于 2022 年 6 月 30 日，向银行抵押为本集团取得信贷融资 (参阅附注 23) 的投资性房地产的账面价值总额约 11,168,109,000 美元 (2021 年 12 月 31 日: 11,318,951,000 美元) (附注 23)。

本集团的投资性房地产以公允价值计量。本集团在确定公允价值时，结合使用各种方法，包括直接比较法、收益还原法、现金流折现法和剩余法。直接比较法涉及分析同类不动产的可比售价并调整销售价格以使价格反映投资性房地产。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比投资性房地产的市场租金和投资性房地产近期的租赁交易。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率，并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。剩余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

本集团未来年度来源于投资性房地产的不可撤销经营性租赁最低租赁收款额如下：

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
应收租赁款项：		
- 一年内	430,825	437,647
- 一年至五年	822,809	843,309
- 五年以上	335,494	385,738
	<u>1,589,128</u>	<u>1,666,694</u>



## 10. 对合营企业的投资

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
招商局资本投资有限责任公司 (简称“CMCI”)	855,854	891,263
GLP Thor Fund I, L.P (简称“Thor Fund”)	602,514	633,021
北京金通港房地产开发有限公司 (简称“Z3 项目”)	343,238	362,772
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (简称“CVA I Fund”)	276,783	278,905
其他	903,402	914,443
	<u>2,981,791</u>	<u>3,080,404</u>

所有的合营企业均为未上市的法人实体，无法获得其公开市场价格。

## 11. 对联营企业的投资

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
珠海隐山现代物流产业股权投资基金(有限合伙) (简称“隐山基金”)	1,131,434	1,252,481
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”)	356,435	365,258
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”)	208,475	220,368
其他	1,169,973	973,540
	2,866,317	2,811,647

所有的联营企业均为未上市的法人实体，无法获得其公开市场价格。

## 12. 递延税项

递延税项资产和负债本期 / 年内变动如下:

	于1月1日	收购子公司 (附注27)	处置子公司 (附注27)	汇率变动影响	其他综合 收益确认	损益确认	持有待售 资产重分类	于12月 31日 / 6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>递延所得税资产</b>								
<b>2021年12月31日</b>								
未利用的可抵扣亏损	24,546	11,206	(11,235)	(571)	-	(3,609)	(10,144)	10,193
其他	4,873	-	-	112	-	(94)	-	4,891
	<u>29,419</u>	<u>11,206</u>	<u>(11,235)</u>	<u>(459)</u>	<u>-</u>	<u>(3,703)</u>	<u>(10,144)</u>	<u>15,084</u>
<b>2022年6月30日</b>								
未利用的可抵扣亏损	10,193	-	-	(960)	-	13,848	5,419	28,500
其他	4,891	13,231	-	(165)	-	(2,216)	-	15,741
	<u>15,084</u>	<u>13,231</u>	<u>-</u>	<u>(1,125)</u>	<u>-</u>	<u>11,632</u>	<u>5,419</u>	<u>44,241</u>
<b>递延所得税负债</b>								
<b>2021年12月31日</b>								
投资性房地产	(2,331,240)	(18,590)	765,423	(59,036)	-	(320,137)	502,203	(1,461,377)
其他投资	(80,127)	-	-	(3,435)	(11,162)	(52,614)	-	(147,338)
以公允价值计量的								
自有物业	(2,372)	-	-	(26)	2,398	-	-	-
其他	(50,031)	-	-	(1,878)	(237)	(81,264)	-	(133,410)
	<u>(2,463,770)</u>	<u>(18,590)</u>	<u>765,423</u>	<u>(64,375)</u>	<u>(9,001)</u>	<u>(454,015)</u>	<u>502,203</u>	<u>(1,742,125)</u>
<b>2022年6月30日</b>								
投资性房地产	(1,461,377)	-	-	78,659	-	(216,120)	131,076	(1,467,762)
其他投资	(147,338)	-	53,014	6,952	3,328	4,251	-	(79,793)
其他	(133,410)	(32,541)	-	6,475	-	1,271	-	(158,205)
	<u>(1,742,125)</u>	<u>(32,541)</u>	<u>53,014</u>	<u>92,086</u>	<u>3,328</u>	<u>(210,598)</u>	<u>131,076</u>	<u>(1,705,760)</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以抵销后的净额列示。综合资产负债表内显示的互相抵销后的金额如下:

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
递延税项资产	49,970	24,657
递延税项负债	<u>(1,711,489)</u>	<u>(1,751,698)</u>

## 12. 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，因此本集团尚未确认以下项目的递延所得税资产：

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
税务亏损	<u>855,037</u>	<u>857,248</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。未确认税务亏损的金额约为 855,037,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：857,248,000 美元)，预计将在 1 至 5 年内到期。

自 2008 年 1 月 1 日或之后开始，除根据税务条约 / 安排予以减少，中国所得税法及其相关法规规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 代扣代缴所得税。本集团预期在可见将来不会将未分派盈利分派予中国境外控股公司，因此未确认递延所得税负债约 40,060,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：83,311,000 美元)。

### 13. 物业、厂房和设备

	家具、配件 及设备 千美元	在建工程 千美元	以公允价值 计量的 自用物业 千美元	以摊余成本 计量的 自用物业 千美元	使用权资产 千美元	合计 千美元
<b>成本</b>						
于2021年1月1日	80,272	18,029	106,254	81,588	114,798	400,941
收购子公司	40,004	3,030	-	-	50,310	93,344
本年增加	54,862	150,174	41,995	-	320,547	567,578
处置子公司	(6,221)	-	(156,822)	-	-	(163,043)
本年处置	(1,365)	-	-	-	(18,977)	(20,342)
本年重分类	37,816	(8,513)	-	(30,589)	-	(1,286)
重估抵销	-	-	(827)	-	-	(827)
重估增值	-	-	6,698	-	-	6,698
汇率变动影响	2,764	2,187	2,702	1,453	7,025	16,131
重分类至持有待售资产	(64)	-	-	-	-	(64)
于2021年12月31日	208,068	164,907	-	52,452	473,703	899,130
收购子公司(附注27)	39,681	142,675	-	-	59,910	242,266
本期增加	102,672	33,377	-	-	41,856	177,905
重分类至持有待售资产	(77)	-	-	-	-	(77)
本期重分类	7,105	(7,105)	-	-	-	-
本期处置	(3,335)	-	-	-	(13,695)	(17,030)
汇率变动影响	(13,608)	(8,939)	-	(2,565)	(35,131)	(60,243)
于2022年6月30日	340,506	324,915	-	49,887	526,643	1,241,951
<b>累计折旧</b>						
于2021年1月1日	(28,337)	-	-	(8,776)	(15,298)	(52,411)
收购子公司	(947)	-	-	-	-	(947)
本年增加	(8,620)	-	(827)	(1,006)	(17,684)	(28,137)
处置子公司	2,697	-	-	-	-	2,697
本年处置	470	-	-	-	6,152	6,622
本年重分类	-	-	-	1,286	-	1,286
重估抵销	-	-	827	-	-	827
重分类至持有待售资产	64	-	-	-	-	64
汇率变动影响	(1,524)	-	-	(607)	(3,918)	(6,049)
于2021年12月31日	(36,197)	-	-	(9,103)	(30,748)	(76,048)
本期增加	(5,592)	-	-	(648)	(20,064)	(26,304)
本期处置	1,251	-	-	-	4,878	6,129
汇率变动影响	2,606	-	-	466	4,011	7,083
于2022年6月30日	(37,932)	-	-	(9,285)	(41,923)	(89,140)
<b>账面</b>						
于2021年12月31日	171,871	164,907	-	43,349	442,955	823,082
于2022年6月30日	302,574	324,915	-	40,602	484,720	1,152,811

### 13. 物业、厂房和设备 (续)

#### 使用权资产

按标的资产类别对使用权资产账面净值的分析如下：

	2022 年 6月30日 千美元	2021 年 12月31日 千美元
以成本入账的租入自用其他物业	484,720	442,955

本集团已通过租赁协议获得将某些物业用作仓库、办公场所和互联网数据中心的使用权。这些租赁的初始租赁期限通常为 2 至 20 年。为反映市场租金，租赁付款额通常每 1 至 3 年增加一次。

### 14. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	许可证 千美元	客户关系 千美元	总计 千美元
<b>成本</b>					
于2021年1月1日	295,879	24,949	3,383	-	324,211
汇率变动影响	8,068	592	127	-	8,787
于2021年12月31日	303,947	25,541	3,510	-	332,998
收购子公司	267,841	2	11,309	127,993	407,145
汇率变动影响	(17,228)	(1,249)	(172)	-	(18,649)
于2022年6月30日	554,560	24,294	14,647	127,993	721,494
<b>累计摊销</b>					
于2021年1月1日	-	(13,435)	(986)	-	(14,421)
本年新增	-	(1,284)	(85)	-	(1,369)
汇率变动影响	-	(468)	(24)	-	(492)
于2021年12月31日	-	(15,187)	(1,095)	-	(16,282)
本期新增	-	(869)	(31)	-	(900)
汇率变动影响	-	952	54	-	1,006
于2022年6月30日	-	(15,104)	(1,072)	-	(16,176)
<b>账面价值</b>					
于2021年12月31日	303,947	10,354	2,415	-	316,716
于2022年6月30日	554,560	9,190	13,575	127,993	705,318

## 15. 其他长期投资

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
<b>非流动资产</b>		
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)	405,589	510,621
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)	233,360	230,883
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	340,366	406,213
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	774,011	1,189,147
	1,753,326	2,336,864

于2022年6月30日，对上市公司的股权投资包括在三家（2021年12月31日：三家）上市公司中所占的股权。由于该等投资的持有目的为战略投资，本集团将该等投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

于2022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302,578,000份（2021年12月31日：302,578,000份）中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（“中金普洛斯基金”）基金份额。

截至2022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63,822,600元（约等值9,849,000美元）（截至2021年6月30日止6个月期间：无）。

## 16. 其他非流动资产

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
应收账款	37,747	34,352
预付款项	53,496	70,484
递延管理费	16,071	19,749
保证金	19,946	-
提供给合营企业的借款	413,545	437,576
提供给联营企业的借款	29,910	21,022
提供给第三方的借款	-	5,249
提供给少数股东的借款	7,105	-
持有待处置的其他投资	122,045	128,201
	<u>699,865</u>	<u>716,633</u>

对合营企业的贷款中，除约 1,420,000 美元为无息贷款 (于 2021 年 12 月 31 日：700,000 美元) 外，其余于报告日按 5.70%至 8.00%的实际年利率计息 (于 2021 年 12 月 31 日：5.70%至 8.00%)，无需在一年内偿还。

除了为完成收购而提供的无息贷款约 11,044,000 美元(于 2021 年 12 月 31 日：11,612,000 美元)外，提供给联营企业的借款于报告日按 6.00%的实际年利率计息 (于 2021 年 12 月 31 日：6.00%)，无需在一年内偿还。

## 17. 应收及其他应收款项

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	113,795	52,052
- 减值损失	(2,309)	(1,881)
	111,486	50,171
应收合营企业的款项：		
- 贸易	14,755	10,346
- 非贸易	28,040	87,744
- 合营企业贷款	128,187	100,859
	170,982	198,949
应收联营企业的款项：		
- 贸易	35,814	13,798
- 非贸易	253,442	248,242
- 联营企业贷款	185,608	142,223
	474,864	404,263
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	8,194	8,611
- 少数股东贷款	15,316	16,104
	23,510	24,715
应收间接控股公司的款项：		
- 非贸易	2,137,862	753,760
应收其他关联方的款项：		
- 贸易	14,156	14,116
- 非贸易	314,937	894,301
	329,093	908,417
第三方贷款	56,156	130,058
保证金	105,504	105,657
净其他应收款：		
- 其他应收款	259,119	291,720
- 减值损失	(177)	(218)
	258,942	291,502
预付款项	17,589	22,351
	3,685,988	2,889,843

## 17. 应收及其他应收款项 (续)

应收合营企业、联营企业、少数股东和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。

向合营企业、联营企业和少数股东提供的贷款中，除约 130,682,000 美元为无息贷款 (2021 年 12 月 31 日：137,675,000 美元) 外，其余贷款均无担保，于报告日实际年利率为 5.70%至 15.20% (2021 年 12 月 31 日：5.70% to 15.20%)，且需在未来 12 个月内偿还。

对第三方的贷款中，除为完成收购而提供的无息贷款约 36,386,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：102,570,000 美元) 外，其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月内偿还的贷款，且年利率为 10% (2021 年 12 月 31 日：10.00%至 18.00%)。

保证金包括与收购相关的保证金约 60,295,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：16,313,000 美元)。其他应收款包括待抵扣的增值税进项税和其他可收回的款项。

应收账款从出具账单日起到期。

## 18. 持有待售资产

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
持有待售资产组	7,952,882	5,398,886
持有待售负债组	(3,316,423)	(2,476,658)
对联营企业的投资	-	133,779
	4,636,459	3,056,007

于 2021 年 6 月至 2022 年 6 月期间，本集团已启动并承诺多项向关联方出售一部分子公司的计划。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，因此这些子公司的资产和负债于 2022 年 6 月 30 日分别列报为持有待售资产和持有待售负债。

## 19. 现金和现金等价物

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
银行存款	908,478	716,941
在综合资产负债表中的现金及现金等价物	908,478	716,941
在处置组中现金与现金等价物	2,465,583	246,508
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	3,374,061	963,449

截至2022年6月30日，待处置资产组中的现金和现金等价物包括 GLP China Income Partners V, LP ( “CIP V Fund” ) 持有约 2,128,000,000 美元的银行存款。CIP V Fund 成立的目的是为了收购本集团子公司 CLF Fund I, LP 所持有的子公司及投资组合资产，上述银行存款被指定用于该收购。如附注 30 所披露，该收购已于 2022 年 7 月完成。

## 20. 股本和资本管理

### (a) 股本

发行股本

	2022年6月30日 / 2021年12月31日	
	股份总数	
	千股	千美元
<b>普通股发行额:</b>	6,950,825	6,950,825

普通股持有人有权收取不时宣派的股息，并可在本公司大会上每持有一股股份投一票。对于本公司的剩余资产，所有普通股均享有同等权益。

## 20. 股本和资本管理 (续)

### (b) 资本管理

集团致力于建立一个强大的资本基础从而有助于未来的发展以及最大化股东的利益，集团把“资本”定义为所有的权益加上一些没有固定归还期限的来自间接控股公司及关联方的借款。

本集团的资本管理团队会定期审阅和管理公司的资本结构。当经济形势、法律法规以及集团战略发生变化时，资本结构也会发生相应的调整。

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

	2022 年 6月30日 千美元	2021 年 12月31日 千美元
贷款及借款	9,545,509	8,182,294
合营企业借款	2,829	2,829
少数股东借款	796	4,003
第三方借款	3,178	776
租赁负债	336,190	257,698
借款总额	9,888,502	8,447,600
减：现金及现金等价物	(908,478)	(716,941)
净负债	8,980,024	7,730,659
权益总额	21,174,812	19,857,139
总资产	37,943,204	34,518,794
净负债权益比	42.41%	38.93%
净负债资产 (不含现金) 比	23.67%	22.87%

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

## 20. 股本和资本管理 (续)

本集团在本期内并无资本管理办法的重大变动。

截至2022年6月30日止六个月，本集团的策略与2021年12月31日保持不变，即维持经调整的净债务资产比不超过45%或净债务权益比不超过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。

所有的银行机构都要本集团的资产负债比到达一定的水平，这也是银行的借款合同中通常包括的内容。如果违反合同规定，本集团将被要求随时归还借款。本集团定期监察是否符合借款合同规定。截至2022年6月30日，集团未违反任何借款合同(2021年12月31日：无)。

## 21. 金融工具公允价值计量

### (a) 按公允价值计量的金融资产和负债

#### (i) 公允价值层级

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

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

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

## 21. 金融工具公允价值计量 (续)

	于2022年	于2022年6月30日归属于		
	6月30日	以下层级公允价值计量数据		
	公允价值	第一层级	第二层级	第三层级
	千美元	千美元	千美元	千美元

### 公允价值计量重估

金融资产

其他投资 (附注 15)

- 对上市的股权投资	979,315	979,315	-	-
- 对非上市的股权投资	774,011	-	-	774,011

	于2021年	于2021年12月31日归属于		
	12月31日	以下层级公允价值计量数据		
	公允价值	第一层次	第二层次	第三层次
	千美元	千美元	千美元	千美元

### 公允价值计量重估

金融资产

其他投资 (附注 15)

- 对上市的股权投资	1,147,717	1,147,717	-	-
- 对非上市的股权投资	1,189,147	-	-	1,189,147

截至2022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，本集团对Cenntro Electric Group Ltd.的股权投资，因其证券在本期上市，自第3层级归类于第1层级。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。

### (ii) 第三层级公允价值计量资料

	估值技术	关键不可输入值	范围
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 50%
对非上市公司的股权投资	市场法	市销率	17.2x
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	12x

非上市公司股权投资的公允价值采用成本法和市场法确定。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确认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。

## 21. 金融工具公允价值计量 (续)

第三层级公允价值计量余额于本期间 / 年度的变动如下:

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
非上市权益工具:		
于 1 月 1 日	1,189,147	1,655,919
新增权益工具的投资	150,138	193,550
本期 / 年计入当期损益的未实现净收益	46,121	253,494
处置	(555,569)	(640,894)
重分类至上市公司的股权投资	(12,261)	(292,243)
汇兑损益	(43,565)	19,321
	<u>774,011</u>	<u>1,189,147</u>
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日		
报告期末 / 年末持有资产于本期 / 本年产生的收益	<u>46,121</u>	<u>253,494</u>

### (b) 金融资产和负债按照公允价值和公允价值计量账面价值差异

于 2022 年 6 月 30 日和 2021 年 12 月 31 日, 本集团按照成本法或摊余成本法计量的金融工具的账面价值与其公允价值无重大差异。

## 22. 储备

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
资本及法定储备	65,894	90,778
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(559,350)	174,951
公允价值储备 (不可转回)	231,194	228,707
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	8,520,749	8,301,787
	<u>6,740,706</u>	<u>7,278,443</u>

## 22. 储备 (续)

资本及法定储备主要包括不会导致失去子公司的控制权的本集团权益变动所得的股权交易损益以及本集团对在中国注册成立的子公司的法定储备的份额。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分享计划和限制性股票计划发行的股份所收到的雇员服务累计价值。

本集团已设立物业重估储备，并按照就持作自用的土地和建筑物所采纳的会计政策处理。

公允价值储备 (不可转回) 包括以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的上市公司股权投资公允价值的累计净变动，直至该投资终止确认或减值。

其他储备主要是指中间控股公司的出资额和合并储备，合并储备指本公司实收资本名义价值的份额和股东以本公司发行的普通股名义价值注资形成的资本储备之间的差额。

## 23. 贷款及借款

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
<b>非流动负债</b>		
抵押银行贷款	3,097,608	2,517,768
抵押债券	-	320,156
无抵押银行贷款	1,699,070	532,369
无抵押债券	3,464,697	3,725,508
	8,261,375	7,095,801
<b>流动负债</b>		
抵押银行贷款	419,643	357,821
抵押债券	-	2,925
无抵押银行贷款	425,369	56,004
无抵押债券	439,122	669,743
	1,284,134	1,086,493

### 23. 贷款及借款 (续)

本集团以子公司的投资性房地产作为银行贷款和债券的抵押，其账面价值约为 11,168,109,000 美元 (于 2021 年 12 月 31 日: 11,318,951,000 美元) (参见附注 9)。

银行贷款和债券的实际年利率在 1.54%至 6.77%之间 (2021 年 12 月 31 日: 1.42%至 6.77%)。

### 24. 其他非流动负债

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
已收保证金	45,625	43,911
应付员工奖金激励	17,776	16,111
来自少数股东的借款	-	3,046
租赁负债 (附注 26)	312,310	236,693
其他投资处置保证金	121,932	128,201
收购合营企业应付对价	36,309	38,572
递延收益	1,492	-
其他	48,657	33,834
	584,101	500,368

## 25. 应付及其他应付款项

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
应付账款	15,998	8,454
预提工程款	515,442	574,052
预提营业费用	127,467	117,408
合同负债	47,216	38,015
应付利息	69,717	102,484
预收保证金	95,066	98,823
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	38,314	139,040
- 其他关联方 (贸易)	13,039	8,223
- 其他关联方 (非贸易)	86,345	134,092
- 少数股东(贸易)	4,934	2,992
- 少数股东(非贸易)	26,109	28,640
- 合营企业 (贸易)	1,769	2,188
- 合营企业 (非贸易)	1,526	4,787
- 联营企业 (贸易)	400	282
- 联营企业 (非贸易)	39,443	35,441
间接控股方借款应付利息	5,827	6,284
合营企业借款	2,829	2,829
少数股东借款	796	957
少数股东借款的应付利息	156	214
第三方企业借款	3,178	776
第三方企业借款的应付利息	210	221
收购子公司的应付对价	173,283	79,849
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	57,339	77,211
其他应付款	119,787	107,643
应付股息	19,798	-
租赁负债 (附注 26)	23,880	21,005
	<u>1,489,868</u>	<u>1,591,910</u>

应付合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。应付合营企业、少数股东及第三方企业的借款无担保，于未来 12 个月内偿还并于报告日按 4.00%至 6.08%的实际年利率 (2021 年 12 月 31 日：4.00% 至 6.08%) 计息。

## 26. 租赁负债

本集团于资产负债表日后将到期的未折现的租赁应付款列示如下：

	于2022年6月30日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额总额 千美元
一年以内	23,880	39,666
一年至两年	30,491	45,013
两年至五年	78,393	114,035
五年以上	203,426	242,870
	<u>336,190</u>	<u>441,584</u>
减：未确认的融资费用		(105,394)
租赁负债现值		<u>336,190</u>
	于2021年12月31日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额总额 千美元
一年以内	21,005	33,270
一年至两年	21,951	33,164
两年至五年	62,548	89,693
五年以上	152,194	185,835
	<u>257,698</u>	<u>341,962</u>
减：未确认的融资费用		(84,264)
租赁负债现值		<u>257,698</u>

## 27. 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互联网数据中心并获取建筑设计资格。

截至2022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> %
HAN SI CAPITAL HOLDINGS LIMITED.	2022年1月	100
上海临舫物流科技有限公司（“上海临舫”）	2022年2月	100
鹏城金云科技有限公司	2022年5月	100
I-SERVICES NETWORK SOLUTION LIMITED	2022年5月	100

### 收购影响

截至2022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> 千美元
投资性房地产	122,426
物业、厂房和设备	242,266
无形资产	139,304
递延所得税资产	13,231
其他非流动资产	19,946
应收及其他应收款项	69,923
现金及现金等价物	76,223
应付及其他应付款项	(37,549)
应交税金	(740)
贷款及借款	(68,868)
递延所得税负债	(32,541)
其他非流动负债	(68,924)
收购的净资产	474,697
商誉	267,841
收购子公司收益	(211)
收购对价	742,327
应付对价	(115,381)
收购子公司的现金	(76,223)
支付以前年度收购对价	13,011
<b>收购子公司现金流出</b>	<b>563,734</b>

上述子公司的收购成本合计约为742,327,000美元。

## 27. 综合现金流量表注释 (续)

从收购日至2022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期业绩的影响为净亏损17,953,000美元。如果在2022年1月1日完成收购，管理层估计，自2022年1月1日至2022年6月30日，上述收购将对本集团的收入和净亏损大约分别贡献25,943,000美元和12,184,000美元。

### 处置子公司

截至2022年6月30日止6个月期间，被处置的子公司如下：

子公司名称	处置予	处置日期	处置股权 %
无锡普联仓储设施有限公司 (*)	珠海普青投资有限公司	2022年1月	60
Airport Nanning Holding Limited.	CLF III HK Holdings Limited	2022年2月	100
南宁航港物流发展有限公司	CLF III HK Holdings Limited	2022年2月	66
普洛斯普都 (成都) 仓储服务有限公司 (*)	珠海普玉投资合伙企业 (有限合伙) 及 普洛斯 (珠海) 投资咨询有限公司	2022年3月	100
昆山川石光电科技有限公司 (*)	珠海普玉投资合伙企业 (有限合伙) 及 普洛斯 (珠海) 投资咨询有限公司	2022年3月	100
SEA Fund I Holdings Pte. Ltd.	GLP Vietnam Development Partners I, L.P.	2022年4月	100
Han Si Capital Holdings Limited	GLP GV China 8 Holdings Limited	2022年4月	100
东莞石排东立普洛斯物流有限公司 (*)	珠海普玉投资合伙企业 (有限合伙) 及 普洛斯 (珠海) 投资咨询有限公司	2022年6月	100

\* 该等子公司于2021年12月31日被分类至持有代售资产。

## 27. 综合现金流量表注释 (续)

### 处置影响

截至2022年6月30日止6个月期间处置的子公司的现金流和净资产如下：

	<u>已确认处置价值</u>
	千美元
投资性房地产	351,569
递延所得税资产	253
其他资产	22
其他投资	425,417
应收及其他应收款项	70,145
现金及现金等价物	51,072
应付及其他应付款项	(127,661)
贷款及借款 - 非流动	(32,692)
应交税金	(569)
递延所得税负债	(88,695)
少数股东权益	(104,802)
	<hr/>
处置的净资产	544,059
处置子公司形成的收益	36,477
	<hr/>
处置对价	580,536
应收对价	(262,256)
非现金支付	(131,574)
处置子公司的现金	(51,072)
收到以前年度处置对价	829,860
	<hr/>
<b>处置子公司的现金流入</b>	<b>965,494</b>
	<hr/> <hr/>

自2022年1月1日至处置日，上述子公司对本集团截至2022年6月30日止6个月期间的收入和净利润大约分别贡献6,942,000美元和50,182,000美元。

自2022年1月1日至处置日，已处置的归类为持有待售递延税项资产和递延税项负债金额分别为253,000美元和35,681,000美元。

## 28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
未支付的其他投资	<u>453,950</u>	<u>345,158</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>594,498</u>	<u>724,242</u>

## 29. 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：

	<u>截止六个月至</u>	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	<u>4,975</u>	<u>4,953</u>

## 29. 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	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>合营企业</b>		
资产管理费收入	12,169	6,791
投资管理费收入	2,165	663
物业管理费收入	8,009	4,170
开发管理费收入	3,891	1,254
租赁管理费收入	3,592	2,160
收购管理费收入	153	2,374
来源于合营企业的利息收入	16,374	15,897
<b>联营公司</b>		
资产管理费收入	17,397	6,068
投资管理费收入	10,140	23,786
物业管理费收入	3,583	2,432
开发管理费收入	5,240	65
租赁管理费收入	1,861	1,425
处置子公司收益	26,839	-
来源于联营公司的利息收入	1,896	2,972
<b>同系附属公司</b>		
资产管理费支出	(4,858)	(8,271)
资产管理费收入	3,208	5,493
处置子公司损失	-	(13,466)
来源于同系附属公司的利息收入	3,270	440
来源于同系附属公司的利息费用	(596)	-
<b>间接控股公司</b>		
管理服务费支出	(3,045)	(1,159)
来源于间接控股公司的利息收入	155	-
来源于间接控股公司的利息费用	-	(39)

### 30. 期后事项

于2022年6月30日后发生的期后事项如下:

自2022年7月1日开始,本集团进行重组,将部分实体转让至本公司的同系附属公司GLP Capital Partners L.P.。被转让的实体包括本集团相关基金的普通合伙人和基金管理公司。

于2022年7月8日,本集团将CLF Fund I, LP持有的子公司及投资组合资产出售至GLP China Income Partners V, LP。



### 31. 公司资产负债表

于2022年6月30日 - 未经审计

	附注	2022年 6月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
<b>非流动资产</b>			
对子公司投资		17,953,803	18,120,812
对子公司贷款		839,150	630,394
其他非流动资产		12,915	14,384
		<u>18,805,868</u>	<u>18,765,590</u>
<b>流动资产</b>			
其他应收款项		5,056,807	4,029,524
现金及现金等价物		43,966	31,120
		<u>5,100,773</u>	<u>4,060,644</u>
<b>资产总额</b>		<u><u>23,906,641</u></u>	<u><u>22,826,234</u></u>
<b>股本和储备</b>			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备		(872,013)	(347,361)
<b>所有者权益总额</b>		<u>6,078,812</u>	<u>6,603,464</u>
<b>非流动负债</b>			
贷款及长期借款		5,163,773	4,257,884
		<u>5,163,773</u>	<u>4,257,884</u>
<b>流动负债</b>			
贷款及短期借款		789,754	658,930
其他应付款项		11,858,264	11,289,094
应交税金		16,038	16,862
		<u>12,664,056</u>	<u>11,964,886</u>
<b>负债总额</b>		<u>17,827,829</u>	<u>16,222,770</u>
<b>负债和所有者权益总额</b>		<u><u>23,906,641</u></u>	<u><u>22,826,234</u></u>

董事会于2022年8月15日核准并许可发出。

\_\_\_\_\_  
 董事

\_\_\_\_\_  
 董事



### 32. 公司综合收益报表

截至2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>来自子公司的股息收入</b>	27,222	-
其他费用	(9,536)	(7,345)
<b>经营利润 / (亏损)</b>	17,686	(7,345)
财务费用	(245,096)	(99,748)
财务收入	19,437	17,258
净财务费用	(225,659)	(82,490)
<b>所得税前亏损</b>	(207,973)	(89,835)
所得税费用	(720)	(2,169)
<b>净亏损</b>	(208,693)	(92,004)
<b>本期其他综合收益</b>		
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>		
外币报表折算差异	(315,964)	68,575
<b>本期综合收益总额</b>	(524,657)	(23,429)



### 33. 公司现金流量表

截至2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>经营活动的现金流量</b>		
税前亏损	(207,973)	(89,835)
调整：		
净财务费用	601,906	91,202
来自子公司的股息收入	(27,222)	-
代扣代缴税金及附加	-	2,169
	<u>366,711</u>	<u>3,536</u>
营运资金变动：		
其他应收增加	(998,598)	(500,632)
其他应付增加	602,463	253,626
	<u>(29,424)</u>	<u>(243,470)</u>
经营使用的现金流量	(29,424)	(243,470)
已付税金	-	-
	<u>(29,424)</u>	<u>(243,470)</u>
<b>经营活动使用的现金流量净额</b>	<u>(29,424)</u>	<u>(243,470)</u>
<b>投资活动的现金流量</b>		
已收取的利息收入	8,577	17,858
偿还子公司借款	368,422	103,655
对子公司的借款	(626,811)	(10,946)
对子公司的投资	(750,139)	(784,104)
	<u>(999,951)</u>	<u>(673,537)</u>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<u>(999,951)</u>	<u>(673,537)</u>



### 33. 公司现金流量表 (续)

截至2022年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2022年 6月30日 千美元	2021年 6月30日 千美元
<b>筹资活动的现金流量</b>		
新增银行借款	2,597,805	2,787,669
新增债券	157,525	2,179,279
发行债券的交易成本	(346)	-
偿还银行借款	(1,060,655)	(2,121,171)
偿付债券	(519,832)	(1,224,940)
偿还间接控股公司借款	-	(13,696)
已付利息	(131,515)	(135,279)
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,042,982</b>	<b>1,471,862</b>
<b>现金及现金等价物增加净额</b>	<b>13,604</b>	<b>554,855</b>
期初现金及现金等价物	31,120	70,074
外币汇率变动对现金余额的影响	(758)	262
<b>期末现金及现金等价物</b>	<b>43,966</b>	<b>625,191</b>