



# 普洛斯中国控股有限公司

年报

截至 2022 年 12 月 31 日止年度



此报告为截至 2022 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 2022 年 12 月 31 日止年度的年报和经审计综合财务报表予以呈览。

## 主要营业地点

普洛斯中国控股有限公司(“本公司”)是一家在香港注册成立的公司,其注册办事处和主要营业地点位于香港中环皇后大道中 15 号置地广场公爵大厦 33 楼。

## 主营业务

本公司的主营业务是投资控股。本公司及子公司(“本集团”)的主要业务是投资控股、提供物流设施、基金管理、太阳能业务以及数据中心业务。香港《公司条例》附表 5 要求提供的主要业务讨论及分析载列于本年报第 4 至第 9 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 2022 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 17 至第 125 页的财务报表。

## 转入储备及股息的数额

归属于所有者的利润为 1,290,298,000 美元(2021 年:1,414,637,000 美元),已转入储备。储备的其他变动情况载列于权益变动表。

## 股本

本公司的股本变动详情载列于财务报表附注 23(a)。

## 董事会

本财政年度内在任的董事如下：

Mei, Ming Zhi  
Higashi Michihiro  
Zhuge Wenjing  
Fang Finglei  
MOK Chi Ming

CHAU Kwok Man

(于 2022 年 2 月 8 日辞职)

Mark Tan

CHEN Rui Wei

(于 2022 年 2 月 8 日辞职)



本公司章程细则并无董事退任之规定，因此所有现任董事将于下年继续留任。

## 董事担保赔偿条款

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

## 董事在股权、期权或债券中的权益

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

## 董事在交易、约定或合约中的权益

在年底或一年中的任何时间，董事不得和与其有重要利益关系的公司或其控股公司、子公司或同一控制下的子公司进行交易，约定或者签订合同。

## 核数师

毕马威会计师事务所任满告退，并愿膺选连任。本董事会将于即将召开的股东周年大会上，提呈由毕马威会计师事务所连任本公司核数师的决议。

承董事会命

诸葛文静

董事

莫志明

董事

日期：2023年3月31日



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zhuo Wenjing".

## 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，不断创新发展，持续为客户、合作伙伴及投资人创造价值。

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、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。普洛斯中国率先投资于技术和创新，不断升级科技及服务能力，打造领先的产业服务生态体系，同时为我们的客户及合作伙伴带来增长。普洛斯中国引领智慧化前沿，不断提高资产运营效率，并为客户和投资者创造价值。

自 2018 年进入数据中心领域以来，普洛斯致力于为全球客户提供高效、坚韧、安全、可靠的大数据基础设施及服务。普洛斯已经成为中国领先的独立数据中心运营商之一，可提供的 IT 负载逾 1,400 兆瓦。2022 年，普洛斯为一家互联网头部公司打造了当年国内最大的数据中心定制项目。

普洛斯中国大力投资、开发并运营新能源基础设施，拓展新能源产业链，满足市场对清洁能源的需求，服务能源转型。截至 2022 年 12 月，普洛斯投资的普枫新能源在普洛斯自有园区和第三方工商业屋顶开发的分布式光伏项目，累计开发规模已经超过 1 吉瓦（GW）。

### 市场概况

- 中国拥有庞大且不断增长的中等收入人群，正在成为全世界最大的消费市场之一。根据全国人民代表大会上总理的政府工作报告，中国设立了约 5% 的 2023 年度 GDP 增长目标，超越了世界上其他主要市场。稳定的 GDP 增长是经济发展中持续强劲的物流及仓储需求的基础。此外，与其他现代发达国家相比，中国目前人均高端仓储面积水平仍然较低。因此，中国物流不动产市场在未来长期将有着极高的发展潜力。
- 网上购物在疫情期间指数级增长，这也加速了包括时尚、新鲜食品和医药等行业全渠道供应链的发展。电子商务持续增长的渗透力带来了现代物流设施的新需求。

## 市场概况 (续)

- 物流不动产的投资回报与其反周期的特性使得其吸引力与日俱增。2022 年，得益于实体经济供应链的恢复，物流不动产在中国取得了相较于其他类型不动产更高的回报。我们预见，物流不动产的资本化率将持续高于其他类型不动产。因此，物流不动产将在资本市场上吸引更多的关注，而当下资本筹措和大宗交易的趋势亦可证明这一点。
- 物流用地供应在近年来持续紧缩，在核心市场中尤为明显。长期来看，由于普洛斯多资产类别以及关键的投资组合位置所决定的市场领先地位，普洛斯能更好地应对任何不可见的不利因素。
- 数据中心市场的基本面依然强劲，对本地大规模算力基础设施的需求不断增长，以支持各行业进一步应用人工智能、物联网和云服务等技术，加快数字化转型。

## 运营成果概览

### - 运营

普洛斯中国在中国众多地区市场拥有并管理的物流基础设施面积达 5,000 万平方米。我们的资产组合包含价值高达 310 亿美元的已竣工且有稳定租约的物业，截至 2022 年 12 月 31 日，占总资产组合 82% 以上实现了 88% 的高租赁率和 85% 的高入驻率。除此之外，在 2022 年我们的新签物流仓储租约面积达到 170 万平方米，这主要由于电子商务加速发展和供应链的恢复，关键市场对现代化高端物流基础设施的需求增加。

### - 开发

现代物流设施的开发是我们业务增长的主要引擎之一，因而，开发利润成为收益流中定期和经常性的一部分。本年度，尽管面临 COVID-19 带来的不确定因素，我们仍完成了价值 7.5 亿美元和总建筑面积 140 万平方米的开发项目的建设（包括我们管理的基金所持有的全部物业），实现了整体 21% 的开发利润率以及 39% 的整体稳定利润率。

### - 主要基金募集活动

GLP China Income Partners V (“GLP CIP V”) 通过对 2013 年 GLP China Logistics Fund I (“GLP CLF I”) 开发的资产组合约 50 亿美元的资本重组，于 2022 年 7 月成立。GLP CLF I 是普洛斯首支位于中国的物流开发基金。CIP V 中超过 80% 的资产组合在 1 线或 1.5 线城市，出租率超过 90%。该资产组合服务多种行业，其中主要为第三方物流及电子商务客户，约占 70% 的出租面积。

## - 主要基金募集活动 (续)

GLP China Income Fund VI (“CIF VI”) 成立于 2022 年 11 月，资产管理规模达人民币 76 亿元(相当于 10.5 亿美元)。CIF VI 在 19 个城市投资于 20 个成熟的现代物流设施，主要服务于电子商务、物流和零售行业的高端客户。上述资产的总可租赁面积达 213 万平方米。这些资产组合包括了高质量的核心收益型物业以确保强劲且循环生成的现金流。

GLP China Value-Added Partners (“CVP”) 成立于 2022 年 11 月，资产管理规模达 26 亿美元。CVP 聚焦于收购现有资产，并通过活跃的资产管理创造价值，其中包括了冷链仓储转型升级以及因为行业去杠杆化举措和市场整合带来的收购机会。该基金投资的资产主要位于中国的关键物流节点，总可租赁面积已达约 60 万平方米，并形成大规模的投资能力，以在未来达成收购，这其中也包括了普洛斯储备项目的收购机会。

GLP China Income Fund VII (“CIF VII”) 成立于 2022 年 11 月，资产管理规模达人民币 54 亿元(相当于 7 亿美元)。CIF VII 投资于 13 个位于关键物流节点，包括上海、青岛、武汉和长沙的成熟现代物流资产。上述资产的总可租赁面积达到了 80 万平方米，主要服务于电子商务、物流及零售业的高端客户。与普洛斯收益型系列基金一致，这些资产组合包括了高质量的核心收益型物业以确保强劲且循环生成的现金流。

## 财务回顾

租金和相关收入为 8.51 亿美元 (2021 年: 10.11 亿美元)，这主要是由于本年度项目公司持续转入非合并基金，但部分降低被本年度的出租率增长和完工项目及进入稳定期项目的出租所抵消。

物业相关和其他业务支出为 5.582 亿美元 (2021 年: 3.815 亿美元)，这主要是由于随着数据中心和冷链业务的发展而带来运营成本的增加 (如维护费用、使用权资产和机器设备的折旧费用等等)。

其他收入、应占合营和联营公司业绩为 1.681 亿美元 (2021 年: 10.21 亿美元)，主要是由于 2022 年私募股权市场受冷使得应占合营和联营公司业绩贡献带来的收益有所减少。二级市场中上市股权的股价波动也部分导致了收益减少。

## 财务回顾 (续)

处置子公司的收益为 12.3 亿美元 (2021 年: 5.527 亿美元), 主要是由于 2022 年种子资产结转至普洛斯管理基金以及普洛斯基金管理业务分拆带来的收益。

本年度的净利润为 14.467 亿美元 (2021 年: 18.855 亿美元)。虽然面临诸多宏观不确定因素, 普洛斯中国仍然在 2022 年展现了稳定的盈利成果。凭借富有远见的商业战略和市场领先的专业能力, 普洛斯中国将继续为客户提供一流的新型基础设施及产业服务。

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、严格自律的投资模式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 2022 年 12 月 31 日, 我们的债务总额为 100 亿美元 (2021 年: 84 亿美元), 债务净额为 86 亿美元 (2021 年: 77 亿美元), 债务净额与资产 (不含现金) 比率为 23.15% (2021 年: 22.87%)。

## 风险管理

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

风险管理流程已纳入日常运营, 并构成普洛斯公司所有决策流程的组成部分。

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

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

普洛斯中国的各经营实体负责自身的现金管理工作, 包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求。我们的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求, 以及是否符合借款协议的规定, 以确保维持充裕的现金储备, 同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金, 以满足短期和较长期的流动资金需求。



## 环境、社会及治理

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

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

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

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

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

作为全球领先的商业创新公司，普洛斯的使命是建立可持续的业务，并提供卓越的运营服务，以提升价值。我们注重通过专业的资产管理和高效运营，并结合提高业务和资产运营效率的技术创新来提升价值，如数据分析、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、资源保护和可再生能源等。

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。

## 环境、社会及治理 (ESG) (续)

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”。



## 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 17 至 117 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 2022 年 12 月 31 日的综合资产负债表与截至 2022 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, 以及综合财务报表附注, 包括主要会计政策概要。

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 2022 年 12 月 31 日的综合财务状况及截至 2022 年 12 月 31 日止年度的综合财务表现及综合现金流量, 并已遵照香港《公司条例》妥为拟备。

#### 意见的基础

我们已根据香港会计师公会颁布的《香港审计准则》进行审计。我们在该等准则下承担的责任已在本报告「核数师就审计综合财务报表承担的责任」部分中作进一步阐述。根据香港会计师公会颁布的《专业会计师道德守则》(以下简称「守则」), 我们独立于贵集团, 并已履行守则中的其他专业道德责任。我们相信, 我们所获得的审计凭证能充足及适当地为我们的审计意见提供基础。

#### 关键审计事项

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

# 独立核数师报告

## 致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)

(于香港注册成立的有限公司)



### 关键审计事项 (续)

投资性房地产估值	
参阅综合财务报表附注 11 和会计政策 2(j)。	
关键审计事项	审计应对
<p>于 2022 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 138.8 亿美元，占贵集团总资产的 36%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>我们实施的审计程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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；</li><li>• 取得并检查由管理层聘请的外部资产评估师编制的估值报告；</li><li>• 评价外部资产评估师在被资产估值方面的资质、经验和专业知识，并考虑其客观性；</li><li>• 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；</li><li>• 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</li><li>• 参考现行会计准则的要求，评价综合财务报表中有关投资性房地产估值的披露的恰当性。</li></ul>

# 独立核数师报告

## 致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)

(于香港注册成立的有限公司)



### 关键审计事项 (续)

有限责任合伙企业权益的会计处理	
参阅综合财务报表附注 12, 13 和 14 以及会计政策 2(d) 和 2(f)。	
关键审计事项	审计应对
<p>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 and 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。</p> <p>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。</p>	<p>我们实施的审计程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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；</li><li>• 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着影响贵集团财务回报的相关活动施加重大影响的能力；</li><li>• 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；</li><li>• 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</li><li>• 参考现行会计准则的要求，评价在综合财务报表中有关有限责任合伙企业权益的披露和列报的适当性。</li></ul>

# 独立核数师报告

## 致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)

(于香港注册成立的有限公司)



### 关键审计事项 (续)

非上市股权投资的估值	
参阅综合财务报表附注 18, 30(f) 以及会计政策 2(h)。	
关键审计事项	审计应对
<p>于 2022 年 12 月 31 日, 贵集团持有 18.64 亿美元的非上市权益投资组合。这些非上市股权投资的公允价值按公允价值等级的第 3 层级计量。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>我们实施的审计程序包括:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• 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</li><li>• 参考现行会计准则的要求, 评价综合财 务报表中有关非上市股权投资估值的披 露的适当性。</li></ul>

# 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。
- 就贵集团内实体或业务活动的财务信息获取充足、适当的审计凭证，以便对综合财务报表发表意见。我们负责贵集团审计的方向、监督和执行。我们为审计意见承担全部责任。



## 独立核数师报告

### 致普洛斯中国控股有限公司股东 (续)

(于香港注册成立的有限公司)

#### 核数师就审计综合财务报表承担的责任 (续)

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

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

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

出具本独立核数师报告的审计项目合伙人是岑文光。



毕马威会计师事务所  
执业会计师

香港中环  
遮打道十号  
太子大厦八楼



日期：2023年3月31日



## 综合收益报表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	附注	2022 年 千美元	2021 年 千美元
<b>营业收入</b>	4	1,205,310	1,259,313
其他收入	5	3,138	355,579
销货成本		(6,684)	(3,881)
物业相关及其他营业支出		(558,165)	(381,534)
其他费用		(296,994)	(299,807)
投资性房地产公允价值变动		933,515	973,433
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		46,415	164,047
应占联营企业利润 (扣除所得税费用) 及处置联营企业损失		<u>118,552</u>	<u>501,336</u>
<b>营业利润</b>		1,445,087	2,568,486
财务费用	6	(684,773)	(501,954)
财务收益	6	<u>136,657</u>	<u>98,519</u>
净财务费用	6	(548,116)	(403,435)
收购子公司收益	29	-	19,477
处置子公司收益	29	1,230,002	552,697
处置投资性房地产收益		<u>3,020</u>	<u>13,642</u>
<b>税前利润</b>	7	2,129,993	2,750,867
所得税费用	8	<u>(683,329)</u>	<u>(865,333)</u>
<b>本年净利润</b>		<u>1,446,664</u>	<u>1,885,534</u>
<b>归属于：</b>			
本公司股东		1,290,298	1,414,637
少数股东		<u>156,366</u>	<u>470,897</u>
<b>本年净利润</b>		<u>1,446,664</u>	<u>1,885,534</u>

第 26 至第 117 页的附注属本综合财务报表的一部分。



## 综合收益报表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (续)

	附注	2022 年 千美元	2021 年 千美元
<b>本年净利润</b>		1,446,664	1,885,534
<b>其他综合收益</b>	10		
<i>后续不能重分类为损益的项目:</i>			
以公允价值计量的自有物业重估增值		-	5,024
其他长期投资的公允价值变动		(72,989)	115,480
<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		(1,815,663)	429,019
应占合营企业的其他综合收益		13,177	(3,236)
应占联营企业的其他综合收益		359	7,801
<b>本年其他综合收益</b>		<u>(1,875,116)</u>	<u>554,088</u>
<b>本年综合收益合计</b>		<u>(428,452)</u>	<u>2,439,622</u>
<b>归属于:</b>			
本公司股东		(78,253)	1,844,570
少数股东		<u>(350,199)</u>	<u>595,052</u>
<b>本年综合收益合计</b>		<u>(428,452)</u>	<u>2,439,622</u>

第 26 至第 117 页的附注属本综合财务报表的一部分。



## 综合资产负债表 于 2022 年 12 月 31 日

	附注	2022 年 12 月 31 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	11	13,880,385	15,269,504
对合营企业的投资	13	2,809,348	3,080,404
对联营企业的投资	14	2,844,715	2,811,647
递延所得税资产	15	54,468	24,657
物业、厂房及设备	16	1,352,456	823,082
无形资产	17	703,948	316,716
其他长期投资	18	2,512,638	2,336,864
其他非流动资产	19	1,995,642	716,633
		<u>26,153,600</u>	<u>25,379,507</u>
<b>流动资产</b>			
应收及其他应收款项	20	4,211,604	2,889,843
持有待售资产	21	6,608,509	5,532,665
现金及现金等价物	22	1,489,426	716,941
		<u>12,309,539</u>	<u>9,139,449</u>
<b>资产总额</b>		<u><b>38,463,139</b></u>	<u><b>34,518,956</b></u>
<b>股本及储备</b>			
股本	23	6,950,825	6,950,825
储备	24	7,162,993	7,278,443
		14,113,818	14,229,268
<b>少数股东权益</b>		<u>6,145,160</u>	<u>5,627,871</u>
<b>权益总额</b>		<u><b>20,258,978</b></u>	<u><b>19,857,139</b></u>

第 26 至第 117 页的附注属本综合财务报表的一部分。



## 综合资产负债表 于 2022 年 12 月 31 日 (续)

	附注	2022 年 12 月 31 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	25	7,616,493	7,095,801
递延所得税负债	15	1,417,960	1,751,698
其他非流动负债	26	<u>711,512</u>	<u>500,368</u>
		<u>9,745,965</u>	<u>9,347,867</u>
<b>流动负债</b>			
贷款及短期借款	25	2,104,844	1,086,493
应付及其他应付款项	27	1,717,428	1,591,910
应交税金		395,350	158,889
持有待售负债	21	<u>4,240,574</u>	<u>2,476,658</u>
		<u>8,458,196</u>	<u>5,313,950</u>
<b>负债总额</b>		<u>18,204,161</u>	<u>14,661,817</u>
<b>负债和权益总额</b>		<u>38,463,139</u>	<u>34,518,956</u>

董事会于 2023 年 3 月 31 日核准并许可发出。

诸葛文静  
董事

莫志明  
董事

第 26 至第 117 页的附注属本综合财务报表的一部分。

## 综合权益变动表

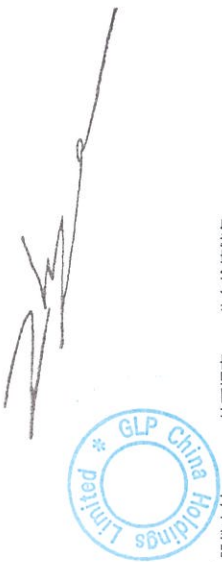
截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	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	归属于集团 股东的总额 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>本年综合收益总额</b>	-	-	-	-	-	-	-	1,414,637	1,414,637	470,897	1,885,534
本年净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他综合收益</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	304,864	-	-	-	-	304,864	124,155	429,019
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	115,480	-	-	115,480	-	115,480
以公允价值计量的自有物业重估增值	-	-	-	-	5,024	-	-	-	5,024	-	5,024
应占合营企业的其他综合收益	-	(3,236)	-	-	-	-	-	-	(3,236)	-	(3,236)
应占联营企业的其他综合收益	-	7,801	-	-	-	-	-	-	7,801	-	7,801
<b>其他综合收益总额</b>	-	4,565	-	304,864	5,024	115,480	-	-	429,933	124,155	554,088
<b>本年综合收益总额</b>	-	4,565	-	304,864	5,024	115,480	-	1,414,637	1,844,570	595,052	2,439,622
<b>直接计入权益的股东内部交易</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	457,544	457,544
少数股东增资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(244,589)	(244,589)
其他调整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,033)	(95,033)
转入储备	-	69,595	-	-	-	-	-	(69,595)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	(1,186)	-	-	-	-	-	-	(1,186)	(223,858)	(225,044)
收购子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,374	100,374
处置子公司 (附注 29)	-	-	-	-	(11,754)	-	-	-	(11,754)	(727,036)	(738,790)
向少数股东处置子公司股份	-	13,967	-	-	-	-	-	-	13,967	624,550	638,517
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,223)	(35,223)
<b>股东内部交易合计</b>	-	82,376	-	-	(11,754)	-	-	(69,595)	1,027	(143,271)	(142,244)
于 2021 年 12 月 31 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

第 26 至第 117 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 2022 年 12 月 31 日止年度 (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	归属于集团 股东的总额 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	14,229,288	5,627,871	19,857,139
<b>本年综合收益总额</b>	-	-	-	-	-	-	1,290,298	1,290,298	156,366	1,446,664
本年净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他综合收益</b>	-	-	-	(1,309,098)	-	-	-	(1,309,098)	(506,565)	(1,815,663)
外币报表折算差异	-	-	-	-	(72,989)	-	-	(72,989)	-	(72,989)
其他投资的公允价值变动	-	13,177	-	-	-	-	-	13,177	-	13,177
应占合营企业的其他综合收益	-	359	-	-	-	-	-	359	-	359
应占联营企业的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他综合收益总额</b>	-	13,536	-	(1,309,098)	(72,989)	-	-	(1,368,551)	(506,565)	(1,875,116)
<b>本年综合收益总额</b>	-	13,536	-	(1,309,098)	(72,989)	-	1,290,298	(76,253)	(350,199)	(428,452)
<b>直接计入权益的股东内部交易</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	2,649,229	2,649,229
少数股东增资	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,255)	(1,255)
转入储备	-	430	-	-	-	-	(430)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	(54,379)	-	-	-	-	-	(54,379)	(5,876)	(60,255)
收购子公司 (附注 29)	-	7,582	-	-	-	-	-	7,582	154,639	162,221
处置子公司 (附注 29)	-	(4,258)	-	-	-	-	-	(4,258)	(151,260)	(155,518)
向少数股东处置子公司股份	-	(1,612)	-	-	-	-	-	(1,612)	315,770	314,158
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,093,759)	(2,093,759)
处置联营企业	-	15,470	-	-	-	-	-	15,470	-	15,470
其他长期投资	-	-	-	-	(48,234)	-	48,234	-	-	-
<b>股东内部交易合计</b>	-	(36,767)	-	-	(48,234)	-	47,804	(37,197)	867,488	830,291
于 2022 年 12 月 31 日	6,950,825	67,548	36,849	(1,134,147)	107,484	(1,554,630)	9,639,889	14,113,818	6,145,160	20,258,978

第 26 至第 117 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 2022 年 12 月 31 日止年度



	2022 年 千美元	2021 年 千美元
<b>经营活动产生的现金流量</b>		
税前利润	2,129,993	2,750,867
调整：		
无形资产摊销	9,579	1,369
递延管理费摊销	-	133
物业、厂房及设备折旧	49,068	28,137
处置物业、厂房及设备损失 / (收益)	8,549	(138)
处置子公司的利得	(1,230,002)	(552,697)
收购子公司的利得	-	(19,477)
处置联营企业的收益	-	(7,360)
处置投资性房地产的收益	(3,020)	(13,642)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(46,415)	(164,047)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用) 及处置联营企业损失	(118,552)	(501,336)
投资性房地产公允价值变动	(933,515)	(973,433)
金融资产公允价值变动	60,960	(288,301)
应收及其他应收款项减值损失	2,297	993
其他费用	42,095	44,587
净财务费用	548,116	403,435
股息收入	(46,707)	(14,199)
	472,446	694,891
营运资本变动：		
应收及其他应收款项	66,569	(669,592)
应付及其他应付款项	98,635	740,490
经营活动产生的现金流量	637,650	765,789
已付税金	(106,390)	(150,973)
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>531,260</b>	<b>614,816</b>

第 26 至第 117 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 2022 年 12 月 31 日止年度 (续)

	附注	2022 年 千美元	2021 年 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)	29	(1,489,646)	(957,490)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	29	1,645,155	4,224,412
对合营企业的注资		(56,963)	(756,503)
对联营企业的注资		(429,287)	(785,650)
从合营企业收到的股息		94,957	10,850
从联营企业收到的股息		146,547	55,306
从其他长期投资收到的股息		49,558	-
支付收购物业、厂房及设备		(323,533)	(205,036)
购买其他投资支付的现金		(689,792)	(393,210)
处置物业、厂房及设备收到的对价		7,614	1,033
处置投资性房地产收到的对价		11,959	8,644
处置其他长期投资收到的现金		298,935	7,704
处置合营与联营企业收到的对价		522,011	110,117
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		(45,221)	(219,850)
投资性房地产开发支出		(819,985)	(1,279,504)
支付收购投资性房地产押金		(101,159)	(116,929)
对合营企业的贷款		(48,880)	(43,592)
对联营企业的贷款		(81,322)	(48,313)
对少数股东的贷款		(7,123)	(7,243)
对第三方企业的贷款		-	(349,419)
对间接控股公司及其他关联公司的贷款		(1,525,653)	(821,895)
收到合营企业偿还的贷款		18,615	72,136
收到联营企业偿还的贷款		204,638	94,453
收到少数股东偿还的贷款		-	41,293
收到第三方企业偿还的贷款		76,571	275,595
收到其他关联公司偿还的贷款		86,227	68,135
已收取的利息收入		77,092	61,470
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>		<b>(2,378,685)</b>	<b>(953,486)</b>

第 26 至第 117 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2021年12月31日止年度(续)

	附注	2022年 千美元	2021年 千美元
<b>筹资活动产生的现金流量</b>			
收到少数股东注资		2,261,029	457,544
发行共同投资股份收到的押金		2,416	4,398
偿还少数股东借款	22(b)	(3,204)	(10,202)
向第三方企业的借款	22(b)	2,571	-
偿还第三方企业借款	22(b)	(700)	(637)
向联营企业的借款	22(b)	4,770	-
偿还联营企业的借款	22(b)	(28,501)	-
向其他关联公司借款	22(b)	366,911	-
偿还其他关联公司的借款	22(b)	(234,290)	-
新增银行借款	22(b)	9,843,571	6,713,692
偿还银行借款	22(b)	(6,433,457)	(6,829,248)
发行债券	22(b)	322,532	2,751,731
偿还债券	22(b)	(1,044,139)	(2,633,904)
已付利息	22(b)	(509,893)	(500,670)
支付少数股东股利		(1,705,559)	(35,223)
从少数股东收购子公司股份		(60,255)	(220,286)
向少数股东出售子公司股份		314,423	638,517
向少数股东的借款		1,646	-
少数股东减资		(1,255)	(244,589)
偿还租赁负债本金部分	22(b)	(19,384)	(14,400)
偿还租赁负债利息部分	22(b)	(7,474)	(6,852)
支付共同投资股份方的股息		(6,833)	-
支付的银行借款质押资金		(57,548)	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,007,377</b>	<b>69,871</b>
<b>现金及现金等价物增加 / (减少) 的净额</b>		<b>1,159,952</b>	<b>(268,799)</b>
年初现金及现金等价物		963,449	1,222,062
外币汇率变动的影响		(53,278)	10,186
<b>年末现金及现金等价物</b>	22	<b>2,070,123</b>	<b>963,449</b>

第26至第117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。截至2022年12月31日，该股权转让尚在进行中。

## 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 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(z))。

本公司的功能货币为人民币。这些财务报表以美元列示，并四舍五入至最接近的千位数。所有以美元列示的财务信息已按照附注 2(x) 所载列的会计政策予以换算。

管理层需在编制符合《香港财务报告准则》的财务报表时作出判断、估计与假设，这些会影响会计政策的应用以及资产、负债、收入和费用的报告金额计量。这些估计和相关假设是根据以往经验和管理层因当时情况认为合理的多项其他因素作出的，其结果构成了管理层在无法依循其他途径实时得知资产与负债的账面值时所作出判断的基础。实际结果可能有别于估计数额。

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

## 2. 主要会计政策 (续)

有关管理层在应用《香港财务报告准则》时作出的对本财务报表有重大影响的判断，以及主要的估计数额不确定因素的讨论内容，载列于附注3。

### (c) 会计政策的变更

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16号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益
- 《香港财务报告准则》第37号修订，亏损合同 - 合同履约成本

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。本集团采用这些修订后影响不重大。

《香港财务报告准则》第16号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益

本次修订禁止公司从物业、厂房及设备的成本中扣除销售该资产达到可使用状态之前生产的产品所产生的收益。反之，该等销售收入和相关成本应计入损益。本次修订不会对财务报表产生重大影响，因为本集团不会销售物业、厂房和设备达到可使用状态之前生产的产品。

《香港财务报告准则》第37号修订，亏损合同 - 合同履约成本

本次修订澄清，为了评估合同是否为亏损合同，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。

此前，本集团在确定合同是否是亏损合同时只包括增量成本。根据过渡条款，本集团已将新会计政策应用于截止至2022年1月1日尚未履行所有义务的合同，并得出结论，这些合同均不是亏损合同。

## 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。在评估本集团是否拥有上述权力时，仅考虑(本集团和其他方所持有的)实质权利。

于子公司的投资由控制开始当日至控制终止当日在综合财务报表中合并计算。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。

少数股东权益是指并非由本公司直接或间接拥有的子公司权益，而本集团并没有与这些权益的持有人订立任何可导致本集团整体就这些权益而承担符合金融负债定义的合约义务的额外条款。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(r) 或 2(s) 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，并在综合权益项目中调整股东及少数股东权益的数额，以反映相对权益的变动，但不会调整商誉，亦不会确认损益。

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，此笔金额在初始确认金融资产(参阅附注 2(h))时当作公允价值，或(如适用)在初始确认于联营公司或合营企业的投资(参阅附注 2(f))时当作成本。

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(z))的投资除外。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (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(z)）的投资除外。按照权益法，有关投资以成本初始入账，并就本集团于收购日所占被投资公司可辨别资产净值的公允价值超过投资成本的数额（如有）作出调整，然后就本集团所占被投资公司资产净值的收购后变动以及与这些投资有关的任何减值亏损作出调整（参阅附注 2(g) 和 2(m)）。于收购日超过成本的任何数额、本集团年内所占被投资公司的收购后税后业绩和任何减值亏损在综合损益表中确认，而本集团所占被投资公司的收购后税后其他综合收益项目则在综合损益及其他综合利润表中确认。

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。

本集团与联营公司和合营企业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。

## 2. 主要会计政策 (续)

如果于联营公司的投资变为了合营企业的投资或于合营企业的投资变为了联营公司的投资，则无须重新计量保留权益。反之，有关投资继续以权益法核算。

在所有其他情况下，当本集团不再对联营公司有重大影响或对合营企业实施共同控制时，按出售有关被投资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。在丧失重大影响或共同控制权日期所保留有关前被投资公司的权益，按公允价值确认，此笔金额在初始确认金融资产 (参阅附注 2(h)) 时当作公允价值。

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(z)) 的投资除外。

### (g) 商誉

商誉是指 (i) 超过 (ii) 的数额：

- (i) 所转让代价的公允价值、于被收购方的少数股东权益数额及本集团以往持有被收购方股本权益的公允价值三者合计；
- (ii) 被收购方可辨别资产和负债于收购日计量的公允价值净额。

当 (ii) 大过于 (i) 时，超出的数额实时在损益中确认为议价收购的收益。

商誉是按成本减去累计减值亏损后列账。企业合并产生的商誉会分配至预期可透过合并的协同效益获利的每个现金产出单元或现金产出单元组别，并且每年接受减值测试 (参阅附注 2(m))。

当年内处置的现金产出单元的任何应占购入商誉均包括在处置项目的损益内。

### (h) 其他债务和权益证券投资

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

债务和权益证券投资在购买日 / 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。



## 2. 主要会计政策 (续)

### (i) 除权益工具外的投资

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为收取合约现金流量，即纯粹为获得本金及利息付款。投资所得利息收入使用实际利率法计算 (参见附注 2(w)(v))；
- 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。

### (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(w)(iv)) 。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (i) 物业、厂房及设备

下列自用物业以重估价值列示，即重估之日的公允价值减去所有后续累计折旧：

- 自用建筑

重估应定期进行，以确保这些资产的账面价值与报告期末采用公允价值确定的账面价值无重大差异。

其他物业，厂房和设备项目以成本减累计折旧和减值损失列示：

除下列情况，对自用物业的重估产生的变化通常在其他综合收益中处理，并分别计入所有者权益中的物业重估增值储备：

- 当重估减值时，超出以前年度已确认的与该资产相关的其他综合收益的部分计入损益；及
- 当重估增值时，如先前已将该资产的重估减值计入损益，则该盈余也计入损益。

自行建造的物业，厂房和设备的成本包括材料，直接人工，初步估计费用，如适用，还应包含拆卸和搬移以及恢复场地费用，以及按照适当比例分配的生产间接费用和借款费用（见附注2(y)）。

在将物业、厂房和设备达到其能够以管理层预期的方式运行所需的位置和条件时，可能同时生产物品。出售任何此类产品的收益和相关成本计入损益。

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)。

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	1 - 20 年

## 2. 主要会计政策 (续)

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。资产的使用寿命和残值(如有)均需每年进行一次复核。

### (j) 投资性房地产

投资性房地产是持有目的在于赚取租金收益或资本增值或两者兼具的房地产，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。用于在正常业务过程中出售、用于生产或提供货物或服务，或者用于管理用途的房地产不属于投资性房地产。

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(w)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(y))。

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。

### (k) 无形资产(商誉除外)

本集团购入的且有既定期限的其他无形资产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的开支在其产生的期间内确认为支出。

## 2. 主要会计政策 (续)

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于损益中列支。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
竞业禁止协议	相关协议期限内
客户关系	10年

本集团于每年复核摊销的期限和方法。

### (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。

## 2. 主要会计政策 (续)

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(m)），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，其中土地权益作为存货持有，按照附注2(n)以成本与可变现净值两者中较低者入账。

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

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

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

### (ii) 作为出租人

当集团作为出租人时，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(v)(i)确认。

## 2. 主要会计政策 (续)

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。

### (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及向联营公司贷款)；
- 香港财务报告准则第 15 号所界定的合约资产 (参见附注 2(o))；
- 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；
- 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。

其他以公允价值计量的金融资产，包括债券基金单位，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具计量的权益性证券，公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具指定的权益性证券 (不可转回) 及衍生金融资产，均不受预期信贷亏损评估。

#### 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。信贷亏损以所有预期现金不足额 (即集团根据合约应得的现金流和集团预期收到的现金流之间的差额) 的现值估算。

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。

## 2. 主要会计政策 (续)

在计量预期信用损失时，集团需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限。

在计量预期信贷亏损时，集团考虑合理及有理据而无需付出不必要的成本或资源获得的数据。这包括过去事件、当前状况和未来经济状况预测等资料。

信贷亏损基于下列其中一个基准计量：

- 12个月的预期信贷亏损：预计在结算日后12个月内可能发生的违约事件而导致的亏损；及
- 整个存续期的预期信贷亏损：预计该等采用预期信贷亏损模式的项目在整个存续期内所有可能发生的违约事件而导致的亏损。

应收账款、租赁应收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。这些财务资产的预期信贷亏损是利用基于集团过往信贷亏损经验的拨备矩阵进行估算，并按在结算日债务人的个别因素及对当前和预测整体经济状况的评估进行调整。

至于其他财务工具 (包括贷款承诺)，集团会以相等于12个月的预期信贷亏损金额确认亏损拨备，除非自初始确认后该财务工具的信贷风险显着增加，在此情况下，亏损拨备会以整个存续期的预期信贷亏损金额计量。

### 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。在进行重新评估时，本集团认为，当 (i) 借款人不可能全额支付其对本集团的信贷责任时，本集团无需追索实现担保 (如有任何保证) 等行动，则发生违约事件；或 (ii) 该金融资产逾期90天。集团会考虑合理及有理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。

尤其在评估自初始确认后信贷风险是否显着增加时，会考虑以下数据：

- 未能在合约到期日支付本金或利息；
- 财务工具外部或内部的信贷评级 (如有) 实际或预期显着恶化；
- 债务人经营业绩实际或预期显着恶化；及
- 科技、市场、经济或法律环境的目前或预期变动对债务人履行其对本集团责任的能力有重大不利影响。

## 2. 主要会计政策 (续)

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著增加时，本集团会考虑贷款承担所涉贷款发生违约风险的变动。

根据财务工具的性质，信贷风险显著增加的评估按个别项目或集体基准进行。当评估以集体基准进行时，会按照财务工具的共同信贷风险特征 (例如过期状态及信贷风险评级) 归类。

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)。

### 利息收入计算基础

利息收入按财务资产的账面总值计算，除非财务资产出现信贷减值，在这种情况下，利息收入按财务资产的摊销成本 (即账面总值减亏损拨备) 计算。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 (见附注 2(w)(v))。

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；
- 债务人有可能申请破产或需要进行其他财务重组安排；
- 科技、市场、经济或法律环境出现重大变动，对债务人构成不利影响；或
- 由于发行人出现财务困难，证券活跃市场消失。

### 核销政策

如果没有实际可回收的前景，财务资产，应收租赁款或合约资产的账面总额 (部分或全部) 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。



## 2. 主要会计政策 (续)

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(参见2(w)(viii))。

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(即初始确认金额，减累计摊销额)。

为确定预期信贷亏损，本集团会考虑自发行担保以来指定债务人违约风险的变动。除非自发行担保以来指定债务人违约的风险显着增加，否则将计量12个月的预期信贷亏损，在这种情况下，将衡量终身预期信贷亏损。适用于附注2(m)(i)所述的相同的违约定义和对信用风险显着增加的同评估。

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

## 2. 主要会计政策 (续)

### (iii) 其他非流动资产的减值

本集团于报告期末审阅内部和外来的信息，以确定以下资产是否出现减值迹象，或是以往确认的减值亏损 (与商誉有关则除外) 已经不再存在或可能已经减少：

- 物业、厂房及设备，包括使用权资产(按重估数额列账的不动产除外)；
- 在经营租赁下的预付租赁土地账款；
- 无形资产；
- 商誉；及
- 在本公司及集团资产负债表中列示的于子公司、联营公司和合营企业的投资。

如果出现任何这类迹象，便会估计资产的可收回数额。此外，就商誉和尚未可供使用的无形资产与可用期限未定的无形资产而言，不论是否有任何减值迹象存在，本集团也会每年估计其可收回数额。

#### - 计算可收回数额

资产的可收回数额是其公允价值 (已扣除出售成本) 与使用价值两者中的较高额。在评估使用价值时，预计未来现金流量会按照能反映当时市场对货币时间值和资产特定风险的评估的税前折现率，折现至其现值。如果资产所产生的现金流入基本上并非依赖于其他资产所产生的现金流入，则以能产生独立现金流入的最小资产类别 (即现金产出单元) 来确定可收回数额。

#### - 确认减值亏损

当资产或所属现金产出单元的账面金额高于其可收回数额时，减值亏损便会在损益中确认。就现金产出单元确认的减值亏损会作出分配，首先减少已分配至该现金产出单元 (或该组单元) 的任何商誉的账面金额，然后按比例减少该单元 (或该组单元) 内其他资产的账面金额；但资产的账面值不得减少至低于其个别公允价值减去出售成本 (如能计量) 后所得数额或其使用价值 (如能确定)。

#### - 转回减值亏损

就商誉以外的资产而言，如果用以确定可收回数额的估计数额出现正面的变化，有关的减值亏损便会转回；但商誉的减值亏损不会转回。

所转回的减值亏损以在以往年度没有确认任何减值亏损而应已确定的资产账面金额为限。所转回的减值亏损在确认转回的年度内计入损益中。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (n) 存货

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本以及估计的销售费用。

销售存货时，该等存货的账面金额在确认相关收入的当期确认为费用。

将存货减记至可变现净值的任何金额及所有存货损失，均在减记或损失发生的当期确认为费用。任何存货减记的任何转回，在转回期间以减少确认为费用的存货金额的方式确认。

### (o) 合同资产和合同负债

本集团在获得合同规定的无条件向客户收取对价的权利之前确认收入时 (见附注 2(w)) 该权利作为合同资产列示。合同资产按照附注 2(m)(i) 所述政策评估预期信用损失 (ECL)，并在拥有无条件向客户收取对价的权利时重分类为应收账款 (见附注 2(n))。

当客户在集团确认相关收入之前支付不可退还对价时，确认合同负债 (见附注 2(w))。如果本集团在确认相关收入之前有无条件获得不可退还对价的权利，则合同负债也将被确认。在这种情况下，还应确认相应的应收账款 (见附注 2(p))。

同一合同下的合同资产和合同负债应当以净额列示。对于多个合同，不相关合同的合同资产和合同负债不以净额列示。

当合同包含重大融资部分时，合同余额包括按实际利率法应计利息 (见附注 2(w))。

### (p) 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。合同资产，是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素 (参见附注 2(m))。

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))。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (q) 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，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。

### (r) 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，则按成本入账。

### (s) 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(y))。

### (t) 雇员福利

#### (i) 短期雇员福利和界定供款退休计划的供款

薪金、年度奖金、有薪年假、界定供款退休计划的供款和非货币福利成本在雇员提供相关服务的年度内累计。如果延迟付款或结算会造成重大的影响，则这些数额会以现值列账。

#### (ii) 股份支付

本集团按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在授予日，公允价值使用期权定价模型进行估计，考虑服务或规定业绩条件。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，本集团在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此基础按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入资本公积。

在等待期内，修正预计可行权的权益工具数量。根据权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。对于授予后立即可行权的股份支付交易，本集团在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

## 2. 主要会计政策 (续)

对于以现金结算的股份支付安排，在员工无条件享有支付权期间，以现金结算的应付职工负债的公允价值增加应相应确认费用。在每个报告日及结算日，该负债按照以现金结算的股份支付安排公允价值重新计量。负债的任何变动均确认为损益。

### (iii) 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。

### (u) 所得税

本年度所得税包括当期税项和递延所得税资产与负债的变动。当期税项和递延所得税资产与负债的变动均在损益中确认，但如果是在其他综合收益或直接在权益中确认的相关项目，则相关税款分别在其他综合收益或直接在权益中确认。

当期税项是按本年应税所得，根据已执行或在报告期末实质上已执行的税率计算的预期应付税项，加上以往年度应付税项的任何调整。

递延所得税资产与负债分别由可抵扣和应税暂时差异产生。暂时差异是指资产与负债在财务报表上的账面金额跟这些资产与负债的计税基础的差异。递延所得税资产也可以由未利用可抵扣亏损和未利用税款抵减产生。

除了某些有限的例外情况外，所有递延所得税负债和递延所得税资产 (只限于很可能获得能利用该递延所得税资产来抵扣的未来应税利润) 都会确认。支持确认由可抵扣暂时差异所产生递延所得税资产的未来应税利润包括因转回目前存在的应税暂时差异而产生的数额；但这些转回的差异必须与同一税务机关和同一应税实体有关，并预期在可抵扣暂时差异预计转回的同一年间或递延所得税资产所产生可抵扣亏损可向后期或向前期结转的期间内转回。在决定目前存在的应税暂时差异是否足以支持确认由未利用可抵扣亏损和税款抵减所产生的递延所得税资产时，亦会采用同一准则，即差异是否与同一税务机关和同一应税实体有关，以及是否预期在能够使用未利用可抵扣亏损和税款抵减拨回的同一年间内转回。

## 2. 主要会计政策 (续)

不确认为递延所得税资产与负债的暂时差异源自以下有限的例外情况：不可在税务方面获得扣减的商誉；不影响会计或应税利润的资产或负债的初始确认（如属企业合并的一部分则除外）；以及投资于子公司（如属应税差异，只限于本集团可以控制转回的时间，而且在可预见的将来不大可能转回的暂时差异；或如属可抵扣差异，则只限于很可能在将来转回的差异）。

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。递延所得税资产与负债均不折现计算。

本集团会于报告期末审阅递延所得税资产的账面金额。如果本集团预期不再可能获得足够的应税利润以抵扣相关的税务利益，该递延所得税资产的账面金额便会调低；但是如果日后有可能获得足够的应税利润，有关减额便会转回。

因分派股息而额外产生的所得税是在支付相关股息的责任确立时确认。

当期和递延税项结余及其变动额会分开列示，并且不予抵销。当期和递延所得税资产只会在本公司或本集团有法定行使权以当期税项资产抵销当期税项负债，并且符合以下附带条件的情况下，才可以分别抵销当期和递延所得税负债：

- 当期税项资产与负债：本公司或本集团计划按净额基准结算，或同时变现该资产和结算该负债；或
- 递延所得税资产与负债：这些资产与负债必须与同一税务机关就以下其中一项征收的所得税有关：
  - 同一应税实体；或
  - 不同的应税实体。这些实体计划在日后每个预计有大额递延所得税负债需要结算或大额递延所得税资产可以收回的期间内，按净额基准实现当期税项资产和结算当期税项负债，或同时变现该资产和结算该负债。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (v) 准备和或有负债

#### (i) 准备和或有负债

如果本集团须就已发生的事件承担法定或推定义务，因而预期会导致含有经济效益的资源外流，在可以作出可靠的估计时，本集团便会就该时间或数额不确定的其他负债计提准备。如果货币时间值重大，则按预计所需支出的现值计提准备。

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。

#### (ii) 亏损合同

亏损合同是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。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。

#### (iii) 通过企业合并承担的或有负债

如果公允价值能够可靠地计量时，通过企业合并承担的或有负债（即在收购日属于现有负债）会以公允价值初始确认。以公允价值初始确认后，这些或有负债会以初始确认的数额减去累计摊销（如适用）后所得数额和可能根据附注2(v)(i)确定的数额两者中的较高额予以确认。如果不能可靠地计量公允价值或在收购日不属于现有负债，透过企业合并承担的或有负债会根据附注2(v)(i)披露。

### (w) 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。

## 2. 主要会计政策 (续)

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；但如有其他基准能更清楚地反映使用租赁资产所得的利益模式则除外。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) 销售商品收入

本集团当客户占有并接受产品时确认商品销售收入。付款条款和条件根据与客户签订的合同或采购订单制定的付费时间表，因客户而异。本集团采用 HKFRS15 第 63 章的规定，企业预计客户取得商品控制权或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年时，不考虑合同对价中重大融资成分的影响。

### (iii) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认为损益。

### (iv) 股息

- 非上市投资的股息收入在股东收取款项的权利确立时确认。
- 上市投资的股息收入在投资项目的股价除息时确认。



## 2. 主要会计政策 (续)

### (v) 利息收入

利息收入是在产生时按实际利息法确认。该利率将金融资产预期寿命内的预计未来现金收入折现为金融资产的账面总金额。对于以摊销成本或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (回收) 计量且未发生信用减值的金融资产, 实际利率适用于该资产的账面总金额。对于信用受损金融资产, 实际利率适用于该资产的摊销成本 (即扣除损失备抵的账面总金额) (见附注 2(m)(i))。

### (vi) 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。

### (x) 外币换算

年内的外币交易按交易日的汇率换算。以外币为单位的货币资产与负债则按于报告期末的外币汇率换算。汇兑盈亏在损益中确认, 但用作对境外经营净投资套期的外币借款所产生的盈亏则在其他综合收益中确认。

以历史成本计量的外币非货币资产与负债是按交易日的汇率换算。以外币为单位并以公允价值列账的非货币资产与负债按计量公允价值当日的汇率换算。

境外经营的业绩按与交易日的汇率相若的汇率换算为美元。资产负债表项目 (包括将 2005 年 1 月 1 日或之后收购的海外业务合并计算时产生的商誉) 则按于报告期末的收市外币汇率换算为美元。所产生的汇兑差额在其他综合收益中确认, 并在权益中的汇兑储备分开累计。2005 年 1 月 1 日之前收购的境外经营于合并计算时所产生的商誉则按收购境外经营当日的汇率换算。

当确认处置境外经营所产生的损益时, 与该境外经营有关的累计汇兑差额会由权益重新分类为损益。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (y) 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列支。

属于合资格资产成本一部分的借贷成本在资产产生开支、借贷成本产生和使资产投入拟定用途或销售所必须的准备工作进行期间开始资本化。在使合资格资产投入拟定用途或销售所必须的绝大部分准备工作中止或完成时，借贷成本便会暂停或停止资本化。

### (z) 持有待售的非流动资产和终止经营

#### (i) 持有待售的非流动资产

如果一项非流动资产 (或处置组合) 的账面金额极可能通过出售而不是持续使用而收回，并且可以在当前状况下出售，该资产 (或处置组合) 便会划归为持有待售。处置组合是指在一项单独交易中一并处置的一组资产，以及与将在交易中转让的这些资产直接相关的负债。

当本集团承诺进行涉及失去一间子公司控制权的出售计划时，不论本集团是否将于出售后保留该子公司的少数股东权益，该子公司的所有资产及负债于符合上述有关划归为持有待售的条件时会划归为持有待售。

非流动资产 (和处置组合中所有个别资产与负债) 在划归为持有待售前，会按照划归前的会计政策计量最新的账面金额。其后，由初始划归为持有待售至处置为止，非流动资产 (下文所述的若干资产除外) 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。就本集团和本公司的财务报表而言，这项计量政策的主要例外项目包括递延所得税资产、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。这些资产即使划归为持有待售，也会继续按照附注 2 所载的会计政策计量。

初始划归为持有待售和其后在持有待售时重新计量而产生的减值亏损均在损益中确认。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。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (ii) 终止经营

停止的业务是本集团业务的一个组成部分，其业务和现金流量可与本集团其他业务明显区分开来，并代表一个单独的主要业务或业务的地理区域，或为单一协调计划的一部分，以处置一个单独的主要业务线或地理区域的运营，或为转售全资收购的子公司。

若该业务已被处理，或符合将其分类为保留出售的标准 (见上文(i))，则将其分类为已停止的业务。如果操作被放弃，也会发生这种情况。

该组成部分已被本集团处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营，则在损益表上单列成一行，其中包括：

- 停止经营活动的税后损益，和；
- 由公允价值计量减去出售或处置构成终止经营的资产或处置组的成本确认的税收损益。

### (aa) 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。

## 2. 主要会计政策 (续)

- (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




	2022年 千美元	2021年 千美元
<b>租金及相关服务收入</b>	<u>851,051</u>	<u>1,010,540</u>
<b>《香港财务报告准则》第15号范围内的 客户合约收入</b>		
按主要产品或服务线分类		
销售货物收入	9,267	4,309
管理费收入	215,674	176,695
冷链服务收入	83,925	60,059
数据中心服务收入	<u>45,393</u>	<u>7,710</u>
	354,259	248,773
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	9,267	4,309
于某一时段内确认收入	<u>344,992</u>	<u>244,464</u>
	354,259	248,773
	<u>1,205,310</u>	<u>1,259,313</u>

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

	2022年 千美元	2021年 千美元
股息收入	46,707	14,199
政府补助	23,737	40,443
金融资产公允价值变动	(60,960)	288,301
物业、厂房和设备处置(损失)/收益	(8,549)	138
处置联营企业收益	-	7,360
其他	<u>2,203</u>	<u>5,138</u>
	<u>3,138</u>	<u>355,579</u>

## 6. 净财务费用



	2022 年 千美元	2021 年 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	10,240	5,239
- 合营企业贷款	31,743	33,172
- 联营企业贷款	5,904	5,268
- 少数股东贷款	118	-
- 间接控股公司及其他关联公司贷款	86,766	435
- 第三方贷款	1,886	15,902
利息收入	136,657	60,016
银行贷款成本摊销	(18,452)	(29,739)
债券交易成本摊销	(4,592)	(6,060)
利息费用：		
- 银行借款	(315,042)	(251,075)
- 债券	(153,059)	(229,089)
- 少数股东借款	(1,653)	(400)
- 合营企业借款	(10)	(3)
- 联营企业借款	(2)	(56)
- 间接控股公司及其他关联公司借款	(17,205)	(260)
- 第三方借款	(130)	(223)
- 租赁负债	(13,912)	(6,182)
借款成本总额	(524,057)	(523,087)
减：资本化的借款成本	25,985	21,133
借款成本净额	(498,072)	(501,954)
汇兑 (损失) / 收益	(186,701)	38,503
于损益中确认的净财务费用	(548,116)	(403,435)

## 7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润:



	<u>2022 年</u> 千美元	<u>2021 年</u> 千美元
<b>(a) 员工成本</b>		
工资和薪金	(143,466)	(106,919)
工资和薪金中设定提存计划	(14,551)	(14,179)
<b>(b) 其他费用</b>		
	<u>2022 年</u> 千美元	<u>2021 年</u> 千美元
无形资产摊销	(9,579)	(1,369)
物业、厂房及设备折旧:		
- 自有物业、厂房及设备	(21,554)	(10,453)
- 使用权资产	(36,611)	(17,684)
减: 资本化的使用权资产折旧费用	9,097	-
应收及其他应收款项减值损失	(2,297)	(993)
审计费	(3,248)	(3,558)



## 8. 所得税费用

	2022年 千美元	2021年 千美元
当期税金	53,324	124,684
境外收入代扣代缴所得税	<u>389,968</u>	<u>282,931</u>
	443,292	407,615
递延税项		
暂时差异的产生和转回	<u>240,037</u>	<u>457,718</u>
	<u>683,329</u>	<u>865,333</u>
<b>预计税费与实际税费的调整</b>		
税前利润	2,129,993	2,750,867
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(46,415)	(164,047)
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	<u>(118,552)</u>	<u>(501,336)</u>
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 及处置联营企业损失的税前利润	<u>1,965,026</u>	<u>2,085,484</u>
按中国 25%税率计算的所得税费用	491,257	521,371
子公司不同税率影响	(131,312)	(31,942)
无需征税的收入	(225,870)	(69,414)
不可扣减的费用	132,153	90,889
未确认的递延所得税资产	49,182	79,353
确认前期未确认的税务亏损	(22,049)	(7,855)
境外收入代扣代缴所得税	<u>389,968</u>	<u>282,931</u>
	<u>683,329</u>	<u>865,333</u>

## 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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
<b>执行董事</b>		
薪金、津贴和福利	(2,267)	(3,407)
酌定奖金	(1,568)	(1,708)
长期激励计划	<u>(2,114)</u>	<u>(1,841)</u>
合计	<u>(5,949)</u>	<u>(6,956)</u>

## 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

	2022年			2021年		
	税前 金额 千美元	所得税费用 千美元	税后 金额 千美元	税前 金额 千美元	所得税费用 千美元	税后 金额 千美元
外币报表折算差异	(1,815,663)	-	(1,815,663)	429,019	-	429,019
物业的公允价值变动	-	-	-	6,698	(1,674)	5,024
其他长期投资的公允价值变动	(89,327)	16,338	(72,989)	126,642	(11,162)	115,480
应占合营企业及联营企业其他综合收益	13,536	-	13,536	4,565	-	4,565
其他综合收益总额	(1,891,454)	16,338	(1,875,116)	566,924	(12,836)	554,088

### (b) 其他综合收益的组成部分 (包括重分类调整)

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
海外业务合并及外币报表折算差异	(1,815,663)	429,019
以公允价值计量的自用建筑物重估增值	-	5,024
其他长期投资的公允价值变动	(72,989)	115,480
应占合营企业及联营企业其他综合收益	13,536	4,565
本年于其他综合收益中确认的变动净额	(1,875,116)	554,088

## 11. 投资性房地产

	2022年 12月31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	768,207	1,486,058
处置	(15,603)	(8,645)
收购子公司 (附注 29)	1,361,732	1,996,368
处置子公司 (附注 29)	(569,504)	(4,867,634)
资本化的借款成本 (附注 6)	22,140	21,133
公允价值变动	933,515	973,433
重分类至持有待售资产 (附注 21)	(2,186,593)	(6,258,089)
汇率变动影响	(1,703,013)	546,421
于12月31日	<u>13,880,385</u>	<u>15,269,504</u>

### 包括:

已完工的投资性房地产	10,536,168	11,730,934
重建中的投资性房地产	-	10,424
开发中的投资性房地产	2,039,600	2,013,479
持有供开发的土地	1,304,617	1,514,667
	<u>13,880,385</u>	<u>15,269,504</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)

2022年12月31日

	本集团			
	第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元	总额 千美元
投资性房地产	-	-	13,880,385	13,880,385

2021年12月31日

	本集团			
	第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元	总额 千美元
投资性房地产	-	-	15,269,504	15,269,504

截至2022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(2021年12月31日：零)。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

于2022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。在依赖估值报告的基础上，管理层对其评价后认为估值方法和估计数能如实反应当前的市场情况。

## 11. 投资性房地产 (续)

	估值技术	不可观察 输入值	数值范围
投资性房地产 (不含设施):			
	收入资本化法	资本化率	4.25% - 7.00%
	折扣现金流和 余值法	折现率 退出资本化率	7.25% - 10.50% 4.25% - 7.00%

不可观察输入值敏感度及相互关系的描述:

公允价值计量与不可观察输入值呈负相关, 即系数越低, 公允价值越高。

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

自用建筑物的重估增值计入“以公允价值计量的自有物业重估增值”的综合收益报表中。

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2022年度, 投资性房地产的资本化利息成本约22,140,000美元(2021年度: 21,133,000美元)。截止2022年12月31日年度的借款资本化率介乎在3.30%至6.77%(截止2021年12月31日止年度: 3.80%至6.77%)。

于2022年12月31日, 账面价值总额约为11,370,060,000美元的投资性房地产(2021年12月31日: 11,318,951,000美元)被抵押给银行以为本集团取得信贷融资(附注25)。

### 经营租赁应收账款

本集团未来就不可撤销的投资物业营运租约应收最低租金如下:

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
应收租赁款项:		
- 一年内	391,569	437,647
- 一年至五年	713,861	843,309
- 五年以上	293,534	385,738
	<u>1,398,964</u>	<u>1,666,694</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	所有权权益比率			注册资本	主要业务
		本集团的 实际权益	本公司 持有	子公司 持有		
CLF Fund II, LP ( "CLF II" )	开曼群岛 / 中国	30.93%	-	30.93%	千美元 3,725,000	物流开发基金
GLP China Income Partners V, LP	新加坡 / 中国	34.70%	-	34.70%	千美元 2,450,000	物流开发基金
普洛斯投资 (上海) 有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 1,700,000	投资管理
CLH 20 (Cayman) Limited	开曼群岛	100.00%	-	100.00%	千美元 0.001	控股投资
珠海普隐物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	99.98%	-	99.98%	千人民币 6,590,000	股权投资
航港发展有限公司 ( "ACL" )	中国	53.14%	-	53.14%	千人民币 1,800,000	自有物业出租
GLP Thor LP Limited	开曼群岛	100.00%	-	100.00%	千美元 0.001	控股投资
上海隐山致能企业管理合伙企业 (有限合伙)	中国	82.18%	-	82.18%	千人民币 7,000,100	控股投资
珠海普星物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	99.00%	-	99.00%	千人民币 3,535,354	物流开发基金
珠海普航股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	中国	39.95%	-	39.95%	千人民币 3,600,000	物流开发基金
厦门明思君聚投资咨询合伙企业 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 2,500,000	控股投资
北京力浩科技有限公司	中国	88.00%	-	88.00%	千人民币 650,944	自有物业出租
浙江传化物流基地有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 185,500	仓库租赁
北京麒麟物业管理发展有限责任公司	中国	80.00%	-	80.00%	千人民币 100,000	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 119,088	控股投资
珠海普文物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	99.00%	-	99.00%	千人民币 1,662,889	股权投资
深圳市领先技术有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 40,000	自有物业出租
鹏城金云科技有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 100,000	数据中心服务
佛山普丰仓储经营有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 422,813	仓库租赁
上海普徐仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 20,200	仓库租赁
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	控股投资
北京城市动力仓储有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 174,497	仓库租赁
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	仓库租赁
海特奇贝斯 (上海) 仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 20,000	仓库租赁

## 12. 对子公司的投资 (续)

下表列出与少数股东权益变动的相关信息及本集团具有重大少数股东权益的子公司。

	少数股东权益变动						总计 千美元
	CLF I 千美元	CLF II 千美元	CIP V 千美元	ACL 千美元	CIF VI 千美元	其他 千美元	
于2021年1月1日结余	1,674,504	1,267,024	-	537,270	-	1,697,292	5,176,090
本年净利润	169,970	194,655	-	24,814	-	81,458	470,897
外币报表折算差异	48,810	22,175	-	12,875	-	40,295	124,155
来自少数股东的股本	-	308,327	-	-	-	149,217	457,544
少数股东减资	(244,589)	-	-	-	-	-	(244,589)
其他调整	-	-	-	-	-	(95,033)	(95,033)
收购子公司 (附注 29)	-	2,944	-	-	-	97,430	100,374
处置子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	(727,036)	(727,036)
从少数股东收购子公司股份	-	(44,774)	-	-	-	(179,084)	(223,858)
向少数股东处置子公司股份	-	537,075	-	-	-	87,475	624,550
向少数股东的分配股利	-	-	-	-	-	(35,223)	(35,223)
于2021年12月31日及2022年1月1日结余	1,648,695	2,287,426	-	574,959	-	1,116,791	5,627,871
本年净利润	477,887	171,054	(126,356)	23,291	11,202	(400,712)	156,366
海外业务合并及外币报表折算差异	(128,369)	(234,886)	(43,374)	(49,434)	3	(50,505)	(506,565)
来自少数股东的股本	-	310,300	1,600,000	-	306,679	432,250	2,649,229
少数股东减资	-	-	-	-	-	(1,255)	(1,255)
收购子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	154,639	154,639
处置子公司 (附注 29)	-	-	-	-	-	(151,260)	(151,260)
从少数股东收购子公司股份	29,425	(6,752)	-	-	-	(28,549)	(5,876)
向少数股东处置子公司股份	-	315,770	-	-	-	-	315,770
向少数股东的分配股利	(2,014,685)	(69,070)	-	-	-	(10,004)	(2,093,759)
于2022年12月31日结余	12,953	2,773,842	1,430,270	548,816	317,884	1,061,395	6,145,160

## 12. 对子公司的投资 (续)

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

	2022 年 <u>12月31日</u> 千美元	2021 年 <u>12月31日</u> 千美元
<b>CLF I</b>		
少数股东权益的百分比	69.88%	69.88%
流动资产	1,475,739	4,467,499
流动负债	(1,457,203)	(2,117,227)
净资产	18,536	2,350,272
少数股东权益	12,953	1,648,695
	<u>2022 年</u> 千美元	<u>2021 年</u> 千美元
收入	112,966	228,292
净利润	683,865	243,223
综合收益总额	500,173	313,068
归属于少数股东的净利润	477,887	169,970
现金增加净额	14,682	85,510



## 12. 对子公司的投资 (续)

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
<b>CLF II</b>		
少数股东权益的百分比	69.07%	60.50%
流动资产	313,870	276,061
非流动资产	6,172,882	5,643,476
流动负债	(512,242)	(689,248)
非流动负债	(2,007,013)	(1,537,630)
少数股东权益	(108,284)	(106,053)
净资产	3,859,213	3,586,606
少数股东权益	2,773,842	2,287,426
	2022年 千美元	2021年 千美元
收入	174,866	102,234
净利润	244,142	351,916
综合收益总额	(86,990)	431,804
归属于少数股东的净利润	171,054	221,508
现金增加净额	89,570	22,487
		2022年 12月31日 千美元
<b>CIP V (注)</b>		
少数股东权益的百分比		60.50%
流动资产		355,637
非流动资产		4,352,806
流动负债		(110,245)
非流动负债		(2,388,794)
净资产		2,209,404
少数股东权益		1,430,270
		2022年 千美元
收入		113,235
净亏损		(169,783)
综合收益总额		(240,596)
归属于少数股东的净亏损		(126,356)
现金增加净额		320,457

注：CIP V 的资产 / 负债于 2022 年 12 月 31 日被分类为持有待售资产 / 负债 (附注 21)

## 12. 对子公司的投资 (续)

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
<b>ACL</b>		
少数股东权益的百分比	46.86%	46.86%
流动资产	84,542	83,964
非流动资产	1,873,571	2,013,303
流动负债	(121,590)	(148,011)
非流动负债	(655,112)	(711,109)
净资产	1,181,411	1,238,147
少数股东权益	548,816	574,959
	2022年 千美元	2021年 千美元
收入	99,166	91,217
净利润	49,701	52,952
综合收益总额	(55,786)	80,427
归属于少数股东的净利润	23,291	24,814
现金增加净额	5,584	10,272
		2022年 12月31日 千美元
<b>CIF VI (注)</b>		
少数股东权益的百分比		60.05%
流动资产		311,847
非流动资产		1,057,166
流动负债		(392,321)
非流动负债		(596,574)
净资产		380,118
少数股东权益		317,884
		2022年 千美元
收入		6,549
净利润		18,613
综合收益总额		18,613
归属于少数股东的净亏损		11,202
现金增加净额		305,762

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

### 13. 对合营企业的投资

	附注	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
招商局资本投资有限责任公司 (简称“CMCI”)	(a)	799,786	891,263
GLP Thor Fund I, L.P (简称“Thor Fund”)	(b)	570,589	633,021
北京金通港房地产开发有限公司 (简称“Z3项目”)	(c)	331,012	362,772
普洛斯国驿(珠海)并购基金(有限合伙) (简称“CVA I Fund”)	(d)	234,492	278,905
其他	(e)	873,469	914,443
		<u>2,809,348</u>	<u>3,080,404</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。

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：

	2022 年 12月31日 千美元	2021 年 12月31日 千美元
非流动资产	2,289,933	2,364,642
流动资产	385,685	517,147
非流动负债	(1,036,909)	(1,059,336)
流动负债	(404,627)	(350,929)
少数股东权益	(23,461)	(103,306)
集团权益	1,210,621	1,368,218
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
综合财务报表账面价值	799,786	891,263
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	245,008	139,596
流动金融负债(除应付和其他应付款)	(331,321)	(323,315)
非流动金融负债(除应付和其他应付款)	(935,505)	(1,059,336)

### 13. 对合营企业的投资 (续)

	2022年 千美元	2021年 千美元
收入	142,607	390,813
净利润	71,129	308,523
归属于少数股东的利润	(26,632)	(99,710)
归属于集团的利润	44,497	208,813
综合收益总额	105,855	300,515
归属于集团的综合收益总额	75,530	202,141
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)	22,249	104,407
以上利润包括:		
利息费用	(62,783)	(58,724)
利息收入	2,673	1,234
所得税费用	(26,166)	(101,773)

#### (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2022年12月31日, 底层数据中心仍在建设中, 支付或有对价的条件尚未满足。

### 13. 对合营企业的投资 (续)

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

	2022年 <u>12月31日</u> 千美元	2021年 <u>12月31日</u> 千美元
非流动资产	3,198,119	2,493,966
流动资产	108,707	182,091
非流动负债	(574,333)	(627,382)
流动负债	(154,224)	(121,713)
集团权益	2,578,269	1,926,964
集团实际权益比例	50.10%	50.10%
综合财务报表账面价值	570,589	633,021
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	23,666	30,541
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(574,333)	(627,382)
	<u>2022年</u> 千美元	<u>2021年</u> 千美元
收入	7,155	188
净亏损	(47,209)	(31,176)
综合收益总额	(47,209)	(31,176)
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)	(23,627)	(15,746)
上述利润中包括:		
利息费用	(36,486)	(19,370)
利息收入	246	694
所得税费用	-	(146)

### 13. 对合营企业的投资 (续)

#### (c) Z3 Project

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”。

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:

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
非流动资产	1,024,701	1,111,229
流动资产	1,745	5,033
非流动负债	(88)	(334)
流动负债	(50,347)	(46,278)
集团权益	976,011	1,069,650
集团实际权益比例	34.00%	34.00%
综合财务报表账面价值	331,012	362,772
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	1,238	3,775
非流动金融负债(除应付和其他应付款)	-	(334)
	2022年 千美元	2021年 千美元
收入	-	-
净亏损	(3,310)	(7,985)
综合收益总额	(3,310)	(7,985)
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)	(1,125)	(2,715)
以上利润包括:		
利息费用	(3,859)	(3,465)
利息收入	8	18

### 13. 对合营企业的投资 (续)

#### (d) CVA I Fund

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

CVA 1 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：

	2022 年 12 月 31 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	3,070,273	3,257,933
流动资产	234,742	213,594
非流动负债	(1,529,443)	(1,435,064)
流动负债	(65,160)	(73,484)
少数股东权益	(261,826)	(287,021)
集团权益	1,448,586	1,675,958
集团实际权益比例	18.36%	18.37%
综合财务报表账面价值	234,492	278,905
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	218,865	194,404
流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(27,784)	(16,800)
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(1,529,443)	(1,435,064)

### 13. 对合营企业的投资 (续)

	2022年 千美元	2021年 千美元
收入	204,845	202,071
净利润	106,809	219,587
归属于少数股东的利润	(15,564)	(26,181)
归属于集团的利润	91,245	193,406
综合收益总额	106,809	219,587
归属于集团的综合收益总额	91,245	193,406
集团实际权益比例	18.36%	18.37%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	16,705	35,529
以上利润包括：		
折旧和摊销	(50)	(64)
利息费用	(68,700)	(62,724)
利息收入	2,555	1,670
所得税费用	(57,244)	(93,730)

#### (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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
净利润	107,878	126,710
减：归属于少数股东的利润	(1,854)	(5,850)
归属于集团的利润	106,024	125,371
综合收益总额	107,878	126,710
归属于集团的综合收益总额	106,024	125,371
应占合营企业利润总额	32,213	42,572



## 14. 联营企业

	附注	2022年 12月31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) (“隐山”)	(a)	643,824	1,252,481
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)	424,547	365,258
中金佳业(天津)商业房地产投资中心 (有限合伙) (“中金佳业”)	(c)	200,977	220,368
其他	(d)	1,575,367	973,540
		<u>2,844,715</u>	<u>2,811,647</u>

### (a) 隐山

隐山专注于物流生态投资，本集团于2018年5月对隐山进行股权投资，获取其30.76%的份额。至2022年12月31日，股权投资减至36.45% (2021年12月31日：67.97%)。隐山主要由于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名成员席位对隐山构成重大影响。

隐山的财务资料概要 (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：

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
非流动资产	1,827,806	1,874,210
流动资产	40,994	169,864
非流动负债	(115,936)	(112,776)
流动负债	(4,851)	(136)
属于所有者的净资产	1,748,014	1,931,162
集团实际权益比例	36.45%	67.97%
综合财务报表账面价值	643,824	1,252,481
持有待售的联营公司投资 (附注 21)	-	133,779
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	21,835	169,864

#### 14. 联营企业 (续)

	2022 年 千美元	2021 年 千美元
收入	200,624	557,308
净利润	164,921	448,019
综合收益总额	164,921	448,019
集团实际权益比例	36.45%	67.97%
应占联营企业的利润 (扣除所得税费用) 及处置联营企业损失	9,583	373,385
以上利润包括：		
利息收入	330	478

#### (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 2022 年 12 月 31 日，股权投资减至 47.75% (2021 年 12 月 31 日：49.76%)。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：

	2022 年 12 月 31 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	573,250	518,275
流动资产	226,005	241,685
流动负债	(249)	(70)
属于所有者的净资产	799,006	759,890
集团实际权益比例	47.75%	49.76%
综合财务报表账面价值	424,547	365,258
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	217,807	215,543

#### 14. 联营企业 (续)

	2022 年 千美元	2021 年 千美元
收入	10,115	194,431
净利润	1,961	188,654
综合收益总额	1,961	188,654
集团实际权益比例	47.75%	49.76%
应占联营企业的利润 (扣除所得税费用)	936	100,680
以上利润包括:		
利息收入	2,764	-
利息费用	-	(4)

#### (c) 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。中金佳业主要由其咨询委员会及投资委员会对中金佳业形成控制, 本集团通过在咨询委员会及投资委员会的成员席位对中金佳业构成重大影响。

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

	2022 年 12 月 31 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	333,972	366,004
流动资产	13,664	10,408
流动负债	(4,849)	(550)
属于所有者的净资产	342,788	375,862
集团实际权益比例	58.63%	58.63%
综合财务报表账面价值	200,977	220,368
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	1,136	97

#### 14. 联营企业 (续)

	<u>2022年</u> 千美元	<u>2021年</u> 千美元
收入	-	-
净亏损	(1,342)	(2,906)
综合收益总额	(1,342)	(2,906)
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)	(787)	(1,704)
以上利润包括：		
利息收入	198	165

#### (d) 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：

	<u>2022年</u> 千美元	<u>2021年</u> 千美元
净利润	417,749	284,266
综合收益总额	375,897	284,149
应占联营企业利润总额 (扣除所得税费用)	108,820	28,975

## 15. 递延税项

在综合资产负债表内确认的递延所得税(负债)/资产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)	汇率变动影响	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
	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12月31日</b>								
未利用的可抵扣亏损	10,193	1,030	-	(1,399)	-	20,051	4,943	34,818
租赁负债	-	13,231	-	(496)	-	-	-	12,735
其他	4,891	24	-	(404)	-	(258)	-	4,253
	<u>15,084</u>	<u>14,285</u>	<u>-</u>	<u>(2,299)</u>	<u>-</u>	<u>19,793</u>	<u>4,943</u>	<u>51,806</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12月31日</b>								
投资性房地产	(1,461,377)	(8,035)	64,430	129,281	-	(332,161)	322,958	(1,284,904)
其他投资	(147,338)	-	52,440	8,837	16,338	30,869	-	(38,854)
使用权资产	-	(11,414)	-	428	-	-	-	(10,986)
其他	(133,410)	(27,386)	26,944	11,836	-	41,462	-	(80,554)
	<u>(1,742,125)</u>	<u>(46,835)</u>	<u>143,814</u>	<u>150,382</u>	<u>16,338</u>	<u>(259,830)</u>	<u>322,958</u>	<u>(1,415,298)</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:

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
递延所得税资产	54,468	24,657
递延所得税负债	<u>(1,417,960)</u>	<u>(1,751,698)</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：

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
税务亏损	<u>920,581</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。于2022年12月31日，未确认税务亏损的金额约为920,581,000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规定从盈利中分派股息须缴纳10%预扣税。于2022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57,575,000美元(2021年12月31日：83,311,000美元)。

## 16. 物业、厂房及设备

	家具、配件 及设备 千美元	在建工程 千美元	以公允价值 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)
重估抵消	-	-	(827)	-	-	(827)
计入其他综合收益的重估增值	-	-	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	113,978	143,600	-	-	85,962	343,540
本年增加	171,339	152,194	-	-	25,634	349,167
资本化的利息及使用权资产折旧费用	8,722	4,220	-	-	-	12,942
处置子公司	(1,885)	-	-	-	(5,744)	(7,629)
本年处置	(5,695)	-	-	-	(18,328)	(24,023)
本年重分类	177,233	(176,056)	-	33,071	(34,248)	-
汇率变动影响	(37,257)	(18,327)	-	(5,597)	(48,160)	(109,341)
重分类至持有待售资产	(3,138)	(38)	-	-	-	(3,176)
于2022年12月31日	631,365	270,500	-	79,926	478,819	1,460,610
<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
重估抵消	-	-	827	-	-	827
汇率变动影响	(1,524)	-	-	(607)	(3,918)	(6,049)
本年重分类	-	-	-	1,286	-	1,286
重分类至持有待售资产	64	-	-	-	-	64
于2021年12月31日	(36,197)	-	-	(9,103)	(30,748)	(76,048)
本年增加	(20,305)	-	-	(1,249)	(36,611)	(58,165)
处置子公司	464	-	-	-	1,161	1,625
本年处置	1,723	-	-	-	6,137	7,860
汇率变动影响	4,848	-	-	814	9,433	15,095
本年重分类	(945)	-	-	-	945	-
重分类至持有待售资产	1,479	-	-	-	-	1,479
于2022年12月31日	(48,933)	-	-	(9,538)	(49,683)	(108,154)
<b>账面价值</b>						
于2021年12月31日	171,871	164,907	-	43,349	442,955	823,082
于2022年12月31日	582,432	270,500	-	70,388	429,136	1,352,456

## 17. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	许可证 千美元	客户关系 千美元	总计 千美元
<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(附注29)	293,560	2	11,188	139,090	443,840
汇率变动影响	(40,646)	(2,160)	(896)	(5,267)	(48,969)
于2022年12月31日	556,861	23,383	13,802	133,823	727,869
<b>累计摊销</b>					
于2021年1月1日	-	(13,435)	(986)	-	(14,421)
本期摊销	-	(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)
本期摊销	-	(1,325)	(853)	(7,401)	(9,579)
汇率变动影响	-	1,336	344	260	1,940
于2022年12月31日	-	(15,176)	(1,604)	(7,141)	(23,921)
<b>账面价值</b>					
于2021年12月31日	303,947	10,354	2,415	-	316,716
于2022年12月31日	556,861	8,207	12,198	126,682	703,948

### 包括商誉的现金产生单位的减值测试

按照国家和经营业务分摊至已识别的现金产生单位的商誉如下:

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
数据中心集团	282,706	-
普洛斯中国(注)	220,312	246,275
航港集团	53,843	57,672
总计	556,861	303,947

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



## 17. 无形资产 (续)

### (a) 数据中心集团

现金产生单位的可收回金额是根据使用价值计算。使用价值计算按基于管理层批准的十年期财政预算的现金流量预测以折现模型计算。此年期后的现金流量按上表所列的预计永久增长率推定。用于现金产生单位的折现率是该资产组的加权平均资本成本。用于现金产生单位的永久增长率并不超过管理层对该现金产生单位所经营业务的相关行业和国家的平均长期增长率的预测。于2022年12月31日，税前折现率和永久增长率分别为11.2%和3%。管理层相信，上述主要假设的任何合理变动，将不会导致可收回金额大幅低于商誉账面值。

### (b) 普洛斯中国

资产可回收金额为公允价值减去处置费用净额。于2022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2022年12月31日，管理层所依据公允价值减去处置费用净值的关键假设包括资本4.25% - 7.00% (2021年12月31日：4.00% - 7.00%)，折现率为7.25% - 10.50% (2021年12月31日：7.25% - 10.50%)，退出资本化率为4.25% - 7.00% (2021年12月31日：4.00% - 7.00%)。管理层相信，上述主要假设的任何合理变动，将不会导致可收回金额大幅低于资产账面价值。

## 17. 无形资产 (续)

### (c) 航港集团

现金产生单位的可收回金额是根据使用价值计算。使用价值计算按基于管理层批准的十年期财政预算的现金流量预测以折现模型计算。此年期后的现金流量按上表所列的预计永久增长率推定。用于现金产生单位的折现率是该资产组的加权平均资本成本。用于现金产生单位的永久增长率并不超过管理层对该现金产生单位所经营业务的相关行业和国家的平均长期增长率的预测。于2022年12月31日，税前折现率和永久增长率分别为7.5%和3% (2021年12月31日：7.5%和3%)。管理层相信，上述主要假设的任何合理变动，将不会导致可收回金额大幅低于商誉账面值。

## 18. 其他长期投资

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
对上市公司的股权投资 - 公允价值计量且 其变动计入其他综合收益 (不可转回)	248,867	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)	234,473	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	165,035	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	<u>1,864,263</u>	<u>1,189,147</u>
	<u>2,512,638</u>	<u>2,336,864</u>

截至2022年12月31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 (不可转回)。

截至2022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116,196,000元 (约等值17,619,000美元) (截至2021年12月31日止年度：无)。

## 19. 其他非流动资产

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
应收账款	32,769	34,352
预付账款	35,208	70,484
递延管理费	59	19,749
提供给合营企业的借款	400,571	437,576
提供给联营企业的借款	51,596	21,022
提供给第三方公司的借款	-	5,249
提供给少数股东的借款	6,981	-
应收其他关联公司对价	1,316,039	-
保证金	3,633	-
持有待处置的其他投资	97,412	128,201
其他长期应收款项	51,374	-
	<u>1,995,642</u>	<u>716,633</u>

对合营企业的贷款中，除 1,500,000 美元为无息贷款外 (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。

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。

对其他关联公司的应收对价，包括于报告日本金为 1,293,779,000 美元的贷款 (于 2021 年 12 月 31 日：无)，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

	2022 年 12月31日 千美元	2021 年 12月31日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	98,833	52,052
- 减值损失	(4,246)	(1,881)
	94,587	50,171
应收合营企业的款项：		
- 贸易	6,558	10,346
- 非贸易	4,612	87,744
- 合营企业贷款	124,020	100,859
	135,190	198,949
应收联营企业的款项：		
- 贸易	6,648	13,798
- 非贸易	763,984	248,242
- 联营企业贷款	194,329	142,223
	964,961	404,263
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	10,360	8,611
- 少数股东贷款	14,742	16,104
	25,102	24,715
应收间接控股公司及其他关联方的款项：		
- 贸易	44,665	14,116
- 非贸易	2,499,889	1,648,062
	2,544,554	1,662,177
第三方贷款	32,385	130,058
保证金	156,127	105,657
净其他应收款：		
- 其他应收款	245,760	291,720
- 减值损失	(1,470)	(218)
	244,290	291,502
预付款项	14,408	22,351
	<u>4,211,604</u>	<u>2,889,843</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。

于合营企业，联营公司及少数股东的贷款中，除 125,301,000 美元为无息贷款外 (2021 年 12 月 31 日：137,675,000 美元)，其余贷款均无担保，于报告日实际年利率为 1.50%至 15.22% (2021 年 12 月 31 日：5.70%至 15.20%)，需在 12 个月内偿还。

## 20. 应收及其他应收款项 (续)

于第三方的贷款中，除由于收购完成而提供的无息贷款 17,496,000 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 10.00% (2021 年 12 月 31 日：10.00%至 18.00%)。

保证金包括与收购相关的数额 120,370,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：16,313,000 美元)。其他应收账款包括利息应收款和应退增值税。

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

### (a) 应收及其他应收款减值

本集团以存续期内的预期信用损失计量应收款项和合同资产的减值准备，该金额适用拨备矩阵计算。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

下表列出于 2021 年 12 月 31 日及 2022 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 %	2021 年 12 月 31 日	
		账面余额 千美元	减值准备 千美元
一个月内	0.56	48,339	(272)
1 到 2 个月	17.54	1,487	(261)
2 到 3 个月	44.09	301	(133)
3 到 6 个月	49.43	1,190	(589)
7 到 12 个月	66.23	323	(214)
12 个月后	100.00	412	(412)
		<u>52,052</u>	<u>(1,881)</u>
2022 年 12 月 31 日			
	违约损失率 %	账面余额 千美元	减值准备 千美元
一个月内	1.06	85,508	(909)
1 到 2 个月	11.87	3,919	(465)
2 到 3 个月	18.50	1,130	(209)
3 到 6 个月	16.44	5,603	(921)
7 到 12 个月	50.58	1,884	(953)
12 个月后	100.00	789	(789)
		<u>98,833</u>	<u>(4,246)</u>

## 20. 应收及其他应收款 (续)

违约损失率基于过去 12 个月的实际信用损失经验计算，并根据历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况三者之间的差异进行调整。

年内应收及其他应收款项坏账准备变动如下：

	2022 年 12 月 31 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
于 1 月 1 日	2,099	2,186
本年计提	2,297	993
收购子公司	2,049	189
处置子公司	(695)	(428)
汇兑调整	(34)	(841)
	<u>5,716</u>	<u>2,099</u>
于 2022 年 12 月 31 日结余	<u>5,716</u>	<u>2,099</u>

信贷风险来源于合营企业、联营企业、少数股东及第三方的贷款。

联营企业、合营企业、少数股东及第三方的贷款到期日在 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	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
持有待售资产组	(a)	6,608,509	5,398,886
持有待售负债组	(b)	(4,240,574)	(2,476,658)
对联营企业的投资		-	133,779
		<u>2,367,935</u>	<u>3,056,007</u>

于2021年6月至2022年12月期间，本集团已启动并承诺多项向关联方及第三方出售一系列子公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。由于有关子公司的转让程序正在进行中并预计将于近期完成，因此这些处置资产组中的子公司的资产和负债于2022年12月31日和2021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：

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
投资性房地产	5,940,772	5,093,558
银行存款	638,245	246,508
其他长期资产	29,492	58,820
持有待售资产	<u>6,608,509</u>	<u>5,398,886</u>

### (b) 持有待售负债组包含：

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
贷款及借款	(3,080,038)	(1,209,536)
递延所得税负债	(719,102)	(673,314)
其他负债	(441,434)	(593,808)
持有待售负债	<u>(4,240,574)</u>	<u>(2,476,658)</u>

## 22. 现金及现金等价物

### (a) 现金及现金等价物包含：

	2022 年 <u>12月31日</u> 千美元	2021 年 <u>12月31日</u> 千美元
银行存款	1,431,878	716,941
受限资金 (注)	57,548	-
在综合财务报表中的现金及现金等价物	1,489,426	716,941
受限资金	(57,548)	-
在处置组中现金与现金等价物	<u>638,245</u>	<u>246,508</u>
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	<u><u>2,070,123</u></u>	<u><u>963,449</u></u>

在报告日期，本集团银行存款相关的每年有效利率介于 0.01%至 1.4895%之间 (2021 年 12 月 31 日：0.01%至 0.45%)。

注：本集团为其合营企业上海普隆信息科技有限公司的银行借款提供了约 57,548,000 美元的银行存款质押。此外，本集团和浙江世纪华通集团有限公司分别为上述银行借款提供了 50.1%和 49.9%的公司担保。截止 2022 年 12 月 31 日，相关银行借款的余额约为 574,333,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：574,333,000 美元)。截止 2022 年 12 月 31 日止年度，无逾期未支付的银行借款 (2021 年度：无)。



## 22. 现金及现金等价物 (续)

### (b) 由融资活动产生的债务变动:

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		租赁负债 (附注 28)	应付利息 (附注 27)	合计 千美元
	贷款和借款 (附注 25)	和第三方的贷款 (附注 26 和 27)			
	千美元	千美元			
于 2021 年 1 月 1 日	10,246,348	17,381	60,001	124,752	10,448,482
筹资现金流变动:					
新增银行借款	6,713,692	-	-	-	6,713,692
偿还银行借款	(6,829,248)	-	-	-	(6,829,248)
发行债券	2,751,731	-	-	-	2,751,731
偿还债券	(2,633,904)	-	-	-	(2,633,904)
新增少数股东借款	-	-	-	-	-
偿还少数股东借款	-	(10,202)	-	-	(10,202)
新增联营企业借款	-	-	-	-	-
偿还联营企业借款	-	-	-	-	-
新增第三方借款	-	-	-	-	-
偿还第三方借款	-	(637)	-	-	(637)
偿还租赁负债本金	-	-	(14,400)	-	(14,400)
偿还租赁负债利息	-	-	(6,852)	-	(6,852)
已付利息	-	-	-	(500,670)	(500,670)
筹资现金流变动总额	<u>2,271</u>	<u>(10,839)</u>	<u>(21,252)</u>	<u>(500,670)</u>	<u>(530,490)</u>
其他变动:					
收购子公司 (附注 29)	303,465	-	-	2,466	305,931
处置子公司 (附注 29)	(988,374)	-	(12,825)	(502)	(1,001,701)
新增租赁负债	-	-	220,280	-	220,280
利息费用	-	-	6,182	481,105	487,287
汇率影响	153,893	170	5,312	2,052	161,427
重分类至持有待售负债	<u>(1,535,309)</u>	<u>896</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,534,413)</u>
其他变动总额	<u>(2,066,325)</u>	<u>1,066</u>	<u>218,949</u>	<u>485,121</u>	<u>(1,361,189)</u>
于 2021 年 12 月 31 日	<u>8,182,294</u>	<u>7,608</u>	<u>257,698</u>	<u>109,203</u>	<u>8,556,803</u>

## 22. 现金及现金等价物 (续)

### (b) 融资活动产生的负债调节表:

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

## 23. 股本和资本管理

### (a) 权益组成部分变动

本集团综合权益中各部分的年初及年末调整载列于合并权益变动表内。本公司的各个权益部分的年初及年末变动详情如下：

本公司	股本 千美元	外币报表 折算差异 千美元	留存收益 千美元	合计 千美元
于2021年1月1日结余	6,950,825	(320,086)	(11,484)	6,619,255
本年综合收益总额	-	152,844	(168,635)	(15,791)
于2021年12月31日结余	6,950,825	(167,242)	(180,119)	6,603,464
本年综合收益总额	-	(585,829)	782,939	197,110
于2022年12月31日结余	6,950,825	(753,071)	602,820	6,800,574

### (b) 股本

发行股本

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

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

### (c) 股息

截止至2022年12月31日及2021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)。

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
贷款及借款	9,721,337	8,182,294
来自少数股东的借款	32,511	4,003
第三方借款	2,348	776
合营企业借款	2,829	2,829
租赁负债	289,803	257,698
借款总额	10,048,828	8,447,600
减：现金及现金等价物	(1,489,426)	(716,941)
净负债	8,559,402	7,730,659
权益总额	20,258,978	19,857,139
总资产	38,463,139	34,518,956
净负债权益比	42.25%	38.93%
净负债资产 (不含现金) 比	23.15%	22.87%

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方法的变动。

2022年期间，公司的策略与2021年12月31日保持不变，维持经调整的净负债资产比不超过45%或者净负债权益比不超过55%。为维持或调整该比率，公司可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

## 23. 股本和资本管理 (续)

所有的集团的金融机构都要去满足资产负债比到达一定的水平，这通常也是银行的借款合同中包括的内容。如果违反合同规定，集团将于要求时归还借款。集团定期监察是否符合借款合同规定。详细情况请参见附注 30(b) 集团的流动性风险的管理。截止 2022 年 12 月 31 日，公司未违反任何借款合同 (2021 年 12 月 31 日：无)。

## 24. 储备

	2022 年 12 月 31 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
资本储备	67,548	90,779
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(1,134,147)	174,951
公允价值储备 (不可转回)	107,484	228,707
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	<u>9,639,889</u>	<u>8,301,787</u>
	<u>7,162,993</u>	<u>7,278,443</u>

资本储备主要包括不会导致失去子公司的本集团权益变动所得的股权交易损益以及本集团对在中国注册成立的子公司的法定储备的股份。根据中国法律法规和本公司在中国注册成立的子公司的章程，中国注册成立的子公司的法定储备转自留存收益，并经相应的董事会批准。

股份支付资本储备包括根据绩效股计划和受限股份计划发行的股份所收到的雇员服务累计价值。

公允价值储备 (不可转回) 包括在报告期末根据香港财务报告准则第 9 号，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具的金融资产的累计公允价值变动 (附注 2(h))

其他储备主要是指直接控股公司的出资与合并储备 (合并储备指本公司实收资本名义价值的份额和通过本公司发行的普通股名义价值收购的子公司的股东注资相关的资本储备之间的差额)。

截至 2022 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 231,390,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：102,790,000 美元)。

## 25. 贷款及借款

	2022 12月31日 千美元	年	2021 12月31日 千美元	年
<b>非流动负债</b>				
抵押银行贷款	3,316,745		2,517,768	
抵押债券	-		320,156	
无抵押银行贷款	1,251,660		532,369	
无抵押债券	<u>3,048,088</u>		<u>3,725,508</u>	
	<u>7,616,493</u>		<u>7,095,801</u>	
<b>流动负债</b>				
抵押银行贷款	258,189		357,821	
抵押债券	-		2,925	
无抵押银行贷款	1,147,137		56,004	
无抵押债券	<u>699,518</u>		<u>669,743</u>	
	<u>2,104,844</u>		<u>1,086,493</u>	

本集团以子公司的投资性房地产作银行贷款的抵押，其账面价值约为 11,370,060,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：11,318,951,000 美元) (参阅附注 11)。

银行借款的实际年利率在 2.20%至 7.46%之间 (2021 年 12 月 31 日：1.42%至 6.77%)。

## 26. 其他非流动负债

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
已收保证金	41,028	43,911
应付员工奖金激励	11,758	16,111
来自少数股东的借款	406	3,046
来自第三方的借款	2,348	-
租赁负债 (附注 28)	265,079	236,693
已收处置其他长期投资保证金	97,412	128,201
收购子公司及合营公司应付对价	34,948	38,572
应付融资租赁款项	151,213	28,982
来自其他关联公司的借款	102,516	-
其他	<u>4,804</u>	<u>7,562</u>
	<u>711,512</u>	<u>500,368</u>

## 27. 应付及其他应付款项

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
应付账款	12,596	8,454
预提工程款	463,426	574,052
预提营业费用	118,021	117,408
合同负债	30,711	38,015
应付利息	83,946	102,484
预收保证金	93,634	98,823
应付：		
- 间接控股公司及其他关联公司 (贸易)	169,326	62,378
- 间接控股公司及其他关联公司 (非贸易)	249,615	218,977
- 少数股东 (贸易)	2,879	2,992
- 少数股东 (非贸易)	25,318	28,640
- 合营企业 (贸易)	121	2,188
- 合营企业 (非贸易)	614	4,787
- 联营企业 (贸易)	74	282
- 联营企业 (非贸易)	141,438	35,441
其他关联方借款应付利息	4,930	6,284
少数股东借款	32,105	957
少数股东借款的应付利息	6,685	214
合营企业借款	2,829	2,829
第三方企业借款	-	776
第三方企业借款的应付利息	202	221
收购子公司的应付对价	60,418	79,849
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	55,190	77,211
其他应付款	138,626	107,643
租赁负债 (附注 28)	24,724	21,005
	<u>1,717,428</u>	<u>1,591,910</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 4.00%至 8.00%的实际年利率 (2021 年 12 月 31 日：4.00%至 6.08%) 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：

	2022年12月31日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款总额 千美元
一年以内	24,724	38,501
一年至两年	32,820	36,653
两年至五年	93,146	100,952
五年以上	139,113	206,204
	<u>289,803</u>	<u>382,310</u>
减：未确认的融资费用		<u>(92,507)</u>
租赁负债现值		<u>289,803</u>
	2021年12月31日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款总额 千美元
一年以内	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		<u>(84,264)</u>
租赁负债现值		<u>257,698</u>



## 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2022年12月31日止年度，收购的子公司名单如下：

<u>子公司名称</u>	<u>收购日期</u>	<u>收购的股权</u> %
HAN SI CAPITAL HOLDINGS LIMITED.	2022年1月	100
上海临航物流科技有限公司	2022年2月	100
鹏城金云科技有限公司	2022年5月	100
I-SERVICES NETWORK SOLUTION LIMITED	2022年5月	100
深圳普璟龙泽科技有限公司	2022年7月	70
China Logistics Holding (19) Pte Ltd.	2022年8月	100
CLH 84 (HK) Limited	2022年8月	100
珠海普易物流产业投资合伙企业(有限合伙)	2022年12月	100
振光集团有限公司	2022年12月	100
腾龙东湖(武汉)数据管理有限公司	2022年12月	55

## 29. 综合现金流量表注释 (续)

(ii) 截至2021年12月31日止年度，收购的子公司名单如下：

<u>子公司名称</u>	<u>收购日期</u>	<u>收购的股权</u> %
安徽诺涵智能设备有限公司	2021年1月	91
义乌普杰仓储设施有限公司	2021年3月	100
长春苏宁易购达物流有限公司	2021年4月	80
江苏智宸资产管理有限公司	2021年4月	80
南京敬夫资产管理有限公司	2021年4月	80
成都苏宁易购达仓储有限公司	2021年4月	80
福州苏宁易购商贸有限公司	2021年4月	80
哈尔滨苏宁采购有限公司	2021年4月	80
石家庄石宁苏宁贸易有限公司	2021年4月	80
云南苏宁物流有限公司	2021年4月	80
绍兴苏宁云仓物流有限公司	2021年4月	80
合肥庐宁易购达物流有限公司	2021年4月	80
海南苏宁易购达物流有限公司	2021年4月	80
贵阳苏宁物流有限公司	2021年4月	80
南京钰月资产管理有限公司	2021年4月	80
盐城盐宁苏宁易购有限公司	2021年4月	80
鄂州苏宁易购达物流投资有限公司	2021年4月	80
芜湖苏宁易购达物流有限公司	2021年4月	80
济宁市兖州区苏宁易购达物流仓储有限公司	2021年4月	80
兰州苏宁采购有限公司	2021年4月	80
乌鲁木齐苏宁易购物流有限公司	2021年4月	80
徐州苏宁易购达物流有限公司	2021年5月	80
南宁市新宝智慧供应链管理有限公司	2021年4月	90
温州诚亚供应链有限公司	2021年5月	50
海口新甲物流有限公司	2021年6月	100
郑州东工万驰实业有限公司	2021年6月	95
杭州欧集星食品有限公司	2021年8月	63.9
北京麒麟物业管理发展有限责任公司	2021年8月	80
广德国际投资(浙江)运动用品有限公司	2021年7月	100
北京艾笛希科技有限公司	2021年9月	70
北京艾迪希数据科技发展有限公司	2021年9月	70
Beijing Logistics Pte. Ltd.	2021年9月	100
北京永乐佳地科技发展有限公司	2021年9月	100
北京碧生源食品饮料有限公司	2021年12月	100

## 29. 综合现金流量表注释 (续)

### 收购影响

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度收购的子公司的现金流和净资产如下：

	<u>2022年</u> <u>已确认收购价格</u> 千美元	<u>2021年</u> <u>已确认收购价格</u> 千美元
投资性房地产	1,361,732	1,996,368
对联营企业的投资	327,639	-
物业、厂房及设备	343,540	92,397
无形资产	150,280	-
其他长期投资	500,650	-
递延所得税资产	14,285	11,206
其他长期资产	23,178	36
现金及现金等价物	135,149	20,109
应收及其他应收款项	149,241	72,562
应付及其他应付款项	(314,879)	(670,858)
贷款及借款	(633,285)	(303,465)
应交税金	-	70
递延所得税负债	(46,835)	(18,590)
其他非流动负债	(94,195)	-
少数股东权益	(154,639)	(100,374)
收购的净资产	1,761,861	1,099,461
商誉	293,560	-
直接计入资本储备的收购同一控制下子公司收益	(7,582)	-
收购子公司收益	-	(19,477)
收购对价	2,047,839	1,079,984
以前年度持有权益的公允价值	-	(18,774)
应付对价	(450,232)	(188,470)
收购子公司的现金	(135,149)	(20,109)
支付以前年度收购对价	27,188	104,859
<b>收购子公司现金流出</b>	<b>1,489,646</b>	<b>957,490</b>

上述子公司的收购成本合计约为 2,047,839,000 美元 (2021 年 12 月 31 日: 1,079,984,000 美元)。

从收购日至 2022 年 12 月 31 日, 在核算收购的融资成本前, 上述收购对本集团本年业绩的影响为净亏损 7,070,000 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 12 月 31 日, 上述收购将对本集团收入和利润分别贡献 582,827,000 美元和 212,478,000 美元。

## 29. 综合现金流量表注释 (续)

### 处置子公司

(i) 截至2022年12月31日止年度处置的公司名单如下：

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

\* 该等子公司于2021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)

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

(ii) 截至2021年12月31日止年度处置的子公司名单如下：

子公司名称	处置日期	处置的股权 %
桐乡普洛斯仓储设施有限公司	2021年1月	100
普洛斯(成都)高新区工业物流园开发有限公司	2021年1月	100
民商(南宁)物联网科技有限公司	2021年1月	100
GLP GOLDEN LINCOLN B Partners, LP	2021年3月	68.51
上海普临聚创经济发展有限公司	2021年4月	50
北京普洛斯空港物流发展有限公司	2021年6月	100
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	2021年6月	100
昆山普淀仓储有限公司	2021年6月	100
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	2021年6月	100
普洛斯(广州)保税仓储有限公司	2021年6月	100
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	2021年6月	100
CLH 88 (HK) Limited	2021年6月	100
北京普洛斯金马科技发展有限公司	2021年8月	100
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	2021年9月	70
苏州高新普洛斯物流园有限公司	2021年7月	90
上海奉嘉仓储有限公司	2021年9月	100
上海松江普洛斯仓储有限公司	2021年9月	100
上海卓瑞包装制品有限公司	2021年9月	100
北京翀景企业管理有限公司	2021年9月	99.80
北京华远盈都房地产开发有限公司	2021年9月	100

## 29. 综合现金流量表注释 (续)

子公司名称	处置日期	处置的股权 %
上海洛新仓储有限公司	2021年10月	100
民商(无锡)物联网科技发展有限公司	2021年10月	100
民商(咸阳)物联网科技发展有限公司	2021年10月	100
民商(常熟)物联网科技发展有限公司	2021年11月	100
重庆普璧仓储设施有限公司	2021年11月	100
无锡普诚节能科技产业发展有限公司	2021年11月	100
无锡普新科技产业发展有限公司	2021年11月	100
常州普新智能制造有限公司	2021年11月	100
天津环普工业产业发展有限公司	2021年12月	100
GH Investment 3 Limited	2021年12月	100
China Logistics Holding XII Srl (Barbados IBC)	2021年11月	100
CLH 84 (HK) Limited	2021年12月	100
Kong Hwa International Holding Company Limited	2021年12月	100
CLH 23 (HK) Limited	2021年12月	100
CLH 96 (HK) Limited	2021年12月	100
China Logistics Holding LXII Srl	2021年12月	100
CLH 41 (HK) Limited	2021年12月	100
CLH 106 (HK) Limited	2021年12月	100
China Logistics Holding (19) Pte Ltd	2021年12月	100
CLH (40) Pte. Ltd.	2021年12月	100
CLH (49) Pte. Ltd.	2021年12月	100
杭州普新仓储设施经营有限公司	2021年12月	100
CLH 43 (HK) Limited	2021年12月	100
CLH 32 (HK) Limited	2021年12月	100
CLH 40 (HK) Limited	2021年12月	100
CLH 112 (HK) Limited	2021年12月	100
China Logistics Holding IV Srl (Barbados IBC)	2021年12月	100
China Logistics Holding IX Srl (Barbados IBC)	2021年12月	100
China Logistics Holding XXVII Srl (Barbados IBC)	2021年12月	100
China Logistics Holding (30) Pte Ltd	2021年12月	100
CLH (44) Pte. Ltd.	2021年12月	100
CLH (56) Pte. Ltd.	2021年12月	100
CLH (78) Pte. Ltd.	2021年12月	100
CLH 123 (HK) Limited	2021年12月	100
CLH 120 (HK) Limited	2021年12月	100
Be & Cheery International Limited	2021年12月	100

## 29. 综合现金流量表注释 (续)

### 处置影响

截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度处置的子公司现金流及净资产如下：

	2022年 已确认处置价格 千美元	2021年 已确认处置价格 千美元
投资性房地产	1,908,884	7,097,963
对合营企业的投资	2,580	-
对联营企业的投资	127,484	-
无形资产	-	34,730
物业、厂房及设备	6,005	160,441
其他长期投资	425,692	633,190
递延所得税资产	1,178	11,235
其他资产	591	4,202
应收及其他应收款项	484,348	491,088
现金及现金等价物	214,984	369,698
应付及其他应付款项	(372,025)	(1,889,799)
贷款及借款 - 非流动	(133,368)	(981,405)
贷款与借款 - 流动	-	(6,968)
应交税金	(7,393)	(50,987)
递延所得税负债	(364,955)	(765,423)
其他非流动负债	(7,856)	(9,408)
少数股东权益	(151,260)	(727,036)
处置的净资产	2,134,889	4,371,521
处置子公司收益	1,230,002	552,697
处置对价	3,364,891	4,924,218
应收对价	(2,090,407)	(947,085)
非现金支付	(244,205)	(41,892)
所处置子公司的现金	(214,984)	(369,698)
处置前收到的应收股利	-	360,813
以前处置的现金对价	829,860	298,056
<b>处置子公司的现金流入</b>	<b>1,645,155</b>	<b>4,224,412</b>

自2022年1月1日至处置日，上述子公司对本集团自2022年1月1日至2022年12月31日止年度的收入和净利润大约分别贡献200,845,000美元和154,880,000美元。

自2022年1月1日至处置日，被处置的之前归类为持有待售的投资性房地产、递延税项资产和递延税项负债金额分别为1,339,380,000美元、1,177,000美元和221,141,000美元。

### 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。

	账面值 千美元	合同约定 现金流量 千美元	现金流量		
			一年内 千美元	一至五年内 千美元	五年之后 千美元
<b>2022年12月31日</b>					
银行贷款	5,973,731	7,166,999	1,693,196	3,177,076	2,296,727
无抵押债券	3,747,606	3,970,241	838,401	3,131,840	-
应付 / 其他应付 / 其他非流动负债*	2,398,229	2,433,121	1,637,480	729,551	66,090
	<u>12,119,566</u>	<u>13,570,361</u>	<u>4,169,077</u>	<u>7,038,467</u>	<u>2,362,817</u>
<b>2021年12月31日</b>					
银行贷款	3,463,962	4,236,942	558,262	2,052,378	1,626,302
抵押债券	323,081	524,129	18,267	73,454	432,408
无抵押债券	4,395,251	4,770,558	833,615	3,935,821	1,122
应付 / 其他应付 / 其他非流动负债*	2,054,263	2,114,508	1,547,843	533,025	33,640
	<u>10,236,557</u>	<u>11,646,137</u>	<u>2,957,987</u>	<u>6,594,678</u>	<u>2,093,472</u>

\* 不包括合同负债

#### (c) 利率风险

本集团的利率风险主要来自长期借款、现金及现金等价物及受限资金。

现金及现金等价物和限定用途的现金主要由银行存款组成，于2022年12月31日的年利率为0.01% ~ 1.49% (2021年12月31日：0.01% ~ 0.45%) 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：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	有效利率	千美元	有效利率	千美元
	%		%	
<b>固定利率借款</b>				
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债	4.00% - 10.00%	478,704	4.00% - 6.08%	294,288
贷款及借款	2.60% - 4.99%	3,747,607	2.60% - 5.65%	4,718,332
<b>变动利率借款</b>				
贷款及借款	2.20% - 7.46%	5,973,731	1.42% - 6.77%	3,463,962
带息金融负债总额		10,200,042		8,476,582
固定利率借款占借款总额百分比		41.43%		59.13%

#### (ii) 敏感性分析

在2022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29,870,000美元 (2021年12月31日：17,320,000美元)。

以上敏感度分析表明假设利率变动于报告期末已经发生，并且应用于重新计量本集团所持有的金融工具，本集团的所得税前利润以及综合权益的其他组成部分会因此实时变动，因此导致本集团于报告期末承担公允价值利率风险。就本集团于报告期末持有的浮动利率非衍生工具所产生的现金流量利率风险额度而言，本集团的所得税前利润以及综合权益的其他组成部分所受到的影响，是基于每年有关利率变动对利息支出或收入的影响作出估计。以上分析是按2021年12月31日的同一基准进行。

#### (d) 货币风险

本集团所承受的货币风险主要源于产生以外币计价的其他长期投资、现金及现金等价物、应收账款、应付账款，非流动负债及银行借款的买卖交易。所指外币是与这些交易有关的业务功能货币以外的货币。引致这种风险的货币主要包括美元。

对于以外币计价的货币资产与负债，本集团通过在必要时以即期汇率买卖外币，确保将货币风险净敞口保持在可接受的水平，以解决短期失衡问题。管理层并未执行货币对冲交易，原因是管理层认为该等工具的成本高于汇率波动的潜在风险。

### 30. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

#### (i) 货币风险敞口

下表详述本集团于报告期末以相关实体的功能货币以外的货币计值的已确认资产或负债所产生的货币风险敞口。风险敞口按报告日期即期汇率换算为美元进行列报。

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
其他长期投资	366,942	1,016,469
现金及现金等价物	333,621	87,035
应收及其他应收款项	2,137,871	49,021
应付及其他应付款项	(81,885)	(6,284)
贷款及借款	<u>(3,756,860)</u>	<u>(1,898,726)</u>
风险敞口总额	<u>(1,000,311)</u>	<u>(752,485)</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	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
美元对人民币汇率	6.7203	6.4534	6.9646	6.3757

#### (ii) 敏感性分析

下表列示了于资产负债表日若美元对人民币升值 5%时，本集团的税前利润及综合权益其他部分的大致变动情况。本分析假设已于资产负债表日发生合理可能的外币汇率变动，并已影响本集团各实体于该日存在的金融工具货币风险，且所有其他可变因素（尤其是利率）保持不变。

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
美元	(50,016)	(37,624)

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

### 30. 金融工具的金融风险管理 and 公允价值 (续)

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2021年12月31日的同一基准进行。

#### (e) 股价风险

本集团将对三家上市公司的股权投资及对中金普洛斯基基金的投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（不可转回），且将对其他上市公司的股权投资作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（参阅附注18）。本集团的上市投资在位于中国、中国香港及美国的证券交易所上市。本集团根据每日对个别证券表现比对指数和其他业内指标表现的监控以及本集团的流动资金需要，作出购入或沽售买卖证券的决定。本集团根据一些上市证券的长期增长潜力，选择以可供出售金融投资组合方式持有的上市投资，并定期监控其表现是否符合预期。其他长期投资中的另一些上市投资是根据短期市场表现和通过公开市场获得的盈利能力选择的。

在2022年12月31日，估计相关股市指数（就上市投资而言）每增加5%（2021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：

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
其他长期投资	32,419	57,386

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2021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)

#### (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2022年12月31日归属		
	公允价值	以下层级公允价值计量工具		
	2022 千美元	第一层级 千美元	第二层级 千美元	第三层级 千美元
<b>公允价值计量重估</b>				
金融资产：				
其他长期投资				
- 对上市公司的投资	648,375	648,375	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,864,263	-	-	1,864,263

	于12月31日	于2021年12月31日归属		
	公允价值	以下层级公允价值计量工具		
	2021 千美元	第一层级 千美元	第二层级 千美元	第三层级 千美元
<b>公允价值计量重估</b>				
金融资产：				
其他长期投资				
- 对上市公司的投资	1,147,717	1,147,717	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,189,147	-	-	1,189,147

### 30 金融工具的金融风险管理 and 公允价值 (续)

自2022年1月1日至2022年12月31日止年度，在第一与第二层级之间并无出现任何公允价值转移。本集团对 Cenntro Electric Group Ltd.的股权投资，因其证券上市，自第三层级归类于第一层级(自2021年1月1日至2021年12月31日止年度：本集团对东方航空物流股份有限公司、京东物流股份有限公司、中铁特货物流股份有限公司和 Linklogis Financial Holdings Inc.的股权投资，因其证券上市，自第三层级归类于第一层级)。本集团的政策为在报告期期末层级之间出现转移时确认为变动转移。

	<u>估值技术</u>	<u>重大不可观察输入值</u>	<u>数值区间</u>
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 32%
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	5.95x
对非上市公司的股权投资	市场法	企业价值倍数	9.6x
对非上市公司的股权投资	股息贴现模型法	折现率	10%

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

	2022年 <u>12月31日</u> 千美元	2021年 <u>12月31日</u> 千美元
对非上市公司的股权投资：		
于1月1日	1,189,147	1,655,919
收购新增权益工具	1,190,442	193,550
对联营企业的投资重分类	105,294	-
本年计入当期损益的未实现净收益	27,566	253,494
本年处置	(579,527)	(640,894)
重分类至对上市公司的股权投资	(12,261)	(292,243)
汇兑损益	(56,398)	19,321
	<u>1,864,263</u>	<u>1,189,147</u>
于12月31日		
报告年持有资产本年产生的损益	<u>27,566</u>	<u>253,494</u>

#### (ii) 非以公允价值计量的金融资产和金融负债

于2022年12月31日和2021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：

	2022年 12月31日 千美元	2021年 12月31日 千美元
未支付的其他长期投资	<u>221,182</u>	<u>345,158</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>354,065</u>	<u>724,242</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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	<u>9,990</u>	<u>10,570</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

	<u>2022年</u> 千美元	<u>2021年</u> 千美元
<b>合营企业</b>		
资产管理费收入	6,000	14,218
投资管理费收入	2,088	1,235
物业管理费收入	8,295	8,963
开发管理费收入	4,014	1,604
租赁管理费收入	3,368	4,453
收购管理费收入	147	3,633
来源于合营企业的股息收入	94,957	16,246
来源于合营企业的利息收入	31,743	33,172
来源于合营企业的利息费用	<u>(10)</u>	<u>(3)</u>
<b>联营企业</b>		
资产管理费收入	20,465	26,009
投资管理费收入	9,778	33,004
物业管理费收入	4,043	6,155
开发管理费收入	5,059	480
来源于联营企业的股息收入	146,537	55,306
租赁管理费收入	1,810	3,521
收购管理费收入	-	968
来源于联营企业的利息收入	5,904	5,268
来源于联营企业的利息费用	<u>(2)</u>	<u>(56)</u>
<b>间接控股公司</b>		
管理服务支出	(3,045)	(4,501)
来源于间接控股公司的利息费用	<u>-</u>	<u>(260)</u>
<b>其它关联公司</b>		
资产管理费支出	(76,499)	(16,914)
资产管理费收入	3,663	11,169
来源于其它关联公司的服务费收入	46,820	-
来源于其它关联公司的利息收入	86,766	435
来源于其它关联公司的利息费用	<u>(17,205)</u>	<u>(400)</u>



### 33. 重大关联方交易 (续)

#### **自关联方收购的资产和负债**

收购的资产和负债如下：

	合计 千美元
收购的净资产	1,180,090
确认为资本储备的收购收益	<u>(7,582)</u>
收购对价	<u>1,172,508</u>

#### **处置给关联方的资产和负债**

处置的资产和负债如下：

	合计 千美元
处置的净资产	1,853,098
确认为损益的处置收益	<u>1,230,218</u>
处置对价	<u>3,083,316</u>

#### **向关联方提供的担保**

本集团为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2022 年 12 月 31 日，相关银行借款余额约为 197,359,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：243,648,000 美元)。截至 2022 年 12 月 31 日止年度，上述银行借款未存在逾期还款情况 (2021 年：无)。

此外，本集团本年为其合营企业上海普隆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

本集团管理层已评估自资产负债表日后至本财务报表批准报出日 2023 年 3 月 31 日止发生的期后事项。无需在财务报表中调整或披露的重大事项。

### 35. 公司资产负债表



	附注	2022 年 12 月 31 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
<b>非流动资产</b>			
子公司投资	12	20,777,066	18,120,812
其他非流动资产		957	14,384
子公司贷款		848,237	630,394
		<u>21,626,260</u>	<u>18,765,590</u>
<b>流动资产</b>			
其他应收款项		4,951,658	4,029,524
现金及现金等价物		149,694	31,120
		<u>5,101,352</u>	<u>4,060,644</u>
<b>资产总额</b>		<u>26,727,612</u>	<u>22,826,234</u>
<b>股本和储备</b>			
股本	23	6,950,825	6,950,825
储备		(150,251)	(347,361)
<b>所有者权益总额</b>		<u>6,800,574</u>	<u>6,603,464</u>
<b>非流动负债</b>			
贷款及长期借款		4,299,749	4,257,884
		<u>4,299,749</u>	<u>4,257,884</u>
<b>流动负债</b>			
贷款及短期借款		1,764,238	658,930
其他应付款项		13,847,615	11,289,094
应交税金		15,436	16,862
		<u>15,627,289</u>	<u>11,964,886</u>
<b>负债总额</b>		<u>19,927,038</u>	<u>16,222,770</u>
<b>负债和所有者权益总额</b>		<u>26,727,612</u>	<u>22,826,234</u>

董事会于 2023 年 3 月 31 日核准并许可发出。

诸葛文静  
董事

莫志明  
董事

### 36. 公司综合收益报表

	2022年 千美元	2021年 千美元
营业收入	401	-
其他费用	(14,854)	(19,228)
<b>营业亏损</b>	<b>(14,453)</b>	<b>(19,228)</b>
财务费用	(520,313)	(271,302)
财务收入	94,196	125,402
净财务费用	(426,117)	(145,900)
处置子公司收益	1,228,454	-
<b>税前利润 / (亏损)</b>	<b>787,884</b>	<b>(165,128)</b>
所得税费用	(4,945)	(3,507)
<b>净利润 / (亏损)</b>	<b>782,939</b>	<b>(168,635)</b>
<b>本年其他综合收益</b>		
以后年度可重分类为损益的项目：		
外币报表折算差异	(585,829)	152,844
<b>本年综合收益总额</b>	<b>197,110</b>	<b>(15,791)</b>

37. 公司现金流量表



	2022 年 千美元	2021 年 千美元
<b>经营活动产生的现金流量</b>		
税前利润 / (亏损)	787,884	(165,128)
调整：		
净财务费用	1,162,345	164,245
代扣代缴税金及附加	-	3,507
处置子公司收益	(1,228,454)	-
	721,775	2,624
营运资金变动：		
应收及其他应收款项	(930,170)	(1,244,160)
应付及其他应付款项	1,289,470	6,088,730
经营活动产生的现金流量	1,081,075	4,847,194
已付税金	-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,081,075</b>	<b>4,847,194</b>
<b>投资活动产生的现金流量</b>		
已收取的利息收入	21,891	46,241
收到子公司偿还的贷款	782,410	366,425
对子公司的贷款	(1,029,940)	(262,481)
对子公司的投资	(1,784,333)	(3,656,567)
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>(2,009,972)</b>	<b>(3,506,382)</b>

### 37. 公司现金流量表 (续)

	2022 年 千美元	2021 年 千美元
<b>融资活动产生的现金流量</b>		
发行债券	237,260	2,648,156
偿还债券	(659,170)	(2,267,021)
新增银行借款	3,703,775	5,023,055
偿还银行借款	(1,998,798)	(6,499,364)
偿还股东借款	-	(21,436)
已付利息	(233,984)	(263,594)
<b>融资活动产生 / (使用) 的现金流量净额</b>	<u>1,049,083</u>	<u>(1,380,204)</u>
<b>现金及现金等价物净增加 / (减少) 额</b>	120,186	(39,392)
年初现金及现金等价物	31,120	70,074
汇率变动的的影响	(1,612)	438
<b>年末现金及现金等价物</b>	<u>149,694</u>	<u>31,120</u>

### 38. 直接与最终控制权方

于 2022 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2022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2022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。

	<u>于以下日期或之后 开始的会计期间生效</u>
《香港财务报告准则》第17号，保险合同	2023年1月1日
《香港财务报告准则》第1号修订，负债分类为流动或非流动	2023年1月1日
《香港财务报告准则》第1号，财务报表列报及《香港财务报告准则实务声明》第2号，作出重大判断的修订：会计政策披露	2023年1月1日
《香港财务报告准则》第8号修订，会计政策，会计估计和差错的变更：会计估计的定义	2023年1月1日
《香港财务报告准则》第12号修订，所得税：与单一交易产生的资产及负债有关的递延税项	2023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。