

普洛斯中国控股有限公司



中期财务报告

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

此报告为截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间
英文版中期财务报告的中文译本
如果与英文版本有歧义以英文版本为准

审阅报告

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)



引言

我们已审阅载列于第 3 至第 48 页的普洛斯中国控股有限公司（“贵公司”）及其子公司（“贵集团”）的中期财务报告，此中期财务报告包括于 2023 年 6 月 30 日的综合资产负债表以及截至该日止 6 个月期间的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的编制和陈述。

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

审阅范围

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

审阅报告 (续)

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，导致我们确信截至 2023 年 6 月 30 日止期间的中期财务报告在所有重大方面没有根据《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》的规定编制。



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

毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道 10 号

太子大厦 8 楼

综合收益报表

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2023 年 6 月 30 日 千美元	2022 年 6 月 30 日 千美元
营业收入	4	643,289	603,756
其他收入	5	27,874	40,155
销货成本		(1,355)	(3,039)
物业相关及其他营业支出		(311,817)	(213,200)
其他费用		(130,582)	(222,560)
投资性房地产公允价值变动	9	145,288	683,458
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		20,201	28,681
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(544)	34,681
营业利润		392,354	951,932
财务费用		(316,516)	(318,744)
财务收益		106,948	28,508
净财务费用	6	(209,568)	(290,236)
收购子公司收益	27	-	211
处置子公司收益	27	40,042	36,477
处置投资性房地产收益		-	3
税前利润	7	222,828	698,387
所得税费用	8	(82,093)	(272,626)
净利润		140,735	425,761
归属于：			
本公司股东		38,452	218,962
少数股东		102,283	206,799
净利润		140,735	425,761

刊载于第 13 至第 48 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合收益报表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计 (续)

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
本期净利润	140,735	425,761
本期其他综合收益		
<i>后续不能重分类为损益的项目:</i>		
其他投资的公允价值变动	(77,089)	2,487
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>		
外币报表折算差异	(698,773)	(997,035)
应占合营企业的其他综合收益	3,457	5,912
应占联营企业的其他综合收益	696	815
本期其他综合收益	<u>(771,709)</u>	<u>(987,821)</u>
本期综合收益合计	<u>(630,974)</u>	<u>(562,060)</u>
综合收益归属于:		
本公司股东	(506,205)	(506,125)
少数股东	<u>(124,769)</u>	<u>(55,935)</u>
本期综合收益合计	<u>(630,974)</u>	<u>(562,060)</u>




刊载于第 13 至第 48 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合资产负债表

于2023年6月30日 - 未经审计

	附注	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	9	13,640,184	13,880,385
对合营企业的投资	10	2,765,472	2,809,348
对联营企业的投资	11	2,755,523	2,844,715
递延所得税资产	12	56,184	54,468
物业、厂房及设备	13	1,551,900	1,352,456
无形资产	14	672,613	703,948
其他投资	15	2,584,358	2,512,638
其他非流动资产	16	1,868,415	1,995,642
		<u>25,894,649</u>	<u>26,153,600</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	4,022,017	4,211,604
持有待售资产	18	6,099,894	6,608,509
现金及现金等价物	19	1,199,793	1,489,426
		<u>11,321,704</u>	<u>12,309,539</u>
资产总额		<u><u>37,216,353</u></u>	<u><u>38,463,139</u></u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	6,654,894	7,162,993
		13,605,719	14,113,818
少数股东权益		<u>6,287,903</u>	<u>6,145,160</u>
权益总额		<u><u>19,893,622</u></u>	<u><u>20,258,978</u></u>

刊载于第13至第48页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合资产负债表

于2023年6月30日 - 未经审计 (续)

	附注	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	23	5,551,970	7,616,493
递延所得税负债	12	1,393,061	1,417,960
其他非流动负债	24	694,721	711,512
		<u>7,639,752</u>	<u>9,745,965</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	4,074,705	2,104,844
应付及其他应付款项	25	1,665,860	1,717,428
应交税金		163,694	395,350
持有待售负债	18	3,778,720	4,240,574
		<u>9,682,979</u>	<u>8,458,196</u>
负债总额		<u>17,322,731</u>	<u>18,204,161</u>
负债和权益总额		<u>37,216,353</u>	<u>38,463,139</u>

董事会于 核准并许可发出。

诸葛文静
 董事

莫志明
 董事

刊载于第13至第48页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合权益变动表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计

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

刊载于第13至第48页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合权益变动表 (续)

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2023年1月1日	6,950,825	67,548	36,849	(1,134,147)	107,484	(1,554,630)	9,639,889	14,113,818	6,145,160	20,258,978
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	38,452	38,452	102,283	140,735
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	(471,721)	(77,089)	-	-	(471,721)	(227,052)	(698,773)
外币报表折算差异	-	-	-	-	-	-	-	(77,089)	-	(77,089)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应占营企业的其他综合收益	-	3,457	-	-	-	-	-	3,457	-	3,457
应占联营企业的其他综合收益	-	696	-	-	-	-	-	696	-	696
其他综合收益总额	-	4,153	-	(471,721)	(77,089)	-	-	(544,657)	(227,052)	(771,709)
本期综合收益总额	-	4,153	-	(471,721)	(77,089)	-	38,452	(506,205)	(124,769)	(630,974)
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	294,208	294,208
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	14,850	14,850
收购子公司 (附注 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,557)	(249)
从少数股东收购子公司权益	-	1,308	-	-	-	-	-	1,308	-	29
处置子公司 (附注 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向少数股东处置子公司权益	-	(865)	-	-	-	-	-	(865)	7,762	6,897
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,780)	(47,780)
其他	-	-	-	-	-	-	(2,337)	(2,337)	-	(2,337)
股东内部交易合计	-	443	-	-	-	-	(2,337)	(1,894)	267,512	265,618
于2023年6月30日	6,950,825	72,144	36,849	(1,605,868)	30,395	(1,554,630)	9,676,004	13,605,719	6,287,903	19,893,622

刊载于第 13 至第 48 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
经营活动产生的现金流量			
税前利润		222,828	698,387
调整:			
无形资产摊销	14	8,714	900
物业、厂房及设备折旧	13	58,399	26,304
处置物业、厂房及设备(收益)/损失		(576)	7,930
处置投资性房地产的收益		-	(3)
处置子公司的收益	27	(40,042)	(36,477)
收购子公司的收益	27	-	(211)
处置联营企业的收益		-	(3,989)
应占合营企业利润(扣除所得税费用)		(20,201)	(28,681)
应占联营企业利润(扣除所得税费用)		544	(34,681)
投资性房地产公允价值变动		(145,288)	(683,458)
金融资产公允价值变动		8,698	(11,604)
应收及其他应收款项减值损失		3,726	1,270
其他费用		-	74,365
净财务费用		209,568	290,236
股息收入		(22,470)	(9,912)
		283,900	290,376
营运资本变动:			
应收及其他应收款项		71,035	84,821
应付及其他应付款项		7,319	(65,267)
经营活动产生的现金流量		362,254	309,930
已付税金		(46,093)	(89,087)
经营活动产生的现金流量净额		316,161	220,843

刊载于第13至第48页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计 (续)

	附注	截止六个月至	
		2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
投资活动产生的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(419,002)	(563,734)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	679,223	965,494
对合营企业的注资		(48,199)	(31,570)
对联营企业的注资		(91,404)	(172,139)
从合营企业收到的股息		12,452	1,324
从联营企业收到的股息		65,773	66,852
从其他投资收到的股息		22,470	9,912
购买物业、厂房及设备支付的现金		(95,890)	(136,049)
购买其他投资支付的现金		(257,485)	(150,995)
处置物业, 厂房及设备收到的对价		659	1,626
处置其他投资收到的现金		33,512	155,530
处置联营企业收到的对价		3,038	157,353
子公司股利收入、利息收入支付的代扣代缴所得 税		(255,660)	(34,806)
投资性房地产开发支出		(357,567)	(413,333)
收回 / (支付) 购买投资性房地产押金		10,378	(25,145)
对合营企业的贷款		(2,333)	(32,649)
对联营企业的贷款		(3,214)	(34,869)
对少数股东的贷款		(1,804)	-
对间接控股公司及其他关联方的贷款		(281,433)	(1,401,660)
收到合营企业偿还的贷款		23,259	2,226
收到联营企业偿还的贷款		50,860	88,628
收到第三方企业偿还的贷款		-	75,164
收到间接控股公司及其他关联方偿还的贷款		33,119	36,880
已收取的利息收入		33,240	29,644
投资活动使用的现金流量净额		(846,008)	(1,406,316)

刊载于第 13 至第 48 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计 (续)

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
筹资活动产生的现金流量		
收到少数股东注资	294,208	1,375,608
发行共同投资股份收到的押金	2,229	78
向少数股东借款	2,883	-
偿还少数股东的借款	(20,041)	(3,204)
向第三方企业借款	18,595	2,572
向联营企业的借款	30,523	-
偿还联营企业的借款	(51,492)	-
向其他关联方的借款	33,628	8,484
偿还其他关联方的借款	(117,772)	(127,588)
新增银行借款	3,384,490	5,601,060
偿还银行借款	(2,906,811)	(2,556,157)
发行债券	-	186,870
偿还债券	(281,393)	(859,198)
赎回债券	(7,000)	-
已付利息	(328,383)	(245,110)
支付少数股东股利	(47,780)	-
从少数股东收购子公司股份	-	(56,208)
向少数股东出售子公司股份	6,897	314,423
偿还租赁负债本金部分	(12,864)	(9,104)
偿还租赁负债利息部分	(3,365)	(5,593)
支付共同投资股份方的股息	(11,713)	-
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(15,161)	3,626,933

刊载于第13至第48页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计 (续)

	附注	截止六个月至	
		2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
现金及现金等价物净(减少)/增加额		(545,008)	2,441,460
期初现金及现金等价物		2,070,123	963,449
外币汇率变动对现金余额的影响		(41,302)	(30,848)
期末现金及现金等价物	19	<u>1,483,813</u>	<u>3,374,061</u>



刊载于第13至第48页的附注属本中期财务报告的一部分。

中期财务报表附注

1. 一般资料

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

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

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

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

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

2022年2月，CLH Limited, Khangai Company Limited和Khangai II Company Limited签订股份收购协议。根据该协议，Khangai Company Limited和Khangai II Company Limited将分别向CLH Limited转让其持有的本公司股份789,750,000股和467,303,653股。于2022年2月8日该交易完成后，CLH Limited持有本公司股份共计5,857,618,406股，其对本公司持股比例增至84.30%，而Khangai Company Limited及Khangai II Company Limited对本公司持股比例则分别减至7.58%和4.48%。2022年3月，CLH Limited签订股份收购协议，将其持有的1,257,053,653股转让给其关联企业。截至2023年6月30日，该股权转让尚在进行中。

截至2023年6月30日止6个月期间的中期财务报告，覆盖本公司、子公司以及本集团在合营及联营企业中的权益情况。

2. 编制基准及计量

(a) 编制基准

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

本中期财务报告与2022年度财务报表采用相同会计政策编制。

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

中期财务报告包括综合财务报表，以及相关解释性附注，已包括了自2022年12月31日以来财务状况和经营成果的重大变化。中期财务报告和注释不包含依照《香港财务报告准则》（“HKFRSs”）编制的完整年度财务报告所需的所有信息。

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

作为比较信息列示在中期财务报告中的截至2022年12月31日止年度有关的财务信息不构成本集团该财政年度的法定年度综合财务报表，而是源自这些财务报表。根据香港《公司条例》(Cap.622) 第436条披露的有关法定财务报表的进一步资料如下：

由于本集团为私有企业，因此无需也不会将其年度财务报表送交公司注册处。

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

2. 编制基准及计量 (续)

(b) 会计政策变更

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 17 号修订，保险合同
- 《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
- 《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
- 《香港财务报告准则》第 12 号修订，所得税：国际税收改革——支柱二立法模板

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

(c) 记账本位币和列报货币

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

(d) 管理层估计和判断

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

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

3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则对2023年12月31日止年度财务报表可能产生的潜在影响

截至此中期财务报告刊发日期，香港会计师公会已颁布多项修订及新准则，于2023年12月31日财务报告日尚未生效，本财务报表尚未采纳该新准则。该等修订及准则为可能与本集团相关准则。

于以下日期或之后开始的
会计期间生效

《香港会计准则》第1号修订，负债分类为流动负债或非流动负债	2024年1月1日
《香港会计准则》第1号修订，财务报表的列表：附有特定还款条件的非流动负债	2024年1月1日
《香港财务报告准则》第16号修订，租赁：售后回租中的租赁负债	2024年1月1日

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

4. 营业收入

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
租金及相关服务收入	424,498	432,529
《香港财务报告准则》第15号范围内的客户合约收入		
按主要产品或服务线分类		
销售货物收入	1,713	4,610
管理费收入	99,291	116,751
冷链服务收入	61,614	39,812
数据中心服务收入	56,173	10,054
	218,791	171,227
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	1,713	4,610
于某一时段内确认收入	217,078	166,617
	218,791	171,227
	643,289	603,756

本集团的客户群分散，且不存在交易额超过集团本期间总收入的10%的客户。

5. 其他收入

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
股息收入	22,470	9,912
金融资产公允价值变动	(8,698)	11,604
政府补助	11,335	20,813
物业、厂房和设备处置收益 / (损失)	576	(7,930)
处置联营企业收益	-	3,989
其他	2,191	1,767
	27,874	40,155

6. 净财务费用

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	3,777	5,216
- 合营企业贷款	16,185	16,374
- 联营企业贷款	3,395	1,896
- 少数股东贷款	142	-
- 间接控股公司及其他关联方贷款	54,488	3,425
- 第三方贷款	209	1,597
利息收入	78,196	28,508
银行贷款成本摊销	(13,228)	(7,256)
债券交易成本摊销	(2,061)	(2,483)
利息费用：		
- 银行借款	(211,031)	(122,159)
- 债券	(82,204)	(83,038)
- 少数股东借款	(127)	(377)
- 联营企业借款	(16)	-
- 间接控股公司及其它关联公司借款	(8,770)	(596)
- 第三方借款	(4,173)	(336)
- 租赁负债	(8,085)	(6,069)
借款成本总额	(329,695)	(222,314)
减：资本化的借款成本	13,179	10,785
借款成本净额	(316,516)	(211,529)
汇兑收益 / (损失)	28,752	(107,215)
于损益中确认的净财务费用	(209,568)	(290,236)



7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(55,672)	(100,537)
工资和薪金中设定提存计划	<u>(6,404)</u>	<u>(7,756)</u>
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(8,714)	(900)
物业、厂房及设备折旧：		
- 自用物业、厂房及设备	(38,613)	(6,240)
- 使用权资产	(23,193)	(20,064)
减：资本化的使用权资产折旧费用	3,407	-
应收及其他应收款项减值损失	<u>(3,726)</u>	<u>(1,270)</u>



8. 所得税费用

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
当期税金	12,027	29,462
境外收入代扣代缴所得税	40	44,198
	12,067	73,660
递延税项		
暂时性差异的产生和转回	70,026	198,966
	82,093	272,626
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	222,828	698,387
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(20,201)	(28,681)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	544	(34,681)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的税前利润	203,171	635,025
按中国 25%税率计算的所得税费用	50,793	158,755
子公司不同税率影响	(17,839)	24,367
无需征税的收入	(57,004)	(25,540)
不可抵扣的费用	67,033	51,808
未确认的递延所得税资产	39,650	20,159
确认前期未确认的税务亏损	(580)	(1,121)
境外收入代扣代缴所得税	40	44,198
	82,093	272,626

9. 投资性房地产

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
于1月1日	13,880,385	15,269,504
增加	346,328	768,207
处置	-	(15,603)
收购子公司 (附注 27)	-	1,361,732
处置子公司 (附注 27)	(231,869)	(569,504)
资本化的借款成本	10,844	22,140
公允价值变动	145,288	933,515
从持有待售资产转回 (附注 18)	67,121	-
重分类为持有待售资产 (附注 18)	192,536	(2,186,593)
汇率变动影响	(770,449)	(1,703,013)
	<u>13,640,184</u>	<u>13,880,385</u>
于6月30日 / 12月31日	<u>13,640,184</u>	<u>13,880,385</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	10,516,804	10,536,168
重建中的投资性房地产	193,473	-
开发中的投资性房地产	1,891,500	2,039,600
持有供开发的土地	1,038,407	1,304,617
	<u>13,640,184</u>	<u>13,880,385</u>

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

2023年6月30日，向银行抵押为本集团取得信贷融资的投资性房地产的账面价值总额约为11,473,764,000美元(2022年12月31日：11,370,060,000美元)(附注23)。

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

9. 投资性房地产 (续)

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

经营性租赁应收租金

本集团未来年度来源于投资性房地产的不可撤销经营性租赁最低租赁收款额如下：

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	千美元	千美元
应收租赁款项：		
- 一年内	387,468	391,569
- 一年至五年	689,496	713,861
- 五年以上	271,620	293,534
	<u>1,348,584</u>	<u>1,398,964</u>

10. 对合营企业的投资

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	千美元	千美元
招商局资本投资有限责任公司 (简称“CMCI”)	785,076	799,786
GLP Thor Fund I, L.P (简称“Thor Fund”)	564,954	570,589
北京金通港房地产开发有限公司 (简称“Z3项目”)	318,140	331,012
普洛斯国驿(珠海)并购基金(有限合伙) (简称“CVA I Fund”)	226,014	234,492
其他	871,288	873,469
	<u>2,765,472</u>	<u>2,809,348</u>

所有的合营企业均为未上市实体，无法获得其公开市场价格。

11. 对联营企业的投资

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
珠海隐山现代物流产业股权投资基金(有限合伙) (简称“隐山”)	609,434	643,824
普洛斯建发(厦门)股权投资基金合伙企业(有限合伙) (简称“建发基金”)	373,793	424,547
中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙) (简称“中金佳业”)	194,241	200,977
其他	1,578,055	1,575,367
	2,755,523	2,844,715

所有的联营企业均为未上市实体，无法获得其公开市场价格。

12. 递延税项

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

	于1月1日 千美元	收购子公司 (附注27) 千美元	处置子公司 (附注27) 千美元	汇率变动影响 千美元	其他综合 收益确认 千美元	损益确认 千美元	持有待售 资产重分类 千美元	于12月31日/ 6月30日 千美元
递延所得税资产								
2022年12月31日								
未利用的可抵扣亏损	10,193	1,030	-	(1,399)	-	19,409	4,943	34,176
租赁负债	-	13,231	-	(496)	-	21,372	-	34,107
其他	4,891	24	-	(404)	-	(258)	-	4,253
	15,084	14,285	-	(2,299)	-	40,523	4,943	72,536
2023年6月30日								
未利用的可抵扣亏损	34,176	-	-	(1,690)	-	7,469	3,386	43,341
租赁负债	34,107	-	-	(1,470)	-	5,697	-	38,334
其他	4,253	-	(161)	(150)	-	-	-	3,942
	72,536	-	(161)	(3,310)	-	13,166	3,386	85,617
递延所得税负债								
2022年12月31日								
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	-	(20,730)	-	(31,716)
其他	(133,410)	(27,386)	26,944	11,836	-	41,462	-	(80,554)
	(1,742,125)	(46,835)	143,814	150,382	16,338	(280,560)	322,958	(1,436,028)
2023年6月30日								
投资性房地产	(1,284,904)	-	20,464	48,844	-	(80,274)	12,942	(1,282,928)
其他投资	(38,854)	-	-	852	9,277	3,997	-	(24,728)
使用权资产	(31,716)	-	-	1,339	-	(4,622)	-	(34,999)
其他	(80,554)	-	-	3,008	-	(2,293)	-	(79,839)
	(1,436,028)	-	20,464	54,043	9,277	(83,192)	12,942	(1,422,494)

12. 递延税项 (续)

如果纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利并且递延所得税资产及递延所得税负债是属于同一税收征管部门，则递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。综合资产负债表内显示经适当抵消后的金额如下：

	2023 年 6月30日	2022 年 12月31日
	千美元	千美元
递延所得税资产	56,184	54,468
递延所得税负债	<u>(1,393,061)</u>	<u>(1,417,960)</u>

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

	2023 年 6月30日	2022 年 12月31日
	千美元	千美元
税务亏损	<u>990,283</u>	<u>920,581</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2023年6月30日，未确认税务亏损的金额约为990,283,000美元(2022年12月31日：920,581,000美元)，预计将在1至5年内到期。

自2008年1月1日或之后开始，除根据税务条约 / 安排予以减少，中国所得税法及其相关法规规定从盈利中分派股息须缴纳10%代扣代缴所得税。于2023年6月30日，本集团预期在可见将来不会将未分派盈利分派予中国境外控股公司，因此未确认递延所得税负债约29,145,000美元(2022年12月31日：57,575,000美元)。

13. 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
成本					
于2022年1月1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
收购子公司(注释27)	65,237	91,131	-	29,755	186,123
本期增加	12,920	82,970	-	25,337	121,227
资本化的利息及使用权资产折旧费用	3,835	-	-	1,907	5,742
处置子公司(注释27)	(53)	-	-	-	(53)
本期处置	(136)	-	-	(1,547)	(1,683)
本期重分类	55,712	(55,712)	-	-	-
汇率变动影响	(26,096)	(14,671)	(3,498)	(19,617)	(63,882)
重分类至持有待售资产	(32)	-	-	-	(32)
于2023年6月30日	742,752	374,218	76,428	514,654	1,708,052
累计折旧					
于2022年1月1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)
本期增加	(38,007)	-	(606)	(23,193)	(61,806)
处置子公司(注释27)	38	-	-	-	38
本期处置	53	-	-	1,421	1,474
汇率变动影响	5,660	-	370	6,234	12,264
重分类至持有待售资产	32	-	-	-	32
于2023年6月30日	(81,157)	-	(9,774)	(65,221)	(156,152)
账面					
于2022年12月31日	582,432	270,500	70,388	429,136	1,352,456
于2023年6月30日	661,595	374,218	66,654	449,433	1,551,900

14. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	许可证 千美元	客户关系 千美元	总计 千美元
成本					
于2022年1月1日	303,947	25,541	3,510	-	332,998
收购子公司	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
本期新增	-	-	-	445	445
汇率变动影响	(18,276)	(836)	(499)	(4,856)	(24,467)
于2023年6月30日	538,585	22,547	13,303	129,412	703,847
累计摊销					
于2022年1月1日	-	(15,187)	(1,095)	-	(16,282)
本年摊销	-	(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)
本期摊销	-	(853)	(549)	(7,312)	(8,714)
汇率变动影响	-	757	81	563	1,401
于2023年6月30日	-	(15,272)	(2,072)	(13,890)	(31,234)
账面价值:					
于2022年12月31日	556,861	8,207	12,198	126,682	703,948
于2023年6月30日	538,585	7,275	11,231	115,522	672,613

15. 其他投资

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
非流动资产	千美元	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)	215,612	248,867
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)	214,691	234,473
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	121,387	165,035
对非上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动计入当期损益	1,973,062	1,864,263
对非上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (不可转回)	59,606	-
	<u>2,584,358</u>	<u>2,512,638</u>

于2023年6月30日，对上市公司的股权投资包括在两家（2022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）。

于2023年6月30日，对上市基础设施证券投资基金的投资为本集团持有的在上海证券交易所上市的399,115,287份（2022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2023年6月30日止6个月期间，本集团收到来自该等上市公司的股权投资的分红人民币52,681,000元（约等值7,608,000美元）（截至2022年6月30日止6个月期间：人民币63,822,600元（约等值9,849,000美元））。

16. 其他非流动资产

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
应收账款	26,682	32,769
预付账款	15,513	35,208
递延管理费	7	59
提供给合营企业的借款	353,916	400,571
提供给联营企业的借款	-	51,596
提供给少数股东的借款	6,874	6,981
提供给其他关联方的借款	6,505	-
应收其他关联方对价	1,341,702	1,316,039
保证金	8,606	3,633
持有待处置的其他投资	56,281	97,412
其他长期应收款项	52,329	51,374
	<u>1,868,415</u>	<u>1,995,642</u>

对合营企业的贷款中，除约 1,500,000 美元为无息贷款 (于 2022 年 12 月 31 日：1,500,000 美元) 外，其余于报告日按 5.70%至 8.00%的年利率计息 (于 2022 年 12 月 31 日：5.70%至 8.00%)，无需在一年内偿还。

提供给其他关联方企业的借款于报告日按 5.00%的年利率计息，无需在一年内偿还。

对其他关联方的应收对价，包括于报告日本金为 1,293,779,000 美元的贷款 (于 2022 年 12 月 31 日：1,293,779,000 美元)，无担保，按固定 4.00%的年利率计息。

17. 应收及其他应收款项

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	144,839	98,833
- 减值损失	(4,507)	(4,246)
	140,332	94,587
应收合营企业的款项：		
- 贸易	10,710	6,558
- 非贸易	5,295	4,612
- 合营企业贷款	132,936	124,020
	148,941	135,190
应收联营企业的款项：		
- 贸易	7,120	6,648
- 非贸易	173,246	763,984
- 联营企业贷款	196,088	194,329
	376,454	964,961
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	6,529	10,360
- 少数股东贷款	15,995	14,742
	22,524	25,102
应收间接控股公司及其他关联方的款项：		
- 贸易	19,625	44,665
- 非贸易	2,751,890	2,499,889
	2,771,515	2,544,554
第三方贷款	31,740	32,385
保证金	130,572	156,127
净其他应收款：		
- 其他应收款	380,419	245,760
- 减值损失	(4,254)	(1,470)
	376,165	244,290
预付款项	23,774	14,408
	4,022,017	4,211,604

17. 应收及其他应收款项 (续)

除部分应收间接控股公司的非贸易款项以年利率 4.00%收取利息外，应收合营企业、联营企业、少数股东、间接控股公司及其他关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。

于合营企业，联营公司及少数股东的贷款中，除了于报告日有 124,239,000 美元为需在 12 个月内偿还的无息贷款外 (2022 年 12 月 31 日：125,301,000 美元)，其余贷款均无担保，于报告日以实际年利率为 5.70%至 10.00% 收取利息 (2022 年 12 月 31 日：1.50% 至 15.22%)。

于第三方的贷款中，除由于收购完成而提供的无息贷款 16,863,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：17,496,000 美元) 外，其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月内偿还的贷款，且以年利率 10.00%收取利息 (2022 年 12 月 31 日：10.00%)。

保证金包括与收购相关的数额 114,289,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：120,370,000 美元)。其他应收账款包括待抵扣增值税及其他。

应收账款从出具账单日起到期。

18. 持有待售资产组

	2023 年 6月30日 千美元	2022 年 12月31日 千美元
持有待售资产组	6,099,894	6,608,509
持有待售负债组	(3,778,720)	(4,240,574)
	<u>2,321,174</u>	<u>2,367,935</u>

在以往期间，本集团已启动并承诺多项向关联方及第三方出售一部分子公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。尽管如此，有些资产转让程序仍在进行中，预计此类处置将在不久的将来完成。因此，这些子公司的资产和负债于 2023 年 6 月 30 日分别列报为持有待售资产和持有待售负债。

19. 现金及现金等价物

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
银行存款及定期存款	1,142,941	1,431,878
受限资金(注)	56,852	57,548
在综合资产负债表中的现金及现金等价物	1,199,793	1,489,426
受限资金	(56,852)	(57,548)
在处置组中现金与现金等价物	340,872	638,245
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	1,483,813	2,070,123

注：本集团为其合营企业上海普珑信息科技有限公司的银行借款提供了约 55,468,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：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。截至 2023 年 6 月 30 日，相关银行借款的余额约为 548,036,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：574,333,000 美元)。截至 2023 年 6 月 30 日，无逾期末支付的银行借款。

截至 2023 年 6 月 30 日，银行存款中有 1,384,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：无) 受到质押，以作为收购某些公司的保证金。

20. 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2023年6月30日 / 2022年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。

20. 股本和资本管理 (续)

(b) 资本管理

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

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

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

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
贷款及借款	9,626,675	9,721,337
少数股东借款	6,990	32,511
第三方借款	18,098	2,348
合营企业借款	2,829	2,829
联营企业借款	21,695	-
应付融资租赁款项	165,016	151,213
租赁负债	296,865	289,803
借款总额	10,138,168	10,200,041
减：现金及现金等价物	(1,199,793)	(1,489,426)
净负债	8,938,375	8,710,615
权益总额	19,893,622	20,258,978
总资产	37,216,353	38,463,139
净负债权益比	44.93%	43.00%
净负债资产 (不含现金) 比	24.82%	23.56%

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

本集团在本期内并无资本管理办法的重大变动。

20. 股本和资本管理 (续)

截至2023年6月30日止六个月，本集团的策略与2022年12月31日保持不变，即维持经调整的净债务资产比不超过45%或净债务权益比不超过55%。为维持或调整该比率，本集团可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

所有的银行机构都要本集团的资产负债比到达一定的水平，这也是银行的借款合同中通常包括的内容。如果违反合同规定，本集团将被要求随时归还借款。本集团定期监察是否符合借款合同规定。截止2023年6月30日，集团未违反任何借款合同(2022年12月31日：无)。

21. 金融工具公允价值计量

(a) 按公允价值计量的金融资产和负债

(i) 公允价值层级

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

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

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

21. 金融工具公允价值计量 (续)

	2023年6月 30日公允价值 千美元	于2023年6月30日归属于 以下层级公允价值计量数据		
		第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 15):				
- 对上市的股权投资	551,690	551,690	-	-
- 对非上市的股权投资	2,032,668	-	-	2,032,668
	2022年12月 31日公允价值 千美元	于2022年12月31日归属于 以下层级公允价值计量数据		
		第1层级 千美元	第2层级 千美元	第3层级 千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 15):				
- 对上市的股权投资	648,375	648,375	-	-
- 对非上市的股权投资	1,864,263	-	-	1,864,263

截至2023年6月30日止的6个月，在第1与第2层级之间并无出现任何公允价值转移。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

(ii) 第三层公允价值计量资料

	估值技术	关键不可观察输入	
		值	范围
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 32%
对非上市公司的股权投资	市场法	市销率	5.95x
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	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。

21. 金融工具公允价值计量 (续)

第三层级公允价值计量余额于本期间 / 年度的变动如下:

	2023 年 6月30日 千美元	2022 年 12月31日 千美元
对非上市公司的股权投资:		
于1月1日	1,864,263	1,189,147
收购新增权益工具	202,685	1,190,442
对联营企业的投资重分类	-	105,294
本期 / 年计入当期损益的未实现净收益	10,637	27,566
本期 / 年计入当期其他综合收益的未实现净损失	(4,578)	-
本期/年处置	-	(579,527)
重分类至上市公司的股权投资	-	(12,261)
汇率变动影响	(40,339)	(56,398)
	<u>2,032,668</u>	<u>1,864,263</u>
于6月30日 / 12月31日		
报告期/年持有资产本期/年产生的损益	<u>10,637</u>	<u>27,566</u>

(b) 金融资产和负债按照公允价值和公允价值计量账面价值差异

于2023年6月30日和2022年12月31日, 本集团按照成本法或摊余成本法计量的金融工具的账面价值与其公允价值无重大差异。

22. 储备

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
资本储备	72,144	67,548
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(1,605,868)	(1,134,147)
公允价值储备 (不可转回)	30,395	107,484
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	<u>9,676,004</u>	<u>9,639,889</u>
	<u>6,654,894</u>	<u>7,162,993</u>

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

股份支付资本储备包括根据绩效分享计划和限制性股票计划发行的股份所收到的雇员服务累计价值。

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

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

23. 贷款及借款

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	3,571,498	3,316,745
无抵押银行贷款	734,420	1,251,660
无抵押债券	<u>1,246,052</u>	<u>3,048,088</u>
	<u>5,551,970</u>	<u>7,616,493</u>
流动负债		
抵押银行贷款	253,264	258,189
无抵押银行贷款	1,689,259	1,147,137
无抵押债券 (注释 1)	<u>2,132,182</u>	<u>699,518</u>
	<u>4,074,705</u>	<u>2,104,844</u>

本集团以子公司的投资性房地产作为银行贷款的抵押，其账面价值约为 11,473,764,000 美元 (2022 年 12 月 31 日：11,370,060,000 美元) (参见附注 9)。

银行借款和债券的实际年利率在 1.78%至 8.18%之间 (2022 年 12 月 31 日：2.20%至 7.46%)。

注释 1：约 304,465,000 美元的无抵押债券已在期后于 2023 年 7 月 30 日偿还。

24. 其他非流动负债

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
已收保证金	37,147	41,028
应付员工奖金激励	13,218	11,758
来自少数股东的借款	-	406
来自第三方的借款	18,098	2,348
租赁负债 (附注 26)	267,835	265,079
已收处置其他投资保证金	56,281	97,412
收购子公司及合营公司应付对价	33,685	34,948
应付融资租赁款项	165,016	151,213
来自其他关联方的借款	98,810	102,516
其他	<u>4,631</u>	<u>4,804</u>
	<u>694,721</u>	<u>711,512</u>

25. 应付及其他应付款项

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
应付账款	26,540	12,596
应付票据	6,920	-
预提工程款	434,663	463,426
预提营业费用	79,554	118,021
合同负债	39,355	30,711
应付利息	70,424	83,946
预收保证金	70,155	93,634
应付：		
- 间接控股公司和其他关联方(贸易)	172,969	169,326
- 间接控股公司和其他关联方(非贸易)	295,735	249,615
- 少数股东(贸易)	2,742	2,879
- 少数股东(非贸易)	26,482	25,318
- 合营企业(贸易)	228	121
- 合营企业(非贸易)	598	614
- 联营企业(贸易)	191	74
- 联营企业(非贸易)	117,314	141,438
其他关联方借款应付利息	4,752	4,930
合营企业借款	2,829	2,829
联营企业借款	21,695	-
少数股东借款	6,990	32,105
少数股东借款的应付利息	8,434	6,685
第三方企业借款的应付利息	195	202
收购子公司的应付对价	50,540	60,418
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	53,195	55,190
其他应付款	144,330	138,626
租赁负债(附注26)	29,030	24,724
	1,665,860	1,717,428

应付间接控股公司和其他关联方、合营企业、联营企业、和少数股东的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。合营企业、联营企业借款及少数股东借款无担保，于未来12个月内偿还，并于报告日按4.00%至8.00%的实际年利率(2022年12月31日：4.00%至8.00%)计息。

26. 租赁负债

本集团于资产负债表日后将到期的未折现的租赁应付款列示如下：

	于 2023 年 6 月 30 日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额合计 千美元
一年以内	29,030	42,521
一年至两年	27,105	39,818
两年至五年	74,831	105,528
五年以上	165,899	196,300
	<u>296,865</u>	<u>384,167</u>
减：未确认的融资费用		<u>(87,302)</u>
租赁负债现值		<u>296,865</u>
	于 2022 年 12 月 31 日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额合计 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>

27. 综合现金流量表注释

收购子公司

本集团收购子公司的主要原因是扩大其持有的中国投资性房地产组合及互联网数据中心。

截至2023年6月30日止6个月期间，被收购子公司的名单如下：

<u>子公司名称</u>	<u>收购日期</u>	<u>收购股权</u> %
广东腾龙数据科技有限公司	2023年3月	100
广东腾龙数据科技发展有限公司	2023年3月	100
Dragon Guangdong I Pte. Ltd.	2023年3月	60
Dragon Chongqing III Pte. Ltd.	2023年5月	70
腾龙云博(重庆)数据科技有限公司	2023年5月	70
腾龙创云(重庆)数据科技有限公司	2023年5月	70

收购影响

截至2023年6月30日止6个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下：

	<u>已确认收购价值</u> 千美元
物业、厂房及设备	186,123
应收及其他应收款	31,935
现金及现金等价物	1,085
应付及其他应付款	(78,396)
贷款及借款	(49,422)
少数股东权益	<u>(14,850)</u>
收购的净资产	76,475
收购子公司收益	<u>-</u>
收购对价	76,475
应付对价	(5,218)
收购子公司的现金	(1,085)
支付以前年度收购对价	<u>348,830</u>
收购子公司现金流出	<u>419,002</u>

27. 综合现金流量表注释 (续)

上述子公司的收购成本合计约为 76,475,000 美元。

从收购日至 2023 年 6 月 30 日，在核算收购的融资成本前，上述收购对本集团本期业绩的影响为净亏损 490,000 美元。如果在 2023 年 1 月 1 日完成收购，管理层估计，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，上述收购将对本集团收入和净亏损大约分别贡献 1,058,000 美元和 965,000 美元。

处置子公司

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，被处置的子公司如下：

<u>子公司名称</u>	<u>处置日期</u>	<u>处置股权</u> %
SEA Fund I Investment 16 Pte. Ltd. (注释 1)	2023 年 1 月	100
Haimei Holdings Limited	2023 年 2 月	55
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司 (注释 2)	2023 年 6 月	100
重庆普南仓储服务有限公司 (注释 2)	2023 年 6 月	100
鹤山普洛斯物流园有限公司 (注释 2)	2023 年 6 月	100

注释 1：该公司是处置给联营公司。

注释 2：该等公司是处置给中金普洛斯基金。

27. 综合现金流量表注释 (续)

处置影响

截至2023年6月30日止6个月期间处置的子公司的现金流和净资产如下：

	<u>已确认处置价值</u> 千美元
投资性房地产	231,869
递延所得税资产	161
其他资产	68
物业、厂房及设备	15
应收及其他应收款项	10,715
现金及现金等价物	27,879
应付及其他应付款项	(124,321)
贷款及长期借款	(20,424)
应交税金	523
递延所得税负债	(20,464)
少数股东权益	<u>29</u>
处置的净资产	106,050
处置子公司收益	<u>35,881</u>
处置对价	141,931
应收对价	(137,519)
所处置子公司的现金	(27,879)
收到以前年度处置对价	638,646
处置前收到的应收股利和借款	<u>64,044</u>
处置子公司的现金流入	<u><u>679,223</u></u>
自2023年1月1日至处置日，上述子公司对本集团截至2023年6月30日止6个月期间的收入和净亏损大约分别贡献7,130,000美元和1,850,000美元。	
上述处置子公司收益	35,881
以前年度处置对价调整	<u>4,161</u>
本期处置子公司收益	<u><u>40,042</u></u>

28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
未到期且未支付的其他投资	115,674	221,182
已签订合同但未支付的开发支出	465,606	354,065

29. 重大关联方交易

关键管理人员薪酬

集团关键管理人员为负责集团规划、指挥和控制活动的人员。

作为本集团雇用的主要管理人员的人事费的一部分，主要管理人员薪酬如下：

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	1,221	4,975

29. 重大关联方交易 (续)

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

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
合营企业		
资产管理费收入	798	12,169
投资管理费收入	-	2,165
物业管理费收入	-	8,009
开发管理费收入	-	3,891
租赁管理费收入	-	3,592
收购管理费收入	-	153
来源于合营企业的利息收入	16,185	16,374
联营企业		
资产管理费收入	279	17,397
投资管理费收入	-	10,140
物业管理费收入	-	3,583
开发管理费收入	-	5,240
租赁管理费收入	-	1,861
处置子公司收益	5,046	26,839
来源于联营企业的利息收入	3,395	1,896
来源于联营企业的利息费用	(16)	-
间接控股公司和其它关联公司		
管理服务费支出	-	(3,045)
资产及其他管理费支出	(56,968)	(4,858)
资产管理费收入	-	3,208
来源于间接控股公司和其它关联公司的服务费收入	53,131	-
来源于间接控股公司和其它关联公司的利息收入	54,489	3,425
来源于间接控股公司和其它关联公司的利息费用	(8,770)	(596)

30. 期后事项

于2023年6月30日后发生的期后事项如下：

于2023年7月，本集团成立上海普梦私募基金合伙企业（有限合伙），预计资产管理规模为人民币52亿元（约等值7.2亿美元）。

31. 公司资产负债表

于2023年6月30日 - 未经审计

	附注	2023年 6月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动资产			
对子公司投资		20,395,048	20,777,066
对子公司贷款		513,909	848,237
其他非流动资产		671	957
		<u>20,909,628</u>	<u>21,626,260</u>
流动资产			
其他应收款项		5,216,907	4,951,658
现金及现金等价物		87,344	149,694
		<u>5,304,251</u>	<u>5,101,352</u>
资产总额		<u>26,213,879</u>	<u>26,727,612</u>
股本和储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备		(584,668)	(150,251)
所有者权益总额		<u>6,366,157</u>	<u>6,800,574</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		1,980,471	4,299,749
流动负债			
贷款及短期借款		3,722,731	1,764,238
其他应付款项		14,129,642	13,847,615
应交税金		14,878	15,436
		<u>17,867,251</u>	<u>15,627,289</u>
负债总额		<u>19,847,722</u>	<u>19,927,038</u>
负债和所有者权益总额		<u>26,213,879</u>	<u>26,727,612</u>

董事会于 核准并许可发出。

诸葛文静
 董事

莫志明
 董事

32. 公司综合收益报表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
营业收入	1,176	27,222
其他费用	(5,993)	(9,536)
经营(亏损)/利润	(4,817)	17,686
财务费用	(303,893)	(245,096)
财务收入	36,596	19,437
净财务费用	(267,297)	(225,659)
所得税前亏损	(272,114)	(207,973)
所得税费用	(649)	(720)
净亏损	(272,763)	(208,693)
本期其他综合收益		
后续可能重分类为损益的项目:		
外币报表折算差异	(237,629)	(315,964)
本期综合亏损总额	(510,392)	(524,657)



33. 公司现金流量表

截至2023年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2023年 6月30日 千美元	2022年 6月30日 千美元
经营活动的现金流量		
税前亏损	(272,114)	(207,973)
调整：		
净财务费用	267,297	601,906
来自子公司的股息收入	-	(27,222)
	(4,817)	366,711
营运资金变动：		
应收及其他应收款项	(334,124)	(998,598)
应付及其他应付款项	740,819	602,463
经营活动产生 / (使用) 的现金流量净额	401,878	(29,424)
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	14,970	8,577
收到子公司偿还的贷款	352,061	368,422
对子公司的贷款	(17,972)	(626,811)
对子公司的投资	(387,740)	(750,139)
投资活动使用的现金流量净额	(38,681)	(999,951)

32. 公司现金流量表 (续)

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2023 年 6 月 30 日 千美元	2022 年 6 月 30 日 千美元
筹资活动的现金流量		
新增银行借款	419,796	2,597,805
新增债券	-	157,525
发行债券的交易成本	-	(346)
偿还银行借款	(401,478)	(1,060,655)
偿还债券	(281,393)	(519,832)
赎回债券	(7,000)	-
已付利息	(155,040)	(131,515)
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(425,115)	1,042,982
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(61,918)	13,607
期初现金及现金等价物	149,694	31,120
外币汇率变动对现金余额的影响	(432)	(761)
期末现金及现金等价物	87,344	43,966


