

普洛斯中国控股有限公司



中期财务报告

截至 2021 年 9 月 30 日止 9 个月期间

此报告为截至 2021 年 9 月 30 日止
9 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

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

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)

HKSHO2100035

引言

我们已审阅载列于第 3 至第 52 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 2021 年 9 月 30 日的综合财务状况表以及截至该日止 9 个月期间的综合损益表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的准备和陈述。

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

审阅范围

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

审阅报告 (续)

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，导致我们确信截至 2021 年 9 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。

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

2021 年 11 月 15 日

综合损益表

截至 2021 年 9 月 30 日止 9 个月期间 - 未经审计

	附注	截止九个月至	
		2021 年 9 月 30 日 千美元	2020 年 9 月 30 日 千美元
营业收入	4	918,056	867,870
其他收入	5	168,029	55,097
销货成本及其他金融服务成本		(2,366)	(119,927)
物业相关支出		(266,722)	(207,746)
其他费用		(186,908)	(122,912)
投资性房地产公允价值变动	9	586,929	179,696
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		57,610	46,737
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		106,682	6,247
营业利润		1,381,310	705,062
财务费用		(378,693)	(341,180)
财务收益		49,026	137,640
净财务费用	6	(329,667)	(203,540)
收购子公司收益	27	28,435	81
处置子公司收益	27	313,167	296,536
处置投资性房地产收益		13,217	-
税前利润	7	1,406,462	798,139
所得税费用	8	(494,985)	(297,178)
净利润		911,477	500,961
归属于:			
本公司股东		639,272	369,819
少数股东		272,205	131,142
净利润		911,477	500,961

刊载于第 12 至第 52 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合损益表

截至 2021 年 9 月 30 日止 9 个月期间 - 未经审计 (续)

	截止九个月至	
	2021 年 9 月 30 日 千美元	2020 年 9 月 30 日 千美元
净利润	911,477	500,961
其他综合收益		
后续不能重分类为损益的项目:		
其他投资的公允价值变动	80,849	74,847
以公允价值计量的自有物业重估增值	5,024	3,044
后续可能重分类为损益的项目:		
外币报表折算差异	217,943	380,205
应占合营企业的其他综合收益	210	(115)
应占联营企业的其他综合收益	7,925	-
本期其他综合收益	311,951	457,981
本期综合收益合计	1,223,428	958,942
本期综合收益归属于:		
本公司股东	905,759	728,026
少数股东	317,669	230,916
本期综合收益合计	1,223,428	958,942

刊载于第 12 至第 52 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合财务状况表

于2021年9月30日 - 未经审计



	附注	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	9	21,682,668	21,380,459
对合营企业的投资	10	2,901,683	2,090,883
对联营企业的投资	11	2,446,586	1,799,882
递延所得税资产	12	38,053	21,455
物业、厂房及设备	13	683,893	348,530
无形资产	14	312,308	309,790
其他投资	15	2,047,555	2,125,346
其他非流动资产	16	896,996	778,399
		<u>31,009,742</u>	<u>28,854,744</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	1,878,862	1,573,419
持有待售资产	18	965,851	1,166,970
现金及现金等价物	19	1,651,683	1,160,752
		<u>4,496,396</u>	<u>3,901,141</u>
资产总额		<u>35,506,138</u>	<u>32,755,885</u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	6,328,477	5,432,846
		<u>13,279,302</u>	<u>12,383,671</u>
少数股东权益		<u>5,260,024</u>	<u>5,176,090</u>
权益总额		<u>18,539,326</u>	<u>17,559,761</u>

刊载于第12至第52页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合财务状况表

于2021年9月30日 - 未经审计 (续)

	附注	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	23	10,273,086	7,096,129
递延所得税负债	12	2,471,288	2,455,806
其他非流动负债	24	398,408	317,337
		<u>13,142,782</u>	<u>9,869,272</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	1,927,080	3,150,219
应付及其他应付款项	25	1,590,206	1,751,374
应交税金		54,584	95,758
持有待售负债	18	252,160	329,501
		<u>3,824,030</u>	<u>5,326,852</u>
负债总额		<u>16,966,812</u>	<u>15,196,124</u>
负债和权益总额		<u>35,506,138</u>	<u>32,755,885</u>

董事会于2021年11月15日核准并许可发出。

董事

董事

刊载于第12至第52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2020年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估 增值储备 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2020年1月1日	6,950,825	(8,331)	38,848	(847,682)	3,305	32,854	(1,554,830)	6,452,085	11,065,275	3,762,461	14,827,736
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	369,819	369,819	131,142	500,961
净利润	-	-	-	-	-	-	-	369,819	369,819	131,142	500,961
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	280,316	-	-	-	-	280,316	99,774	380,090
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	74,847	-	-	74,847	-	74,847
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	3,044	-	-	-	3,044	-	3,044
其他综合收益总额	-	-	-	280,316	3,044	74,847	-	-	358,207	99,774	457,981
本期综合收益总额	-	-	-	280,316	3,044	74,847	-	369,819	728,028	230,916	958,942
直接记入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188,144	188,144
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	(4,205)	-	-	-
转入储备	-	4,205	-	-	-	-	-	-	1,024	(12,772)	(11,748)
从少数股东收购子公司股份	-	1,024	-	-	-	-	-	-	-	200,224	200,224
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,774)	(64,774)
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	(430,453)	(430,453)	-	(430,453)
支付给本公司股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,855)	(4,855)
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股东内部交易合计	-	5,229	-	-	-	-	-	(434,658)	(428,429)	305,957	(122,472)
于2020年9月30日	6,950,825	(3,102)	38,848	(567,366)	6,349	107,701	(1,554,630)	6,387,246	11,363,872	4,300,334	15,884,208

刊载于第12至第52页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至2021年9月30日止9个月期间

综合权益变动表

截至2021年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估 增值储备 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2021年1月1日	8,950,825	3,838	36,849	(129,913)	8,730	113,227	(1,554,630)	6,958,745	12,383,671	5,176,080	17,559,751
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	639,272	639,272	272,205	911,477
净利润	-	-	-	-	-	-	-	639,272	639,272	272,205	911,477
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	172,478	-	-	-	-	172,478	45,484	217,962
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	80,849	-	-	80,849	-	80,849
应占合营企业的其他综合收益	-	210	-	-	-	-	-	-	210	-	210
应占联营企业的其他综合收益	-	7,925	-	-	-	-	-	-	7,925	-	7,925
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	5,024	-	-	-	5,024	-	5,024
其他综合收益总额	-	8,135	-	172,478	5,024	80,849	-	-	266,487	45,484	311,961
本期综合收益总额	-	8,135	-	177,150	5,024	80,849	-	639,272	905,759	317,689	1,223,428
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365,114	365,114
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(244,580)	(244,580)
少数股东的资本撤回	-	-	-	-	-	-	-	(57,899)	-	-	-
转入储备	-	57,899	-	-	-	-	-	-	(14,328)	(138,009)	(160,335)
从少数股东收购子公司股份	-	(14,328)	-	-	-	-	-	-	-	100,374	100,374
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(518,138)	(518,138)
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	4,188	238,315	240,613
向少数股东处置子公司股份	-	4,188	-	-	-	-	-	-	-	(36,801)	(36,801)
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股东内部交易合计	-	47,771	-	-	-	-	-	(57,899)	(10,128)	(233,735)	(243,863)
于2021年9月30日	8,950,825	59,744	36,849	42,565	11,754	184,078	(1,554,630)	7,638,118	13,279,302	5,260,024	18,539,326

刊载于第12至第52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2021年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	附注	截止九个月至	
		2021年	2020年
		9月30日	9月30日
		千美元	千美元
经营活动的现金流量			
税前利润		1,406,462	798,139
调整：			
无形资产摊销	14	995	1,114
递延管理费摊销		99	92
物业、厂房及设备折旧	13	20,263	17,660
处置物业、厂房及设备的 (收益) / 损失		(260)	76
处置投资性房地产的收益		(13,217)	-
处置子公司的收益	27	(313,167)	(296,536)
收购子公司的收益	27	(28,435)	(81)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(57,610)	(46,737)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(106,682)	(6,247)
投资性房地产公允价值变动		(586,929)	(179,696)
金融资产公允价值变动		(158,470)	(20,908)
处置联营企业和金融资产的其他收入		(184)	(8,687)
确认应收及其他应收款项减值损失		570	13,285
净财务费用		329,667	203,540
		493,102	475,014
营运资本变动：			
应收及其他应收款项与存货		(98,955)	(127,864)
应付及其他应付款项		43,945	89,379
经营产生的现金流量		438,092	436,529
已付税金		(98,797)	(55,891)
经营活动产生的现金流量净额		339,295	380,638

刊载于第12至第52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2021年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)

		截止九个月至	
		2021 年	2020 年
		9 月 30 日	9 月 30 日
		千美元	千美元
投资活动的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(770,120)	(158,362)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	1,864,127	984,538
支付收购投资性房地产押金		(171,668)	(93,270)
收回其他投资保证金		-	29,559
投资性房地产开发支出		(986,145)	(679,150)
购买其他投资支付的现金		(311,657)	(150,510)
购买无形资产支付的现金		-	(16)
购买物业、厂房及设备支付的现金		(195,543)	(39,198)
处置物业、厂房及设备收到的对价		1,142	328
子公司处置收益、股息和利息收入支付的代扣代			
缴所得税		(153,918)	(139,263)
对合营企业的贷款		(4,347)	(512,957)
对联营企业的贷款		(30,676)	(19,497)
对少数股东的贷款		(7,243)	-
对第三方企业的贷款		(282,116)	(59,272)
对同母系子公司的贷款		(68,268)	-
收到合营企业偿还的贷款		72,136	88,867
收到联营企业偿还的贷款		59,401	169,068
收到少数股东偿还的贷款		41,293	2,940
收到第三方企业偿还的贷款		274,191	104,391
收到同母系子公司偿还的贷款		68,268	-
收到联营企业的分红		3,480	-
收购联营企业		(107,647)	(926,810)
处置投资性房地产的对价		3,095	-
处置联营企业的对价		14,245	5,576
处置其他投资的对价		7,704	423,870
对合营企业的注资		(747,381)	(732,340)
从合营企业撤资		24,635	-
对联营企业的注资		(404,634)	(670,380)
已收取的利息收入		56,319	12,211
投资活动使用的现金流量净额		(1,751,327)	(2,359,677)

刊载于第12至第52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2021年9月30日止9个月期间 - 未经审计(续)

附注	截止九个月至	
	2021年 9月30日 千美元	2020年 9月30日 千美元
筹资活动的现金流量		
收到少数股东注资	364,192	189,144
少数股东撤资	(244,590)	-
新增银行借款	5,504,508	4,740,268
发行债券	2,602,587	600,022
新增合营企业借款	-	31,111
新增少数股东借款	-	8,849
新增第三方企业借款	-	3,504
发行跟投计划份额	4,478	-
偿还银行借款	(4,147,292)	(2,552,379)
偿还债券	(1,881,918)	(14,171)
偿还间接控股公司借款	-	(197,019)
偿还合营企业的借款	-	(53,118)
偿还联营企业的借款	-	(51,090)
偿还少数股东的借款	(8,160)	(10,672)
偿还第三方企业借款	(637)	(3,990)
已付利息	(367,172)	(343,433)
支付给少数股东的股利	(36,801)	(4,865)
偿还租赁负债本金部分	(5,941)	(3,259)
偿还租赁负债利息部分	(2,709)	(2,338)
从少数股东收购子公司股份	(145,725)	(11,748)
向少数股东出售子公司股份	240,513	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,875,333	2,324,816
现金及现金等价物净增加额	463,301	345,777
期初现金及现金等价物	1,222,062	859,715
外币汇率变动对现金余额的影响	10,691	18,278
期末现金及现金等价物	1,696,054	1,223,770

刊载于第12至第52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 (“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，本公司即通过境外间接控股公司而间接持有子公司与合营企业。在重组过程中，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% 。

截至 2021 年 9 月 30 日止 9 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2020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附注解释，已包括了自2020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2020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出具了审计报告，意见为无保留意见，即不包括任何可能导致保留意见、或需要强调的事项，也不包括《公司条例》第406(2)、407(2)或(3)条中的陈述。

2. 编制基准及计量 (续)

(b) 会计政策的变更

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

- 《香港财务报告准则》第9号，第39号，第7号，第4号和第16号修订，利率基准改革——第二阶段

除与《香港财务报告准则》第9号，第39号，第7号，第4号和第16号修订，本集团并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。本集团采用这些修订后无重大影响。

(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，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、新准则及诠释对 2021 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，该新准则因于 2021 年 12 月 31 日财务报告日尚未生效，本中期财务报告尚未采纳该新准则。该等修订及新准则可能与本集团相关。

于以下日期或之后
开始的会计期间生效

《香港财务报告准则》第 3 号修订，概念框架参考	2022 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 16 号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益	2022 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 37 号修订，亏损合同-合同履约成本	2022 年 1 月 1 日
《香港财务报告准则》2018 - 2020 周期的年度改进	2022 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 1 号修订，负债分类为流动负债或非流动负债	2023 年 1 月 1 日
《香港财务报告准则》第 17 号，保险合同	2023 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 1 号及《香港财务报告准则实务报告》第 2 号修订，会计政策披露	2023 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 8 号修订，会计估计的定义	2023 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 12 号修订，与单项交易产生的资产及负债有关的递延税项	2023 年 1 月 1 日
《香港财务报告准则》第 10 号及《香港会计准则》第 28 号修订，投资者与其联营或合营企业之间的资产出售或注资	2023 年 1 月 1 日

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

4. 营业收入

	截止九个月至	
	2021年	2020年
	9月30日	9月30日
	千美元	千美元
租金及相关收入	751,073	647,026
《香港财务报告准则》第15号范围内的客户合约收益		
按主要产品或服务线分类		
销售货物收入	2,663	106,642
金融服务收入	-	13,850
管理费收入	124,365	82,264
冷链服务收入	39,955	15,885
其他	-	2,203
	166,983	220,844
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	2,663	108,845
于某一时段内确认收入	164,320	111,999
	166,983	220,844
	918,056	867,870

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

	截止九个月至	
	2021年	2020年
	9月30日	9月30日
	千美元	千美元
金融资产公允价值变动	158,470	20,908
政府补助	8,265	22,475
水电费收入	702	199
物业、厂房和设备处置收益 / (损失)	260	(76)
处置联营企业收益	184	2,060
处置金融资产收益	-	8,988
处置金融资产损失	-	(2,361)
其他	148	2,904
	<u>168,029</u>	<u>55,097</u>



6. 净财务费用

	截止九个月至	
	2021年 9月30日 千美元	2020年 9月30日 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	3,740	3,251
- 合营企业贷款	25,101	11,322
- 联营企业贷款	3,944	9,834
- 少数股东贷款	-	441
- 同母系子公司贷款	440	-
- 第三方贷款	15,801	1,260
利息收入	49,026	26,108
银行贷款成本摊销	(23,512)	(11,343)
债券交易成本摊销	(4,536)	(3,933)
利息费用：		
- 银行借款	(175,582)	(168,857)
- 债券	(172,298)	(149,927)
- 间接控股公司借款	(97)	(12,768)
- 合营企业借款	(1)	(892)
- 联营企业借款	(57)	(43)
- 少数股东借款	(334)	(758)
- 第三方借款	(113)	(21)
- 使用权资产	(3,680)	(2,264)
借款成本总额	(380,210)	(350,806)
减：于投资性房地产资本化的借款成本	14,892	9,626
借款成本净额	(365,318)	(341,180)
汇兑 (损失) / 收益	(13,375)	111,532
于损益中确认的净财务费用	(329,667)	(203,540)

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	截止九个月至	
	2021年 9月30日 千美元	2020年 9月30日 千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(110,901)	(50,610)
工资和薪金中设定提存计划	(10,622)	(3,032)
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(995)	(1,114)
递延管理费摊销	(99)	(92)
物业、厂房及设备折旧：		
- 自有物业、厂房及设备	(7,260)	(11,054)
- 使用权资产	(13,003)	(6,606)
应收及其他应收款项减值损失	(570)	(13,285)



8. 所得税费用

	截止九个月至	
	2021年 9月30日	2020年 9月30日
	千美元	千美元
当期税金	106,834	69,837
境外收入代扣代缴所得税	153,918	123,387
	260,752	193,224
递延税项		
暂时差异的产生和转回	234,233	103,954
	494,985	297,178
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	1,406,462	798,139
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(57,610)	(46,737)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(106,682)	(6,247)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的 税前利润	1,242,170	745,155
按中国 25%税率计算的所得税费用	310,542	186,289
子公司不同税率影响	(72,475)	(46,280)
无需征税的收入	(38,286)	(45,424)
不可扣减的费用	96,458	40,532
未确认递延所得税的税务亏损及其他暂时性差异	51,153	43,337
确认前期未确认的税务亏损	(6,325)	(4,663)
境外收入代扣代缴所得税	153,918	123,387
	494,985	297,178

9. 投资性房地产

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
于1月1日	21,380,459	20,656,664
增加	1,042,872	1,257,960
处置	(3,735)	-
收购子公司 (附注 27)	1,932,092	1,050,716
处置子公司 (附注 27)	(2,025,158)	(2,392,203)
资本化的借款成本	14,892	14,556
重分类为物业, 厂房及设备 (附注 13)	(48,561)	-
公允价值变动	586,929	532,835
重分类为持有待售资产 (附注 18)	(1,442,377)	(1,065,798)
汇率变动影响	245,255	1,325,729
于9月30日 / 12月31日	21,682,668	21,380,459
包括:		
已完工的投资性房地产	17,827,953	17,679,556
重建中的投资性房地产	25,233	19,249
开发中的投资性房地产	1,941,199	1,813,162
持有待开发的土地	1,888,283	1,868,492
	21,682,668	21,380,459

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。

于2021年9月30日, 向银行抵押为本集团取得信贷融资 (参阅附注 23) 的投资性房地产的账面价值总额约为 16,844,831,000 美元 (2020年12月31日: 15,445,068,000 美元)。

9. 投资性房地产 (续)

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

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。

经营性租赁收款额

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：

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
应收租金：		
- 一年以内	844,096	788,935
- 一年至五年	1,423,064	1,408,705
- 五年以上	530,618	503,994
	<u>2,797,778</u>	<u>2,701,634</u>



10. 对合营企业的投资

	附注	2021 年 9 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
GLP Thor Fund I, L.P. ("Thor Fund")	(a)	614,375	-
招商局资本投资有限责任公司 ("CMCI")		812,052	770,916
北京金通港房地产开发有限公司 ("Z3 项目")		358,870	357,162
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) ("CVA I Fund")		260,507	236,593
其他		855,879	726,212
		<u>2,901,683</u>	<u>2,090,883</u>

(a) 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 对互联网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，在底层互联网数据中心完成建设且自政府部门获取运营执照批准后，本集团能够取得控制底层运营企业关键决策的权力。此外，当底层运营企业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 2021 年 9 月 30 日，该等底层互联网数据中心仍在建设中。

本集团所有的合营企业均为未上市的法人实体，无法获得其公开市场价格。



11. 对联营企业的投资

	2021年 9月30日 千美元	2020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) (“隐山基金”)	1,262,482	963,438
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”)	275,513	114,840
中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙) (“中金佳业”)	218,024	216,997
其他	690,567	504,607
	<u>2,446,586</u>	<u>1,799,882</u>

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	处置子公司 (附注27) 千美元	收购子公司 (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/ 9月30日 千美元
递延所得税资产								
2020年12月31日								
未利用的可抵扣亏损	35,396	(9,665)	255	1,510	-	(2,393)	(557)	24,546
其他	4,007	-	-	309	-	557	-	4,873
	<u>39,403</u>	<u>(9,665)</u>	<u>255</u>	<u>1,819</u>	<u>-</u>	<u>(1,836)</u>	<u>(557)</u>	<u>29,419</u>
2021年9月30日								
未利用的可抵扣亏损	24,546	(6,186)	11,206	(4,760)	-	6,819	(2,170)	29,455
其他	4,873	-	-	46	-	(1,385)	-	3,534
	<u>29,419</u>	<u>(6,186)</u>	<u>11,206</u>	<u>(4,714)</u>	<u>-</u>	<u>5,434</u>	<u>(2,170)</u>	<u>32,989</u>
递延所得税负债								
2020年12月31日								
投资性房地产	(2,289,937)	307,504	(135,196)	(182,304)	-	(188,997)	167,690	(2,331,240)
其他投资	(48,443)	(6,513)	-	(4,211)	367	(21,327)	-	(80,127)
以公允价值计量的 自用物业	(1,089)	-	-	(141)	(1,142)	-	-	(2,372)
其他	(7,464)	298	(297)	(2,805)	-	(39,763)	-	(50,031)
	<u>(2,356,933)</u>	<u>301,289</u>	<u>(135,493)</u>	<u>(189,461)</u>	<u>(775)</u>	<u>(250,087)</u>	<u>167,690</u>	<u>(2,463,770)</u>
2021年9月30日								
投资性房地产	(2,331,240)	167,321	(18,590)	(52,550)	-	(177,399)	149,545	(2,282,913)
其他投资	(80,127)	-	-	(1,645)	(4,554)	(32,466)	-	(118,794)
以公允价值计量的 自用物业	(2,372)	-	-	(27)	(1,675)	-	-	(4,074)
其他	(50,031)	-	-	(612)	-	(29,800)	-	(80,443)
	<u>(2,463,770)</u>	<u>167,321</u>	<u>(18,590)</u>	<u>(54,834)</u>	<u>(6,229)</u>	<u>(239,667)</u>	<u>149,545</u>	<u>(2,466,224)</u>

12. 递延税项 (续)

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

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
递延所得税资产	38,053	21,455
递延所得税负债	(2,471,288)	(2,455,806)

由于未来有应纳税利润可供抵免相关递延所得税资产可能性较小，因此本集团尚未就以下项目确认递延所得税资产：

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
税务亏损	757,057	653,028

税务亏损的金额认定是由子公司经营所在国家税务机关及相关税法规定的。未确认税务亏损的金额约为 757,057,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：653,028,000 美元)，预计将在 1 至 5 年内到期。

自 2008 年 1 月 1 日或之后开始，除根据税务条约 / 安排予以减少，中国所得税法及其相关法规规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 代扣代缴所得税。本集团预期在可见将来不会将未分派盈利分派予中国境外控股公司，因此未确认递延税项负债约 62,235,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：89,448,000 美元)。



13. 物业、厂房及设备

	家具、 配件及设备 千美元	太阳能项目 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
成本							
于2020年1月1日	90,887	438	-	73,693	-	89,953	234,971
收购子公司	33,980	-	-	-	75,471	28,325	137,786
本年增加	59,165	-	17,048	23,995	-	11,706	111,904
处置子公司	(88,159)	(436)	-	-	-	(1,789)	(100,384)
本年处置	(8,929)	-	-	-	-	-	(8,929)
重估抵消	-	-	-	(2,591)	-	-	(2,591)
重估增值	-	-	-	4,566	-	-	4,566
汇率变动影响	3,328	(2)	981	6,591	6,117	6,603	23,618
于2020年12月31日	80,272	-	18,029	106,254	81,588	114,798	400,941
收购子公司(附注27)	949	-	3,030	-	-	50,310	54,289
本期增加	65,954	-	103,838	-	-	98,817	268,609
自投资性房地产重分类	-	-	-	41,863	-	-	41,863
重分类至持有待售资产	(121)	-	-	-	-	-	(121)
处置子公司(附注27)	(3,923)	-	-	-	-	-	(3,923)
本期处置	(1,293)	-	-	-	-	(18,207)	(19,500)
本期重分类	25,751	-	3,551	-	(30,588)	-	(1,286)
重估抵消	-	-	-	(827)	-	-	(827)
重估增值	-	-	-	6,698	-	-	6,698
汇率变动影响	298	-	931	1,154	768	1,298	4,445
于2021年9月30日	167,985	-	129,379	155,142	51,768	245,014	749,188
累计折旧							
于2020年1月1日	(27,730)	(9)	-	-	-	(4,592)	(32,330)
收购子公司	(8,330)	-	-	-	(5,962)	(970)	(16,262)
本年增加	(9,737)	(4)	-	(2,591)	(1,117)	(9,155)	(22,604)
处置子公司	14,488	12	-	-	-	293	14,773
本年处置	6,617	-	-	-	-	-	6,617
重估抵消	-	-	-	2,591	-	-	2,591
汇率变动影响	(3,625)	-	-	-	(697)	(874)	(5,196)
于2020年12月31日	(28,337)	-	-	-	(8,778)	(15,298)	(52,411)
收购子公司(附注27)	(947)	-	-	-	-	-	(947)
本期增加	(5,352)	-	-	(827)	(1,081)	(13,003)	(20,263)
重分类至持有待售资产	112	-	-	-	-	-	112
处置子公司(附注27)	1,654	-	-	-	-	-	1,654
本期处置	411	-	-	-	-	5,418	5,829
本期重分类	-	-	-	-	1,286	-	1,286
重估抵消	-	-	-	827	-	-	827
汇率变动影响	(1,114)	-	-	-	(89)	(179)	(1,382)
于2021年9月30日	(33,673)	-	-	-	(8,660)	(23,062)	(65,295)
账面							
于2020年12月31日	51,935	-	18,029	106,254	72,812	99,500	348,530
于2021年9月30日	134,312	-	129,379	155,142	43,108	221,952	683,893

13. 物业、厂房及设备 (续)

(a) 评估方法

本集团在确定以公允价值计量的自用办公物业时，结合使用各种方法，包括收益资本化法和现金流折现法。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比物业的市场租金。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。

在确定自用办公物业公允价值时，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。

(b) 使用权资产

按标的资产类别对使用权资产账面净值的分析如下：

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
以成本计量的其他租入物业	221,952	99,500

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



14. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	许可证 千美元	总计 千美元
成本				
于2020年1月1日	276,739	23,327	913	300,979
收购子公司	59,841	4,879	2,597	67,317
本年新增	-	-	18	18
处置子公司	(25,657)	(4,956)	(212)	(30,825)
重分类至持有待售资产	(34,742)	-	-	(34,742)
汇率变动影响	19,698	1,699	67	21,464
于2020年12月31日	295,879	24,949	3,383	324,211
重分类至持有待售资产	11	-	-	11
汇率变动影响	3,464	259	57	3,780
于2021年9月30日	299,354	25,208	3,440	328,002
累计摊销				
于2020年1月1日	-	(11,230)	(777)	(12,007)
本年摊销	-	(1,300)	(324)	(1,624)
处置子公司	-	212	172	384
汇率变动影响	-	(1,117)	(57)	(1,174)
于2020年12月31日	-	(13,435)	(986)	(14,421)
本期摊销	-	(932)	(63)	(995)
汇率变动影响	-	(267)	(11)	(278)
于2021年9月30日	-	(14,634)	(1,060)	(15,694)
账面价值:				
于2020年12月31日	295,879	11,514	2,397	309,790
于2021年9月30日	299,354	10,574	2,380	312,308



15. 其他投资

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
非流动资产		
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)	485,611	418,902
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	357,224	50,525
对上市基础设施证券投资基金的投资	200,707	-
对非上市公司的股权投资	1,004,013	1,655,919
	<u>2,047,555</u>	<u>2,125,346</u>

截至2021年9月30日，对上市公司的股权投资包括在三家（2020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。

截至2021年9月30日，对上市基础设施证券投资基金的投资为在上海证券交易所上市的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”）302,578,000份（2020年12月31日：无）基金份额。于2021年6月，本集团向中金普洛斯基金处置了部分子公司（参见附注27）。

截至2021年9月30日止9个月期间，该等被投资上市实体无股利分红（截至2020年9月30日止9个月期间：无）。



16. 其他非流动资产

	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
应收账款	49,767	50,253
预付账款	138,510	74,079
提供给合营企业的借款	469,968	513,416
提供给联营企业的借款	3,096	4,971
提供给第三方的借款	5,180	10,411
提供给员工的借款	103,945	-
持有待处置的其他投资	126,530	125,269
	<u>896,996</u>	<u>778,399</u>

提供给合营企业的借款于报告日按 5.70%至 8.63%的实际年利率计息 (于 2020 年 12 月 31 日: 5.70%至 8.63%), 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 2020 年 12 月 31 日: 8.00%至 10.00%), 无需在一年内偿还。

提供给第三方与战略投资相关的借款于报告日无担保, 无需在一年内偿还且无息 (于 2020 年 12 月 31 日: 18.00%)。



17. 应收及其他应收款项

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
净应收账款:		
- 应收账款	69,158	53,122
- 减值损失	(1,769)	(1,921)
	67,389	51,201
应收合营企业的款项:		
- 贸易	14,283	16,635
- 非贸易	571,663	58,056
- 合营企业贷款	20,333	29,468
	606,279	104,159
应收联营企业的款项:		
- 贸易	23,102	41,834
- 非贸易	299,589	240,780
- 联营企业贷款	155,268	193,722
	477,959	476,336
应收少数股东的款项:		
- 非贸易	6,173	15,301
- 少数股东贷款	15,894	49,503
	22,067	64,804
应收其他关联方的款项:		
- 贸易	2,260	-
- 非贸易	48,833	331,452
	51,093	331,452
第三方贷款	46,512	34,546
员工贷款	-	103,731
保证金	249,891	78,283
净其他应收款:		
- 其他应收款	317,506	301,527
- 减值损失	(260)	(265)
	317,246	301,262
预付款项	40,426	27,645
	1,878,862	1,573,419



17. 应收及其他应收款项 (续)

应收合营企业、联营企业、少数股东和其他关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。

于合营企业、联营企业、少数股东的贷款中除无息贷款 1,500,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：无) 外，其余贷款无担保，于报告日实际年利率为 8.00%至 15.20% (2020 年 12 月 31 日：5.10%至 10.00%)，需在未来 12 个月内偿还。

于第三方的贷款中除由于收购完成而提供的无息贷款 18,027,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：12,935,000 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，年利率为 10.00%至 18.00% (2020 年 12 月 31 日：8.00%至 10.00%)。

保证金包括与收购相关的数额约 108,233,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：47,341,000 美元)。其他应收款包括待抵扣的增值税进项税和其他可收回的款项。

18. 持有待售资产

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
持有待售资产组	965,851	1,166,970
持有待售负债组	(252,160)	(329,501)
	<u>713,691</u>	<u>837,469</u>

于 2020 年 12 月，本集团与特定关联方达成协议，以人民币约 3,800,000,000 元的对价出售子公司上海临港普洛斯国际物流发展有限公司。于 2021 年 2 月，本集团与特定关联方达成协议，以人民币 533,155,000 元 (约等值 82,533,000 美金) 的对价出售子公司苏州高新普洛斯物流园有限公司。截至 2021 年 9 月 30 日，上述处置均已完成。

2021 年 6 月，本集团已启动并承诺向两家特定关联方出售十四家子公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。截至 2021 年 9 月 30 日，其中五家子公司的处置已完成，对价为人民币 2,107,733,000 元 (约等值 326,279,000 美金)。

2021 年 9 月，本集团已启动并承诺向特定关联方出售五家子公司的计划。处置对价为人民币 1,853,064,000 元 (约等值 286,856,000 美金)。截至 2021 年 9 月 30 日，上述处置交易尚未完成。

18. 持有待售资产 (续)

截至2021年9月30日，因相关处置的工商行政管理程序仍在进行中，预计将在不久的将来完成出售，该等子公司的资产和负债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

	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
定期存款	13,991	58
银行存款	1,637,692	1,160,694
在综合财务状况表中的现金及现金等价物	1,651,683	1,160,752
在处置组中的现金与现金等价物	44,371	61,310
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	1,696,054	1,222,062

20 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2021年9月30日 / 2020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定期宣派的股息，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并维持一个最优的资本结构来最大化股东的利益，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。

本集团会根据本公司所属集团的资本管理措施定期审阅和管理资本结构。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。

本集团亦使用净债务权益比进行监控，该数据使用借款净额除以权益总额（包括少数股东权益）。

	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
贷款及借款	12,200,166	10,246,348
少数股东借款	5,975	14,039
合营企业借款	2,829	2,829
第三方借款	766	513
租赁负债	104,180	60,001
借款总额	12,313,916	10,323,730
减：现金及现金等价物	(1,651,683)	(1,160,752)
净负债	10,662,233	9,162,978
权益总额	18,539,326	17,559,761
总资产	35,506,138	32,755,885
净负债权益比	57.51%	52.18%
净负债资产比	30.03%	27.97%

20. 股本和资本管理 (续)

本集团力求在更高层次的借款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。

本集团在本期间内并无资本管理办法的重大变动。

截至2021年9月30日止九个月期间，本集团的策略自2020年12月31日起保持不变，即维持经调整的净负债资产比不超过50%或净负债权益比不超过55%。为维持或调整该比率，本集团可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少负债。

所有金融机构均要求本集团资产负债比例满足规定，这通常也是金融机构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。本集团定期监察其是否符合借款合同规定。截至2021年9月30日，本集团未违反任何借款合同规定(2020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。

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

21. 金融工具公允价值计量 (续)

	于 2021 年 9 月 30 日公允价值 千美元	于 2021 年 9 月 30 日归属于 以下层级公允价值计量数据		
		第一层级 千美元	第二层级 千美元	第三层级 千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 15):				
- 对上市公司的股权投资	1,043,542	1,043,542	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,004,013	-	-	1,004,013

	于 2020 年 12 月	于 2020 年 12 月 31 日归属于		
	31 日公允价值	以下层级公允价值计量数据		
	千美元	第一层级	第二层级	第三层级
		千美元	千美元	千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 15):				
- 对上市公司的股权投资	469,427	469,427	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,655,919	-	-	1,655,919

截至2021年9月30日止9个月期间,在第一与第二层级之间并无出现任何公允价值转移,对东方航空物流股份有限公司和京东快递集团有限公司的投资因其证券上市,自第三层级归类至第一层级(自2020年1月1日至2020年12月31日止年度:无)。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

(ii) 第三层级公允价值计量资料

	估值技术	关键不可输入值	范围
对非上市公司的股权投资	收入法	折现率	14.1%
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 24%
对非上市公司的股权投资	市场法	市销率	0.4 x - 105 x
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	23 x - 30.9 x

对非上市公司的股权投资的公允价值采用收入法和市场法确定。使用收入法时,对非上市公司的股权投资的公允价值使用潜在买方的协定赎回率。公允价值计量与协定赎回率呈负相关。采用市场法时,对非上市公司的股权投资的公允价值使用流动性折扣率对可比上市公司的市销率和市盈率进行调整,公允价值与流动性折扣率计量呈负相关。

21. 金融工具公允价值计量 (续)

第三层级公允价值计量余额于本期间的变动如下:

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
非上市权益工具:		
于1月1日	1,655,919	1,026,406
收购新增权益工具	108,269	872,940
本期 / 年计入当期损益的未实现收益或损失	122,949	137,631
处置	(640,894)	(434,256)
重分类为对上市公司的股权投资	(253,897)	-
汇兑损益	11,667	53,198
于9月30日 / 12月31日	1,004,013	1,655,919
报告期末 / 年末持有资产于本期 / 本年产生的收益总额	122,949	137,631

(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2021年9月30日和2020年12月31日, 本集团金融工具按照成本法或摊余成本法计量的账面价值与其公允价值无重大差异。

22. 储备

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
资本及法定储备	59,744	3,838
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	42,566	(129,913)
物业重估增值储备	11,754	6,730
公允价值储备 (不可转回)	194,076	113,227
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	7,538,118	6,956,745
	6,328,477	5,432,846

22. 储备 (续)

资本及中国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 GLP 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。

物业重估增值储备是按照以公允价值计量的自用办公建筑物所采用的会计政策处理的。

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对上市公司的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。

其他储备主要是指间接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

	2021 年 9 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	4,797,598	4,393,572
抵押债券	752,111	746,715
无抵押银行贷款	983,250	461,705
无抵押债券	3,740,127	1,494,137
	<u>10,273,086</u>	<u>7,096,129</u>
流动负债		
抵押银行贷款	879,041	248,428
抵押债券	3,378	2,458
无抵押银行贷款	120,456	465,968
无抵押债券	924,205	2,433,365
	<u>1,927,080</u>	<u>3,150,219</u>

23. 贷款及借款 (续)

本集团以子公司的投资性房地产作为银行贷款和债券的抵押，于报告日其账面价值约为16,844,831,000美元(于2020年12月31日：15,445,068,000美元)(参见附注9)。

于报告日，银行借款和债券的实际年利率在1.29%至6.77%之间(于2020年12月31日：1.29%至6.77%)。

24. 其他非流动负债

	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
已收保证金	71,295	77,791
合同负债	-	551
来自少数股东的借款	5,031	10,388
租赁负债(附注26)	92,987	53,813
已收处置其他投资保证金	126,530	114,396
应付员工奖金激励	59,708	21,483
收购合营企业应付对价	37,677	37,303
其他	5,180	1,612
	<u>398,408</u>	<u>317,337</u>



25. 应付及其他应付款项

	2021 年 9月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
应付账款	20,362	2,379
预提工程款	674,100	692,675
预提营业费用	106,512	92,429
合同负债	55,084	40,645
应付利息	101,989	116,380
预收保证金	117,623	87,744
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	54,261	51,266
- 合营企业 (贸易)	1,840	1,522
- 合营企业 (非贸易)	498	495
- 联营企业 (贸易)	6,605	70
- 联营企业 (非贸易)	819	32
- 少数股东 (贸易)	5,178	3,358
- 少数股东 (非贸易)	22,372	17,736
- 其他关联方 (贸易)	10,896	14,532
- 其他关联方 (非贸易)	1,967	300,342
间接控股方借款应付利息	7,555	7,383
合营企业借款	2,829	2,829
合营企业借款的应付利息	-	644
少数股东借款	944	3,651
少数股东借款的应付利息	205	129
第三方企业借款	766	513
第三方企业借款的应付利息	218	216
收购子公司的应付对价	170,145	143,018
出售投资性房地产的预提费用和已收保证金	59,501	58,909
投资性房地产收购的应付对价	-	8,950
其他应付款	155,583	95,423
应付股利	1,161	1,916
租赁负债 (附注 26)	11,193	6,188
	<u>1,590,206</u>	<u>1,751,374</u>

应付合营企业和少数股东的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。应付合营企业、联营企业、少数股东及第三方的借款无担保，于未来 12 个月内偿还并于报告日按 4.00%至 6.08%的实际年利率 (于 2020 年 12 月 31 日：3.00%至 6.08%) 计息。

26. 租赁负债

本集团于资产负债表日后将到期的未折现的租赁应付款列示如下：

	于2021年9月30日	
	最低租赁 付款额现值	最低租赁 付款额合计
	千美元	千美元
一年以内	11,193	16,279
一年至两年	13,430	17,863
两年至五年	32,405	41,995
五年以上	47,152	56,059
	104,180	132,196
减：未确认的融资费用		(28,016)
租赁负债现值		104,180

	于2020年12月31日	
	最低租赁 付款额现值	最低租赁 付款额合计
	千美元	千美元
一年以内	6,188	9,313
一年至两年	5,963	8,734
两年至五年	15,540	22,185
五年以上	32,310	40,312
	60,001	80,544
减：未确认的融资费用		(20,543)
租赁负债现值		60,001



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。

截至2021年9月30日止9个月期间，被收购子公司的名单如下：

子公司名称	收购日期	收购股权 %
安徽诺涵智能设备有限公司	2021年1月20日	91
义乌普杰仓储有限公司（“义乌普杰”）	2021年3月18日	100
长春苏宁易达物流有限公司	2021年4月1日	80
江苏智宸资产管理有限公司	2021年4月1日	80
南京敬夫资产管理有限公司	2021年4月1日	80
成都苏宁易达仓储有限公司	2021年4月1日	80
福州苏宁易购商贸有限公司	2021年4月1日	80
哈尔滨苏宁采购有限公司	2021年4月1日	80
石家庄石宁苏宁贸易有限公司	2021年4月1日	80
云南苏宁物流有限公司	2021年4月1日	80
绍兴苏宁云仓物流有限公司	2021年4月1日	80
合肥庐宁易达物流有限公司	2021年4月1日	80
海南苏宁易达物流有限公司	2021年4月1日	80
贵阳苏宁物流有限公司	2021年4月1日	80
南京钰月资产管理有限公司	2021年4月1日	80
盐城盐宁苏宁易购有限公司	2021年4月1日	80
鄂州苏宁易达物流投资有限公司	2021年4月1日	80
芜湖苏宁易达物流有限公司	2021年4月1日	80
济宁市兖州区苏宁易达物流仓储有限公司	2021年4月1日	80
兰州苏宁采购有限公司	2021年4月1日	80
乌鲁木齐苏宁易购物流有限公司	2021年4月1日	80
南宁市新宝智慧供应链管理有限公司	2021年4月22日	90
徐州苏宁易达物流有限公司	2021年5月21日	80
温州诚亚供应链有限公司	2021年5月27日	50
海口新甲物流有限公司	2021年6月11日	100
郑州东工万驰实业有限公司	2021年6月28日	95
杭州欧集星食品有限公司	2021年8月5日	63.9

27. 综合现金流量表注释 (续)

收购子公司 (续)

子公司名称	收购日期	收购股权 %
烟台市普新供应链科技有限责任公司	2021年8月13日	100
北京麒麟物业管理发展有限责任公司	2021年8月31日	80
广德国际投资(浙江)运动用品有限公司	2021年7月29日	100
北京艾笛希科技有限公司	2021年9月26日	70

收购影响

截至2021年9月30日止9个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下:

	已确认收购价值 千美元
投资性房地产	1,932,092
物业、厂房及设备	53,342
递延所得税资产	11,206
其他非流动资产	37
应收及其他应收款	71,675
现金及现金等价物	18,323
应付及其他应付款	(666,421)
贷款及借款	(285,317)
应付税金	30
递延所得税负债	(18,590)
少数股东权益	(100,376)
收购的净资产	1,016,001
收购子公司的收益	(28,435)
收购对价	987,566
应付对价	(277,189)
收购子公司的现金	(18,323)
以前年度持有权益的公允价值	(18,774)
支付以前年度收购对价	96,840
收购子公司现金流出	770,120

27. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响 (续)

上述子公司的收购成本合计为 987,566,000 美元。

从收购日至 2021 年 9 月 30 日, 若不考虑收购的融资成本, 上述收购对本集团本期业绩的影响为净利润 15,533,000 美元。如果收购发生在 2021 年 1 月 1 日, 管理层估计, 自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日止期间, 上述收购将对本集团收入和净利润大约贡献 57,251,000 美元和 45,505,000 美元。

处置子公司

截至 2021 年 9 月 30 日止 9 个月期间, 本集团将所持有 GLP GOLDEN LINCOLN B Partners, LP, 珠海普易物流产业投资合伙企业 (有限合伙) 和 6 家子公司的股权分别出售给关联方 GLP GV CHINA 4 HOLDINGS LIMITED, GLP GV CHINA 7 HOLDINGS LIMITED 和中金普洛斯基基金。

截至 2021 年 9 月 30 日止 9 个月期间, 被处置的子公司如下:

子公司名称	处置日期	处置股权 %
桐乡普洛斯仓储设施有限公司	2021 年 1 月 18 日	100
普洛斯 (成都) 高新区工业物流园开发有限公司	2021 年 1 月 18 日	100
民商 (南宁) 物联网科技有限公司	2021 年 1 月 18 日	100
GLP GOLDEN LINCOLN B Partners, LP	2021 年 3 月 31 日	68.51
上海中集洋山集装箱服务有限公司	2021 年 4 月 20 日	50
北京普洛斯空港物流发展有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
昆山普淀仓储有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
普洛斯 (广州) 保税开发有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
CLH 88 (HK) Limited	2021 年 6 月 28 日	100
北京普洛斯金马科技发展有限公司	2021 年 8 月 23 日	100
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	2021 年 9 月 26 日	70
苏州高新普洛斯物流园有限公司	2021 年 7 月 14 日	90
上海奉嘉仓储有限公司	2021 年 9 月 16 日	100
上海松江普洛斯仓储有限公司	2021 年 9 月 8 日	100
上海卓瑞包装制品有限公司	2021 年 9 月 10 日	100
北京翀景企业管理有限公司	2021 年 9 月 18 日	99.80
北京华远盈都房地产开发有限公司	2021 年 9 月 18 日	100

* 该等子公司被处置至中金普洛斯基基金 (参见附注 15)。

27. 综合现金流量表注释 (续)

处置影响

截至2021年9月30日止9个月期间处置的子公司的现金流和净资产如下：

	已确认处置价值
	千美元
投资性房地产	2,025,158
递延所得税资产	6,186
其他资产	27
厂房及设备	2,269
其他投资	633,190
应收及其他应收款项	54,317
现金及现金等价物	132,601
应付及其他应付款项	(985,403)
贷款及借款 - 非流动	(205,154)
贷款及借款 - 流动	(6,968)
应交税金	(43,317)
递延所得税负债	(167,321)
其他非流动负债	(9,407)
少数股东权益	(305,114)
处置的净资产	1,131,064
处置划分为持有待售子公司的净资产	973,705
处置子公司的收益	313,167
处置对价	2,417,936
应收对价	(909,623)
非现金支付	(41,892)
所处置子公司的现金	(132,601)
所处置划分为持有待售子公司的现金	(126,114)
以前年度处置的现金对价	298,056
收到处置前与应收股利有关的现金	358,365
处置子公司的现金流入	1,864,127

自2021年1月1日至处置日，上述子公司对本集团自2021年1月1日至2021年9月30日止9个月期间的收入和净利润分别大约贡献168,797,000美元111,378,000美元。

28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
未支付的其他投资	199,755	422,716
已签订合同但未支付的开发支出	808,850	1,493,469

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：

	截止九个月至	
	2021年 9月30日 千美元	2020年 9月30日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	7,224	9,917



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：

	截止九个月至	
	2021年 9月30日	2020年 9月30日
	千美元	千美元
合营企业		
资产管理费收入	10,923	7,937
投资管理费收入	712	523
物业管理费收入	6,482	4,560
开发管理费收入	1,263	3,322
租赁管理费收入	3,356	2,662
收购管理费收入	3,623	5,780
处置子公司收益	-	23,559
来源于合营企业的利息收入	25,101	11,322
来源于合营企业的利息费用	(1)	(892)
联营企业		
资产管理费收入	15,504	1,615
投资管理费收入	26,160	10,463
物业管理费收入	4,089	1,623
开发管理费收入	55	152
租赁管理费收入	2,314	-
处置子公司收益	-	147,065
来源于联营企业的利息收入	3,944	9,834
来源于联营企业的利息费用	(57)	(43)
间接控股公司		
管理服务费支出	(2,333)	(4,473)
利息费用支出	(97)	(12,768)
同系附属公司		
资产管理费支出	(13,262)	(9,119)
资产管理费收入	8,758	6,022
处置子公司 (损失) / 收益	(13,466)	15,402
来源于同系附属公司的利息收入	440	-
来源于同系附属公司的利息费用	(334)	(758)

29. 重大关联方交易 (续)

向关联方提供的担保

本集团为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至2021年9月30日,相关银行借款余额约为212,031,000美元(2020年12月31日:160,527,000美元)。

此外,普洛斯商业保理(重庆)有限公司于2020年8月发行了总额为205,000,000元人民币的资产支持证券,于2021年5月发行了总额为325,000,000元人民币的资产支持证券,该等资产支持证券的期限为2020年至2022年。该资产支持证券由本集团提供担保。合同项下担保的范围包括主债权及利息、因主债权而产生的违约金、损害赔偿金以及实现债权所发生的费用。截至2021年9月30日,相关资产支持证券余额约为81,195,000美元(2020年12月31日:31,418,000美元)。

30. 报告期后非调整事项

于2021年9月30日后发生的非调整事项如下:

于2021年10月18日,本集团于上海证券交易所发行面值为人民币700,000,000元(约等值108,000,000美元)的债券,于2023年到期,固定年利率为4.30%。

31. 公司财务状况表

于2021年9月30日 - 未经审计

	附注	2021年 9月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
非流动资产			
对子公司投资		17,245,443	14,439,971
对子公司贷款		759,544	763,911
其他非流动资产		1,876	2,136
		<u>18,006,863</u>	<u>15,206,018</u>
流动资产			
其他应收款项		2,582,606	3,135,838
现金及现金等价物		309,984	70,074
		<u>2,892,590</u>	<u>3,205,912</u>
资产总额		<u>20,899,453</u>	<u>18,411,930</u>
股本和储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备		(422,762)	(331,570)
所有者权益总额		<u>6,528,063</u>	<u>6,619,255</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		5,818,384	3,050,841
		<u>5,818,384</u>	<u>3,050,841</u>
流动负债			
贷款及短期借款		986,146	2,840,330
其他应付款项		7,565,520	5,900,177
应交税金		1,340	1,327
		<u>8,553,006</u>	<u>8,741,834</u>
负债总额		<u>14,371,390</u>	<u>11,792,675</u>
负债和所有者权益总额		<u>20,899,453</u>	<u>18,411,930</u>

董事会于2021年11月15日核准并许可发出。

董事

董事

32. 公司综合损益表

截至2021年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2021年 9月30日 千美元	2020年 9月30日 千美元
收入	-	-
来自子公司的股利收入	-	1,050,990
其他费用	(9,101)	(8,736)
经营(亏损)/利润	(9,101)	1,042,254
财务费用	(170,999)	(208,349)
财务收入	25,717	102,762
净财务费用	(145,282)	(105,587)
所得税前(亏损)/利润	(154,383)	936,667
所得税费用	(3,130)	(2,194)
净(亏损)/利润	(157,513)	934,473
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	66,321	148,960
本期综合收益总额	(91,192)	1,083,433



33. 公司现金流量表

截至2021年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2021年 9月30日 千美元	2020年 9月30日 千美元
经营活动的现金流量		
税前(亏损)/利润	(154,383)	936,667
调整:		
净财务费用	155,331	48,931
子公司股利收入	-	(1,050,990)
代扣代缴税金及附加	3,130	1,304
	4,078	(64,088)
营运资金变动:		
其他应收款项	225,891	18,021
其他应付款项	2,185,259	587,745
经营产生的现金流量净额	2,415,228	541,678
已付税项	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,415,228	541,678
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	27,100	37,045
收到子公司偿还的贷款	120,799	270,410
对子公司的贷款	(145,271)	(62,055)
对子公司的投资	(2,781,198)	(2,195,828)
投资活动使用的现金流量净额	(2,778,570)	(1,950,428)



33. 公司现金流量表 (续)

截至2021年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2021年 9月30日 千美元	2020年 9月30日 千美元
筹资活动的现金流量		
新增银行借款	3,771,012	4,290,747
新增债券	2,539,625	314,970
已付债券发行交易成本	-	(513)
偿还银行借款	(3,622,784)	(2,634,863)
偿还债券	(1,844,116)	-
偿还间接控股公司借款	(21,436)	(197,019)
已付利息	(219,273)	(211,325)
筹资活动产生的现金流量净额	603,028	1,561,997
现金及现金等价物净增加额	239,686	153,247
期初现金及现金等价物	70,074	100,406
外币汇率变动对现金余额的影响	224	294
期末现金及现金等价物	309,984	253,947



[Handwritten signature]