



# 普洛斯中国控股有限公司

## 中期财务报告

截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月

此报告为截至 2021 年 3 月 31 日止  
3 个月英文财务报告的中文译本  
如果与英文版本之间有冲突  
以英文版本为准



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

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

## 审阅报告

### 致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

HKSHA2100079

#### 引言

附注我们已审阅载列于第 3 至第 45 页的普洛斯中国控股有限公司（“贵公司”）及其子公司（“贵集团”）的综合财务报表，此财务报表包括于 2021 年 3 月 31 日的综合财务状况表以及截至该日止 3 个月期间的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的准备和陈述。

我们的责任是根据与贵公司签订的协议条款，在实施审阅工作的基础上对上述综合财务报表发表审阅意见，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汇报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 3 月 31 日止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 5 月 14 日

## 综合收益报表


截至2021年3月31日止3个月 - 未经审计

	附注	截止三个月至	
		2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
营业收入	4	289,503	294,655
其他收入	5	45,884	15,560
销货成本及其他金融服务成本		(965)	(41,748)
物业相关支出		(80,127)	(63,448)
其他费用		(54,030)	(44,044)
投资性房地产公允价值变动	9	126,328	116,678
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		11,014	9,794
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(15,338)	6,715
<b>营业利润</b>		<b>322,269</b>	<b>294,162</b>
财务费用		(179,272)	(145,129)
财务收益		12,310	8,296
净财务费用	6	(166,962)	(136,833)
收购子公司收益	27	16,491	-
处置子公司收益 / (损失)	27	1,341	(15)
处置持有待售资产收益		8,170	-
<b>税前利润</b>	7	<b>181,309</b>	<b>157,314</b>
所得税费用	8	(68,371)	(68,795)
<b>净利润</b>		<b>112,938</b>	<b>88,519</b>
归属于:			
本公司股东		25,161	51,727
少数股东		87,777	36,792
<b>净利润</b>		<b>112,938</b>	<b>88,519</b>

第13至第45页的附注属本综合财务报表的一部分。

## 综合收益报表

截至2021年3月31日止3个月 - 未经审计 (续)

	截止三个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
		
<b>净利润</b>	112,938	88,519
<b>其他综合收益</b>		
<i>后续不能重分类为损益的项目:</i>		
其他投资的公允价值变动	(23,364)	(13,045)
以公允价值计量的自用物业重估增值	1,374	522
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>		
外币报表折算差异	(99,324)	(147,175)
<b>本期其他综合收益</b>	(121,314)	(159,698)
<b>本期综合收益合计</b>	(8,376)	(71,179)
<b>归属于:</b>		
本公司股东	(38,123)	(66,917)
少数股东	29,747	(4,262)
<b>本期综合收益合计</b>	(8,376)	(71,179)

第 13 至第 45 页的附注属本综合财务报表的一部分。

## 综合资产负债表

2021年3月31日 - 未经审计

		2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
	附注		
<b>非流动资产</b>			
投资性房地产	9	21,708,757	21,380,459
对合营企业的投资	10	2,124,150	2,090,883
对联营企业的投资	11	2,063,903	1,799,882
递延所得税资产	12	33,187	21,455
物业、厂房及设备	13	379,942	348,530
无形资产	14	307,783	309,790
其他投资	15	1,523,714	2,125,346
其他非流动资产	16	764,976	778,399
		28,906,412	28,854,744
<b>流动资产</b>			
应收及其他应收款项	17	1,852,187	1,573,419
持有待售资产	18	1,086,700	1,166,970
现金及现金等价物	19	2,321,320	1,160,752
		5,260,207	3,901,141
<b>资产总额</b>		34,166,619	32,755,885
<b>股本及储备</b>			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	5,391,530	5,432,846
		12,342,355	12,383,671
<b>少数股东权益</b>		5,068,791	5,176,090
<b>权益总额</b>		17,411,146	17,559,761

第 13 至第 45 页的附注属本综合财务报表的一部分。

## 综合资产负债表

2021年3月31日 - 未经审计 (续)

	附注	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
<b>非流动负债</b>			
贷款及长期借款	23	8,471,696	7,096,129
递延所得税负债	12	2,492,471	2,455,806
其他非流动负债	24	328,585	317,337
		<u>11,292,752</u>	<u>9,869,272</u>
<b>流动负债</b>			
贷款及短期借款	23	3,554,111	3,150,219
应付及其他应付款项	25	1,572,343	1,751,374
应交税金		50,965	95,758
持有待售负债	18	285,302	329,501
		<u>5,462,721</u>	<u>5,326,852</u>
<b>负债总额</b>		<u>16,755,473</u>	<u>15,196,124</u>
<b>负债和权益总额</b>		<u>34,166,619</u>	<u>32,755,885</u>

董事会于2021年5月14日核准并许可发出。

\_\_\_\_\_  
 董事

\_\_\_\_\_  
 董事

第13至第45页的附注属本综合财务报表的一部分。

截至2021年3月31日止3个月

## 综合权益变动表

截至2021年3月31日止3个月 - 未经审计

	股本 千美元	资本溢价和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本溢价 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 股东的总额 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)	36,849	(847,682)	3,305	32,854	(1,554,630)	6,452,085	11,055,275	3,762,461	14,827,736
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	51,727	51,727	36,792	88,519
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	(106,121)	-	-	-	-	(106,121)	(41,054)	(147,175)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	(13,045)	-	-	-	(13,045)	-	(13,045)
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	522	-	-	-	522	-	522
其他综合收益总额	-	-	-	(106,121)	522	(13,045)	-	-	(118,644)	(41,054)	(159,698)
本期综合收益总额	-	-	-	(106,121)	522	(13,045)	-	51,727	(66,917)	(4,262)	(71,179)
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,188	45,188
转入储备	-	1,892	-	-	-	-	-	(1,892)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	1,040	-	-	-	-	-	-	1,040	(12,538)	(11,498)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180,009	180,009
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,243)	(1,243)
股东内部交易合计	-	2,932	-	-	-	-	-	(1,892)	1,040	211,416	212,456
于2020年3月31日	6,950,825	(5,399)	36,849	(953,803)	3,827	19,809	(1,554,630)	6,501,920	10,999,398	3,969,615	14,969,013

第13至第45页的附注属本综合财务报表的一部分。



## 综合权益变动表 (续)

截至2021年3月31日止3个月 - 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
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	25,161	25,161	87,777	112,938
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	(41,294)	-	-	-	-	(41,294)	(58,030)	(99,324)
外币报表折算差异	-	-	-	-	-	(23,364)	-	-	(23,364)	-	(23,364)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	1,374	-	-	-	1,374	-	1,374
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	(41,294)	1,374	(23,364)	-	-	(63,284)	(58,030)	(121,314)
其他综合收益总额	-	-	-	(41,294)	1,374	(23,364)	-	-	(63,284)	(58,030)	(121,314)
本期综合收益总额	-	-	-	(41,294)	1,374	(23,364)	-	25,161	(38,123)	29,747	(8,376)
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164,444	164,444
转入储备	-	(3,193)	-	-	-	-	-	-	(3,193)	(97,606)	(100,799)
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,188	1,188
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,384)	(199,384)
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,688)	(5,688)
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股东内部交易合计	-	(3,193)	-	-	-	-	-	-	(3,193)	(137,046)	(140,239)
于2021年3月31日	6,950,825	645	36,849	(171,207)	8,104	89,863	(1,554,630)	6,981,906	12,342,355	5,068,791	17,411,146

第13至第45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3月31日止3个月 - 未经审计

	附注	截止三个月至	
		2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
<b>经营活动产生的现金流量</b>			
税前利润		181,309	157,314
调整:			
债券及银行借款交易费用摊销		8,934	2,178
无形资产摊销		332	380
递延管理费摊销		33	31
物业、厂房及设备折旧		5,798	5,813
处置物业、厂房及设备损失		-	15
收购子公司的收益	27	(16,491)	-
处置子公司的(收益)/损失	27	(1,341)	15
应占合营企业利润(扣除所得税费用)		(11,014)	(9,794)
应占联营企业利润(扣除所得税费用)		15,338	(6,715)
投资性房地产公允价值变动		(126,328)	(116,678)
金融资产公允价值变动		(41,415)	(11,742)
确认应收及其他应收款项减值损失		(113)	7,388
净财务费用		158,029	134,655
处置持有待售资产的利得		(8,170)	-
		<u>164,901</u>	<u>162,860</u>
营运资本变动:			
应收及其他应收款项		(35,223)	(70,631)
应付及其他应付款项		121,435	(8,341)
		<u>251,113</u>	<u>83,888</u>
经营活动产生的现金流量		251,113	83,888
已付税金		(72,332)	(27,508)
		<u>178,781</u>	<u>56,380</u>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>178,781</b>	<b>56,380</b>

第13至第45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3月31日止3个月 - 未经审计 (续)

	附注	截止三个月至	
		2021年	2020年
		3月31日	3月31日
		千美元	千美元
<b>投资活动产生的现金流量</b>			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(65,424)	(20,074)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	680,196	145,626
收回 / (支付) 收购投资性房地产押金		(520,118)	12,506
投资性房地产开发支出		(438,266)	(234,307)
购买其他投资支付的现金		(29,459)	(75,612)
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		(30,313)	(9,281)
处置联营与合营企业收到的对价		14,245	-
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		(15,908)	-
对合营企业的贷款		(9,497)	(42,215)
对联营企业的贷款		(476)	(16,023)
对第三方企业的贷款		(85,118)	(34,977)
收到合营企业偿还的贷款		15,631	-
收到少数股东偿还的贷款		10,008	2,940
收到联营企业偿还的贷款		1,536	-
收到第三方企业偿还的贷款		1,314	14,551
对合营企业的注资		(58,970)	(684,733)
对联营企业的注资		(306,065)	(22,737)
已收取的利息收入		11,030	6,888
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>		<b>(825,654)</b>	<b>(957,464)</b>

第 13 至第 45 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3月31日止3个月 - 未经审计 (续)

	截止三个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
<b>筹资活动产生的现金流量</b>		
少数股东出资额	166,283	45,188
新增银行借款	1,852,063	1,398,375
发行债券	1,674,459	285,865
新增向合营企业借款	-	28,282
新增少数股东借款	-	7,846
新增第三方企业借款	-	3,504
偿还银行借款	(1,325,463)	(237,145)
偿还债券	(398,086)	(7,731)
偿还中间控股公司借款	-	(7,374)
偿还合营企业借款	-	(24,662)
偿还少数股东借款	(7,695)	-
偿还第三方企业借款	(637)	(1,404)
支付的利息	(105,557)	(97,600)
支付给少数股东的股利	(5,688)	(1,243)
偿还租赁负债本金部分	(1,476)	(875)
偿还租赁负债利息部分	(744)	(630)
从少数股东收购子公司股份	(37,227)	(11,498)
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,810,232</b>	<b>1,378,898</b>

第13至第45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3月31日止3个月 - 未经审计 (续)

	附注	截止三个月至	
		2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
现金及现金等价物净增加额		1,163,359	477,814
期初现金及现金等价物		1,222,062	859,715
外币汇率变动的影响		(6,299)	(7,191)
期末现金及现金等价物	19	2,379,122	1,330,338

第13至第45页的附注属本综合财务报表的一部分。

## 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% 。

截至2021年3月31日止三个月的中期财务报告，覆盖本公司、子公司以及本集团在合营及联营企业中的权益情况。

### 2. 主要会计政策

#### (a) 合规声明

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

本中期财务报告与 2020 年度财务报表采用相同会计政策编制。

## 2. 主要会计政策 (续)

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。

中期财务报告未经审计, 但毕马威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。毕马威致董事会的独立审阅报告包含在第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》第436条披露的有关法定财务报表的进一步资料 (Cap.622) 如下:

本集团已按《公司条例》第662(3)条及附表6第3部的规定, 将截至2020年12月31日止年度的财务报表送交公司注册处。

该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。

### (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9号、《香港会计准则》第39号、《香港财务报告准则》第7号、《香港财务报告准则》第4号和《香港财务报告准则》第16号的修订, 利率基准改革-第2段

除与《香港财务报告准则》第9号、《香港会计准则》第39号、《香港财务报告准则》第7号、《香港财务报告准则》第4号和《香港财务报告准则》第16号的修订, 集团并无采用任何于本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无明显影响。

### (c) 记账本位币和列报货币

除 Grand Borders Trading Limited 和 Top Sapience Trading Limited 的记账本位币为美元 (“US\$”), 本公司及其子公司的记账本位币为人民币 (“RMB”)。这些财务报表以“美元”列报, 四舍五入至千元。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (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，如《香港财务报告准则》第17号保险合同，第17号准则因于2021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
《香港财务报告准则》第3号修订，概念框架参考	2022年1月1号
《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号
《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号
《香港财务报告准则》2018 - 2020周期的年度改进	2022年1月1号
《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号
《香港财务报告准则》第17号，保险合同	2023年1月1号
《香港财务报告准则》第4号修订，延长暂时豁免适用《香港财务报告准则》第9号	2023年1月1号

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综合财务报表造成重大影响。



#### 4. 营业收入

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
租金及相关收入	261,007	231,414
<b>《香港财务报表准则》第15号范围内的客户合约收益</b>		
按主要产品或服务线分类		
销售货物收入	1,090	39,817
金融服务收入	-	8,339
管理费收入	27,406	15,085
	28,496	63,241
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	1,090	39,817
于某一时段内确认收入	27,406	23,424
	28,496	63,241
	289,503	294,655

本集团的客户群分散，且不存在交易额超过集团总收入的10%的客户。

#### 5. 其他收入

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
金融资产公允价值变动	41,415	11,742
政府补助	2,612	3,638
其他	1,857	180
	45,884	15,560

6. 净财务费用

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
利息收入:		
- 定期存款和银行存款	1,647	2,048
- 合营企业贷款	7,650	2,500
- 联营企业贷款	1,419	1,911
- 少数股东贷款	-	46
- 员工贷款	322	42
- 关联方贷款	143	-
- 第三方贷款	1,129	1,749
利息收入	12,310	8,296
银行贷款成本摊销	(7,546)	(891)
债券交易成本摊销	(1,388)	(1,287)
利息费用:		
- 银行借款	(52,963)	(54,601)
- 债券	(55,553)	(47,212)
- 中间控股公司借款	-	(4,869)
- 合营企业借款	(13)	(329)
- 少数股东借款	(150)	(246)
- 租赁负债	(810)	(698)
借款成本总额	(118,423)	(110,133)
减: 投资性房地产资本化的借款成本	4,290	2,754
借款成本净额	(114,133)	(107,379)
汇兑损失	(65,139)	(37,750)
于损益中确认的净财务费用	(166,962)	(136,833)

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润:



	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
<b>(a) 员工成本</b>		
工资和薪金	(33,978)	(16,839)
工资和薪金中设定提存计划	<u>(2,815)</u>	<u>(1,331)</u>
<b>(b) 其他费用</b>		
无形资产摊销	(332)	(380)
折旧:		
- 自用物业、厂房及设备	(3,195)	(3,949)
- 使用权资产	(2,603)	(1,864)
应收及其他应收款项减值损失	<u>113</u>	<u>(7,388)</u>

8. 所得税费用

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
当期税金	35,761	14,312
境外收入代扣代缴所得税	7,929	1,372
	43,690	15,684
递延税项		
暂时性差异的产生和转回	24,681	53,111
	68,371	68,795
<b>预计税费与实际税费的调整</b>		
税前利润	181,309	157,314
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(11,014)	(9,794)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	15,338	(6,715)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的 税前利润	185,633	140,805
按中国 25%税率计算的所得税费用	46,408	35,201
子公司不同税率影响	(5,514)	5,234
无需征税的收入	(9,551)	(3,566)
不可抵扣的费用	20,018	20,163
未确认递延所得税的税务亏损及其他暂时性差异	12,363	12,690
确认前期未确认的税务亏损	(3,282)	(2,299)
境外收入代扣代缴所得税	7,929	1,372
	68,371	68,795

## 9. 投资性房地产

	2021年 3月31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	278,465	1,257,960
收购子公司 (附注 27)	142,433	1,050,716
处置子公司 (附注 27)	-	(2,392,203)
资本化的借款成本	4,290	14,556
公允价值变动	126,328	532,835
重分类为持有待售资产 (附注 18)	(91,559)	(1,065,798)
汇率变动影响	(131,659)	1,325,729
	<u>21,708,757</u>	<u>21,380,459</u>
于3月31日 / 12月31日	<u>21,708,757</u>	<u>21,380,459</u>
<b>包括:</b>		
已完工的投资性房地产	17,795,966	17,679,556
重建中的投资性房地产	19,134	19,249
开发中的投资性房地产	2,031,519	1,813,162
持有供开发的土地	1,862,138	1,868,492
	<u>21,708,757</u>	<u>21,380,459</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。

2021年3月31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 16,115,297,000 美元 (2020年12月31日: 15,445,068,000 美元)。

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。

公司管理层已经做出了自己的判断，认为所使用的评估方法能够反映当前市场状况。

## 9. 投资性房地产 (续)

### 经营性租赁应收租金

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应收租金如下:

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
应收租金:		
- 一年以内	854,613	788,935
- 一年至五年	1,457,574	1,408,705
- 五年以上	495,304	503,994
	<u>2,807,491</u>	<u>2,701,634</u>

## 10. 对合营企业的投资

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
招商局资本投资有限责任公司 (“CMCI”)	765,787	770,916
北京金通港房地产开发有限公司 (“Z3 项目”)	354,765	357,162
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (“CVA I Fund”)	235,261	236,593
其他	768,337	726,212
	<u>2,124,150</u>	<u>2,090,883</u>

所有的合营企业都为非上市企业, 故无法获得其公开市场价格。

## 11. 对联营企业的投资

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (“中金佳业”)	215,541	216,997
珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙) (“隐山”)	1,040,026	963,438
其他	808,336	619,447
	<u>2,063,903</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	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 / 3月31日 千美元
<b>递延所得税资产</b>								
2020年12月31日								
未利用的可抵扣亏损	35,396	255	(9,665)	1,510	-	(2,393)	(557)	24,546
其他	4,007	-	-	309	-	557	-	4,873
	<u>39,403</u>	<u>255</u>	<u>(9,665)</u>	<u>1,819</u>	<u>-</u>	<u>(1,836)</u>	<u>(557)</u>	<u>29,419</u>
2021年3月31日								
未利用的可抵扣亏损	24,546	1	-	(260)	-	9,034	(40)	33,281
其他	4,873	-	-	(38)	-	739	-	5,574
	<u>29,419</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>(298)</u>	<u>-</u>	<u>9,773</u>	<u>(40)</u>	<u>38,855</u>
<b>递延所得税负债</b>								
2020年12月31日								
投资性房地产	(2,299,937)	(135,196)	307,504	(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)	(297)	298	(2,805)	-	(39,763)	-	(60,031)
	<u>(2,356,933)</u>	<u>(135,493)</u>	<u>301,289</u>	<u>(189,461)</u>	<u>(775)</u>	<u>(250,087)</u>	<u>167,690</u>	<u>(2,463,770)</u>
2021年3月31日								
投资性房地产	(2,331,240)	(14,609)	-	(4,867)	-	(30,366)	15,380	(2,365,702)
其他投资	(80,127)	-	-	(2,841)	3,929	(4,843)	-	(83,882)
以公允价值计量的自用物业	(2,372)	-	-	20	(458)	-	-	(2,810)
其他	(50,031)	-	-	3,531	-	756	-	(45,745)
	<u>(2,463,770)</u>	<u>(14,609)</u>	<u>-</u>	<u>(4,157)</u>	<u>3,471</u>	<u>(34,454)</u>	<u>15,380</u>	<u>(2,498,138)</u>

如果纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利并且递延所得税资产及递延所得税负债是属于同一税收征管部门, 则递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示:

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
递延所得税资产	33,187	21,455
递延所得税负债	<u>(2,492,471)</u>	<u>(2,455,806)</u>

## 12. 递延税项 (续)

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

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
税务亏损	<u>617,624</u>	<u>653,028</u>

税务亏损的金额认定是由子公司经营所在国家税务机关及相关税法规定的。未确认税务亏损的金额约为 617,624,000 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。本集团预期在可预见的将来不会将盈利分派予中国境外控股公司，因此并未确认递延所得税负债约 66,741,000 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 (附注 9)	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2020年1月1日	90,887	438	-	73,693	-	69,953	234,971
收购子公司	33,990	-	-	-	75,471	28,325	137,786
本年增加	59,155	-	17,048	23,995	-	11,706	111,904
处置子公司	(98,159)	(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	3,326	(2)	981	6,591	6,117	6,603	23,616
于2020年12月31日	80,272	-	18,029	106,254	81,588	114,798	400,941
收购子公司	2	-	-	-	-	-	2
本年增加	3,358	-	22,744	9,785	-	4,210	40,098
本年处置	-	-	-	-	-	(1,446)	(1,446)
本期重分类	-	-	28,828	-	(30,543)	-	(1,715)
重估抵消	-	-	-	(1,034)	-	-	(1,034)
重估增值	-	-	-	1,832	-	-	1,832
汇率变动影响	(516)	-	(755)	(766)	(104)	(721)	(2,862)
重分类至持有待售资产	(547)	-	-	-	-	-	(547)
于2021年3月31日	82,570	-	68,846	116,071	50,941	116,841	435,269
<b>累计折旧</b>							
于2020年1月1日	(27,730)	(8)	-	-	-	(4,592)	(32,330)
收购子公司	(8,330)	-	-	-	(6,962)	(970)	(16,262)
本期增加	(9,737)	(4)	-	(2,591)	(1,117)	(9,155)	(22,604)
处置子公司	14,468	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	(3,825)	-	-	-	(697)	(874)	(5,196)
于2020年12月31日	(28,337)	-	-	-	(8,776)	(15,298)	(52,411)
收购子公司	(1)	-	-	-	-	-	(1)
本期增加	(1,837)	-	-	(1,034)	(324)	(2,603)	(5,798)
本年处置	-	-	-	-	-	438	438
本期重分类	-	-	-	-	1,715	-	1,715
重估抵消	-	-	-	1,034	-	-	1,034
汇率变动影响	(293)	-	-	-	(498)	118	(673)
重分类至持有待售资产	369	-	-	-	-	-	369
于2021年3月31日	(30,099)	-	-	-	(7,883)	(17,345)	(55,327)
<b>账面</b>							
于2020年12月31日	51,935	-	18,029	106,254	72,812	99,500	348,530
于2021年3月31日	52,471	-	68,846	116,071	43,058	99,496	379,942

## (a) 评估方法

本集团在确定以公允价值计量的自用房地产价值时，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。

### 13. 物业、厂房及设备 (续)

公司管理层已经对自用房地产的价值做出了自己的判断，认为所使用的评估方法能够反映当前市场状况。

#### (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 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
以成本计量的租入自用物业	<u>99,496</u>	<u>99,500</u>

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权利。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
<b>成本</b>				
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	<u>295,879</u>	<u>24,949</u>	<u>3,383</u>	<u>324,211</u>
汇率变动影响	(1,559)	(141)	(20)	(1,720)
于2021年3月31日	<u>294,320</u>	<u>24,808</u>	<u>3,363</u>	<u>322,491</u>
<b>累计摊销</b>				
于2020年1月1日	-	(11,230)	(777)	(12,007)
本期摊销	-	(1,300)	(324)	(1,624)
本期处置	-	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)
本期新增	-	(312)	(20)	(332)
汇率变动影响	-	39	6	45
于2021年3月31日	-	<u>(13,708)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(14,708)</u>
<b>账面价值：</b>				
于2020年12月31日	<u>295,879</u>	<u>11,514</u>	<u>2,397</u>	<u>309,790</u>
于2021年3月31日	<u>294,320</u>	<u>11,100</u>	<u>2,363</u>	<u>307,783</u>

## 15. 其他投资

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
<b>非流动资产</b>		
对上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动计入 其他综合收益 (不可转回)	389,450	418,902
以公允价值计量且其变动计入损益的上市公司担保	63,910	50,525
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	1,070,354	1,655,919
	<u>1,523,714</u>	<u>2,125,346</u>

对上市企业的投资包括在深圳证券交易所上市的深圳市新南山控股 (集团) 股份有限公司 (简称“新南山控股”) 6.10% (2020年12月31日: 6.10%) 的权益, 在上海证券交易所上市的上海临港股份有限公司 (简称“上海临港”) 1.47% (2020年12月31日: 1.47%) 的权益以及北京万通房地产有限公司 (简称“北京万通”) 10.00% (2020年12月31日: 10.00%) 的权益。本集团将对上市企业的战略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2021年3月31日止3个月期间被投资上市企业无股利分红 (截至2020年3月31日止3个月期间: 无)。

## 16. 其他非流动资产

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
应收账款	51,895	50,253
预付账款	118,909	74,079
提供给合营企业的借款	464,553	513,416
提供给联营企业的借款	-	4,971
提供给第三方的借款	5,098	10,411
持有待处置的其他投资	124,521	125,269
	<u>764,976</u>	<u>778,399</u>

向合营企业提供的借款于报告日按 5.70%至 7.90%的实际年利率计息 (2020年12月31日: 5.70%至 8.63%), 无需在一年内偿还。

向联营企业提供的借款于2020年12月31日按 8.00%至 10.00%的实际年利率计息。

向与战略投资相关的第三方提供的贷款无担保, 于报告日无息 (2020年12月31日: 18.00%), 无需在一年内偿还。

17. 应收及其他应收款项

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
净应收账款:		
- 应收账款	76,719	53,122
- 减值损失	(1,803)	(1,921)
	74,916	51,201
应收合营企业的款项:		
- 贸易	12,772	16,635
- 非贸易	178,670	58,056
- 合营企业贷款	76,193	29,468
	267,635	104,159
应收联营企业的款项:		
- 贸易	33,135	41,834
- 非贸易	2,005	240,780
- 联营企业贷款	195,663	193,722
	230,803	476,336
应收少数股东的款项:		
- 非贸易	3,493	15,301
- 少数股东贷款	39,335	49,503
	42,828	64,804
应收其他关联方的款项		
- 非贸易	76,385	331,452
第三方贷款	121,536	34,546
员工贷款	104,589	103,731
保证金	598,401	78,283
净其他应收款:		
- 其他应收款	306,032	301,527
- 减值损失	(264)	(265)
	305,768	301,262
预付款项	29,326	27,645
	<u>1,852,187</u>	<u>1,573,419</u>

## 17. 应收及其他应收款项 (续)

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

向合营企业、联营企业和少数股东提供的贷款无担保，于报告日实际年利率为 5.10%至 15.20% (2020 年 12 月 31 日：5.10%至 10.00%)，且需在未来 12 个月内偿还。

对第三方的贷款中除由于收购完成而提供的无息贷款 17,741,000 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 个月内偿还的贷款，且年利率为 8.00%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保证金约 583,556,000 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。

应收账款从出具账单日起到期。

## 18. 持有待售资产

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
持有待售资产组	1,086,700	1,166,970
持有待售负债组	(285,302)	(329,501)
	<u>801,398</u>	<u>837,469</u>

2020 年 12 月，本集团与特定关联方达成协议，以人民币 5,847,241,000 元 (约等值 890,791,000 美金) 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。2021 年 2 月，本集团与特定关联方达成协议，以人民币 540,000,000 元 (约等值 82,266,000 美金) 的对价出售子公司苏州高新普洛斯物流园有限公司。截止 2020 年 3 月 31 日，因相关处置的工商管理程序仍在进行中，预计将在不久的将来完成出售，于 2020 年 3 月 31 日，该处置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 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
定期存款	57	58
银行存款	2,321,263	1,160,694
现金及现金等价物	2,321,320	1,160,752
在处置组中现金与现金等价物	57,802	61,310
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	2,379,122	1,222,062

## 20. 股本和资本管理

### (a) 股本

发行股本

	2021年3月31日/ 2020年12月31日	
	<u>股份总数</u>	
	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。

### (b) 资本管理

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

公司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。

## 20. 股本和资本管理 (续)

集团使用净债务权益比来衡量资本，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 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
贷款及借款	12,025,807	10,246,348
合营企业借款	2,829	2,829
少数股东借款	6,338	14,039
第三方借款	754	513
租赁负债	57,685	60,001
借款总额	<u>12,093,413</u>	<u>10,323,730</u>
减：现金及现金等价物	<u>(2,321,320)</u>	<u>(1,160,752)</u>
净负债	<u>9,772,093</u>	<u>9,162,978</u>
权益总额	<u>17,411,146</u>	<u>17,559,761</u>
总资产	<u>34,166,619</u>	<u>32,755,885</u>
净债务权益比	<u>56.13%</u>	<u>52.18%</u>
净债务资产比	<u>28.60%</u>	<u>27.97%</u>

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。

本集团在本年内并无资本管理办法的重大变动。

截至2021年3月31日止三个月，公司的策略与2020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50%或净债务权益比不超过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。

所有的集团银行贷款的额度都要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。集团定期监察其是否符合借款合同规定。截止2021年3月31日，集团未违反任何借款合同(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。

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。

	2021年3月 31日公允价值 千美元	于2021年3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
<b>公允价值计量重估</b>				
金融资产				
其他投资(附注15):				
- 对上市公司的股权投资	453,360	453,360	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,070,354	-	-	1,070,354
	2020年12月 31日公允价值 千美元	于2020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
<b>公允价值计量重估</b>				
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



## 21. 金融工具公允价值计量 (续)

截至2021年3月31日止的3个月，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(2020年12月31日：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	内部收益率法	10%
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 20%

非上市股本证券的公允价值采用收入法和市场法确定。使用收入法时，非上市股本证券的公允价值使用潜在买方的协定内部收益率。公允价值计量与内部收益率正相关。采用市场法时，非上市股本证券的公允价值确认使用流动性折扣对可比性上市公司的价格/销售比率和价格/账面比率进行调整，公允价值与流动性折扣率计量成负相关。

第三层级公允价值计量余额于本期间的变动如下：

	2021年 3月31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
新增权益工具	29,459	872,940
处置	(633,190)	(434,256)
本期/年计入当期损益的未实现净收益	27,553	137,631
汇兑损益	(9,387)	53,198
于3月31日/12月31日	<u>1,070,354</u>	<u>1,655,919</u>
报告期末持有资产本期产生的收益	<u>27,553</u>	<u>137,631</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2021年3月31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 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
资本及法定储备	645	3,838
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(171,207)	(129,913)
物业重估增值储备	8,104	6,730
公允价值储备 (不可转回)	89,863	113,227
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	6,981,906	6,956,745
	<u>5,391,530</u>	<u>5,432,846</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 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有建筑物所采用的会计政策处理的。

公允价值储备包括以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的上市权益性证券公允价值的累计净变动，直至该证券终止确认或减值。

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

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
<b>非流动负债</b>		
抵押银行贷款	4,871,399	4,393,572
抵押债券	742,064	746,715
无抵押银行贷款	228,853	461,705
无抵押债券	2,629,380	1,494,137
	<u>8,471,696</u>	<u>7,096,129</u>
<b>流动负债</b>		
抵押银行贷款	770,174	248,428
抵押债券	2,636	2,458
无抵押银行贷款	241,388	465,968
无抵押债券	2,539,913	2,433,365
	<u>3,554,111</u>	<u>3,150,219</u>

本集团以子公司的投资性房地产作为银行贷款和债券的抵押，其账面价值约为 16,115,297,000 美元 (2020 年 12 月 31 日: 15,445,068,000 美元) (参见附注 9)。

银行借款和债券的实际年利率在 1.24% 至 6.77% 之间 (2020 年 12 月 31 日: 1.29% 至 6.77%)。

### 24. 其他非流动负债

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
已收保证金	79,185	77,791
合同负债	-	551
应付员工奖金激励	31,742	21,483
来自少数股东的借款	2,709	10,388
租赁负债 (附注 26)	51,746	53,813
其他投资处置保证金	124,521	114,396
收购联营企业应付对价	37,080	37,303
其他	1,602	1,612
	<u>328,585</u>	<u>317,337</u>

## 25. 应付及其他应付款项

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
应付账款	2,544	2,379
预提工程款	591,713	692,675
预提营业费用	110,025	92,429
合同负债	58,533	40,645
应付利息	120,226	116,380
预收保证金	96,852	87,744
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	53,219	51,266
- 关联方 (贸易)	18,510	14,532
- 关联方 (非贸易)	395	300,342
- 少数股东 (贸易)	4,356	3,358
- 少数股东 (非贸易)	19,385	17,736
- 合营企业 (贸易)	704	1,522
- 合营企业 (非贸易)	494	495
- 联营企业 (贸易)	4	70
- 联营企业 (非贸易)	32	32
间接控股方借款应付利息	7,339	7,383
少数股东借款	3,629	3,651
少数股东借款的应付利息	206	129
合营企业借款	2,829	2,829
合营企业借款的应付利息	691	644
第三方企业借款	754	513
第三方企业借款的应付利息	215	216
收购子公司的应付对价	227,370	143,018
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	58,557	58,909
其他投资的应付对价	8,897	8,950
其他应付款	177,021	95,423
应付股利	1,904	1,916
租赁负债 (附注 26)	5,939	6,188
	1,572,343	1,751,374

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。从合营企业、少数股东及第三方获得的借款无担保，于未来 12 个月内偿还并于报告日按 3.00%至 6.08%的实际年利率（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：

	截至2021年3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	5,939	8,941
一年至两年	5,414	8,088
两年至五年	14,950	21,290
五年以上	31,382	38,891
	57,685	77,210
减：未确认的融资费用		(19,525)
租赁负债现值		57,685
	于2020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	6,188	9,313
一年至两年		
两年至五年	5,963	8,734
五年以上	15,540	22,185
	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并获取建筑设计资质。

## 27. 综合现金流量表注释 (续)

截至2021年3月31日止3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> %
安徽诺涵智能设备有限公司	2021年1月20日	91
义乌普杰仓储设施有限公司(“义乌普杰”)	2021年3月18日	100

### 收购影响

截至2021年3月31日止3个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下：

	<u>已确认收购价值</u> 千美元
投资性房地产	142,433
物业、厂房及设备	1
递延所得税资产	1
应收及其他应收款	2,954
现金及现金等价物	2,183
应付及其他应付款	(6,574)
贷款及借款	(22,562)
应交税金	30
递延所得税负债	(14,609)
少数股东权益	(1,188)
收购的净资产	102,669
收购子公司产生的商誉	(16,491)
收购对价	86,178
应付对价	(58,189)
收购子公司的现金	(2,183)
以前年度持有的股权公允价值	(18,774)
支付以前年度收购对价	58,392
<b>收购子公司现金流出</b>	<b>65,424</b>

对于上述子公司的收购交易，只有收购义乌普杰被视为企业合并。其他收购均为资产收购。

## 27. 综合现金流量表注释 (续)

自收购之日起至2021年3月31日，不考虑归属于收购产生的融资成本，义乌普杰分别为本集团本期收入和本期净利润贡献了0美元。如果收购发生在2021年1月1日，管理层估计义乌普杰将分别为集团截至2021年3月31日止三个月期间的收入和净利润贡献约2,619,000美元和1,166,000美元。

### 处置子公司

截至2021年3月31日止3个月期间，本集团将所持有GLP GOLDEN LINCOLN B Partners, LP的股权出售给关联方GLP GV CHINA 4 HOLDINGS LIMITED。

截至2021年3月31日止3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> %
GLP GOLDEN LINCOLN B Partners, LP	2021年3月	68.51

### 处置影响

截至2021年3月31日止3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
其他投资	633,191
少数股东权益	(199,384)
处置的净资产	433,807
处置子公司形成的收益	1,341
处置对价	435,148
收到以前年度处置对价	245,048
<b>处置子公司的现金流入</b>	<b>680,196</b>

自2021年1月1日至处置日，上述子公司对本集团截至2021年3月31日止3个月期间未贡献收入和净利润。

## 28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
未支付的其他投资	<u>338,310</u>	<u>422,716</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>886,683</u>	<u>1,493,469</u>

## 29. 重大关联方交易

### 关键管理人员薪酬

集团关键管理人员为负责集团规划、指挥和控制活动的人员。

作为本集团雇用的主要管理人员的人事费的一部分，主要管理人员薪酬如下：

	<u>截止3个月至</u>	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	<u>2,390</u>	<u>3,167</u>



## 29. 重大关联方交易 (续)

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

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
<b>合营企业</b>		
资产管理费收入	2,956	2,648
投资管理费收入	227	163
物业管理费收入	2,055	1,427
开发管理费收入	528	639
租赁管理费收入	902	560
收购管理费收入	2,462	-
合营企业获得的利息收入	7,650	2,500
合联营企业收取的利息费用	(13)	(329)
<b>联营企业</b>		
资产管理费收入	3,014	332
投资管理费收入	6,794	5,513
物业管理费收入	1,206	218
开发管理费收入	65	64
租赁管理费收入	589	-
联营企业获取的利息收入	1,419	1,911
<b>同母系子公司</b>		
资产管理费支出	(4,029)	(3,022)
资产管理费收入	2,660	1,995
处置子公司收益	1,341	(15)
来源于同系附属公司的利息收入	-	46
来源于同系附属公司的利息费用	(150)	(246)
<b>间接控股公司</b>		
管理服务支出	(663)	(1,113)
利息费用支出	-	(4,869)

### 30. 报告期后非调整事项

于2021年3月31日后发生的非调整事项如下：

于2021年4月21日，本集团在上海证券交易所发行了规模为人民币15亿元（约2.29亿美元）的人民币债券（“熊猫债券”）。熊猫债券的期限为5年，自发行之日起第三年年末，持有人可行使卖出期权。

于2021年4月27日，普洛斯中国成立收益基金II（“CIF II Fund”），预计总投资规模为人民币58亿元（约9亿美元）。

于2021年4月，本集团子公司珠海普易物流产业投资合伙企业（有限合伙）完成对苏宁集团部分公司的股权收购。

### 31. 公司资产负债表

2021年3月31日 - 未经审计

	附注	2021年 3月31日 千美元	2020年 12月31日 千美元
<b>非流动资产</b>			
子公司投资		15,188,577	14,439,971
子公司贷款		722,962	763,911
其他非流动资产		1,985	2,136
		<u>15,913,524</u>	<u>15,206,018</u>
<b>流动资产</b>			
其他应收款		2,514,453	3,135,838
现金及现金等价物		1,245,598	70,074
		<u>3,760,051</u>	<u>3,205,912</u>
<b>资产总额</b>		<u>19,673,575</u>	<u>18,411,930</u>
<b>股本和储备</b>			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备		(457,854)	(331,570)
<b>所有者权益总额</b>		<u>6,492,971</u>	<u>6,619,255</u>
<b>非流动负债</b>			
贷款及长期借款		4,310,502	3,050,841
		<u>4,310,502</u>	<u>3,050,841</u>
<b>流动负债</b>			
贷款及短期借款		2,992,016	2,840,330
其他应付款项		5,876,767	5,900,177
应交税金		1,319	1,327
		<u>8,870,102</u>	<u>8,741,834</u>
<b>负债总额</b>		<u>13,180,604</u>	<u>11,792,675</u>
<b>负债和所有者权益总额</b>		<u>19,673,575</u>	<u>18,411,930</u>

董事会于2021年5月14日核准并许可发出。

\_\_\_\_\_  
董事

\_\_\_\_\_  
董事

### 32. 公司综合利润表

截至2021年3月31日止3个月 - 未经审计

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
营业收入	-	-
其他业务支出	(2,764)	(977)
经营亏损	(2,764)	(977)
财务费用	(92,198)	(96,358)
财务收入	8,859	13,072
净财务费用	(83,339)	(83,286)
所得税前损失	(86,103)	(84,263)
所得税费用	(1,451)	(752)
净损失	(87,554)	(85,015)
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	(38,730)	(54,080)
本期综合收益总额	(126,284)	(139,095)

### 33. 公司现金流量表

截至2021年3月31日止3个月 - 未经审计

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
<b>经营活动产生的现金流量</b>		
税前亏损	(86,103)	(84,263)
调整：		
净财务费用	59,149	77,076
代扣代缴税金及附加	1,451	503
	(25,503)	(6,684)
营运资金变动：		
其他应收款	(94,396)	(28,697)
其他应付款	(58,583)	(29,875)
经营活动使用的现金流量净额	(178,482)	(65,256)
经营活动使用的现金流量净额	(178,482)	(65,256)
<b>投资活动使用的现金流量</b>		
已收取的利息收入	8,902	9,159
收到子公司偿还的贷款	40,644	100,441
对子公司的贷款	(6,771)	(23,163)
对子公司的投资	(16,416)	(676,884)
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额	26,359	(590,447)



33. 公司现金流量表 (续)

截至2021年3月31日止3个月 - 未经审计

	截止3个月至	
	2021年 3月31日 千美元	2020年 3月31日 千美元
<b>融资活动产生的现金流量</b>		
新增银行借款	1,382,462	1,070,029
新增债券	1,641,391	-
偿还银行借款	(1,234,955)	(130,146)
偿还债券	(366,948)	(64)
偿还股东借款	(13,696)	(7,374)
已付利息	(80,105)	(56,213)
<b>融资活动产生的现金流量净额</b>	<u>1,328,149</u>	<u>876,232</u>
<b>现金及现金等价物增加</b>	1,176,026	220,529
期初现金及现金等价物	70,074	100,406
汇率变动的的影响	(502)	(146)
<b>期末现金及现金等价物</b>	<u>1,245,598</u>	<u>320,789</u>