

普洛斯中国控股有限公司



中期财务报告

截至2021年6月30日止6个月期间

此报告为截至2021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



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)

HKSHO2100002

引言

我们已审阅载列于第 3 至第 53 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 6 月 30 日的综合财务状况表以及截至该日止 6 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》，公司董事会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 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。

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 8 月 13 日

综合损益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 6 月 30 日 千美元
营业收入	4	612,069	619,128
其他收入	5	52,899	38,451
销货成本及其他金融服务成本		(1,525)	(114,874)
物业相关支出		(171,106)	(134,175)
其他费用		(122,535)	(89,092)
投资性房地产公允价值变动	9	369,490	136,699
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		38,901	33,832
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		1,807	46,468
营业利润		780,000	536,437
财务费用		(242,216)	(280,129)
财务收益		23,827	15,960
净财务费用	6	(218,389)	(264,169)
收购子公司收益	27	28,435	-
处置子公司收益	27	167,614	186,026
处置投资性房地产收益		12,328	-
处置持有待售资产收益		8,170	-
税前利润	7	778,158	458,294
所得税费用	8	(258,974)	(193,171)
净利润		519,184	265,123
归属于：			
本公司股东		332,691	189,948
少数股东		186,493	75,175
净利润		519,184	265,123

刊载于第 13 至第 53 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6月30日止6个月期间 - 未经审计(续)

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
净利润	519,184	265,123
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	32,489	51,100
以公允价值计量的自有物业重估增值	1,955	1,449
后续可能重分类为损益的项目:		
外币报表折算差异	218,656	(219,419)
本期其他综合收益	253,100	(166,870)
本期综合收益合计	772,284	98,253
本期综合收益归属于:		
本公司股东	546,762	83,481
少数股东	225,522	14,772
本期综合收益合计	772,284	98,253

刊载于第 13 至第 53 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6月30日 - 未经审计

	附注	2021年 6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	21,015,190	21,380,459
对合营企业的投资	10	2,880,032	2,090,883
对联营企业的投资	11	2,123,671	1,799,882
递延所得税资产	12	33,951	21,455
物业、厂房及设备	13	532,594	348,530
无形资产	14	312,792	309,790
其他投资	15	1,811,471	2,125,346
其他非流动资产	16	831,398	778,399
		<u>29,541,099</u>	<u>28,854,744</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	2,146,049	1,573,419
持有待售资产	18	2,110,624	1,166,970
现金及现金等价物	19	1,811,706	1,160,752
		<u>6,068,379</u>	<u>3,901,141</u>
资产总额		<u><u>35,609,478</u></u>	<u><u>32,755,885</u></u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	5,969,955	5,432,846
		<u>12,920,780</u>	<u>12,383,671</u>
少数股东权益		<u>5,523,412</u>	<u>5,176,090</u>
权益总额		<u><u>18,444,192</u></u>	<u><u>17,559,761</u></u>

刊载于第13至第53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6月30日 - 未经审计 (续)

	附注	2021年 6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	9,059,205	7,096,129
递延所得税负债	12	2,363,461	2,455,806
其他非流动负债	24	383,093	317,337
		<u>11,805,759</u>	<u>9,869,272</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	3,261,056	3,150,219
应付及其他应付款项	25	1,495,500	1,751,374
应交税金		33,991	95,758
持有待售负债	18	568,980	329,501
		<u>5,359,527</u>	<u>5,326,852</u>
负债总额		<u>17,165,286</u>	<u>15,196,124</u>
负债和权益总额		<u>35,609,478</u>	<u>32,755,885</u>

董事会于2021年8月13日核准并许可发出。

董事

董事

刊载于第13至第53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2021年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估 增值储备 千美元	公允价值储备 (不可赎回) 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)	36,849	(847,882)	3,305	32,854	(1,554,630)	6,452,085	11,085,275	3,762,461	14,827,736
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	189,948	189,948	75,175	265,123
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	(159,016)	-	-	-	-	(159,016)	(60,403)	(219,419)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	51,100	-	-	51,100	-	51,100
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	1,449	-	-	-	1,449	-	1,449
其他综合收益总额	-	-	-	(159,016)	1,449	51,100	-	-	(106,467)	(60,403)	(166,870)
本期综合收益总额	-	-	-	(159,016)	1,449	51,100	-	189,948	83,461	14,772	98,253
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,439	109,439
转入储备	-	3,420	-	-	-	-	-	(3,420)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	1,024	-	-	-	-	-	-	1,024	(12,772)	(11,748)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174,663	174,663
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,124)	(15,124)
支付给本公司股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	(430,453)	(430,453)	-	(430,453)
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,666)	(2,666)
股东内部交易合计	-	4,444	-	-	-	-	-	(433,873)	(429,429)	253,540	(175,889)
于2020年6月30日	6,950,825	(3,887)	36,849	(1,006,698)	4,754	83,954	(1,554,630)	6,208,160	10,719,327	4,030,773	14,750,100

刊载于第13至第53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2021年6月30日止6个月期间-未经审计(续)

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估 增值储备 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2021年1月1日	6,950,825	3,838	36,849	(129,913)	6,730	113,227	(1,554,630)	6,956,745	12,383,671	5,176,090	17,559,761
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	332,691	332,691	186,493	519,184
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	172,581	-	-	-	-	172,581	39,029	211,610
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	32,489	-	-	32,489	-	32,489
应占合营企业的其他综合收益	-	(147)	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
应占联营企业的其他综合收益	-	7,193	-	-	-	-	-	-	7,193	-	7,193
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	1,955	-	-	-	1,955	-	1,955
其他综合收益总额	-	7,046	-	172,581	1,955	32,489	-	-	214,071	39,029	253,100
本期综合收益总额	-	7,046	-	172,581	1,955	32,489	-	332,691	546,762	225,522	772,284
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259,594	259,594
转入储备	-	57,074	-	-	-	-	-	(57,074)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	(13,851)	-	-	-	-	-	-	(13,851)	(94,564)	(108,405)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,038	50,038
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(305,114)	(305,114)
向少数股东处置子公司股份	-	4,198	-	-	-	-	-	-	4,198	236,315	240,513
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,479)	(24,479)
股东内部交易合计	-	47,421	-	-	-	-	-	(57,074)	(9,653)	121,800	112,147
于2021年6月30日	6,950,825	58,305	36,849	42,668	8,685	145,716	(1,554,630)	7,232,362	12,920,780	5,523,412	18,444,192

刊载于第13至第53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6月30日止6个月期间 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
经营活动的现金流量			
税前利润		778,158	458,294
调整:			
无形资产摊销	14	663	825
递延管理费摊销		66	62
物业、厂房及设备折旧	13	15,006	13,365
处置物业、厂房及设备的(收益)/损失		(8)	18
处置投资性房地产的收益		(12,328)	-
处置子公司的收益	27	(167,614)	(186,026)
收购子公司的收益	27	(28,435)	(52)
处置持有待售资产的收益		(8,170)	-
应占合营企业利润(扣除所得税费用)		(38,901)	(33,832)
应占联营企业利润(扣除所得税费用)		(1,807)	(46,468)
投资性房地产公允价值变动		(369,490)	(136,699)
金融资产公允价值变动		(44,682)	(18,387)
处置联营企业和金融资产的其他收入		-	(8,647)
确认应收及其他应收款项减值损失		357	13,569
净财务费用		218,389	264,169
		<u>341,204</u>	<u>320,191</u>
营运资本变动:			
应收及其他应收款项与存货		(82,658)	(69,344)
应付及其他应付款项		60,389	(61,799)
经营产生的现金流量		<u>318,935</u>	<u>189,048</u>
已付税金		(91,838)	(72,536)
经营活动产生的现金流量净额		<u>227,097</u>	<u>116,512</u>

刊载于第13至第53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6月30日止6个月期间 - 未经审计(续)

	附注	截止六个月至	
		2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 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	(560,670)	(104,639)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	890,137	133,348
支付收购投资性房地产押金		(366,422)	(5,817)
收回其他投资保证金		-	11,522
投资性房地产开发支出		(546,218)	(411,879)
购买其他投资支付的现金		(235,703)	(88,975)
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		(178,720)	(31,605)
处置物业、厂房及设备收到的对价		884	113
对合营企业的贷款		(4,347)	(167,557)
对联营企业的贷款		(7,075)	(19,497)
对第三方企业的贷款		(127,890)	(34,267)
收到合营企业偿还的贷款		72,136	26,867
收到联营企业偿还的贷款		13,425	6,183
收到少数股东偿还的贷款		30,415	2,940
收到第三方企业偿还的贷款		88,703	109,768
收购联营企业		-	(926,810)
处置持有待售资产及负债的对价		122,942	-
处置联营企业的对价		14,245	5,576
处置其他投资的对价		7,704	398,073
子公司股息和利息收入支付的代扣代缴所得税		(88,214)	-
对合营企业的注资		(708,025)	(701,750)
对联营企业的注资		(310,769)	(566,794)
已收取的利息收入		28,070	9,039
投资活动使用的现金流量净额		(1,865,392)	(2,356,177)

刊载于第13至第53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6月30日止6个月期间 - 未经审计(续)

	截止六个月至	
	2021年	2020年
	6月30日	6月30日
	千美元	千美元
筹资活动的现金流量		
收到少数股东注资	258,673	109,439
新增银行借款	3,527,420	3,757,772
发行债券	2,226,761	285,708
新增合营企业借款	-	28,282
新增联营企业借款	-	2,829
新增少数股东借款	-	7,410
新增第三方企业借款	-	3,504
发行跟投计划份额	2,762	-
偿还银行借款	(2,357,493)	(1,602,088)
偿还债券	(1,252,815)	(14,171)
偿还间接控股公司借款	-	(13,357)
偿还合营企业的借款	-	(30,306)
偿还联营企业的借款	-	(51,090)
偿还少数股东借款	(8,160)	-
偿还第三方企业借款	(637)	(3,990)
已付利息	(240,674)	(233,399)
支付给少数股东的股利	(24,479)	(2,666)
偿还租赁负债本金部分	(4,266)	(1,878)
偿还租赁负债利息部分	(1,880)	(1,255)
从少数股东收购子公司股份	(44,833)	(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	2,320,892	2,228,996

刊载于第13至第53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6月30日止6个月期间 - 未经审计(续)

	附注	截止六个月至	
		2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		682,597	(10,669)
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		10,880	(10,672)
期末现金及现金等价物	19	1,915,539	838,374

刊载于第 13 至第 53 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 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，如《香港财务报告准则》第17号保险合同，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，会计估计之定义	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

	截止六个月至	
	2021年	2020年
	6月30日	6月30日
	千美元	千美元
租金及相关收入	545,757	456,659
《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	1,701	106,642
金融服务收入	-	13,850
管理费收入	64,611	40,479
其他	-	1,498
	<u>66,312</u>	<u>162,469</u>
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	1,701	108,140
于某一时段内确认收入	64,611	54,329
	<u>66,312</u>	<u>162,469</u>
	<u>612,069</u>	<u>619,128</u>

本集团的客户群分散，且在列示期间不存在交易额超过集团总收入的10%的客户。

5. 其他收入

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
金融资产公允价值变动	44,682	18,387
政府补助	6,765	10,035
水电费收入	1,187	592
物业、厂房和设备处置收益 / (损失)	8	(18)
处置联营企业收益	184	2,051
处置金融资产收益	-	8,947
处置金融资产损失	-	(2,351)
其他	73	808
	<u>52,899</u>	<u>38,451</u>

6. 净财务费用

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	2,687	3,012
- 合营企业贷款	15,897	6,472
- 联营企业贷款	2,972	4,733
- 少数股东贷款	-	112
- 关联方贷款	440	-
- 第三方贷款	1,831	1,631
利息收入	23,827	15,960
银行贷款成本摊销	(16,432)	(5,275)
债券交易成本摊销	(2,912)	(2,617)
利息费用：		
- 银行借款	(110,357)	(114,218)
- 债券	(115,806)	(98,204)
- 间接控股公司借款	(39)	(9,541)
- 合营企业借款	-	(680)
- 联营企业借款	-	(28)
- 少数股东借款	(242)	(620)
- 第三方借款	-	(20)
- 使用权资产	(2,458)	(1,321)
借款成本总额	(248,246)	(232,524)
减：于投资性房地产资本化的借款成本	9,180	5,673
借款成本净额	(239,066)	(226,851)
汇兑损失	(3,150)	(53,278)
于损益中确认的净财务费用	(218,389)	(264,169)

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(69,446)	(34,483)
工资和薪金中设定提存计划	(6,777)	(2,030)
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(663)	(825)
递延管理费摊销	(66)	(62)
物业、厂房及设备折旧：		
- 自有物业、厂房及设备	(6,634)	(9,475)
- 使用权资产	(8,372)	(3,890)
应收及其他应收款项减值损失	(357)	(13,569)

8. 所得税费用

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
当期税金	83,576	47,157
境外收入代扣代缴所得税	81,616	70,335
	165,192	117,492
递延税项		
暂时差异的产生和转回	93,782	75,679
	258,974	193,171
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	778,158	458,294
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(38,900)	(33,832)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(1,807)	(46,468)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的 税前利润	737,451	377,994
按中国 25%税率计算的所得税费用	184,363	94,499
子公司不同税率影响	(40,246)	(9,970)
无需征税的收入	(17,818)	(20,528)
不可扣减的费用	36,823	33,684
未确认递延所得税的税务亏损及其他暂时性差异	18,026	29,246
确认前期未确认的税务亏损	(3,790)	(4,095)
境外收入代扣代缴所得税	81,616	70,335
	258,974	193,171

9. 投资性房地产

	2021年 6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	657,163	1,257,960
收购子公司(附注27)	1,413,487	1,050,716
处置子公司(附注27)	(1,997,018)	(2,392,203)
资本化的借款成本	9,180	14,556
重分类为物业, 厂房及设备(附注13)	(21,380)	-
公允价值变动	369,490	532,835
重分类为持有待售资产(附注18)	(1,045,128)	(1,065,798)
汇率变动影响	248,937	1,325,729
	<u>21,015,190</u>	<u>21,380,459</u>
于6月30日 / 12月31日	<u>21,015,190</u>	<u>21,380,459</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	17,131,470	17,679,556
重建中的投资性房地产	40,416	19,249
开发中的投资性房地产	1,957,787	1,813,162
持有供开发的土地	1,885,517	1,868,492
	<u>21,015,190</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。

于2021年6月30日, 向银行抵押为本集团取得信贷融资(参阅附注23)的投资性房地产的账面价值总额约为16,339,624,000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 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
应收租金：		
- 一年以内	858,118	788,935
- 一年至五年	1,453,262	1,408,705
- 五年以上	492,623	503,994
	2,804,003	2,701,634

10. 对合营企业的投资

	附注	2021年 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
GLP Thor Fund I, L.P. ("Thor Fund")	(a)	616,051	-
招商局资本投资有限责任公司 ("CMCI")		794,359	770,916
北京金通港房地产开发有限公司 ("Z3 项目")		359,706	357,162
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) ("CVA I Fund")		262,447	236,593
其他		847,469	726,212
		<u>2,880,032</u>	<u>2,090,883</u>

- (a) 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 6 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 6月30日	2020年 12月31日
	千美元	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”)	1,070,979	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”)	275,996	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”)	218,523	216,997
其他	558,173	504,607
	<u>2,123,671</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/ 6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	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>29,418</u>
2021年6月30日								
未利用的可抵扣亏损	24,546	11,206	(6,186)	(2,519)	-	4,617	(2,274)	29,390
其他	4,873	-	-	47	-	(1,651)	-	3,369
	<u>29,419</u>	<u>11,206</u>	<u>(6,186)</u>	<u>(2,472)</u>	<u>-</u>	<u>3,066</u>	<u>(2,274)</u>	<u>32,759</u>
递延所得税负债								
2020年12月31日								
投资性房地产	(2,299,937)	(135,195)	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)	-	(50,031)
	<u>(2,356,933)</u>	<u>(135,493)</u>	<u>301,269</u>	<u>(189,461)</u>	<u>(775)</u>	<u>(250,087)</u>	<u>167,690</u>	<u>(2,463,770)</u>
2021年6月30日								
投资性房地产	(2,331,240)	(18,590)	163,678	(67,473)	-	(92,373)	127,147	(2,218,651)
其他投资	(80,127)	-	-	(4,184)	(1,926)	(6,657)	-	(92,894)
以公允价值计量的自 用物业	(2,372)	-	-	(26)	(652)	-	-	(3,050)
其他	(50,031)	-	-	176	-	2,181	-	(47,674)
	<u>(2,463,770)</u>	<u>(18,590)</u>	<u>163,678</u>	<u>(71,507)</u>	<u>(2,578)</u>	<u>(96,849)</u>	<u>127,147</u>	<u>(2,362,269)</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 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
递延所得税资产	33,951	21,455
递延所得税负债	<u>(2,363,461)</u>	<u>(2,455,806)</u>

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 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
税务亏损	<u>662,354</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 662,354,000 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 60,547,000 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	-	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	3,328	(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)	842	-	-	-	-	-	842
本期增加	11,860	-	95,022	-	-	71,837	178,719
自投资性房地产重分类	-	-	-	21,380	-	-	21,380
重分类至持有待售资产	(577)	-	-	-	-	-	(577)
处置子公司(附注27)	(3,923)	-	-	-	-	-	(3,923)
本期处置	(1,261)	-	-	-	-	(6,208)	(7,469)
本期重分类	-	-	29,302	-	(30,588)	-	(1,286)
重估抵消	-	-	-	(2,279)	-	-	(2,279)
重估增值	-	-	-	2,607	-	-	2,607
汇率变动影响	858	-	466	1,153	779	1,340	4,586
于2021年6月30日	88,071	-	142,819	129,115	51,779	181,767	593,551
累计折旧							
于2020年1月1日	(27,730)	(8)	-	-	-	(4,592)	(32,330)
收购子公司	(8,330)	-	-	-	(6,862)	(970)	(16,262)
本年增加	(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	(3,625)	-	-	-	(897)	(874)	(5,196)
于2020年12月31日	(28,337)	-	-	-	(8,776)	(15,298)	(52,411)
收购子公司(附注29)	(841)	-	-	-	-	-	(841)
本期增加	(3,598)	-	-	(2,279)	(757)	(8,372)	(15,006)
重估抵消	-	-	-	2,279	-	-	2,279
处置子公司(附注29)	1,653	-	-	-	-	-	1,653
本期处置	385	-	-	-	-	2,422	2,807
本期重分类	-	-	-	-	1,286	-	1,286
重分类至持有待售资产	394	-	-	-	-	-	394
汇率变动影响	(854)	-	-	-	(91)	(173)	(1,118)
于2021年6月30日	(31,198)	-	-	-	(6,338)	(21,421)	(60,957)
账面							
于2020年12月31日	51,935	-	18,029	106,254	72,812	99,500	348,530
于2021年6月30日	56,873	-	142,819	129,115	43,441	160,346	532,594

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 6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	160,346	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
汇率变动影响	3,577	268	57	3,902
于2021年6月30日	299,456	25,217	3,440	328,113
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	-	(621)	(42)	(663)
汇率变动影响	-	(227)	(10)	(237)
于2021年6月30日	-	(14,283)	(1,038)	(15,321)
账面价值:				
于2020年12月31日	295,879	11,514	2,397	309,790
于2021年6月30日	299,456	10,934	2,402	312,792

15. 其他投资

	2021年 6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)	457,607	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	316,261	50,525
对上市基础设施证券投资基金的投资	181,791	-
对非上市公司的股权投资	855,812	1,655,919
	<u>1,811,471</u>	<u>2,125,346</u>

截至2021年6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6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”）301,560,000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6月30日止6个月期间，该等被投资上市实体无股利分红（截至2020年6月30日止6个月期间：无）。

16. 其他非流动资产

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
	千美元	千美元
应收账款	47,493	50,253
预付账款	118,603	74,079
提供给合营企业的借款	426,146	513,416
提供给联营企业的借款	3,097	4,971
提供给第三方的借款	5,182	10,411
提供给员工的借款	104,306	-
持有待处置的其他投资	126,571	125,269
	<u>831,398</u>	<u>778,399</u>

提供给合营企业的借款于报告日按 5.70%至 7.90%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 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
净应收账款:		
- 应收账款	73,923	53,122
- 减值损失	(1,523)	(1,921)
	72,400	51,201
应收合营企业的款项:		
- 贸易	16,487	16,635
- 非贸易	10,277	58,056
- 合营企业贷款	60,200	29,468
	86,964	104,159
应收联营企业的款项:		
- 贸易	26,360	41,834
- 非贸易	4,798	240,780
- 联营企业贷款	189,156	193,722
	220,314	476,336
应收少数股东的款项:		
- 非贸易	3,549	15,301
- 少数股东贷款	19,844	49,503
	23,393	64,804
应收其他关联方的款项:		
- 贸易	1,033	-
- 非贸易	75,582	331,452
	76,615	331,452
应收中金普洛斯基金的款项:		
- 应收处置对价	458,787	-
- 应收原子公司的股利	358,481	-
	817,268	-
第三方贷款	78,526	34,546
员工贷款	-	103,731
保证金	444,645	78,283
净其他应收款:		
- 其他应收款	293,768	301,527
- 减值损失	(284)	(265)
	293,484	301,262
预付款项	32,440	27,645
	<u>2,146,049</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。

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 5.10%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 18,033,000 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 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数额约 425,641,000 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 6月30日 千美元	2020 年 12月31日 千美元
持有待售资产组	2,110,624	1,166,970
持有待售负债组	(568,980)	(329,501)
	<u>1,541,644</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 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。

于 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。

截至 2021 年 6 月 30 日, 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 6 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 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
定期存款	13,995	58
银行存款	<u>1,797,711</u>	<u>1,160,694</u>
在综合财务状况表中的现金及现金等价物	1,811,706	1,160,752
在处置组中的现金与现金等价物	<u>103,833</u>	<u>61,310</u>
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	<u><u>1,915,539</u></u>	<u><u>1,222,062</u></u>

20 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2021年6月30日 / 2020年12月31日	
	<u>股份总数</u>	
	千股	千美元
普通股发行额:	<u>6,950,825</u>	<u>6,950,825</u>

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

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。

20. 股本和资本管理 (续)

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 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
贷款及借款	12,320,261	10,246,348
合营企业借款	2,829	2,829
少数股东借款	5,978	14,039
第三方借款	766	513
租赁负债	92,465	60,001
借款总额	12,422,299	10,323,730
减：现金及现金等价物	(1,811,706)	(1,160,752)
净负债	10,610,593	9,162,978
权益总额	18,444,192	17,559,761
总资产	35,609,478	32,755,885
净负债权益比	57.53%	52.18%
净负债资产比	29.80%	27.97%

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。

20. 股本和资本管理 (续)

截至2021年6月30日止六个月期间，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6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6月 30日公允价值 千美元	于2021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):				
- 对上市公司的股权投资	955,659	955,659	-	-
- 对非上市公司的股权投资	855,812	-	-	855,812
	于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
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6月30日止6个月期间, 在第1与第2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的投资自第3层级归类至第1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 6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	51,873	872,940
本期/年计入当期损益的未实现收益或损失	22,441	137,631
处置	(640,894)	(434,256)
重分类为对上市公司的股权投资	(242,920)	-
汇兑损益	9,393	53,198
	<u>855,812</u>	<u>1,655,919</u>
于6月30日 / 12月31日		
报告期末持有资产于本期产生的收益或损失总额	<u>22,441</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6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 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
资本及法定储备	58,305	3,838
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	42,668	(129,913)
物业重估增值储备	8,685	6,730
公允价值储备 (不可转回)	145,716	113,227
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	7,232,362	6,956,745
	<u>5,969,955</u>	<u>5,432,846</u>

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。

其他储备主要是指直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 6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	4,704,432	4,393,572
抵押债券	753,286	746,715
无抵押银行贷款	232,379	461,705
无抵押债券	3,369,108	1,494,137
	<u>9,059,205</u>	<u>7,096,129</u>
流动负债		
抵押银行贷款	1,514,213	248,428
抵押债券	3,222	2,458
无抵押银行贷款	199,584	465,968
无抵押债券	1,544,037	2,433,365
	<u>3,261,056</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16,339,624,000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1.39%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 6月30日	2020年 12月31日
	千美元	千美元
已收保证金	81,315	77,791
应付物业收购款	2,904	-
合同负债	-	551
应付员工奖金激励	42,560	21,483
来自少数股东的借款	5,033	10,388
租赁负债(附注26)	81,838	53,813
已收处置其他投资保证金	126,571	114,396
收购合营企业应付对价	37,690	37,303
其他	5,182	1,612
	<u>383,093</u>	<u>317,337</u>

25. 应付及其他应付款项

	2021年 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
应付账款	4,420	2,379
预提工程款	673,267	692,675
预提营业费用	102,732	92,429
合同负债	53,993	40,645
应付利息	104,380	116,380
预收保证金	90,539	87,744
应付：		
- 间接控股公司(贸易)	52,716	51,266
- 其他关联方(贸易)	24,231	14,532
- 其他关联方(非贸易)	640	300,342
- 少数股东(贸易)	3,928	3,358
- 少数股东(非贸易)	21,924	17,736
- 合营企业(贸易)	1,061	1,522
- 合营企业(非贸易)	498	495
- 联营企业(贸易)	73	70
- 联营企业(非贸易)	32	32
间接控股方借款应付利息	7,498	7,383
合营企业借款	2,829	2,829
合营企业借款的应付利息	680	644
少数股东借款	945	3,651
少数股东借款的应付利息	284	129
第三方企业借款	766	513
第三方企业借款的应付利息	206	216
收购子公司的应付对价	119,946	143,018
出售投资性房地产的预提费用和已收保证金	59,521	58,909
投资性房地产收购的应付对价	9,043	8,950
其他应付款	146,785	95,423
应付股利	1,936	1,916
租赁负债(附注26)	10,627	6,188
	<u>1,495,500</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、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3.00%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	10,627	15,152
一年至两年	10,382	14,364
两年至五年	26,338	35,268
五年以上	45,118	53,671
	92,465	118,455
减：未确认的融资费用		(25,990)
租赁负债现值		92,465

26. 租赁负债

	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	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，并获取建筑设计资质。

截至2021年6月30日止6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

27. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响

截至2021年6月30日止6个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下：

	<u>已确认收购价值</u> 千美元
投资性房地产	1,413,487
物业、厂房及设备	1
递延所得税资产	11,206
其他非流动资产	29
应收及其他应收款	53,910
现金及现金等价物	7,783
应付及其他应付款	(609,828)
贷款及借款	(68,999)
递延所得税负债	(18,590)
少数股东权益	(50,038)
	<hr/>
收购的净资产	738,961
收购子公司的收益	(28,435)
	<hr/>
收购对价	710,526
应付对价	(195,461)
收购子公司的现金	(7,783)
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	72,162
	<hr/>
收购子公司现金流出	560,670
	<hr/>

上述子公司的收购成本合计为 710,526,000 美元。

从收购日至 2021 年 6 月 30 日，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 24,348,000 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 6 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 35,268,000 美元和 19,057,000 美元。

27. 综合现金流量表注释 (续)

处置子公司

截至2021年6月30日止6个月期间, 本集团将所持有 GLP GOLDEN LINCOLN B Partners, LP 和上海普翌投资管理中心(有限合伙)的股权分别出售给关联方 GLP GV CHINA 4 HOLDINGS LIMITED 和 GLP GV CHINA 7 HOLDINGS LIMITED。

截至2021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> %
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

* 该等子公司被处置至中金普洛斯基金 (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	1,997,018
递延所得税资产	6,186
其他资产	26
厂房及设备	2,270
其他投资	633,190
应收及其他应收款项	54,316
现金及现金等价物	132,306
应付及其他应付款项	(985,415)
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	(163,878)
其他非流动负债	(9,408)
少数股东权益	(305,114)
处置的净资产	1,106,058
处置子公司的收益	167,614
处置对价	1,273,672
应收对价	(512,166)
非现金支付	(41,892)
所处置子公司的现金	(132,306)
以前年度处置的现金对价	297,902
应付处置相关中介费	4,927
处置子公司的现金流入	890,137

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6月30日止6个月期间的收入和净利润分别大约贡献101,408,000美元和82,611,000美元。

28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2021年 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
未支付的其他投资	<u>379,803</u>	<u>422,716</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>825,231</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>截止六个月至</u>	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	<u>4,953</u>	<u>6,177</u>

29. 重大关联方交易 (续)

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

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
合营企业		
资产管理费收入	6,791	4,886
投资管理费收入	663	336
物业管理费收入	4,170	2,943
开发管理费收入	1,254	2,377
租赁管理费收入	2,160	1,868
收购管理费收入	2,374	5,005
处置子公司收益	-	23,559
来源于合营企业的利息收入	15,897	6,472
来源于合营企业的利息费用	-	(680)
联营企业		
资产管理费收入	6,068	787
投资管理费收入	23,786	5,335
物业管理费收入	2,432	502
开发管理费收入	65	151
租赁管理费收入	1,425	-
处置子公司收益	-	147,065
来源于联营企业的利息收入	2,972	4,733
来源于联营企业的利息费用	-	(28)
同母系子公司		
资产管理费支出	(8,271)	(6,147)
资产管理费收入	5,493	3,974
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	-	112
来源于同系附属公司的利息费用	(242)	(620)
间接控股公司		
管理服务费支出	(1,159)	(2,801)
利息费用支出	(39)	(9,541)

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6月30日,相关银行借款余额约为221,833,000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6月30日,相关资产支持证券余额约为82,071,000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6月30日后发生的非调整事项如下:

于2021年7月28日,本集团成立中国收益基金III(“CIF III Fund”),预计总投资规模为人民币45亿元(约等值7亿美元)。

于2021年7月2日,本集团于香港证券交易所发行面值为人民币1,200,000,000元的中期票据,于2024年到期,固定年利率为4.00%。

31. 公司财务状况表

于2021年6月30日 - 未经审计

	附注	2021年 6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		16,474,504	14,439,971
对子公司贷款		674,652	763,911
其他非流动资产		1,877	2,136
		<u>17,151,033</u>	<u>15,206,018</u>
流动资产			
其他应收款项		2,875,336	3,135,838
现金及现金等价物		625,191	70,074
		<u>3,500,527</u>	<u>3,205,912</u>
资产总额		<u>20,651,560</u>	<u>18,411,930</u>
股本和储备			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备		(354,999)	(331,570)
所有者权益总额		<u>6,595,826</u>	<u>6,619,255</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		5,332,046	3,050,841
		<u>5,332,046</u>	<u>3,050,841</u>
流动负债			
贷款及短期借款		2,237,589	2,840,330
其他应付款项		6,484,759	5,900,177
应交税金		1,340	1,327
		<u>8,723,688</u>	<u>8,741,834</u>
负债总额		<u>14,055,734</u>	<u>11,792,675</u>
负债和所有者权益总额		<u>20,651,560</u>	<u>18,411,930</u>

董事会于2021年8月13日核准并许可发出。

董事

董事



32. 公司综合损益表

截至2021年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
来自子公司的股利收入	-	1,050,990
其他费用	(7,345)	(6,307)
经营(亏损)/利润	(7,345)	1,044,683
财务费用	(99,748)	(184,569)
财务收入	17,258	24,354
净财务费用	(82,490)	(160,215)
所得税前(亏损)/利润	(89,835)	884,468
所得税费用	(2,169)	(1,399)
净(亏损)/利润	(92,004)	883,069
本期其他综合收益		
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>		
外币报表折算差异	68,575	(93,394)
本期综合收益总额	(23,429)	789,675

33. 公司现金流量表

截至2021年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
经营活动的现金流量		
税前(亏损)/利润	(89,835)	884,468
调整:		
净财务费用	91,202	153,773
子公司股利收入	-	(1,050,990)
代扣代缴税金及附加	2,169	892
	3,536	(11,857)
营运资金变动:		
其他应收款项	(500,632)	(57,133)
其他应付款项	253,626	(11,148)
经营产生/(使用)的现金流量净额	(243,470)	(80,138)
已付税项	-	-
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	(243,470)	(80,138)
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	17,858	19,325
收到子公司偿还的贷款	103,655	164,777
对子公司的贷款	(10,946)	(29,921)
对子公司的投资	(784,104)	(1,720,840)
投资活动使用的现金流量净额	(673,537)	(1,566,659)

33. 公司现金流量表 (续)

截至2021年6月30日止6个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2021年 6月30日 千美元	2020年 6月30日 千美元
筹资活动的现金流量		
新增银行借款	2,787,669	3,087,809
新增债券	2,179,279	-
已付债券发行交易成本	-	(178)
偿还银行借款	(2,121,171)	(1,325,166)
偿还债券	(1,224,940)	-
偿还间接控股公司借款	(13,696)	(13,357)
已付利息	(135,279)	(134,660)
筹资活动产生的现金流量净额	<u>1,471,862</u>	<u>1,614,448</u>
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	554,855	(32,349)
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	<u>262</u>	<u>(213)</u>
期末现金及现金等价物	<u><u>625,191</u></u>	<u><u>67,844</u></u>