



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至 2022 年 9 月 30 日止 9 个月期间

此报告为截至 2022 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



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)

HKSHO2200044

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 2022 年 9 月 30 日的综合资产负债表以及截至该日止 9 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 2022 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

2022 年 11 月 15 日

综合收益报表

截至2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	附注	截止九个月至	
		2022年 9月30日 千美元	2021年 9月30日 千美元
营业收入	4	895,994	918,056
其他收入	5	17,399	168,029
销货成本		(5,876)	(2,366)
物业相关及其他营业支出		(391,423)	(266,722)
其他费用		(253,805)	(186,908)
投资性房地产公允价值变动	9	816,867	586,929
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		19,403	57,610
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		187,434	106,682
营业利润		1,285,993	1,381,310
财务费用		(579,084)	(378,693)
财务收益		53,387	49,026
净财务费用	6	(525,697)	(329,667)
收购子公司收益	27	208	28,435
处置子公司收益	27	1,075,906	313,167
处置投资性房地产收益		542	13,217
税前利润	7	1,836,952	1,406,462
所得税费用	8	(584,781)	(494,985)
净利润		1,252,171	911,477
归属于：			
本公司股东		1,185,461	639,272
少数股东		66,710	272,205
净利润		1,252,171	911,477

刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合收益报表

截至2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)



	截止九个月至	
	2022年 9月30日 千美元	2021年 9月30日 千美元
净利润	1,252,171	911,477
其他综合收益		
<i>后续不能重分类为损益的项目:</i>		
其他投资的公允价值变动	(21,726)	80,849
以公允价值计量的自有物业重估增值	-	5,024
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>		
海外业务合并及外币报表折算差异	(2,142,382)	217,943
应占合营企业的其他综合收益	14,580	210
应占联营企业的其他综合收益	(2,241)	7,925
本期其他综合收益	<u>(2,151,769)</u>	<u>311,951</u>
本期综合收益合计	<u>(899,598)</u>	<u>1,223,428</u>
归属于:		
本公司股东	(395,157)	905,759
少数股东	(504,441)	317,669
本期综合收益合计	<u>(899,598)</u>	<u>1,223,428</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。



综合资产负债表

于2022年9月30日 - 未经审计

	附注	2022年 9月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	9	14,723,582	15,269,504
对合营企业的投资	10	2,773,309	3,080,404
对联营企业的投资	11	2,753,887	2,811,647
递延所得税资产	12	49,344	24,657
物业、厂房及设备	13	1,224,388	823,082
无形资产	14	690,487	316,716
其他长期投资	15	1,555,791	2,336,864
其他非流动资产	16	1,946,772	716,633
		<u>25,717,560</u>	<u>25,379,507</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	3,975,653	2,889,843
持有待售资产	18	4,841,087	5,532,665
现金及现金等价物	19	1,423,558	716,941
		<u>10,240,298</u>	<u>9,139,449</u>
资产总额		<u>35,957,858</u>	<u>34,518,956</u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	6,830,616	7,278,443
		13,781,441	14,229,268
少数股东权益		<u>5,155,598</u>	<u>5,627,871</u>
权益总额		<u>18,937,039</u>	<u>19,857,139</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。



综合资产负债表

于2022年9月30日 - 未经审计 (续)

	附注	2022年 9月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	23	8,065,091	7,095,801
递延所得税负债	12	1,624,951	1,751,698
其他非流动负债	24	<u>669,986</u>	<u>500,368</u>
		<u>10,360,028</u>	<u>9,347,867</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	1,670,864	1,086,493
应付及其他应付款项	25	1,508,946	1,591,910
应交税金		355,055	158,889
持有待售负债	18	<u>3,125,926</u>	<u>2,476,658</u>
		<u>6,660,791</u>	<u>5,313,950</u>
负债总额		<u>17,020,819</u>	<u>14,661,817</u>
负债和权益总额		<u>35,957,858</u>	<u>34,518,956</u>

董事会于2022年11月15日核准并许可发出。

诸葛文静
董事

莫志明
董事

刊载于第13至第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2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	股本	资本储备和 法定盈余公积	股份支付 资本储备	外币报表 折算差异	物业重估 增值储备	公允价值储备 (不可转回)	其他储备	留存收益	归属于公司 股东的权益	少数股东权益	权益总额
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	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											
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	-	-	-	172,479	-	-	-	-	172,479	45,464	217,943
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	-	172,479	5,024	80,849	-	-	266,487	45,464	311,951
本期综合收益总额	-	8,135	-	172,479	5,024	80,849	-	639,272	905,759	317,669	1,223,428
直接计入权益的股东内部交易											
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365,114	365,114
少数股东减资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(244,590)	(244,590)
转入储备	-	57,899	-	-	-	-	-	(57,899)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	(14,326)	-	-	-	-	-	-	(14,326)	(136,009)	(150,335)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,374	100,374
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(518,138)	(518,138)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,801)	(36,801)
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	6,950,825	59,744	36,849	42,566	11,754	194,076	(1,554,630)	7,538,118	13,279,302	5,260,024	18,539,326

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 2022 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	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于 2022 年 1 月 1 日	6,950,825	90,779	36,849	174,951	228,707	(1,554,630)	8,301,787	14,229,268	5,627,871	19,857,139
本期综合收益总额										
净利润	-	-	-	-	-	-	1,185,461	1,185,461	66,710	1,252,171
其他综合收益										
外币报表折算差异	-	-	-	(1,571,231)	-	-	-	(1,571,231)	(571,151)	(2,142,382)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	(21,726)	-	-	(21,726)	-	(21,726)
应占合营企业的其他综合收益	-	14,580	-	-	-	-	-	14,580	-	14,580
应占联营企业的其他综合收益	-	(2,241)	-	-	-	-	-	(2,241)	-	(2,241)
其他综合收益总额	-	12,339	-	(1,571,231)	(21,726)	-	-	(1,580,618)	(571,151)	(2,151,769)
本期综合收益总额	-	12,339	-	(1,571,231)	(21,726)	-	1,185,461	(395,157)	(504,441)	(899,598)
直接记入权益的股东内部交易										
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,896,433	1,896,433
收购子公司	-	9,334	-	-	-	-	-	9,334	(12,487)	(3,153)
从少数股东收购子公司股份	-	(56,134)	-	-	-	-	-	(56,134)	(1,813)	(57,947)
处置子公司	-	(4,258)	-	-	-	-	-	(4,258)	(150,479)	(154,737)
向少数股东处置子公司股份	-	(1,612)	-	-	-	-	-	(1,612)	315,770	314,158
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,015,256)	(2,015,256)
股东内部交易合计	-	(52,670)	-	-	-	-	-	(52,670)	32,168	(20,502)
于 2022 年 9 月 30 日	6,950,825	50,448	36,849	(1,396,280)	206,981	(1,554,630)	9,487,248	13,781,441	5,155,598	18,937,039

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2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计



	附注	截止九个月至	
		2022年 9月30日 千美元	2021年 9月30日 千美元
经营活动产生的现金流量			
税前利润		1,836,952	1,406,462
调整项目：			
无形资产摊销	14	5,226	995
递延管理费摊销		-	99
物业、厂房及设备折旧	13	37,548	20,263
处置物业、厂房及设备的亏损 / (收益)		7,742	(260)
处置投资性房地产的收益		(542)	(13,217)
处置子公司的收益	27	(1,075,906)	(313,167)
收购子公司的收益	27	(208)	(28,435)
处置联营企业的收益		-	(184)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(19,403)	(57,610)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(187,434)	(106,682)
投资性房地产公允价值变动		(816,867)	(586,929)
金融资产公允价值变动		50,927	(158,470)
确认应收及其他应收款项减值损失		1,651	570
其他费用		74,234	-
净财务费用		525,697	329,667
股息收入		(47,454)	-
		392,163	493,102
营运资本变动：			
应收及其他应收款项		87,962	(98,955)
应付及其他应付款项		(77,747)	43,945
经营活动产生的现金流量		402,378	438,092
已付税金		(102,186)	(98,797)
经营活动产生的现金流量净额		300,192	339,295

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2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)



	附注	截止九个月至	
		2022年 9月30日 千美元	2021年 9月30日 千美元
投资活动产生的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(693,470)	(770,120)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	828,636	1,864,127
收购联营企业		-	(107,647)
对合营企业的注资		(48,708)	(747,381)
从合营企业减资		-	24,635
对联营企业的注资		(251,424)	(404,634)
收到合营企业的股息		40,254	-
收到联营企业的股息		91,094	3,480
收到其他投资的股息		49,267	-
购买物业、厂房及设备支付的现金		(223,830)	(195,543)
购买其他投资支付的现金		(173,984)	(311,657)
处置物业、厂房及设备收到的对价		2,536	1,142
处置投资性房地产收到的对价		-	3,095
处置其他投资收到的现金		206,395	7,704
处置联营企业收到的对价		246,737	14,245
子公司处置收益、股息和利息收入支付的代扣代缴所得税		(39,818)	(153,918)
投资性房地产开发支出		(650,962)	(986,145)
支付收购投资性房地产押金		(119,009)	(171,668)
对合营企业的贷款		(48,880)	(4,347)
对联营企业的贷款		(72,852)	(30,676)
对少数股东的贷款		(6,787)	(7,243)
对第三方企业的贷款		-	(282,116)
对间接控股公司的贷款		(884,102)	-
对关联方的贷款		(523,114)	(68,268)
收到合营企业偿还的贷款		2,941	72,136
收到联营企业偿还的贷款		162,977	59,401
收到少数股东偿还的贷款		-	41,293
收到第三方企业偿还的贷款		76,571	274,191
收到关联方偿还的贷款		69,318	68,268
已收取的利息收入		60,533	56,319
投资活动使用的现金流量净额		(1,899,681)	(1,751,327)

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2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)




	截止九个月至	
	2022年 9月30日 千美元	2021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	1,508,233	364,192
发行共同投资股份收到的押金	2,418	4,478
偿还少数股东借款	(3,204)	(8,160)
新增第三方企业借款	2,572	-
偿还第三方企业借款	(700)	(637)
新增关联方借款	631,256	-
偿还关联方借款	(234,290)	-
新增银行借款	8,883,608	5,504,508
偿还银行借款	(5,944,153)	(4,147,292)
发行债券	284,073	2,602,587
偿还债券	(865,986)	(1,881,918)
已付利息	(388,497)	(367,172)
支付给少数股东的股利	(1,627,056)	(36,801)
从少数股东收购子公司权益	(57,947)	(145,725)
向少数股东处置子公司权益	314,423	240,513
新增少数股东借款	1,240	-
少数股东撤资	-	(244,590)
偿还租赁负债本金部分	(13,735)	(5,941)
偿还租赁负债利息部分	(8,055)	(2,709)
筹资活动产生的现金净额	2,484,200	1,875,333

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2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)

	附注	截止九个月至	
		2022年 9月30日	2021年 9月30日
			
现金及现金等价物净增加额		884,711	463,301
期初现金及现金等价物		963,449	1,222,062
外币汇率变动对现金余额的影响		<u>(62,174)</u>	<u>10,691</u>
期末现金及现金等价物	19	<u>1,785,986</u>	<u>1,696,054</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。



31. 公司资产负债表

于2022年9月30日 - 未经审计

	附注	2022年 9月30日 千美元	2021年 12月31日 千美元
非流动资产			
对子公司投资		19,419,918	18,120,812
对子公司贷款		733,686	630,394
其他非流动资产		1,066	14,384
		<u>20,154,670</u>	<u>18,765,590</u>
流动资产			
其他应收款项		5,001,879	4,029,524
现金及现金等价物		265,664	31,120
		<u>5,267,543</u>	<u>4,060,644</u>
资产总额		<u><u>25,422,213</u></u>	<u><u>22,826,234</u></u>
股本和储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备		(335,279)	(347,361)
所有者权益总额		<u>6,615,546</u>	<u>6,603,464</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		4,835,159	4,257,884
		<u>4,835,159</u>	<u>4,257,884</u>
流动负债			
贷款及短期借款		1,233,071	658,930
其他应付款项		12,723,317	11,289,094
应交税金		15,120	16,862
		<u>13,971,508</u>	<u>11,964,886</u>
负债总额		<u>18,806,667</u>	<u>16,222,770</u>
负债和所有者权益总额		<u><u>25,422,213</u></u>	<u><u>22,826,234</u></u>

董事会于2022年11月15日核准并许可发出。

诸葛文静
 董事

莫志明
 董事



32. 公司综合收益报表

截至2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2022年 9月30日 千美元	2021年 9月30日 千美元
收入	-	-
来自子公司的股息收入	26,748	-
其他费用	(14,312)	(9,101)
经营利润 / (亏损)	12,436	(9,101)
财务费用	(549,728)	(170,999)
财务收入	27,106	25,717
净财务费用	(522,622)	(145,282)
处置子公司收益	1,259,705	-
所得税前利润 / (亏损)	749,519	(154,383)
所得税费用	(1,032)	(3,130)
净利润 / (亏损)	748,487	(157,513)
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	(736,405)	66,321
本期综合收益总额	12,082	(91,192)



33. 公司现金流量表

截至2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2022年 9月30日 千美元	2021年 9月30日 千美元
经营活动的现金流量		
税前利润 / (亏损)	749,519	(154,383)
调整:		
净财务费用	1,338,069	155,331
来自子公司的股息收入	(26,748)	-
代扣代缴税金及附加	-	3,130
处置子公司收益	(1,259,705)	-
	801,135	4,078
营运资金变动:		
其他应收 (增加) /减少	(932,294)	225,891
其他应付增加	176,969	2,185,259
经营产生的现金流量净额	45,810	2,415,228
已付税金	-	-
经营活动产生的现金流量净额	45,810	2,415,228
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	28,010	27,100
收到子公司偿还的贷款	493,681	120,799
对子公司的贷款	(708,341)	(145,271)
对子公司的注资	(852,846)	(2,781,198)
投资活动使用的现金流量净额	(1,039,496)	(2,778,570)

33. 公司现金流量表 (续)

截至2022年9月30日止9个月期间 - 未经审计





	截止九个月至	
	2022年 9月30日 千美元	2021年 9月30日 千美元
筹资活动的现金流量		
新增银行借款	3,706,079	3,771,012
新增债券	237,359	2,539,625
偿还银行借款	(1,998,798)	(3,622,784)
偿还债券	(519,832)	(1,844,116)
偿还间接控股公司借款	-	(21,436)
已付利息	(192,270)	(219,273)
筹资活动产生的现金流量净额	1,232,538	603,028
现金及现金等价物净增加额	238,852	239,686
期初现金及现金等价物	31,120	70,074
外币汇率变动对现金余额的影响	(4,308)	224
期末现金及现金等价物	265,664	309,984