

普洛斯中国控股有限公司公司债券半年度报告
(2022 年)

2022 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2022 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

释义

释义项	指	释义内容
发行人/本公司/公司/普洛斯中国	指	普洛斯中国控股有限公司，英文名称为 GLP China Holdings Limited（曾用名：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司，英文曾用名：Iowa China Offshore Holdings (HongKong) Limited）
普洛斯集团	指	GLP Pte. Ltd.（曾用名：Global Logistic Properties Limited），即普洛斯中国控股有限公司的实际控制人和最终控股公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
交易日	指	上海/深圳证券交易所交易日
子公司	指	发行人合并报表范围内子公司
本期/报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
上期/上年同期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
人民币	指	中华人民共和国的法定货币
元	指	人民币元
美元	指	美利坚合众国的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
完工稳定物业	指	已完工达到一年或是出租率达到 90% 以上的项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业
完工未稳定物业	指	完工未满一年且出租率未达到 90% 以上的项目
重新调整物业	指	正在由保税转非保税中的物业或改造中的物业（改造期超过三个月）或转变功能用途中的物业
IDC	指	Internet Data Center, 即互联网数据中心

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：美元

中文名称	普洛斯中国控股有限公司
中文简称	普洛斯中国
外文名称（如有）	GLP China Holdings Limited
外文名称缩写（如有）	GLP China
法定代表人	不适用
注册资本（万元）	695,082.5
实缴资本（万元）	695,082.5
注册地址	香港特别行政区 中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
办公地址	上海市 浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层
邮政编码	200135
公司网址（如有）	http://www.glp.com.cn/
电子信箱	glpchinabond@glprop.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	丁志荣
职位	司库
联系地址	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层
电话	021-61052770
传真	无
电子信箱	glpchinabond@glprop.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：CLH Limited

报告期末实际控制人姓名/名称：普洛斯集团

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员发生如下变更：

变更时间	人员姓名	就任/离任	职务
2022 年 02 月 08 日	陈瑞蔚	离任	董事
2022 年 02 月 08 日	周国民	离任	董事

新就任人员情况

适用 不适用

五、公司独立性情况

(一) 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

(二) 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

发行人与控股股东及实际控制人在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到了分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

资产方面：发行人的发起人投入公司的资产权属明确，不存在未过户的情况。

人员方面：公司有独立的人力资源管理部门，独立招聘经营管理人员和职工。公司有独立的经营管理、财务、法律等部门。

机构方面：公司根据需要，组建了完整的组织机构，完全独立于控股股东及实际控制人。

财务方面：公司设立独立的财务部门。财务、资产独立，财务负责人没有在股东单位兼职。财务部负责公司的财务核算业务，严格执行适用的会计准则。

业务方面：公司的经营管理部门、财务部门、法律部门等机构具有独立性，具有独立的经营管理能力。

综上所述，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面与股东单位相互独立，拥有独立完整的资产结构和项目建设、运营、管理系统，已形成了核心的竞争力，具有面向市场的独立经营能力。

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人遵循公平交易的原则，对涉及到关联交易的情形，依照会计准则相关规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。

定价原则：在关联定价当中，发行人与各关联方坚持公平、公允的原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则。

发行人关联交易定价公平公允并参照下列原则执行：交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

普洛斯集团是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资管理公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续地创造价值。

发行人在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 450 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。作为领先的另类资产管理机构，普洛斯中国在中国的资产管理规模达 720 亿美元，在中国境内外募集并运行多支专门投资于中国的私募基金；普洛斯 REIT 是中国首批公募基础设施 REITs 之一。

普洛斯中国还率先投资于技术和创新，不断升级科技及服务能力，打造领先的产业服务生态体系。通过股权投资、金融科技及创新孵化，普洛斯中国引领智慧化前沿，不断提高资产运营效率，提升资产价值。

报告期内公司持有的资产组合情况如下：

单位：万平方米

资产组合	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
完工稳定物业	3,574	3,330
完工未稳定物业	177	372
在建物业/重新调整物业	670	678
土地储备	487	484
合计	4,908	4,864

报告期内公司的完工稳定物业出租情况如下：

单位：万平方米

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
总建筑面积（完工稳定物业）	3,574	3,330
可供出租面积（完工稳定物业）	3,529	3,295
实际出租面积（完工稳定物业）	3,012	2,944

（二）公司业务发展目标

1. 报告期内公司所处行业情况，公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）行业发展情况

1) 物流及供应链基础设施

受我国内需拉动、电子商务的发展和前期物流设施相对不足的多重影响，近年来国内仓储业经历了迅速的扩张。根据国家统计局数据，仓储业固定资产投资额从 2011 年的 2,437 亿元增长到 2021 年的 7,317 亿元，年复合增长率达到 11.62%。

同时，根据国家统计局数据，我国网上零售总额从 2016 年的 51,556 亿元增长到 2021 年的 103,884 亿元，近五年年均复合增速达到 15%。快递业务量从 2016 年的 312.8 亿件增长到 2021 年的 1,085 亿件，近五年年化复合增速高达 28%，业务收入年化复合增速达到 26%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将继续增长，行业发展前景广阔。

2) 大数据基础设施

科技的迅速发展已导致社会产生的数据量急剧增加，令数据存储和处理变得越来越重要。数据存储能力跟不上互联网数据量的增长，数据中心（IDC）行业近年迎来高速发展。

全球抗疫使得对物流仓储的需求增加，同样，也加速推动了市场对于数据中心的需求，生活、工作、社会管理方式的改变导致互联网的使用以及智能手机的普及率提高，社交媒体、电子游戏、视频直播和大数据应用程序发展迅速，这些都不断推高对数据中心的需求。

据中国数据中心圈的数据显示，2010-2018 年间，全球数据中心市场规模均保持正增长，且年均增速在 20%左右；2019 年，全球数据中心行业的市场规模约逼近 800 亿美元大关。2027 年，全球数据中心市场规模将达到 1430 亿美元，2020-2027 年复合增长率为 13.4%。

3) 新能源基础设施

最新发布的《政府工作报告》显示，有序推进碳达峰碳中和工作，落实碳达峰行动方案。推动能源革命，确保能源供应，推进能源低碳转型。据中国光伏业协会的预测，2021 年我国光伏行业发展高歌猛进，新增光伏装机量创下 54.88 吉瓦（GW）的历史新高，受益于国内巨大的光伏发电项目储备量，2022 年我国光伏新增装机量将达到 75~90GW，光伏产业高景气有望延续。

（2）公司所处行业地位

1) 物流及供应链基础设施

普洛斯中国在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 450 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。资产管理规模为 720 亿美元，管理的基础设施资产面积为 4,908 万平方米。2021 年，物流及产业园区新开发项目投资约 186 亿元人民币（约 29 亿美元）。

2) 大数据基础设施

凭借资产和基金管理的专长、推动新基建项目的能力，以及在建设高质量、现代化仓储设施方面累积的经验，普洛斯中国正在建立具有全球竞争力的大数据基础设施业务。

在中国，普洛斯中国已成为领先的独立数据中心运营商之一，团队行业专家接近 600 人，可提供的 IT 负载逾 1,400 兆瓦。

3) 新能源基础设施

普洛斯中国致力于推进新能源更广泛的应用，推动产业“零碳”转型，积极开展分布式光伏、集中式光伏、风能、储能的投资开发与资产管理，旗下普枫新能源在中国的分布式光伏累计开发规模已经超过 1 吉瓦（GW）。

（3）公司竞争优势

1) 物流及供应链基础设施

普洛斯中国深耕中国，在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 450 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。物流仓储方面，普洛斯中国最早引入了高标仓的标准，并且不断完善，向全行业开放。在中国，普洛斯中国投资、开发及管理的基础设施面积达到 4,908 万平方米，每日园区进出车辆 20 万以上，进出工作人员 20 万以上。此外，还拥有 20 多个国际化的普洛斯科创产业园，也处于行业领先地位，聚焦于服务高端制造以及高新科技研发，在促进产业集群发展、助力当地产业转型升级方面贡献显著。

普洛斯中国投资并运用大数据、物联网、人工智能等科技，打造智慧化园区，推动产业前沿创新。从智慧园区、智慧仓库到金融监管仓等技术解决方案，不断促进物流效率提升和商业繁荣。同时，对物流相关的科技和产业进行投资并深入合作，逐步拓展产业生态，打造新时代的物流生态体系，为客户、投资者和合作伙伴发掘更多高增长的投资机会。

2) 大数据基础设施

普洛斯中国数据中心业务致力于开展大数据新型基础设施产业服务和投资管理，提供安全、高效、绿色和智能的数据中心综合解决方案。凭借普洛斯长期以来在另类资产投资和管理方面的优势，我们不断拓展和完善服务内容，打造专业的全链路大型数据中心落地和客户服务能力。

依靠专业的运营管理团队和普洛斯中国的生态体系协同，为互联网、云计算、金融及政企等行业客户提供从数据中心前期规划设计、开发建设、资金募集到后期运营管理的一站式全生命周期增值服务，帮助客户构建真正具有高可用性、高可靠性和高效运营管理的数据中心，赋能行业数字化转型，助推数字经济高质量发展。

自进入数据中心行业以来，普洛斯中国就致力于打造节能环保的绿色数据中心，不断提高能效。通过技术和管理，协同生态伙伴，将可持续发展理念融入数据中心业务发展和运营各个阶段，全面应用可再生能源，解锁数据中心“碳中和”路径。

3) 新能源基础设施

积极扩大新能源业务，把绿色新能源打造成现代新型基础设施及产业链的标准配置，提升运营和在建项目的能源利用效率，以推进碳中和。

普洛斯中国以战略投资、资产搭建和运营管理的“一体两翼”为全新新能源发展模式，从源、网、荷、储四个维度入手，在持有、控制发电和储能资产基础上，协同电网，通过科技化、数字化的运营，服务荷载端，形成纵向全方位、灵活的市场策略，最终服务于绿色智慧城市应用场景，打造一个新能源资产管理与服务下的能源互联网。

2. 公司的业务发展目标

普洛斯集团致力于在供应链、大数据、新能源三大领域建立起具有全球竞争力的产业集群。以基础设施为依托，打造以运营为核心的产业服务生态体系；协同发展，让资产与服务结合，科技与创新赋能产业，为客户、投资人、各类合作伙伴创造更大价值。

普洛斯中国全心投入、深耕市场，致力于驱动产业生态发展，成就现代社会更高效的经济运行体系。引领行业前沿思维，不断创新，积极推动产业升级换代；既精通资本投资，又擅长高效运营资产，推进业务拓展。

不止于产业和经济价值，更重要的是环境和社会价值。普洛斯中国将继续大力发展新能源业务，尤其是太阳能、风能、储能、充换电基础设施等新能源资产以及服务，并结合大物流、供应链以及大数据基础设施相关产业服务中的具体业务场景，稳步推进绿色能源替代传统能源。此外，普洛斯中国还将持

续通过各种科技创新应用，不断提高资产管理运营效率，降低碳排放，致力于实现零碳化运营，协同产业链上下游，实现碳中和目标。

以股权投资为纽带，普洛斯中国也希望与投资的生态伙伴企业一道，通过科技创新减少冗余和浪费，提升产业效率，并通过科技和自动化、智能化，不断提高物流、运输等行业从业人员的工作环境安全和舒适度。

普洛斯中国还将继续为员工、为社区源源不断提供发展和提升的新机会、新动力，打造“更高效的社会，更美好的生活”。继续推动区域经济发展及城市更新升级，创造就业机会、优化工作环境，支持中小企业融资和行业升级。

（三）报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于物流基础设施及基金管理业务板块，占比 97.60%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	17 普洛斯洛华 MTN001
债券代码	101758051. IB
债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2017 年度第一期中期票据
发行日	2017 年 10 月 12 日
起息日	2017 年 10 月 16 日
最近回售日	不适用
到期日	2022 年 10 月 16 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.99
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	招商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行	不适用

情况	
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	18GLPR1
债券代码	112644.SZ
债券名称	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第一期)
发行日	2018 年 02 月 05 日
起息日	2018 年 02 月 07 日
最近回售日	2024 年 02 月 07 日
到期日	2027 年 02 月 07 日
债券余额(亿元)	0.07
票面利率(%)	3.95
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	招商证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	18GLPR2
债券代码	112670.SZ
债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第二期）
发行日	2018 年 04 月 03 日
起息日	2018 年 04 月 09 日

最近回售日	2024 年 04 月 09 日
到期日	2027 年 04 月 09 日
债券余额（亿元）	9.13
票面利率（%）	4.35
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	招商证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易

是否存在终止上市风险和应对措施	否
-----------------	---

债券简称	18GLPR3
债券代码	112692.SZ
债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第三期）（品种一）
发行日	2018 年 04 月 26 日
起息日	2018 年 05 月 02 日
最近回售日	2024 年 05 月 02 日
到期日	2027 年 05 月 02 日
债券余额（亿元）	2.38
票面利率（%）	4.4
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	招商证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期。

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	20 普洛斯 MTN001
债券代码	102001406. IB
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2020 年度第一期中期票据
发行日	2020 年 07 月 21 日
起息日	2020 年 07 月 23 日
最近回售日	不适用
到期日	2023 年 07 月 23 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.9
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA

最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	招商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	20GLP01
债券代码	163783.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)
发行日	2020 年 07 月 28 日

起息日	2020 年 07 月 30 日
最近回售日	不适用
到期日	2023 年 07 月 30 日
债券余额（亿元）	2
票面利率（%）	3.88
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他

	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21GLP01
债券代码	175673.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）面向专业投资者（品种一）
发行日	2021 年 01 月 21 日
起息日	2021 年 01 月 25 日
最近回售日	不适用
到期日	2024 年 01 月 25 日
债券余额（亿元）	7
票面利率（%）	3.98
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21GLP03
债券代码	175775.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（面向专业投资者）品种一
发行日	2021 年 03 月 04 日
起息日	2021 年 03 月 08 日
最近回售日	不适用
到期日	2024 年 03 月 08 日
债券余额（亿元）	17
票面利率（%）	4.37
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA

最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 普洛斯 MTN001
债券代码	102100450. IB
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2021 年度第一期中期票据
发行日	2021 年 03 月 18 日

起息日	2021 年 03 月 18 日
最近回售日	不适用
到期日	2024 年 03 月 18 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	4.4
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	招商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他

	报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21GLP05
债券代码	175909.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)(面向专业投资者)(品种一)
发行日	2021 年 03 月 23 日
起息日	2021 年 03 月 25 日
最近回售日	不适用
到期日	2024 年 03 月 25 日
债券余额(亿元)	15
票面利率(%)	4.4
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21GLP07
债券代码	188038.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第四期)(面向专业投资者)
发行日	2021 年 04 月 20 日
起息日	2021 年 04 月 22 日
最近回售日	2024 年 04 月 22 日
到期日	2026 年 04 月 22 日
债券余额(亿元)	15
票面利率(%)	4.4
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA

最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21GLP08
债券代码	188165.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第五期)(面向专业投资者)
发行日	2021 年 06 月 09 日

起息日	2021 年 06 月 11 日
最近回售日	2023 年 06 月 11 日
到期日	2026 年 06 月 11 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	4.3
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他

	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21GLP11
债券代码	188626.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第六期)(面向专业投资者)(品种二)
发行日	2021 年 08 月 19 日
起息日	2021 年 08 月 23 日
最近回售日	2024 年 08 月 23 日
到期日	2026 年 08 月 23 日
债券余额(亿元)	12
票面利率(%)	4.3
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21GLP12
债券代码	188876.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第七期)(品种一)
发行日	2021 年 10 月 14 日
起息日	2021 年 10 月 18 日
最近回售日	2023 年 10 月 18 日
到期日	2026 年 10 月 18 日
债券余额(亿元)	7
票面利率(%)	4.30
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA

最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内债券未到行权期
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	22GLP01
债券代码	185473.SH
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 03 月 03 日

起息日	2022 年 03 月 07 日
最近回售日	不适用
到期日	2025 年 03 月 07 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.30
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他

	竞价、报价、询价和协议交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	21GLP01
债券代码	175673.SH
募集资金总额（亿元）	7
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息
已使用金额（亿元）	7
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“21GLP01”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	21GLP03
债券代码	175775.SH
募集资金总额（亿元）	17
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息
已使用金额（亿元）	17
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	“21GLP03”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	21GLP05
债券代码	175909.SH
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“21GLP05”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	21GLP07
债券代码	188038.SH
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息
已使用金额（亿元）	15

未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“21GLP07”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	21GLP08
债券代码	188165.SH
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“21GLP08”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	21GLP11
债券代码	188626.SH
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息

已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“21GLP11”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	18GLPR1
债券代码	112644.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“18GLPR1”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	18GLPR2
债券代码	112670.SZ
募集资金总额（亿元）	40

募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
已使用金额（亿元）	40
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“18GLPR2”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	18GLPR3
债券代码	112692.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“18GLPR3”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	21GLP12
------	---------

债券代码	188876. SH
募集资金总额（亿元）	7
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息
已使用金额（亿元）	7
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“21GLP12”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	20GLP01
债券代码	163783. SH
募集资金总额（亿元）	2
募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后，用于归还发行人及下属境内子公司有息债务
已使用金额（亿元）	2
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“20GLP01”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

债券简称	22GLP01
债券代码	185473.SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“22GLP01”公司债券募集资金已使用完毕,募集资金专项账户运作情况良好
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	无

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内,发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内,公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司 2022 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 1,116,810.9 万美元，占报告期末净资产比例为 52.74%，具体如下：

币种：美元

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
投资性房地产	1,116,810.9	52.74%

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

是 否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 102,841.5 万美元，占上年末公司净资产比例为 4.86%，未超过 10%。

八、有息负债逾期和变动情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 988,850.2 万美元，同比变动 17.06%，未超过 30%。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 23,800 万美元，占报告期末净资产比例为 1.12%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 23,800 万美元，占报告期末净资产比例为 1.12%。公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

十、重大未决诉讼情况

适用 不适用

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

专项债券类型：一带一路债券

债券代码	112644.SZ
债券简称	18GLPR1
债券余额	0.07
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目或计划进展情况及效益	募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联

专项债券类型：一带一路债券

债券代码	112670.SZ
债券简称	18GLPR2
债券余额	9.13
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目或计划进展情况及效益	募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相

应的并购贷款。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联

专项债券类型：一带一路债券

债券代码	112692.SZ
债券简称	18GLPR3
债券余额	2.38
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目或计划进展情况及效益	募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联

第五节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	否	已审计报告期	

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：美元

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金		
现金及现金等价物	908,478,000	716,941,000
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收及其他应收款项	3,685,988,000	2,889,843,000
应收款项融资		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		

应收分保合同准备金		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产	7,952,882,000	5,532,665,000
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,547,348,000	9,139,449,000
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
对合营企业的投资	2,981,791,000	3,080,404,000
对联营企业的投资	2,866,317,000	2,811,647,000
其他权益工具投资		
其他投资	1,753,326,000	2,336,864,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	15,186,458,000	15,269,504,000
固定资产		

物业、厂房及设备	1,152,811,000	823,082,000
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	705,318,000	316,716,000
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	49,970,000	24,657,000
其他非流动资产	699,865,000	716,633,000
非流动资产合计	25,395,856,000	25,379,507,000
资产总计	37,943,204,000	34,518,956,000
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	1,284,134,000	1,086,493,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
应付及其他应付款项	1,489,868,000	1,591,910,000
预收款项		

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	121,002,000	158,889,000
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	3,316,423,000	2,476,658,000
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	6,211,427,000	5,313,950,000
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
贷款及长期借款	8,261,375,000	7,095,801,000
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,711,489,000	1,751,698,000
其他非流动负债	584,101,000	500,368,000
非流动负债合计	10,556,965,000	9,347,867,000
负债合计	16,768,392,000	14,661,817,000
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,950,825,000	6,950,825,000
储备	6,740,706,000	7,278,443,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润		
归属于母公司所有者权益合计	13,691,531,000	14,229,268,000
少数股东权益	7,483,281,000	5,627,871,000
所有者权益合计	21,174,812,000	19,857,139,000

负债和所有者权益总计	37,943,204,000	34,518,956,000
------------	----------------	----------------

法定代表人：不适用主管会计工作负责人：鲜焱会计机构负责人：戴烨

（二） 母公司资产负债表

单位：美元

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金		
现金及现金等价物	43,966,000	31,120,000
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5,056,807,000	4,029,524,000
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,100,773,000	4,060,644,000
非流动资产：		

债权投资		
对子公司贷款	839,150,000	630,394,000
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
对子公司投资	17,953,803,000	18,120,812,000
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	12,915,000	14,384,000
非流动资产合计	18,805,868,000	18,765,590,000
资产总计	23,906,641,000	22,826,234,000
流动负债：		
短期借款		

贷款及短期借款	789,754,000	658,930,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	16,038,000	16,862,000
其他应付款	11,858,264,000	11,289,094,000
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	12,664,056,000	11,964,886,000
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	5,163,773,000	4,257,884,000
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,163,773,000	4,257,884,000
负债合计	17,827,829,000	16,222,770,000
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,950,825,000	6,950,825,000
储备	-872,013,000	-347,361,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润		
所有者权益合计	6,078,812,000	6,603,464,000
负债和所有者权益总计	23,906,641,000	22,826,234,000

（三）合并利润表

单位：美元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	643,911,000	664,968,000
其中：营业收入	603,756,000	612,069,000
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
其他收入	40,155,000	52,899,000
二、营业总成本	438,799,000	295,166,000
其中：营业成本	0	0
销货成本	3,039,000	1,525,000
物业相关及其他营业支出	213,200,000	171,106,000
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
其他费用	222,560,000	122,535,000
财务费用		
其中：利息费用		

利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	28,681,000	38,901,000
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	34,681,000	1,807,000
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	683,458,000	369,490,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	951,932,000	780,000,000
加：净财务费用收益	-290,236,000	-218,389,000
其中：财务费用	-318,744,000	-242,216,000
财务收益	28,508,000	23,827,000
加：营业外收入		
减：营业外支出		
收购子公司净收益	211,000	28,435,000
处置子公司净收益	36,477,000	175,784,000
处置投资性房地产收益	3,000	12,328,000
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	698,387,000	778,158,000
减：所得税费用	272,626,000	258,974,000

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	425,761,000	519,184,000
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	425,761,000	519,184,000
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	218,962,000	332,691,000
2. 少数股东损益	206,799,000	186,493,000
六、其他综合收益的税后净额	-987,821,000	253,100,000
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-725,087,000	214,071,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	2,487,000	34,444,000
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	2,487,000	32,489,000
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他	0	1,955,000
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-727,574,000	179,627,000
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-734,301,000	172,581,000
7. 其他	6,727,000	7,046,000
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-262,734,000	39,029,000
七、综合收益总额	-562,060,000	772,284,000

归属于母公司所有者的综合收益总额	-506,125,000	546,762,000
归属于少数股东的综合收益总额	-55,935,000	225,522,000
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：不适用主管会计工作负责人：鲜焱会计机构负责人：戴烨

（四） 母公司利润表

单位：美元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	0	0
减：营业成本	0	0
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其他费用	9,536,000	7,345,000
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
来自子公司的股息收入	27,222,000	0
投资收益（损失以“—”号填列）		

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,686,000	-7,345,000
净财务费用	-225,659,000	-82,490,000
其中：财务费用	-245,096,000	-99,748,000
财务收入	19,437,000	17,258,000
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-207,973,000	-89,835,000
减：所得税费用	720,000	2,169,000
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-208,693,000	-92,004,000
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-92,004,000
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-315,964,000	68,575,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		

5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-315,964,000	68,575,000
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-315,964,000	68,575,000
7. 其他		
六、综合收益总额	-524,657,000	-23,429,000
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

(五) 合并现金流量表

单位：美元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	698,387,000	778,158,000
调整：		
无形资产摊销	900,000	663,000
递延管理费摊销	0	66,000
物业、厂房及设备折旧	26,304,000	15,006,000
处置物业、厂房和设备的亏损/（收益）	7,930,000	-8,000
处置投资性房地产的收益	-3,000	-12,328,000
处置子公司和其他资产的收益	-36,477,000	-175,784,000

收购子公司的收益	-211,000	-28,435,000
处置联营企业的收益	-3,989,000	0
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	-28,681,000	-38,901,000
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-34,681,000	-1,807,000
投资性房地产公允价值变动	-683,458,000	-369,490,000
金融资产公允价值变动	-11,604,000	-44,682,000
其他费用	74,365,000	0
确认应收及其他应收款项减值损失	1,270,000	357,000
净财务费用	290,236,000	218,389,000
股息收入	-9,912,000	0
应收及其他应收账款	84,821,000	-82,658,000
应付及其他应付款项	-65,267,000	60,389,000
经营活动产生的现金流量	309,930,000	318,935,000
已付税金	-89,087,000	-91,838,000
销售商品、提供劳务收到的现金		
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	220,843,000	227,097,000
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,626,000	884,000
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	965,494,000	1,013,079,000
收到其他与投资活动有关的现金		
收到合营企业的股息	1,324,000	0
收到联营企业的股息	66,852,000	0

收到其他投资的股息	9,912,000	0
处置联营企业收到的对价	157,353,000	14,245,000
处置其他投资收到的现金	155,530,000	7,704,000
收到合营企业偿还的贷款	2,226,000	72,136,000
收到联营企业偿还的贷款	88,628,000	13,425,000
收到少数股东偿还的贷款	0	30,415,000
收到第三方企业偿还的贷款	75,164,000	88,703,000
收到关联方偿还的贷款	36,880,000	0
已收取的利息收入	29,644,000	28,070,000
投资活动现金流入小计	1,590,633,000	1,268,661,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
收购子公司（扣除收购所得现金）	563,734,000	560,670,000
支付收购投资性房地产押金	25,145,000	366,422,000
投资性房地产开发支出	413,333,000	546,218,000
购买其他投资支付的现金	150,995,000	235,703,000
购买物业、厂房和设备支付的现金	136,049,000	178,720,000
对合营企业的贷款	32,649,000	4,347,000
对联营企业的贷款	34,869,000	7,075,000
对第三方企业的贷款	0	127,890,000
对间接控股公司的借款	884,102,000	

对关联方的借款	517,558,000	
子公司股利收入、利息收入支付的代扣代缴所得税	34,806,000	88,214,000
对合营企业的注资	31,570,000	708,025,000
对联营企业的注资	172,139,000	310,769,000
投资活动现金流出小计	2,996,949,000	3,134,053,000
投资活动产生的现金流量净额	-1,406,316,000	-1,865,392,000
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到少数股东注资	1,375,608,000	258,673,000
发行共同投资股份收到的押金	78,000	2,762,000
向少数股东处置子公司权益	314,423,000	240,513,000
新增银行借款	5,601,060,000	3,527,420,000
新增关联方借款	8,484,000	0
新增第三方企业借款	2,572,000	0
发行债券	186,870,000	2,226,761,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,489,095,000	6,256,129,000
偿还债务支付的现金		
偿还银行借款	2,556,157,000	2,357,493,000
偿还债券	859,198,000	1,252,815,000
偿还关联方借款	127,588,000	0
偿还少数股东借款	3,204,000	8,160,000
偿还第三方企业借款	0	637,000

已付利息	245,110,000	240,674,000
支付给少数股东的股利	0	24,479,000
偿还租赁负债本金部分	9,104,000	4,266,000
偿还租赁负债利息部分	5,593,000	1,880,000
从少数股东收购子公司权益	56,208,000	44,833,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,862,162,000	3,935,237,000
筹资活动产生的现金流量净额	3,626,933,000	2,320,892,000
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
外币汇率变动对现金余额的影响	-30,848,000	10,880,000
五、现金及现金等价物净增加额	2,441,460,000	682,597,000
加：期初现金及现金等价物余额	963,449,000	1,222,062,000
六、期末现金及现金等价物余额	3,374,061,000	1,915,539,000

(六) 母公司现金流量表

单位：美元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前亏损	-207,973,000	-89,835,000
调整：		
净财务费用	601,906,000	91,202,000
来自子公司的股息收入	-27,222,000	0
代扣代缴税金及附加	0	2,169,000
其他应收增加	-998,598,000	-500,632,000

其他应付增加	602,463,000	253,626,000
经营活动产生的现金流量	-29,424,000	-243,470,000
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	-29,424,000	-243,470,000
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
已收取的利息收入	8,577,000	17,858,000
偿还子公司借款	368,422,000	103,655,000
投资活动现金流入小计	376,999,000	121,513,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

对子公司的借款	626,811,000	10,946,000
对子公司的投资	750,139,000	784,104,000
投资活动现金流出小计	1,376,950,000	795,050,000
投资活动产生的现金流量净额	-999,951,000	-673,537,000
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
新增银行借款	2,597,805,000	2,787,669,000
新增债券	157,525,000	2,179,279,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,755,330,000	4,966,948,000
偿还债务支付的现金		
偿还银行借款	1,060,655,000	2,121,171,000
偿还债券	519,832,000	1,224,940,000
发行债券的交易成本	346,000	0
偿还间接控股公司借款	0	13,696,000
已付利息	131,515,000	135,279,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,712,348,000	3,495,086,000
筹资活动产生的现金流量净额	1,042,982,000	1,471,862,000
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
外币汇率变动对现金余额的影响	-758,000	262,000
五、现金及现金等价物净增加额	13,607,000	554,855,000
加：期初现金及现金等价物余额	31,120,000	70,074,000

六、期末现金及现金等价物余额	43,969,000	625,191,000
----------------	------------	-------------

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第八节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	普洛斯中国控股有限公司
具体地址	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 楼
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《普洛斯中国控股有限公司公司债券半年度报告(2022 年)》盖章页)



普洛斯中国控股有限公司

2022 年 8 月 31 日

附件一、其他附件

GLP China Holdings Limited

Interim Financial Report
For the six-month period ended 30 June 2022



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

Review report to the board of directors
of GLP China Holdings Limited
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)



Introduction

We have reviewed the interim financial report set out on pages 3 to 50 which comprises the consolidated statement of financial position of GLP China Holdings Limited (“the Company”) and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as “the Group”) as at 30 June 2022 and the related consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated statement of cash flows for the six-month period then ended and selected explanatory notes. The directors are responsible for the preparation and presentation of the interim financial report in accordance with Hong Kong Accounting Standard 34, *Interim financial reporting*, issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants.

Our responsibility is to form a conclusion, based on our review, on the interim financial report and to report our conclusion solely to you, as a body, in accordance with our agreed terms of engagement, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report.

Scope of review

We conducted our review in accordance with Hong Kong Standard on Review Engagements 2410, *Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity*, issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants. A review of the interim financial report consists of making enquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Hong Kong Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly we do not express an audit opinion.

KPMG, a Hong Kong partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited (“KPMG International”), a private English company limited by guarantee.



Review report to the board of directors
of GLP China Holdings Limited (continued)
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)



Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the interim financial report as at 30 June 2022 is not prepared, in all material respects, in accordance with Hong Kong Accounting Standard 34, *Interim financial reporting*.

Certified Public Accountants

8th Floor, Prince's Building
10 Chater Road
Central, Hong Kong

15 August 2022

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Comprehensive Income for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited

	Notes	Six-month period ended	
		30 June 2022 US\$'000	30 June 2021 US\$'000
Revenue	4	603,756	612,069
Other income	5	40,155	52,899
Cost of goods sold		(3,039)	(1,525)
Property-related and other business expenses		(213,200)	(171,106)
Other expenses		(222,560)	(122,535)
Changes in fair value of investment properties	9	683,458	369,490
Share of results (net of tax expense) of joint ventures		28,681	38,901
Share of results (net of tax expense) of associates		34,681	1,807
Profit from operations		951,932	780,000
Finance costs		(318,744)	(242,216)
Finance income		28,508	23,827
Net finance costs	6	(290,236)	(218,389)
Gain on acquisition of subsidiaries	27	211	28,435
Gain on disposal of subsidiaries	27	36,477	175,784
Gain on disposal of investment properties		3	12,328
Profit before taxation	7	698,387	778,158
Tax expense	8	(272,626)	(258,974)
Profit for the period		425,761	519,184
Profit attributable to:			
Owners of the Company		218,962	332,691
Non-controlling interests		206,799	186,493
Profit for the period		425,761	519,184

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Comprehensive Income
for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited
(continued)




	<i>Six-month period ended</i>	
	<u>30 June 2022</u> US\$'000	<u>30 June 2021</u> US\$'000
Profit for the period	425,761	519,184
Other comprehensive income for the period		
<i>Items that will not be reclassified to profit or loss:</i>		
Change in fair value of other investments	2,487	32,489
Surplus on revaluation of office buildings held for own use carried at fair value	-	1,955
<i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>		
Exchange differences on translation of financial statements from functional currency to reporting currency	(997,035)	211,610
Share of other comprehensive income of joint ventures and associates	6,727	7,046
Other comprehensive income for the period	<u>(987,821)</u>	<u>253,100</u>
Total comprehensive income for the period	<u>(562,060)</u>	<u>772,284</u>
Total comprehensive income attributable to:		
Owners of the Company	(506,125)	546,762
Non-controlling interests	(55,935)	225,522
Total comprehensive income for the period	<u>(562,060)</u>	<u>772,284</u>

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Financial Position as at 30 June 2022 - unaudited




	Notes	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Non-current assets			
Investment properties	9	15,186,458	15,269,504
Joint ventures	10	2,981,791	3,080,404
Associates	11	2,866,317	2,811,647
Deferred tax assets	12	49,970	24,657
Property, plant and equipment	13	1,152,811	823,082
Intangible assets	14	705,318	316,716
Other investments	15	1,753,326	2,336,864
Other non-current assets	16	699,865	716,633
		<u>25,395,856</u>	<u>25,379,507</u>
Current assets			
Trade and other receivables	17	3,685,988	2,889,843
Assets classified as held for sale	18	7,952,882	5,532,665
Cash and cash equivalents	19	908,478	716,941
		<u>12,547,348</u>	<u>9,139,449</u>
Total assets		<u>37,943,204</u>	<u>34,518,956</u>
Equity attributable to owners of the Company			
Share capital	20	6,950,825	6,950,825
Reserves	22	6,740,706	7,278,443
		<u>13,691,531</u>	<u>14,229,268</u>
Non-controlling interests		<u>7,483,281</u>	<u>5,627,871</u>
Total equity		<u>21,174,812</u>	<u>19,857,139</u>

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

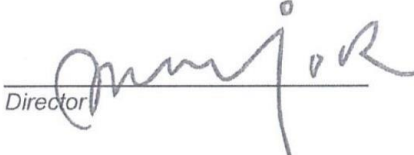
Consolidated Statement of Financial Position
as at 30 June 2022 - unaudited (continued)

		30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
			
	Notes		
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	23	8,261,375	7,095,801
Deferred tax liabilities	12	1,711,489	1,751,698
Other non-current liabilities	24	584,101	500,368
		<u>10,556,965</u>	<u>9,347,867</u>
Current liabilities			
Loans and borrowings	23	1,284,134	1,086,493
Trade and other payables	25	1,489,868	1,591,910
Current tax payable		121,002	158,889
Liabilities classified as held for sale	18	3,316,423	2,476,658
		<u>6,211,427</u>	<u>5,313,950</u>
Total liabilities		<u>16,768,392</u>	<u>14,661,817</u>
Total equity and liabilities		<u>37,943,204</u>	<u>34,518,956</u>


Approved and authorised for issue by the Board of Directors on **15 AUG 2022**



Director



Director



The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Changes in Equity for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited

	Share capital US\$'000	Capital and PRC statutory reserve US\$'000	Equity compensation reserve US\$'000	Currency translation reserve US\$'000	Property revaluation reserve US\$'000	Fair value reserve (non-recycling) US\$'000	Other reserve US\$'000	Retained earnings US\$'000	Total attributable to owners of the Company US\$'000	Non- controlling interests US\$'000	Total equity US\$'000
At 1 January 2021	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
Total comprehensive income for the period											
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	-	332,691	332,691	186,493	519,184
Other comprehensive income											
Exchange differences on translation of financial statements from functional currency to reporting currency	-	-	-	172,581	-	-	-	-	172,581	39,029	211,610
Change in fair value of other investments	-	-	-	-	-	32,489	-	-	32,489	-	32,489
Share of other comprehensive income of joint ventures	-	(147)	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
Share of other comprehensive income of associates	-	7,193	-	-	-	-	-	-	7,193	-	7,193
Surplus on revaluation of office buildings held for own use carried at fair value	-	-	-	-	1,955	-	-	-	1,955	-	1,955
Total other comprehensive income	-	7,046	-	172,581	1,955	32,489	-	-	214,071	39,029	253,100
Total comprehensive income for the period	-	7,046	-	172,581	1,955	32,489	-	332,691	546,762	225,522	772,284
Transactions with owners, recorded directly in equity											
Capital contribution from non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259,594	259,594
Transfer to reserves	-	57,074	-	-	-	-	-	(57,074)	-	-	-
Acquisition of interests in subsidiaries from non-controlling interests	-	(13,851)	-	-	-	-	-	-	(13,851)	(94,554)	(108,405)
Acquisitions of subsidiaries	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,038	50,038
Disposal of subsidiaries	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(305,114)	(305,114)
Disposal of interests in subsidiaries to non-controlling interests	-	4,198	-	-	-	-	-	-	4,198	236,315	240,513
Dividends paid to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,479)	(24,479)
Total contributions by and distributions to owners	-	47,421	-	-	-	-	-	(57,074)	(9,653)	121,800	112,147
At 30 June 2021	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

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Changes in Equity for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited (continued)

	Share capital US\$'000	Capital and PRC statutory reserve US\$'000	Equity compensation reserve US\$'000	Currency translation reserve US\$'000	Fair value reserve (non-recycling) US\$'000	Other reserve US\$'000	Retained earnings US\$'000	Total attributable to owners of the Company US\$'000	Non-controlling interests US\$'000	Total equity US\$'000
At 1 January 2022	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
Total comprehensive income for the period										
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	218,962	218,962	206,799	425,761
Other comprehensive income										
Exchange differences on translation of financial statements from functional currency to reporting currency	-	-	-	(734,301)	-	-	-	(734,301)	(262,734)	(997,035)
Change in fair value of other investments	-	-	-	-	2,487	-	-	2,487	-	2,487
Share of other comprehensive income of joint ventures	-	5,912	-	-	-	-	-	5,912	-	5,912
Share of other comprehensive income of associates	-	815	-	-	-	-	-	815	-	815
Total other comprehensive income	-	6,727	-	(734,301)	2,487	-	-	(725,087)	(262,734)	(987,821)
Total comprehensive income for the period	-	-	-	(734,301)	2,487	-	218,962	(506,125)	(55,935)	(562,060)
Transactions with owners, recorded directly in equity										
Capital contribution from non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	1,731,840	1,731,840
Acquisition of interests in subsidiaries from non-controlling interests	-	(25,742)	-	-	-	-	-	(25,742)	(31,463)	(57,205)
Disposal of subsidiaries	-	(4,258)	-	-	-	-	-	(4,258)	(104,802)	(109,060)
Disposal of interests in subsidiaries to non-controlling interests	-	(1,612)	-	-	-	-	-	(1,612)	315,770	314,158
Total contributions by and distributions to owners	-	(31,612)	-	-	-	-	-	(31,612)	1,911,345	1,879,733
At 30 June 2022	6,950,825	65,894	36,849	(559,350)	231,194	(1,554,630)	8,520,749	13,691,531	7,483,281	21,174,812

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Cash Flows for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited



	Note	Six-month period ended	
		30 June 2022 US\$'000	30 June 2021 US\$'000
Cash flows from operating activities			
Profit before taxation		698,387	778,158
Adjustments for:			
Amortisation of intangible assets	14	900	663
Amortisation of deferred management costs		-	66
Depreciation of property, plant and equipment	13	26,304	15,006
Loss/(gain) on disposal of property, plant and equipment		7,930	(8)
Gain on disposal of investment properties		(3)	(12,328)
Gain on disposal of subsidiaries and other assets	27	(36,477)	(175,784)
Gain on acquisition of subsidiaries	27	(211)	(28,435)
Gain on disposal of associates		(3,989)	-
Share of results (net of tax expense) of joint ventures		(28,681)	(38,901)
Share of results (net of tax expense) of associates		(34,681)	(1,807)
Changes in fair value of investment properties		(683,458)	(369,490)
Changes in fair value of financial assets		(11,604)	(44,682)
Impairment loss on trade and other receivables		1,270	357
Other expenses		74,365	-
Net finance costs		290,236	218,389
Dividend income		(9,912)	-
		<u>290,376</u>	<u>341,204</u>
Changes in working capital:			
Trade and other receivables		84,821	(82,658)
Trade and other payables		(65,267)	60,389
Cash generated from operations		<u>309,930</u>	<u>318,935</u>
Tax paid		<u>(89,087)</u>	<u>(91,838)</u>
Net cash generated from operating activities		<u>220,843</u>	<u>227,097</u>

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Cash Flows
for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited
(continued)




	Note	Six-month period ended	
		30 June 2022 US\$'000	30 June 2021 US\$'000
Cash flows from investing activities			
Acquisitions of subsidiaries, net of cash acquired	27	(563,734)	(560,670)
Disposal of subsidiaries, net of cash disposed	27	965,494	1,013,079
Capital contribution to joint ventures		(31,570)	(708,025)
Capital contribution to associates		(172,139)	(310,769)
Dividends received from joint ventures		1,324	-
Dividends received from associates		66,852	-
Dividend received from other investments		9,912	-
Payment for purchase of property, plant and equipment		(136,049)	(178,720)
Payment for purchase of other investments		(150,995)	(235,703)
Proceeds from sale of property, plant and equipment		1,626	884
Proceeds from disposal of other investments		155,530	7,704
Proceeds from disposal of associates		157,353	14,245
Withholding tax paid on dividend and interest income from subsidiaries		(34,806)	(88,214)
Development expenditure on investment properties		(413,333)	(546,218)
Deposit paid for acquisitions of investment properties		(25,145)	(366,422)
Loans to joint ventures		(32,649)	(4,347)
Loans to associates		(34,869)	(7,075)
Loans to third parties		-	(127,890)
Loan to immediate holding company		(884,102)	-
Loan to related parties		(517,558)	-
Repayment of loans from joint ventures		2,226	72,136
Repayment of loans from associates		88,628	13,425
Repayment of loans from non-controlling interests		-	30,415
Repayment of loans from third parties		75,164	88,703
Repayment of loans from related parties		36,880	-
Interest income received		29,644	28,070
Net cash used in investing activities		(1,406,316)	(1,865,392)

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Cash Flows
for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited
(continued)



	<i>Six-month period ended</i>	
	<u>30 June 2022</u> US\$'000	<u>30 June 2021</u> US\$'000
Cash flows from financing activities		
Capital contribution from non-controlling interests	1,375,608	258,673
Deposit received from issue of co-invest shares	78	2,762
Repayment of loans from non-controlling interests	(3,204)	(8,160)
Proceeds of loans from third parties	2,572	-
Repayment of loans from third parties	-	(637)
Proceeds of loans from related parties	8,484	-
Repayment of loans from related parties	(127,588)	-
Proceeds from bank loans	5,601,060	3,527,420
Repayment of bank loans	(2,556,157)	(2,357,493)
Proceeds from issue of bonds	186,870	2,226,761
Repayment of bonds	(859,198)	(1,252,815)
Interest paid	(245,110)	(240,674)
Dividends paid to non-controlling interests	-	(24,479)
Acquisition of interests in subsidiaries from non-controlling interests	(56,208)	(44,833)
Disposal of interests in subsidiaries to non-controlling interests	314,423	240,513
Cash payments for principal portion of lease liabilities	(9,104)	(4,266)
Cash payments for interest portion of lease liabilities	(5,593)	(1,880)
Net cash generated from financing activities	<u>3,626,933</u>	<u>2,320,892</u>

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

Consolidated Statement of Cash Flows
for the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited
(continued)



	Note	<i>Six-month period ended</i>	
		<i>30 June 2022</i>	<i>30 June 2021</i>
Net increase in cash and cash equivalents		2,441,460	682,597
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		963,449	1,222,062
Effect of exchange rate changes on cash balances held in foreign currencies		<u>(30,848)</u>	<u>10,880</u>
Cash and cash equivalents at the end of the period	19	<u><u>3,374,061</u></u>	<u><u>1,915,539</u></u>

The notes on pages 13 to 50 form part of this interim financial report.

*GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022*

Notes to the Interim Financial Report

1. General information

The Company was set up in Hong Kong on 15 October 2013 by CLH Limited, a subsidiary of GLP Pte. Ltd. which was incorporated in the Republic of Singapore (“Singapore”).

CLH Limited and Global Logistic Properties Holding Limited (“GLPH Limited”), two Cayman incorporated companies, are intermediate holding vehicles 100% owned by GLP Pte. Ltd. CLH Limited holds its shares in project companies incorporated in the People’s Republic of China (the “PRC”) through various intermediate offshore holding companies incorporated in Barbados, Singapore and Hong Kong. GLPH Limited holds its shares in GLP Investment (Shanghai) Co. Ltd. (“CMC”), a management company incorporated in the PRC, through two intermediate holding companies, China Management Holding Srl, incorporated in Barbados, and China Management Holdings (Hong Kong) Limited, incorporated in Hong Kong.

In October 2013, subsequent to the establishment of the Company, GLP China Asset Holdings Limited (“China Asset Holdco”) was then established as a direct subsidiary of the Company. GLP HK Holdings Limited (“HK Holding Platform”) and GLP SG Holdings Pte. Ltd. (“SG Holding Platform”) were then established as subsidiaries of China Asset Holdco.

On 20 May 2014, certain intermediate offshore holding companies incorporated in Singapore, together with their subsidiaries and joint ventures were transferred to SG Holding Platform, and the rest of the intermediate offshore holding companies incorporated in Barbados, Singapore and Hong Kong, together with their subsidiaries and joint ventures were then transferred to HK Holding Platform. On the same date, GLPH Limited transferred its shares in China Management Holding Srl to the Company.

Subsequent to the reorganisation mentioned above (the “Reorganisation”), the Company owns subsidiaries and joint ventures indirectly through offshore intermediate holding companies. As part of the Reorganisation, the Company introduced new investors Khangai Company Limited, Khangai II Company Limited, GLP Associate (I) Limited and GLP Associate (II) LLC. CLH Limited’s percentage of interest in the Company was reduced to 66.2%.

In February 2022, CLH Limited, Khangai Company Limited and Khangai II Company Limited entered into a share purchase agreement, pursuant to which Khangai Company Limited transferred 789,750,000 issued shares of the Company and Khangai II Company Limited transferred 467,303,653 issued shares of the Company to CLH Limited, as a result of which CLH Limited has held 5,857,618,406 shares of the Company, representing an increase of shareholding in the Company to 84.30%, while Khangai Company Limited and Khangai II Company Limited have reduced their shareholding in the Company to 7.58% and 4.48% respectively after the completion of share transfer on 8 February 2022. In March 2022, CLH Limited entered into a share purchase agreement to transfer 1,257,053,653 shares of the Company to its related corporation. As at 30 June 2022, the share transfer is still in progress.

The interim financial report for the six-month period ended 30 June 2022 comprises the Company and its subsidiaries and the Group’s interests in joint ventures and associates.

2. Basis of preparation and measurement

(a) Basis of preparation

This interim financial report has been prepared in accordance with Hong Kong Accounting Standard (“HKAS”) 34, *Interim financial reporting*, issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (“HKICPA”).

The interim financial report has been prepared in accordance with the same accounting policies adopted in the 2021 annual financial statements.

The preparation of an interim financial report in conformity with HKAS 34 requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of policies and reported amounts of assets and liabilities, income and expenses on a year to date basis. Actual results may differ from these estimates.

This interim financial report contains consolidated financial statements and selected explanatory notes. The notes include an explanation of events and transactions that are significant to an understanding of the changes in financial position and performance of the Group since 31 December 2021. The interim financial report and notes thereon do not include all of the information required for a full set of annual financial statements prepared in accordance with the Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”).

The interim financial report is unaudited, but has been reviewed by KPMG in accordance with Hong Kong Standard on Review Engagements 2410, *Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity*, issued by HKICPA. KPMG’s independent review report to the Board of Directors is included on pages 1 and 2.

The financial information relating to the financial year ended 31 December 2021 that is included in this interim financial report as comparative information does not constitute the Group’s statutory annual consolidated financial statements for that financial year but is derived from those financial statements. Further information relating to these statutory financial statements disclosed in accordance with section 436 of the Hong Kong Companies Ordinance (Cap. 622) is as follows:

As the Group is a private company, it is not required to deliver its statutory annual financial statements to the Registrar of Companies, and will not do so.

The Group’s auditor has reported on those statutory annual financial statements. The auditor’s report was unqualified; did not include a reference to any matters to which the auditor drew attention by way of emphasis without qualifying its report; and did not contain a statement under section 406(2), 407(2) or (3) of the Companies Ordinance.

2. Basis of preparation and measurement (continued)

(b) Changes in accounting policies

The Group has applied the flowing amendments to HKFRSs issued by the HKICPA to these financial statements for the current accounting period:

- Amendments to HKFRS 3, Reference to the Conceptual Framework
- Amendments to HKAS 16, Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use
- Amendments to HKAS 37, Onerous Contracts-Cost of Fulfilling a Contract
- Annual Improvements to HKFRSs 2018-2020 Cycle

Other than amendments to HKFRS 3, HKAS16, HKAS 37, and Annual Improvements to HKFRS 2018-2020 Cycle, the Group has not applied any new standard or interpretation that is not yet effective for the current accounting period. There is no significant impact after adopting these amendments.

(c) Functional currency and presentation currency

The functional currency of the Company and its subsidiaries is Chinese Renminbi Yuan ("RMB"). These financial statements are presented in United States Dollars ("USD") and rounded to the nearest thousand.

(d) Use of estimates and judgements

The preparation of the interim financial report in conformity with HKAS 34 requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expenses on a year to date basis. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and various other factors that are believed to be reasonable under the circumstances, the results of which form the basis of making the judgements about carrying values of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

3. Possible impact of amendments, new standards and interpretations issued but not yet effective for the financial year ending 31 December 2022

Up to the date of issue of this interim financial report, the HKICPA has issued a number of amendments and a new standard, HKFRS 17, Insurance contracts, which are not yet effective for the financial year ending 31 December 2022 and which have not been adopted in this interim financial report. These include the following which may be relevant to the Group.

	<i>Effective for accounting periods beginning on or after</i>
Amendments to HKAS 1, <i>Classification of Liabilities as Current or Non-current</i>	1 January 2023
Amendments to HKAS 1 and HKFRS Practice Statement 2, <i>Disclosure of accounting policies</i>	1 January 2023
Amendments to HKAS 8, <i>Definition of Accounting Estimates</i>	1 January 2023
Amendments to HKAS 12, <i>Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction</i>	1 January 2023

The Group is in the process of making an assessment of what the impact of these development is expected to be in the period of initial application. So far, the Group has concluded that the adoption of them is unlikely to have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

4. Revenue



	<i>Six-month period ended</i>	
	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
	US\$'000	US\$'000
Revenue from rental and related income	<u>432,529</u>	<u>499,532</u>
Revenue from contracts with customers within the scope of HKFRS 15		
Disaggregated by major products or service lines		
Sales of goods	4,610	1,701
Management fee income	126,805	86,541
Freezer services income	39,812	24,295
	<u>171,227</u>	<u>112,537</u>
Disaggregated by timing of revenue recognition		
Point in time	4,610	1,701
Over time	166,617	110,836
	<u>171,227</u>	<u>112,537</u>
	<u>603,756</u>	<u>612,069</u>

The Group's customer base is diversified and no customer with whom transactions have exceeded 10% of the Group's revenue for the periods presented.

5. Other income

	<i>Six-month period ended</i>	
	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
	US\$'000	US\$'000
Changes in fair value of financial assets	11,604	44,682
Government grants	20,813	6,765
(Loss)/gain on disposal of property, plant and equipment	(7,930)	8
Disposal gain on investments in associates	3,989	184
Dividend income	9,912	-
Others	1,767	1,260
	<u>40,155</u>	<u>52,899</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

6. Net finance costs



	<i>Six-month period ended</i>	
	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
	US\$'000	US\$'000
Interest income on:		
- Fixed deposits and cash at bank	5,216	2,687
- Loans to joint ventures	16,374	15,897
- Loans to associates	1,896	2,972
- Loans to intermediate holding company	155	-
- Loans to related parties	3,270	440
- Loans to third parties	1,597	1,831
Interest income	<u>28,508</u>	<u>23,827</u>
Amortisation of transaction costs of bank loans	(7,256)	(16,432)
Amortisation of transaction costs of bonds	(2,483)	(2,912)
Interest expenses on:		
- Bank loans	(122,159)	(110,357)
- Bonds	(83,038)	(115,806)
- Loans from intermediate holding company	-	(39)
- Loans from related parties	(596)	-
- Loans from non-controlling interests	(377)	(242)
- Loans from third parties	(336)	-
- Right-of-use assets	(6,069)	(2,458)
Total borrowing costs	<u>(222,314)</u>	<u>(248,246)</u>
Less: borrowing costs capitalised in investment properties	10,785	9,180
Net borrowing costs	<u>(211,529)</u>	<u>(239,066)</u>
Foreign exchange loss	<u>(107,215)</u>	<u>(3,150)</u>
Net finance costs recognised in profit or loss	<u><u>(290,236)</u></u>	<u><u>(218,389)</u></u>



GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

7. Profit before taxation

The following items have been included in arriving at profit before taxation:

	<i>Six-month period ended</i>	
	<i>30 June 2022</i>	<i>30 June 2021</i>
	US\$'000	US\$'000
(a) Staff costs		
Wages and salaries	(100,537)	(69,446)
Contributions to defined contribution plans, included in wages and salaries	<u>(7,756)</u>	<u>(6,777)</u>
(b) Other expenses		
Amortisation of intangible assets	(900)	(663)
Amortisation of deferred management costs	-	(66)
Depreciation of property, plant and equipment:		
- Owned property, plant and equipment	(6,240)	(6,634)
- Right-of-use assets	(20,064)	(8,372)
Impairment loss on trade and other receivables	<u>(1,270)</u>	<u>(357)</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022



8. Tax expense

	<i>Six-month period ended</i>	
	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
	US\$'000	US\$'000
Current tax	29,462	83,576
Withholding tax on foreign-sourced income	44,198	81,616
	<u>73,660</u>	<u>165,192</u>
Deferred tax		
Origination and reversal of temporary differences	198,966	93,782
	<u>272,626</u>	<u>258,974</u>
Reconciliation of expected to actual tax		
Profit before taxation	698,387	778,158
Less: share of results (net of tax expense) of joint ventures	(28,681)	(38,900)
Less: share of results (net of tax expense) of associates	(34,681)	(1,807)
	<u>635,025</u>	<u>737,451</u>
Tax expense using PRC tax rate of 25%	158,755	184,363
Effect of different tax rates for subsidiaries	24,367	(40,246)
Net income not subject to tax	(25,540)	(17,818)
Non-deductible expenses	51,808	36,823
Deferred tax not recognised on tax losses and other temporary differences	20,159	18,026
Recognition of previously unrecognised tax losses	(1,121)	(3,790)
Withholding tax on foreign-sourced income	44,198	81,616
	<u>272,626</u>	<u>258,974</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022



9. Investment properties

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
At 1 January	15,269,504	21,380,459
Additions	418,678	1,486,058
Disposals	(7,472)	(8,645)
Acquisitions of subsidiaries (note 27)	122,426	1,996,368
Disposals of subsidiaries (note 27)	(48,450)	(4,867,634)
Borrowing cost capitalised	10,785	21,133
Changes in fair value	683,458	973,433
Reclassification to assets held for sale (note 18)	(240,604)	(6,258,089)
Effect of movements in exchange rates	(1,021,867)	546,421
	<u>15,186,458</u>	<u>15,269,504</u>
Comprising:		
Completed investment properties	11,664,862	11,730,934
Investment properties under re-development	5,773	10,424
Properties under development	2,025,658	2,013,479
Land held for development	1,490,165	1,514,667
	<u>15,186,458</u>	<u>15,269,504</u>

Investment properties are held mainly for use by external customers under operating leases. Generally, the leases contain an initial non-cancellable period of one to twenty years. Subsequent renewals are negotiated with the lessees. There are no contingent rents arising from the lease of investment properties.

Investment properties with carrying value totaling approximately US\$ 11,168,109,000 as at 30 June 2022 (31 December 2021: US\$11,318,951,000) were mortgaged to secure credit facilities for the Group (note 23).

The Group's investment properties are stated at fair value. In determining the fair value of investment properties, a combination of approaches were used, including the direct comparison, income capitalisation, discounted cash flow and residual approaches. The direct comparison approach involves the analysis of comparable sales of similar properties and adjusting the sale prices to that reflective of the investment properties. The income capitalisation approach capitalises an income stream into a present value using single-year capitalisation rates, the income stream used is adjusted to market rentals currently being achieved within comparable investment properties and recent leasing transactions achieved within the investment property. The discounted cash flow approach requires the valuer to assume a rental growth rate indicative of market and the selection of a target internal rate of return consistent with current market requirements. The residual approach values properties under development and land held for development by reference to its development potential and deducting development costs to be incurred, together with property developers' profit margin, assuming it was completed as at the date of valuation.



GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

9. Investment properties (continued)

In determining the fair value of investment properties, management has exercised its judgement and is satisfied that the valuation methods and estimates are reflective of the current market conditions.

Operating lease rental receivables

Future minimum rental receivables of the Group on non-cancellable operating leases from investment properties are as follows:

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Lease payments receivable:		
- Within 1 year	430,825	437,647
- After 1 year but within 5 years	822,809	843,309
- After 5 years	335,494	385,738
	<u>1,589,128</u>	<u>1,666,694</u>

10. Joint ventures

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
China Merchants Capital Investment Co., Ltd. ("CMCI")	855,854	891,263
GLP Thor Fund I, L.P. ("Thor Fund")	602,514	633,021
Beijing Jintonggang Real Estate Development Co., Ltd. ("Z3 project")	343,238	362,772
GLP Guoyi (Zhuhai) Acquisition Fund (LP) ("CVA I Fund")	276,783	278,905
Others	903,402	914,443
	<u>2,981,791</u>	<u>3,080,404</u>

All the joint ventures are unlisted corporate entities whose quoted market prices are not available.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

11. Associates

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Zhuhai Hidden Hill Logistic Equity Investment Fund (LP) ("Hidden Hill Fund")	1,131,434	1,252,481
GLP Jianfa (Xiamen) Investment Fund LLP ("Jian Fa Fund")	356,435	365,258
Zhongjin Jiaye (Tianjin) Commercial Real Estate Investment Center LLP ("Zhongjin Jiaye")	208,475	220,368
Others	1,169,973	973,540
	<u>2,866,317</u>	<u>2,811,647</u>

All the associates are unlisted corporate entities whose quoted market prices are not available.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

12. Deferred tax

Movements in deferred tax assets and liabilities during the period/year are as follows:

	At 1 January	Acquisition of subsidiaries (note 27)	Disposal of subsidiaries (note 27)	Effect of movement in exchange rates	Recognised in other comprehensiv e income	Recognised in profit or loss	Reclassified to assets held for sale	At 31 December/ 30 June
	US\$'000	US\$'000	US\$'000	US\$'000	US\$'000	US\$'000	US\$'000	US\$'000
Deferred tax assets								
31 December 2021								
Unutilised tax losses	24,546	11,206	(11,235)	(571)	-	(3,609)	(10,144)	10,193
Others	4,873	-	-	112	-	(94)	-	4,891
	<u>29,419</u>	<u>11,206</u>	<u>(11,235)</u>	<u>(459)</u>	<u>-</u>	<u>(3,703)</u>	<u>(10,144)</u>	<u>15,084</u>
30 June 2022								
Unutilised tax losses	10,193	-	-	(960)	-	13,848	5,419	28,500
Others	4,891	13,231	-	(165)	-	(2,216)	-	15,741
	<u>15,084</u>	<u>13,231</u>	<u>-</u>	<u>(1,125)</u>	<u>-</u>	<u>11,632</u>	<u>5,419</u>	<u>44,241</u>
Deferred tax liabilities								
31 December 2021								
Investment properties	(2,331,240)	(18,590)	765,423	(59,036)	-	(320,137)	502,203	(1,461,377)
Other investments	(80,127)	-	-	(3,435)	(11,162)	(52,614)	-	(147,338)
Buildings held for own use carried at fair value	(2,372)	-	-	(26)	2,398	-	-	-
Others	(50,031)	-	-	(1,878)	(237)	(81,264)	-	(133,410)
	<u>(2,463,770)</u>	<u>(18,590)</u>	<u>765,423</u>	<u>(64,375)</u>	<u>(9,001)</u>	<u>(454,015)</u>	<u>502,203</u>	<u>(1,742,125)</u>
30 June 2022								
Investment properties	(1,461,377)	-	-	78,659	-	(216,120)	131,076	(1,467,762)
Other investments	(147,338)	-	53,014	6,952	3,328	4,251	-	(79,793)
Others	(133,410)	(32,541)	-	6,475	-	1,271	-	(158,205)
	<u>(1,742,125)</u>	<u>(32,541)</u>	<u>53,014</u>	<u>92,086</u>	<u>3,328</u>	<u>(210,598)</u>	<u>131,076</u>	<u>(1,705,760)</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

12. Deferred tax (continued)

Deferred tax liabilities and assets are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax liabilities and when the deferred taxes relate to the same tax authority. The amounts determined after appropriate offsetting are included in the consolidated statement of financial position as follows:

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Deferred tax assets	49,970	24,657
Deferred tax liabilities	<u>(1,711,489)</u>	<u>(1,751,698)</u>

Deferred tax assets have not been recognised in respect of the following items because it is not probable that future taxable profit will be available against which the Group can utilise the benefits in the foreseeable future:

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Tax losses	<u>855,037</u>	<u>857,248</u>

Tax losses are subject to agreement by the tax authorities and compliance with tax regulations in the respective countries in which the subsidiaries operate. Unrecognised tax losses amounting to approximately US\$ 855,037,000 (31 December 2021: US\$857,248,000) will expire within 1 to 5 years.

The PRC income tax law and its relevant regulations impose a withholding tax at 10%, unless reduced by a tax treaty/arrangement, for dividend distributions out of earnings accumulated beginning on or after 1 January 2008. The Group has not recognised a deferred tax liability amounting to approximately US\$ 40,060,000 (31 December 2021: US\$83,311,000) because it is probable that these earnings will not be distributed to the holding company outside the PRC in the foreseeable future.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

13. Property, plant and equipment

	<i>Furniture, fittings and equipment</i> US\$'000	<i>Assets under construction</i> US\$'000	<i>Buildings held for own use carried at fair value</i> US\$'000	<i>Buildings held for own use carried at amortised cost</i> US\$'000	<i>Right-of-use assets</i> US\$'000	<i>Total</i> US\$'000
Cost						
At 1 January 2021	80,272	18,029	106,254	81,588	114,798	400,941
Acquisition of subsidiaries	40,004	3,030	-	-	50,310	93,344
Additions	54,862	150,174	41,995	-	320,547	567,578
Disposal of subsidiaries	(6,221)	-	(156,822)	-	-	(163,043)
Disposals	(1,365)	-	-	-	(18,977)	(20,342)
Transfers	37,816	(8,513)	-	(30,589)	-	(1,286)
Elimination on revaluation	-	-	(827)	-	-	(827)
Changes in fair value recognised in OCI	-	-	6,698	-	-	6,698
Effect of movements in exchange rates	2,764	2,187	2,702	1,453	7,025	16,131
Reclassification to asset held for sale	(64)	-	-	-	-	(64)
At 31 December 2021	208,068	164,907	-	52,452	473,703	899,130
Acquisition of subsidiaries	39,681	142,675	-	-	59,910	242,266
Additions	102,672	33,377	-	-	41,856	177,905
Reclassification to assets held for sale	(77)	-	-	-	-	(77)
Transfer	7,105	(7,105)	-	-	-	-
Disposals	(3,335)	-	-	-	(13,695)	(17,030)
Effect of movements in exchange rates	(13,608)	(8,939)	-	(2,565)	(35,131)	(60,243)
30 June 2022	340,506	324,915	-	49,887	526,643	1,241,951
Accumulated depreciation						
1 January 2021	(28,337)	-	-	(8,776)	(15,298)	(52,411)
Acquisition of subsidiaries	(947)	-	-	-	-	(947)
Charge for the year	(8,620)	-	(827)	(1,006)	(17,684)	(28,137)
Disposal of subsidiaries	2,697	-	-	-	-	2,697
Disposals	470	-	-	-	6,152	6,622
Transfers	-	-	-	1,286	-	1,286
Elimination on revaluation	-	-	827	-	-	827
Reclassification to asset held for sale	64	-	-	-	-	64
Effect of movements in exchange rates	(1,524)	-	-	(607)	(3,918)	(6,049)
At 31 December 2021	(36,197)	-	-	(9,103)	(30,748)	(76,048)
Charge for the period	(5,592)	-	-	(648)	(20,064)	(26,304)
Disposals	1,251	-	-	-	4,878	6,129
Effect of movements in exchange rates	2,606	-	-	466	4,011	7,083
30 June 2022	(37,932)	-	-	(9,285)	(41,923)	(89,140)
Carrying amounts						
At 31 December 2021	171,871	164,907	-	43,349	442,955	823,082
At 30 June 2022	302,574	324,915	-	40,602	484,720	1,152,811

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

13. Property, plant and equipment (continued)

Right-of-use assets

The analysis of the net book value of right-of-use assets by class of underlying asset is as follows:

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Other properties leased for own use carried at cost	484,720	442,955

The Group has obtained the right to use certain properties as its warehouses, office premises and internet data centers through lease agreements. These leases typically run for an initial period of 2 to 20 years. Lease payments are usually increased every 1 to 3 years to reflect market rentals.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

14. Intangible assets

	Goodwill US\$'000	Trademark US\$'000	License rights US\$'000	Customer relationship US\$'000	Total US\$'000
Cost					
At 1 January 2021	295,879	24,949	3,383	-	324,211
Effect of movements in exchange rates	8,068	592	127	-	8,787
At 31 December 2021	303,947	25,541	3,510	-	332,998
Acquisition of subsidiaries	267,841	2	11,309	127,993	407,145
Effect of movements in exchange rates	(17,228)	(1,249)	(172)	-	(18,649)
At 30 June 2022	554,560	24,294	14,647	127,993	721,494
Accumulated amortisation					
At 1 January 2021	-	(13,435)	(986)	-	(14,421)
Charge for the year	-	(1,284)	(85)	-	(1,369)
Effect of movements in exchange rates	-	(468)	(24)	-	(492)
At 31 December 2021	-	(15,187)	(1,095)	-	(16,282)
Charge for the period	-	(869)	(31)	-	(900)
Effect of movements in exchange rates	-	952	54	-	1,006
At 30 June 2022	-	(15,104)	(1,072)	-	(16,176)
Carrying amounts					
At 31 December 2021	303,947	10,354	2,415	-	316,716
At 30 June 2022	554,560	9,190	13,575	127,993	705,318

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

15. Other investments

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Non-current assets		
Listed equity securities - FVOCI (non-recycling)	405,589	510,621
Listed REIT securities - FVOCI (non-recycling)	233,360	230,883
Listed equity securities - FVTPL	340,366	406,213
Unlisted equity securities	774,011	1,189,147
	1,753,326	2,336,864

As at 30 June 2022, listed equity securities include equity interests in three (31 December 2021: three) listed companies. The Group has designated these investments at FVOCI (non-recycling), as these investments are held for strategic purposes.

As at 30 June 2022, listed REIT securities include 302,578,000 Units (31 December 2021: 302,578,000 Units) of 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 ("CICC GLP REIT"), which is listed on the Shanghai Stock Exchange.

Dividends of RMB 63,822,600 (US\$ 9,849,000 equivalent) were received on these listed investments during the six-month period ended 30 June 2022 (six-month period ended 30 June 2021: Nil).

16. Other non-current assets

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Trade receivables	37,747	34,352
Prepayments	53,496	70,484
Deferred management costs	16,071	19,749
Deposits	19,946	-
Loans to joint ventures	413,545	437,576
Loans to associates	29,910	21,022
Loans to third parties	-	5,249
Loans to non-controlling interests	7,105	-
Other investments held for disposal	122,045	128,201
	699,865	716,633

The loans to joint ventures are repayable after one year, and bear interest rates ranging from 5.70% to 8.00% per annum (31 December 2021: 5.70% to 8.00%), except for approximately US\$1,420,000 (31 December 2021: US\$700,000) which is interest-free at the reporting date.

The loans to associates are repayable after one year, and bear interest rate at 6.00% per annum (31 December 2021: 6.00%), except for approximately US\$11,044,000 (31 December 2021: US\$11,612,000) which is interest-free upon completion of the acquisition.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

17. Trade and other receivables

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Net trade receivables:		
- Trade receivables	113,795	52,052
- Impairment losses	(2,309)	(1,881)
	111,486	50,171
Amounts due from joint ventures:		
- Trade	14,755	10,346
- Non-trade	28,040	87,744
- Loans to joint ventures	128,187	100,859
	170,982	198,949
Amounts due from associates:		
- Trade	35,814	13,798
- Non-trade	253,442	248,242
- Loans to associates	185,608	142,223
	474,864	404,263
Amounts due from non-controlling interests:		
- Non-trade	8,194	8,611
- Loans to non-controlling interests	15,316	16,104
	23,510	24,715
Amount due from an intermediate holding company:		
- Non-trade	2,137,862	753,760
Amounts due from other related parties:		
- Trade	14,156	14,116
- Non-trade	314,937	894,301
	329,093	908,417
Loans to third parties	56,156	130,058
Deposits	105,504	105,657
Net other receivables		
- Other receivables	259,119	291,720
- Impairment losses	(177)	(218)
	258,942	291,502
Prepayments	17,589	22,351
	<u>3,685,988</u>	<u>2,889,843</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

17. Trade and other receivables (continued)

The non-trade amounts due from joint ventures, associates, non-controlling interests and other related parties are unsecured, interest-free and repayable on demand.

The loans to joint ventures, associates and non-controlling interests are unsecured, bear effective interests rates ranging from 5.70% to 15.20% (31 December 2021: 5.70% to 15.20%) per annum, except for a loan of US\$130,682,000 (31 December 2021: US\$137,675,000) which is interest-free at the reporting date and are repayable within the next 12 months.

The loans to third parties in relation to acquisition of new investments are secured, repayable within the next 12 months, and bear effective interest rate at 10% (31 December 2021: 10.00% to 18.00%) per annum, except for approximately US\$36,386,000 which is interest-free upon completion of the acquisition (31 December 2021: US\$102,570,000).

Deposits include an amount of approximately US\$60,295,000 (31 December 2021: US\$16,313,000) in relation to the acquisition of new investments. Other receivables comprise VAT recoverable and other recoverable.

Trade receivables are due on the date of billing.

18. Assets classified as held for sale

	<i>30 June</i> <i>2022</i> US\$'000	<i>31 December</i> <i>2021</i> US\$'000
Assets of disposal group held for sale	7,952,882	5,398,886
Liabilities of disposal group held for sale	(3,316,423)	(2,476,658)
Interest in an associate	-	133,779
	<u>4,636,459</u>	<u>3,056,007</u>

During the period from June 2021 to June 2022, the Group initiated and committed to plans to dispose of a group of subsidiaries to related parties. The disposal consideration will be based on the fair value of the subsidiaries. Nevertheless, certain assets transfer procedures are still in progress and such disposals are expected to be completed in the near future. As a result, the assets and liabilities of those subsidiaries are presented as assets held for sale and liabilities held for sale respectively as 30 June 2022.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

19. Cash and cash equivalents

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Cash at bank	908,478	716,941
Cash and cash equivalents in consolidated statement of financial position	908,478	716,941
Cash and cash equivalents in disposal group	2,465,583	246,508
Cash and cash equivalents in the consolidated cashflow statement	3,374,061	963,449

As at 30 June 2022, cash and cash equivalents in the disposal group included bank deposit held by GLP China Income Partners V, LP (“CIP V Fund”) amounting to USD 2,128,000,000. CIP V Fund is established to acquire the subsidiaries and portfolio assets held by CLF Fund I, LP, which is a subsidiary of the Group and the abovementioned bank deposit is designated for such purpose. As disclosed in note 30, the acquisition was completed in July 2022.

20. Share capital and capital management

(a) Share capital

Issued share capital

	30 June 2022/ 31 December 2021 No. of shares'000	US\$'000
Ordinary shares, issued and fully paid:	6,950,825	6,950,825

The holders of ordinary shares are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to one vote per share at meetings of the Company. All ordinary shares rank equally with regard to the Company's residual assets.

(b) Capital management

The Group's objectives when managing capital are to build a strong capital base so as to sustain the future developments of its business and to maintain an optimal capital structure to maximize shareholder's value. The Group defines “capital” as including all components of equity plus loans from its intermediate holding company and related corporations with no fixed terms of repayment.

The Group's capital structure is regularly reviewed and managed with due regard to the capital management practices of the Group to which the Company belongs. Adjustments are made to the capital structure in light of changes in economic conditions, regulatory requirements and business strategies affecting the Group.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

20. Share capital and capital management (continued)

The Group also monitors capital using a net debt to equity ratio, which is defined as net borrowings divided by total equity (including non-controlling interests).

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Loans and borrowings	9,545,509	8,182,294
Loans from joint ventures	2,829	2,829
Loans from non-controlling interests	796	4,003
Loans from third parties	3,178	776
Lease liabilities	336,190	257,698
Total debt	9,888,502	8,447,600
Less: cash and cash equivalents	(908,478)	(716,941)
Net debt	8,980,024	7,730,659
Total equity	21,174,812	19,857,139
Total assets	37,943,204	34,518,794
Net debt to total equity ratio	42.41%	38.93%
Net debt to total assets ratio	23.67%	22.87%

The Group seeks to strike a balance between the higher returns that might be possible with higher levels of borrowings and the liquidity and security afforded by a sound capital position.

There were no significant changes in the Group's approach to capital management during the period.

During the six-month period ended 30 June 2022, the Group's strategy, which was unchanged from 31 December 2021, was to maintain either an adjusted net debt to total assets ratio of no more than 45% or net debt to total equity ratio of no more than 55%. In order to maintain or adjust the ratio, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, issue new shares or request new loans from other Group companies or sell assets to reduce debt.

All of the Group's banking facilities are subject to the fulfillment of covenants relating to certain of the Group's balance sheet ratios, as are commonly found in lending arrangements with financial institutions. If the Group were to breach the covenants the drawn down facilities would become payable on demand. The Group regularly monitors its compliance with these covenants. As at 30 June 2022, none of the covenants relating to drawn down facilities had been breached (31 December 2021: Nil).

21. Fair value measurement of financial instruments

(a) Financial assets and liabilities measured at fair value

(i) Fair value hierarchy

The following table presents the fair value of the Group's financial instruments measured at the end of the reporting period on a recurring basis, categorised into the three-level fair value hierarchy as defined in HKFRS 13, Fair value measurement. The level into which a fair value measurement is classified is determined with reference to the observability and significance of the inputs used in the valuation technique as follows:

- Level 1 valuations: Fair value measured using only Level 1 inputs i.e. unadjusted quoted prices in active markets for identical assets or liabilities at the measurement date
- Level 2 valuations: Fair value measured using Level 2 inputs i.e. observable inputs which fail to meet Level 1, and not using significant unobservable inputs. Unobservable inputs are inputs for which market data are not available
- Level 3 valuations: Fair value measured using significant unobservable inputs

The Group has a team headed by the finance manager performing valuations for the financial instruments, including the unlisted equity securities. The team reports directly to the chief financial officer. A valuation report with analysis of changes in fair value measurement is prepared by the team at each interim and annual reporting date, and is reviewed and approved by the chief financial officer.

	<i>Fair value at</i> 30 June 2022 \$'000	<i>Fair value measurements as at</i> 30 June 2022 categorised into		
		<i>Level 1</i> \$'000	<i>Level 2</i> \$'000	<i>Level 3</i> \$'000
Recurring fair value measurement				
Financial assets:				
Other investments (note 15):				
- Listed equity securities	979,315	979,315	-	-
- Unlisted equity securities	774,011	-	-	774,011

	<i>Fair value at</i> 31 December 2021 \$'000	<i>Fair value measurements as at</i> 31 December 2021 categorised into		
		<i>Level 1</i> \$'000	<i>Level 2</i> \$'000	<i>Level 3</i> \$'000
Recurring fair value measurement				
Financial assets:				
Other investments (note 15):				
- Listed equity securities	1,147,717	1,147,717	-	-
- Unlisted equity securities	1,189,147	-	-	1,189,147

21. Fair value measurement of financial instruments (continued)

During the six-month period ended 30 June 2022, there were no transfers between Level 1 and Level 2, and the investment in Cenntro Electric Group Ltd. was reclassified from Level 3 to Level 1 because this equity security became listed during the period. The Group's policy is to recognise transfers between levels of fair value hierarchy as at the end of the reporting period in which they occur.

(ii) Information about Level 3 fair value measurements

	<i>Valuation techniques</i>	<i>Significant unobservable inputs</i>	<i>Range</i>
Unlisted equity securities	Market approach	Discount for lack of marketability	0% - 50%
Unlisted equity securities	Market approach	Price-to sales ratio	17.2x
Unlisted equity securities	Market approach	Price-to earnings ratio	12x

The fair value of unlisted equity securities is determined using income approach and market approach. The fair value of unlisted equity securities using income approach uses the agreed redemption rate of return from potential buyer. The fair value measurement is negatively correlated to the redemption rate. The fair value of unlisted equity securities using market approach uses the price-to-sales ratios and price-to-earnings ratios of comparable listed companies adjusted for lack of marketability discount. The fair value measurement is negatively correlated to the discount for lack of marketability.

The movement during the period in the balance of Level 3 fair value measurements is as follows:

	<i>30 June</i>	<i>31 December</i>
	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	<i>\$'000</i>	<i>\$'000</i>
Unlisted equity securities:		
At 1 January	1,189,147	1,655,919
Additional securities acquired	150,138	193,550
Net unrealised gains or losses recognised in profit or loss during the period/year	46,121	253,494
Disposals	(555,569)	(640,894)
Reclassification to listed equity securities	(12,261)	(292,243)
Exchange differences	(43,565)	19,321
	<u>774,011</u>	<u>1,189,147</u>
At 30 June/31 December		
Total gains or losses for the period included in profit or loss for assets held at the end of the reporting period	<u>46,121</u>	<u>253,494</u>

(b) Fair value of financial assets and liabilities carried at other than fair value

The carrying amounts of the Group's financial instruments carried at cost or amortised cost are not materially different from their fair values as at 30 June 2022 and 31 December 2021.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

22. Reserves

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Capital reserve	65,894	90,778
Equity compensation reserve	36,849	36,849
Currency translation reserve	(559,350)	174,951
Fair value reserve (non-recycling)	231,194	228,707
Other reserve	(1,554,630)	(1,554,630)
Retained earnings	8,520,749	8,301,787
	<u>6,740,706</u>	<u>7,278,443</u>

The capital and PRC statutory reserve comprises mainly equity transactions gain or loss from the changes in the Group's interests in subsidiaries that do not result in a loss of control and the Group's share of the PRC statutory reserve of its PRC-incorporated subsidiaries. PRC statutory reserve of its PRC-incorporated subsidiaries was transferred from retained earnings in accordance with the relevant PRC rules and regulations and the articles of association of these subsidiaries incorporated in PRC, and were approved by the respective board of directors.

The equity compensation reserve comprises the cumulative value of employee services received for the issue of the shares under the GLP Performance Share Plan and Restricted Share Plan.

The property revaluation reserve has been set up and is dealt with in accordance with the accounting policies adopted for office buildings held for own use carried at fair value.

The fair value reserve (non-recycling) comprises the cumulative net change in the fair value of listed equity securities carried at FVOCI until the securities are derecognised or impaired.

Other reserve mainly represents capital contributions from the intermediate holding company and the merger reserve which was the difference between the Company's share of the nominal value of the paid-up capital and capital reserve related to shareholders' injection of the subsidiaries acquired over the nominal value of the ordinary shares issued by the Company.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

23. Loans and borrowings

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Non-current liabilities		
Secured bank loans	3,097,608	2,517,768
Secured bonds	-	320,156
Unsecured bank loans	1,699,070	532,369
Unsecured bonds	3,464,697	3,725,508
	<u>8,261,375</u>	<u>7,095,801</u>
Current liabilities		
Secured bank loans	419,643	357,821
Secured bonds	-	2,925
Unsecured bank loans	425,369	56,004
Unsecured bonds	439,122	669,743
	<u>1,284,134</u>	<u>1,086,493</u>

The secured bank loans and bonds are secured by mortgages on the borrowing subsidiaries' investment properties with aggregate carrying amount of approximately US\$ 11,168,109,000 (31 December 2021: US\$11,318,951,000) (note 9).

The effective interest rates for bank borrowings and bonds ranging from 1.54%-6.77% (31 December 2021: 1.42% to 6.77%) per annum.

24. Other non-current liabilities

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Security deposits received	45,625	43,911
Employee bonus and incentive payable	17,776	16,111
Loans from non-controlling interests	-	3,046
Lease liabilities (note 26)	312,310	236,693
Deposits received for disposal of other investments	121,932	128,201
Consideration payable for acquisition of joint ventures	36,309	38,572
Deferred income	1,492	-
Others	48,657	33,834
	<u>584,101</u>	<u>500,368</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

25. Trade and other payables

	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Trade payables	15,998	8,454
Accrued construction costs	515,442	574,052
Accrued operating expenses	127,467	117,408
Contract liabilities	47,216	38,015
Interest payable	69,717	102,484
Security deposits received	95,066	98,823
Amounts due to:		
- Intermediate holding company (trade)	38,314	139,040
- Other related parties (trade)	13,039	8,223
- Other related parties (non-trade)	86,345	134,092
- Non-controlling interests (trade)	4,934	2,992
- Non-controlling interests (non-trade)	26,109	28,640
- Joint ventures (trade)	1,769	2,188
- Joint ventures (non-trade)	1,526	4,787
- Associates (trade)	400	282
- Associates (non-trade)	39,443	35,441
Interest payable on loans from intermediate holding company	5,827	6,284
Loans from joint ventures	2,829	2,829
Loans from non-controlling interests	796	957
Interest payable on loans from non-controlling interests	156	214
Loans from third parties	3,178	776
Interest payable on loans from third parties	210	221
Consideration payable for acquisitions of subsidiaries	173,283	79,849
Deposits received and accrued expenses for disposal of investment properties	57,339	77,211
Other payables	119,787	107,643
Dividends payable	19,798	-
Lease liabilities (note 26)	23,880	21,005
	<u>1,489,868</u>	<u>1,591,910</u>

The non-trade amounts due to joint ventures and non-controlling interests are unsecured, interest-free and have no fixed repayment terms. The loans from joint ventures, non-controlling interests and third parties are unsecured and repayable within the next 12 months. The interest-bearing loans from joint ventures, non-controlling interests and third parties bear effective interest rates ranging from 4.00% to 6.08% (31 December 2021: 4.00% to 6.08%) per annum as at the reporting date.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

26. Lease liabilities

The remaining contractual maturities of the Group's lease liabilities at the end of the reporting period are as follows:

	<u>At 30 June 2022</u>	
	<i>Present value of the minimum lease payments</i> \$'000	<i>Total minimum lease payments</i> \$'000
Within 1 year	23,880	39,666
After 1 year but within 2 years	30,491	45,013
After 2 years but within 5 years	78,393	114,035
After 5 years	203,426	242,870
	<u>336,190</u>	<u>441,584</u>
Less: total future interest expenses		(105,394)
Present value of lease liabilities		<u>336,190</u>
	<u>At 31 December 2021</u>	
	<i>Present value of the minimum lease payments</i> \$'000	<i>Total minimum lease payments</i> \$'000
Within 1 year	21,005	33,270
After 1 year but within 2 years	21,951	33,164
After 2 years but within 5 years	62,548	89,693
After 5 years	152,194	185,835
	<u>257,698</u>	<u>341,962</u>
Less: total future interest expenses		(84,264)
Present value of lease liabilities		<u>257,698</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

27. Note to the consolidated statement of cash flows

Acquisitions of subsidiaries

The primary reason for the Group's acquisitions of subsidiaries is to expand its portfolio of investment properties and internet data centers in the PRC and possession of qualification for architecture designing.

The list of subsidiaries acquired during the six-month period ended 30 June 2022 is as follows:

<i>Name of subsidiaries</i>	<i>Date acquired</i>	<i>Equity interest acquired %</i>
HAN SI CAPITAL HOLDINGS LIMITED.	January 2022	100
Shanghai Linfang Logistics Technology Co., Ltd.	February 2022	100
Pengcheng Jinyun Technology Co., Ltd.	May 2022	100
I-SERVICES NETWORK SOLUTION LIMITED	May 2022	100

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

27. Note to the consolidated statement of cash flows (continued)

Effect of acquisitions

The cash flow and the net assets of the subsidiaries acquired during the six-month period ended 30 June 2022 are provided below:

	<i>Recognised values on acquisitions US\$'000</i>
Investment properties	122,426
Property, plant and equipment	242,266
Intangible assets	139,304
Deferred tax assets	13,231
Other non-current assets	19,946
Trade and other receivables	69,923
Cash and cash equivalents	76,223
Trade and other payables	(37,549)
Current tax payable	(740)
Loans and borrowings	(68,868)
Deferred tax liabilities	(32,541)
Other non-current liabilities	(68,924)
	<hr/>
Net assets acquired	474,697
Goodwill	267,841
Gain on acquisition of subsidiaries	(211)
	<hr/>
Purchase consideration	742,327
	<hr/>
Consideration payable	(115,381)
Cash of subsidiaries acquired	(76,223)
Payment of consideration in relation to prior years' acquisitions	13,011
	<hr/>
Cash outflow on acquisitions of subsidiaries	563,734

The total related acquisition costs for the above-mentioned subsidiaries amounted to approximately US\$742,327,000.

From the date of acquisition to 30 June 2022, the above-mentioned acquisitions contributed net loss of approximately US\$17,953,000 for the period, before accounting for financing costs attributable to the acquisition. Had the acquisition occurred on 1 January 2022, management estimates that the above-mentioned acquisitions would have contributed approximately US\$25,943,000 and US\$12,184,000 to the Group's revenue and net loss respectively for the six-month period ended 30 June 2022.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

27. Note to the consolidated statement of cash flows (continued)

Disposals of subsidiaries

During the six-month period ended 30 June 2022, the Group sold the below subsidiaries to related parties:

<i>Name of subsidiaries</i>	<i>Disposed to</i>	<i>Disposal date</i>	<i>Equity interest disposed %</i>
Wuxi Guolian Logistic Facilities Co., Ltd. (*)	Zhuhai Puqing Investment Co.,Ltd.	January 2022	60
Airport Nanning Holding Limited.	CLF III HK Holdings Limited	February 2022	100
Nanning Airport Logistics Co., Ltd.	CLF III HK Holdings Limited	February 2022	66
GLP Chengdu Xindu Logistics Facilities Co. Ltd. (*)	Zhuhai Puyu Investment LLP and GLP (Zhuhai) Investment Consulting Co., Ltd.	March 2022	100
Kun Shan Chuan Shi Photoelectric Technology Co., Ltd. (*)	Zhuhai Puyu Investment LLP and GLP (Zhuhai) Investment Consulting Co., Ltd.	March 2022	100
SEA Fund I Holdings Pte. Ltd.	GLP Vietnam Development Partners I, L.P.	April 2022	100
Han Si Capital Holdings Limited	GLP GV China 8 Holdings Limited	April 2022	100
Dongguan Shipai Dongli-GLP Logistics Co., Ltd. (*)	Zhuhai Puyu Investment LLP and GLP (Zhuhai) Investment Consulting Co., Ltd.	June 2022	100

*These subsidiaries were classified as assets held for sale as at 31 December 2021.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

27. Note to the consolidated statement of cash flows (continued)

Effect of disposals

The cash flow and the net assets of the subsidiaries and other assets disposed of during the six-month period ended 30 June 2022 are provided below:

	<i>Recognised values on disposals US\$'000</i>
Investment properties	351,569
Deferred tax assets	253
Other assets	22
Other investments	425,417
Trade and other receivables	70,145
Cash and cash equivalents	51,072
Trade and other payables	(127,661)
Loans and borrowings - non-current	(32,692)
Current tax payable	(569)
Deferred tax liabilities	(88,695)
Non-controlling interests	(104,802)
	<hr/>
Net assets disposed	544,059
Gain on disposal of subsidiaries	36,477
	<hr/>
Disposal consideration	580,536
	<hr/>
Consideration receivable	(262,256)
Satisfied through non-cash settlement	(131,574)
Cash of the subsidiaries disposed	(51,072)
Receipt of consideration in relation to prior years' disposals	829,860
	<hr/>
Cash inflow on disposals of subsidiaries	965,494
	<hr/> <hr/>

From 1 January 2022 to the respective dates of disposals, the above-mentioned subsidiaries contributed approximately US\$6,942,000 and US\$50,182,000 to the Group's revenue and net profit respectively for the six-month period ended 30 June 2022.

From 1 January 2022 to the respective dates of disposals, the disposed deferred tax assets and deferred tax liabilities classified as held for sale amounted to US\$253,000 and US\$35,681,000, respectively.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

28. Commitments

The Group had the following commitments as at the reporting date:

	<i>30 June</i> 2022 US\$'000	<i>31 December</i> 2021 US\$'000
Commitments in relation to capital contribution to investees not yet due and not provided for	<u>453,950</u>	<u>345,158</u>
Property development expenditure contracted but not provided for	<u>594,498</u>	<u>724,242</u>

29. Significant related party transactions

Remuneration of key management personnel

Key management personnel of the Group are those persons having the authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Group.

The key management personnel compensation included as part of staff costs for those key management personnel employed by the Group are as follows:

	<u><i>Six-month period ended</i></u>	
	<i>30 June 2022</i> US\$'000	<i>30 June 2021</i> US\$'000
Salaries, bonuses, contributions to defined contribution plans and other benefits	<u>4,975</u>	<u>4,953</u>

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

29. Significant related party transactions (continued)

In addition to the related party information disclosed elsewhere in the interim financial report, there were the following significant related party transactions which were carried out in the normal course of business on terms agreed between the parties during the period:

	<i>Six-month period ended</i>	
	<i>30 June 2022</i>	<i>30 June 2021</i>
	US\$'000	US\$'000
Joint ventures		
Asset management fee income from joint ventures	12,169	6,791
Investment management fee income from joint ventures	2,165	663
Property management fee income from joint ventures	8,009	4,170
Development management fee income from joint ventures	3,891	1,254
Leasing management fee income from joint ventures	3,592	2,160
Acquisition management fee income from joint ventures	153	2,374
Interest income from joint ventures	16,374	15,897
Associates		
Asset management fee income from associates	17,397	6,068
Investment management fee income from associates	10,140	23,786
Property management fee income from associates	3,583	2,432
Development management fee income from associates	5,240	65
Leasing management fee income from associates	1,861	1,425
Gain on disposal of subsidiaries to associates	26,839	-
Interest income from associates	1,896	2,972
Fellow subsidiaries		
Asset management fee charged by fellow subsidiaries	(4,858)	(8,271)
Asset management fee income from fellow subsidiaries	3,208	5,493
Loss on disposal of subsidiaries to fellow subsidiary	-	(13,466)
Interest income from fellow subsidiaries	3,270	440
Interest expenses charged by fellow subsidiaries	(596)	-
Intermediate holding company		
Management service fee charged by intermediate holding company	(3,045)	(1,159)
Interest income from intermediate holding company	155	-
Interest expenses charged by intermediate holding company	-	(39)

*GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022*

30. Subsequent events

Subsequent to 30 June 2022, the following subsequent events occurred:

From 1 July 2022, the Group underwent a restructuring exercise to transfer certain entities under the holding company GLP Capital Partners L.P., which is a fellow subsidiary of the Company. The entities included in the transfer comprise relevant general partners and fund management entities of the Group.

On 8 July 2022, the Group sold its subsidiaries and portfolio assets held by CLF Fund I, LP to GLP China Income Partners V, LP.

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

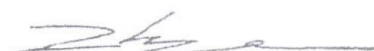


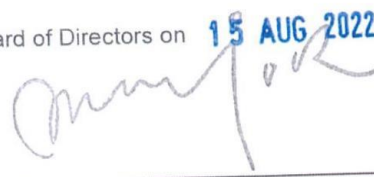
31. Company-level statement of financial position

As at 30 June 2022 - unaudited

	Note	30 June 2022 US\$'000	31 December 2021 US\$'000
Non-current assets			
Investments in subsidiaries		17,953,803	18,120,812
Loans to subsidiaries		839,150	630,394
Other non-current assets		12,915	14,384
		<u>18,805,868</u>	<u>18,765,590</u>
Current assets			
Other receivables		5,056,807	4,029,524
Cash and cash equivalents		43,966	31,120
		<u>5,100,773</u>	<u>4,060,644</u>
		<u>23,906,641</u>	<u>22,826,234</u>
Total assets			
Equity attributable to owners of the Company			
Share capital	22	6,950,825	6,950,825
Reserves		(872,013)	(347,361)
		<u>6,078,812</u>	<u>6,603,464</u>
Total equity			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings		5,163,773	4,257,884
		<u>5,163,773</u>	<u>4,257,884</u>
Current liabilities			
Loans and borrowings		789,754	658,930
Other payables		11,858,264	11,289,094
Current tax payable		16,038	16,862
		<u>12,664,056</u>	<u>11,964,886</u>
		<u>17,827,829</u>	<u>16,222,770</u>
Total liabilities			
Total equity and liabilities			
		<u>23,906,641</u>	<u>22,826,234</u>

Approved and authorised for issue by the Board of Directors on 15 AUG 2022


Director


Director

GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

32. Company-level statement of comprehensive income

For the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited

	<i>Six-month period ended</i>	
	<i>30 June 2022</i>	<i>30 June 2021</i>
	US\$'000	US\$'000
Dividend income from subsidiary	27,222	-
Other expenses	(9,536)	(7,345)
Profit /(loss) from operations	17,686	(7,345)
Finance costs	(245,096)	(99,748)
Finance income	19,437	17,258
Net finance costs	(225,659)	(82,490)
Loss before taxation	(207,973)	(89,835)
Tax expense	(720)	(2,169)
Loss for the period	(208,693)	(92,004)
Other comprehensive income for the period		
<i>Item that may be reclassified subsequently to profit of loss:</i>		
Exchange differences on translation of financial statements from functional currency to reporting currency	(315,964)	68,575
Total comprehensive loss for the period	(524,657)	(23,429)



GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

33. Company-level statement of cash flows

For the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited

	<i>Six-month period ended</i>	
	<i>30 June 2022</i> US\$'000	<i>30 June 2021</i> US\$'000
Cash flows from operating activities		
Loss before taxation	(207,973)	(89,835)
Adjustments for:		
Net finance costs	601,906	91,202
Dividend income from a subsidiary	(27,222)	-
Withholding tax	-	2,169
	<u>366,711</u>	<u>3,536</u>
Changes in working capital:		
Increase in other receivables	(998,598)	(500,632)
Increase in other payables	602,463	253,626
	<u>(29,424)</u>	<u>(243,470)</u>
Cash used in operations	-	-
Tax paid	<u>(29,424)</u>	<u>(243,470)</u>
Net cash used in operating activities	<u>(29,424)</u>	<u>(243,470)</u>
Cash flows from investing activities		
Interest income received	8,577	17,858
Repayment of loans from subsidiaries	368,422	103,655
Loans to subsidiaries	(626,811)	(10,946)
Investments in subsidiaries	(750,139)	(784,104)
	<u>(999,951)</u>	<u>(673,537)</u>
Net cash used in investing activities	<u>(999,951)</u>	<u>(673,537)</u>



GLP China Holdings Limited
Interim financial report
Six-month period ended 30 June 2022

33. Company-level statement of cash flows (continued)

For the six-month period ended 30 June 2022 - unaudited

	<i>Six-month period ended</i>	
	<i>30 June 2022</i>	<i>30 June 2021</i>
	US\$'000	US\$'000
Cash flows from financing activities		
Proceeds from bank loans	2,597,805	2,787,669
Proceeds from issue of bonds	157,525	2,179,279
Transaction costs on issue of bonds	(346)	-
Repayment of bank loans	(1,060,655)	(2,121,171)
Repayment of bonds	(519,832)	(1,224,940)
Repayment of loans from intermediate holding company	-	(13,696)
Interest paid	(131,515)	(135,279)
Net cash generated from financing activities	<u>1,042,982</u>	<u>1,471,862</u>
Net increase in cash and cash equivalents	13,604	554,855
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	31,120	70,074
Effect of exchange rate changes on cash balances held in foreign currencies	(758)	262
Cash and cash equivalents at the end of the period	<u><u>43,966</u></u>	<u><u>625,191</u></u>



[Handwritten signature]

普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

此报告为截至 2022 年 6 月 30 日止
6 个月期间英文版中期财务报告的中文译本
如果与英文版本有歧义
以英文版本为准



审阅报告

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

引言

我们已审阅载列于第 3 至第 50 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 6 月 30 日的综合资产负债表以及截至该日止 6 个月期间的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的准备和陈述。

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 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

2022 年 8 月 15 日

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合收益报表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
营业收入	4	603,756	612,069
其他收入	5	40,155	52,899
销货成本		(3,039)	(1,525)
物业相关及其他营业支出		(213,200)	(171,106)
其他费用		(222,560)	(122,535)
投资性房地产公允价值变动	9	683,458	369,490
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		28,681	38,901
应占联营公司利润 (扣除所得税费用)		34,681	1,807
营业利润		951,932	780,000
财务费用		(318,744)	(242,216)
财务收益		28,508	23,827
净财务费用	6	(290,236)	(218,389)
收购子公司收益	27	211	28,435
处置子公司收益	27	36,477	175,784
处置投资性房地产收益		3	12,328
税前利润	7	698,387	778,158
所得税费用	8	(272,626)	(258,974)
净利润		425,761	519,184
归属于：			
本公司股东		218,962	332,691
少数股东		206,799	186,493
净利润		425,761	519,184

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合收益报表 (续)
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

		截止六个月至	
		2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
净利润		425,761	519,184
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		2,487	32,489
以公允价值计量的自用物业重估增值		-	1,955
<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		(997,035)	211,610
应占合营企业和联营企业的其他综合收益		6,727	7,046
本期其他综合收益		<u>(987,821)</u>	<u>253,100</u>
本期综合收益合计		<u>(562,060)</u>	<u>772,284</u>
归属于:			
本公司股东		(506,125)	546,762
少数股东		<u>(55,935)</u>	<u>225,522</u>
本期综合收益合计		<u>(562,060)</u>	<u>772,284</u>

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合资产负债表

于 2022 年 6 月 30 日 - 未经审计



	附注	2022 年 6 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	15,186,458	15,269,504
对合营企业的投资	10	2,981,791	3,080,404
对联营公司的投资	11	2,866,317	2,811,647
递延所得税资产	12	49,970	24,657
物业、厂房和设备	13	1,152,811	823,082
无形资产	14	705,318	316,716
其他投资	15	1,753,326	2,336,864
其他非流动资产	16	699,865	716,633
		<u>25,395,856</u>	<u>25,379,507</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	3,685,988	2,889,843
持有待售资产	18	7,952,882	5,532,665
现金及现金等价物	19	908,478	716,941
		<u>12,547,348</u>	<u>9,139,449</u>
资产总额		<u>37,943,204</u>	<u>34,518,956</u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	6,740,706	7,278,443
		<u>13,691,531</u>	<u>14,229,268</u>
少数股东权益		<u>7,483,281</u>	<u>5,627,871</u>
权益总额		<u>21,174,812</u>	<u>19,857,139</u>

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合资产负债表

于 2022 年 6 月 30 日 - 未经审计 (续)




	附注	2022 年 6 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	8,261,375	7,095,801
递延所得税负债	12	1,711,489	1,751,698
其他非流动负债	24	584,101	500,368
		<u>10,556,965</u>	<u>9,347,867</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	1,284,134	1,086,493
应付及其他应付款项	25	1,489,868	1,591,910
应交税金		121,002	158,889
持有待售负债	18	3,316,423	2,476,658
		<u>6,211,427</u>	<u>5,313,950</u>
负债总额		<u>16,768,392</u>	<u>14,661,817</u>
负债和权益总额		<u>37,943,204</u>	<u>34,518,956</u>

董事会于 2022 年 8 月 15 日核准并许可发出。

董事

董事

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合权益变动表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 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	-	-	-	-	-	-	-	332,691	332,691	186,493	519,184
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)
应占联营公司的其他综合收益	-	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
直接记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)	(94,554)	(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 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合权益变动表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)

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

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合现金流量表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



	附注	截止六个月至	
		2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
经营活动产生的现金流量			
税前利润		698,387	778,158
调整项目:			
无形资产摊销	14	900	663
递延管理费摊销		-	66
物业、厂房和设备折旧	13	26,304	15,006
处置物业、厂房和设备的亏损 / (收益)		7,930	(8)
处置投资性房地产的收益		(3)	(12,328)
处置子公司和其他资产的收益	27	(36,477)	(175,784)
收购子公司的收益	27	(211)	(28,435)
处置联营企业的收益		(3,989)	-
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(28,681)	(38,901)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(34,681)	(1,807)
投资性房地产公允价值变动		(683,458)	(369,490)
金融资产公允价值变动		(11,604)	(44,682)
确认应收及其他应收款项减值损失		1,270	357
其他费用		74,365	-
净财务费用		290,236	218,389
股息收入		(9,912)	-
		290,376	341,204
营运资本变动:			
应收及其他应收款项		84,821	(82,658)
应付及其他应付款项		(65,267)	60,389
经营活动产生的现金流量		309,930	318,935
已付税金		(89,087)	(91,838)
经营活动产生的现金流量净额		220,843	227,097

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间



综合现金流量表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)



	附注	截止六个月至	
		2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
投资活动产生的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(563,734)	(560,670)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	965,494	1,013,079
对合营企业的注资		(31,570)	(708,025)
对联营企业的注资		(172,139)	(310,769)
收到合营企业的股息		1,324	-
收到联营企业的股息		66,852	-
收到其他投资的股息		9,912	-
购买物业、厂房和设备支付的现金		(136,049)	(178,720)
购买其他投资支付的现金		(150,995)	(235,703)
处置物业、厂房和设备收到的对价		1,626	884
处置其他投资收到的现金		155,530	7,704
处置联营企业收到的对价		157,353	14,245
子公司股利收入、利息收入支付的代扣代缴 所得税		(34,806)	(88,214)
投资性房地产开发支出		(413,333)	(546,218)
支付收购投资性房地产押金		(25,145)	(366,422)
对合营企业的贷款		(32,649)	(4,347)
对联营企业的贷款		(34,869)	(7,075)
对第三方企业的贷款		-	(127,890)
对间接控股公司的贷款		(884,102)	-
对关联方的贷款		(517,558)	-
收到合营企业偿还的贷款		2,226	72,136
收到联营企业偿还的贷款		88,628	13,425
收到少数股东偿还的贷款		-	30,415
收到第三方企业偿还的贷款		75,164	88,703
收到关联方偿还的贷款		36,880	-
已收取的利息收入		29,644	28,070
投资活动使用的现金流量净额		(1,406,316)	(1,865,392)

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间



综合现金流量表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)



	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
筹资活动产生的现金流量		
收到少数股东注资	1,375,608	258,673
发行共同投资股份收到的押金	78	2,762
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	-	(637)
新增关联方借款	8,484	-
偿还关联方借款	(127,588)	-
新增银行借款	5,601,060	3,527,420
偿还银行借款	(2,556,157)	(2,357,493)
发行债券	186,870	2,226,761
偿还债券	(859,198)	(1,252,815)
已付利息	(245,110)	(240,674)
支付给少数股东的股利	-	(24,479)
从少数股东收购子公司权益	(56,208)	(44,833)
向少数股东处置子公司权益	314,423	240,513
偿还租赁负债本金部分	(9,104)	(4,266)
偿还租赁负债利息部分	(5,593)	(1,880)
筹资活动产生的现金净额	3,626,933	2,320,892

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间



综合现金流量表 (续)

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



	附注	截止六个月至	
		2022 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 30 日
现金及现金等价物净增加额		2,441,460	682,597
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		(30,848)	10,880
期末现金及现金等价物	19	<u>3,374,061</u>	<u>1,915,539</u>

刊载于第 13 至第 50 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 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

中期财务报告附注

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% 。

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

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

1. 一般资料 (续)

截至 2022 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. 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 2021 年度财务报表采用相同会计政策编制。

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

中期财务报告包括综合财务报表，以及相关解释性附注，已包括了自 2021 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 2021 年 12 月 31 日止年度有关的财务信息不构成本集团该财政年度的法定年度综合财务报表，而是源自这些财务报表。根据香港《公司条例》(Cap.622) 第 436 条披露的有关法定财务报表的进一步资料如下：

由于本集团为私有企业，因此无需也不会将其年度财务报表送交公司注册处。

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

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

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 3 号修订，概念框架参考
- 《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
- 《香港会计准则》第 37 号修订，亏损合同 - 合同履约成本
- 《香港财务报告准则》2018 - 2020 周期的年度改进

除与《香港财务报告准则》第 3 号，第 16 号，第 37 号及《香港财务报告准则》2018 - 2020 周期的年度改进，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明显影响。

(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。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则对 2022 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 2022 年 12 月 31 日财务报告日尚未生效，本财务报表尚未采纳该新准则。该等修订及准则为可能与本集团相关准则。

	于以下日期或之后 开始的会计期间生效
《香港会计准则》第 1 号修订，负债分类为流动负债或非流动负债	2023 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 1 号修订以及《香港财务报告准则》应用指南第 2 号，会计政策的披露修订	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

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。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间


4. 营业收入




	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
租金及相关收入	432,529	499,532
《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	4,610	1,701
管理费收入	126,805	86,541
冷链服务收入	39,812	24,295
	171,227	112,537
按收入确认时间分类：		
于某一时点确认收入	4,610	1,701
于某一时段内确认收入	166,617	110,836
	171,227	112,537
	603,756	612,069

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



	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
金融资产公允价值变动	11,604	44,682
政府补助	20,813	6,765
物业、厂房和设备处置 (损失) / 收益	(7,930)	8
处置联营企业收益	3,989	184
股息收入	9,912	-
其他	1,767	1,260
	40,155	52,899

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

6. 净财务费用



	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	5,216	2,687
- 合营企业贷款	16,374	15,897
- 联营公司贷款	1,896	2,972
- 间接控股公司贷款	155	-
- 关联公司贷款	3,270	440
- 第三方贷款	1,597	1,831
利息收入	28,508	23,827
银行贷款成本摊销	(7,256)	(16,432)
债券交易成本摊销	(2,483)	(2,912)
利息费用：		
- 银行借款	(122,159)	(110,357)
- 债券	(83,038)	(115,806)
- 间接控股公司借款	-	(39)
- 关联方借款	(596)	-
- 少数股东借款	(377)	(242)
- 第三方借款	(336)	-
- 租赁负债	(6,069)	(2,458)
借贷成本总额	(222,314)	(248,246)
减：投资性房地产资本化的借款成本	10,785	9,180
借款成本净额	(211,529)	(239,066)
汇兑亏损	(107,215)	(3,150)
于损益中确认的净财务费用	(290,236)	(218,389)



普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(100,537)	(69,446)
工资和薪金中设定提存计划	<u>(7,756)</u>	<u>(6,777)</u>
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(900)	(663)
递延管理费摊销	-	(66)
物业、厂房及设备折旧：		
- 自用物业、厂房和设备	(6,240)	(6,634)
- 使用权资产	(20,064)	(8,372)
应收及其他应收款项减值损失	<u>(1,270)</u>	<u>(357)</u>




普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

8. 所得税费用

	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
本期税金	29,462	83,576
境外收入代扣代缴所得税	44,198	81,616
递延税项	73,660	165,192
暂时差异的产生和转回	198,966	93,782
	<u>272,626</u>	<u>258,974</u>
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	698,387	778,158
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(28,681)	(38,900)
减：应占联营公司利润 (扣除所得税费用)	(34,681)	(1,807)
除应占合营企业及联营公司利润 (扣除所得税费用) 的 税前利润	<u>635,025</u>	<u>737,451</u>
按中国 25% 税率计算的所得税费用	158,755	184,363
子公司不同税率影响	24,367	(40,246)
无需纳税的收入	(25,540)	(17,818)
不可抵扣的费用	51,808	36,823
未确认递延所得税的税务亏损及其他暂时性差异	20,159	18,026
确认前期未确认的税务亏损	(1,121)	(3,790)
境外收入代扣代缴所得税	44,198	81,616
	<u>272,626</u>	<u>258,974</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

9. 投资性房地产

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
		
于 1 月 1 日	15,269,504	21,380,459
增加	418,678	1,486,058
处置	(7,472)	(8,645)
收购子公司 (附注 27)	122,426	1,996,368
处置子公司 (附注 27)	(48,450)	(4,867,634)
资本化的借款成本	10,785	21,133
公允价值变动	683,458	973,433
重分类至持有待售资产 (附注 18)	(240,604)	(6,258,089)
汇率变动影响	(1,021,867)	546,421
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日	<u>15,186,458</u>	<u>15,269,504</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	11,664,862	11,730,934
重建中的投资性房地产	5,773	10,424
开发中的投资性房地产	2,025,658	2,013,479
持有供开发的土地	1,490,165	1,514,667
	<u>15,186,458</u>	<u>15,269,504</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，后续续租取决于与客户商议的结果。投资性房地产租赁不会产生或有租金。

于 2022 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 11,168,109,000 美元 (2021 年 12 月 31 日: 11,318,951,000 美元) (附注 23)。

本集团的投资性房地产以公允价值计量。本集团在确定公允价值时，结合使用各种方法，包括直接比较法、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。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

9. 投资性房地产 (续)

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



经营租赁应收账款

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：

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
应收租赁款项：		
- 一年内	430,825	437,647
- 一年至五年	822,809	843,309
- 五年以上	335,494	385,738
	<u>1,589,128</u>	<u>1,666,694</u>



10. 对合营企业的投资

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
招商局资本投资有限责任公司 (简称“CMCI”)	855,854	891,263
GLP Thor Fund I, L.P (简称“Thor Fund”)	602,514	633,021
北京金通港房地产开发有限公司 (简称“Z3 项目”)	343,238	362,772
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (简称“CVA I Fund”)	276,783	278,905
其他	903,402	914,443
	<u>2,981,791</u>	<u>3,080,404</u>

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。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

11. 对联营企业的投资

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙) (简称“隐山基金”)	1,131,434	1,252,481
普洛斯建发 (厦门) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (简称“建发基金”)	356,435	365,258
中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (简称“中金佳业”)	208,475	220,368
其他	1,169,973	973,540
	<u>2,866,317</u>	<u>2,811,647</u>

所有的联营企业均为未上市的法人实体，无法获得其公开市场价格。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

12. 递延税项

递延税项资产和负债本期 / 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								
2021 年 12 月 31 日								
未利用的可抵扣亏损	24,546	11,206	(11,235)	(571)	-	(3,609)	(10,144)	10,193
其他	4,873	-	-	112	-	(94)	-	4,891
	<u>29,419</u>	<u>11,206</u>	<u>(11,235)</u>	<u>(459)</u>	<u>-</u>	<u>(3,703)</u>	<u>(10,144)</u>	<u>15,084</u>
2022 年 6 月 30 日								
未利用的可抵扣亏损	10,193	-	-	(960)	-	13,848	5,419	28,500
其他	4,891	13,231	-	(165)	-	(2,216)	-	15,741
	<u>15,084</u>	<u>13,231</u>	<u>-</u>	<u>(1,125)</u>	<u>-</u>	<u>11,632</u>	<u>5,419</u>	<u>44,241</u>
递延所得税负债								
2021 年 12 月 31 日								
投资性房地产	(2,331,240)	(18,590)	765,423	(59,036)	-	(320,137)	502,203	(1,461,377)
其他投资	(80,127)	-	-	(3,435)	(11,162)	(52,614)	-	(147,338)
以公允价值计量的 自有物业	(2,372)	-	-	(26)	2,398	-	-	-
其他	(50,031)	-	-	(1,878)	(237)	(81,264)	-	(133,410)
	<u>(2,463,770)</u>	<u>(18,590)</u>	<u>765,423</u>	<u>(64,375)</u>	<u>(9,001)</u>	<u>(454,015)</u>	<u>502,203</u>	<u>(1,742,125)</u>
2022 年 6 月 30 日								
投资性房地产	(1,461,377)	-	-	78,659	-	(216,120)	131,076	(1,467,762)
其他投资	(147,338)	-	53,014	6,952	3,328	4,251	-	(79,793)
其他	(133,410)	(32,541)	-	6,475	-	1,271	-	(158,205)
	<u>(1,742,125)</u>	<u>(32,541)</u>	<u>53,014</u>	<u>92,086</u>	<u>3,328</u>	<u>(210,598)</u>	<u>131,076</u>	<u>(1,705,760)</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。综合资产负债表内显示的互相抵销后的金额如下:

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
递延税项资产	49,970	24,657
递延税项负债	<u>(1,711,489)</u>	<u>(1,751,698)</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

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，因此本集团尚未确认以下项目的递延所得税资产：

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
税务亏损	<u>855,037</u>	<u>857,248</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 855,037,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：857,248,000 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，因此未确认递延所得税负债约 40,060,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：83,311,000 美元)。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

13. 物业、厂房和设备

	家具、配件 及设备 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 2021 年 1 月 1 日	80,272	18,029	106,254	81,588	114,798	400,941
收购子公司	40,004	3,030	-	-	50,310	93,344
本年增加	54,862	150,174	41,995	-	320,547	567,578
处置子公司	(6,221)	-	(156,822)	-	-	(163,043)
本年处置	(1,365)	-	-	-	(18,977)	(20,342)
本年重分类	37,816	(8,513)	-	(30,589)	-	(1,286)
重估抵销	-	-	(827)	-	-	(827)
重估增值	-	-	6,698	-	-	6,698
汇率变动影响	2,764	2,187	2,702	1,453	7,025	16,131
重分类至持有待售资产	(64)	-	-	-	-	(64)
于 2021 年 12 月 31 日	208,068	164,907	-	52,452	473,703	899,130
收购子公司 (附注 27)	39,681	142,675	-	-	59,910	242,266
本期增加	102,672	33,377	-	-	41,856	177,905
重分类至持有待售资产	(77)	-	-	-	-	(77)
本期重分类	7,105	(7,105)	-	-	-	-
本期处置	(3,335)	-	-	-	(13,695)	(17,030)
汇率变动影响	(13,608)	(8,939)	-	(2,565)	(35,131)	(60,243)
于 2022 年 6 月 30 日	340,506	324,915	-	49,887	526,643	1,241,951
累计折旧						
于 2021 年 1 月 1 日	(28,337)	-	-	(8,776)	(15,298)	(52,411)
收购子公司	(947)	-	-	-	-	(947)
本年增加	(8,620)	-	(827)	(1,006)	(17,684)	(28,137)
处置子公司	2,697	-	-	-	-	2,697
本年处置	470	-	-	-	6,152	6,622
本年重分类	-	-	-	1,286	-	1,286
重估抵销	-	-	827	-	-	827
重分类至持有待售资产	64	-	-	-	-	64
汇率变动影响	(1,524)	-	-	(607)	(3,918)	(6,049)
于 2021 年 12 月 31 日	(36,197)	-	-	(9,103)	(30,748)	(76,048)
本期增加	(5,592)	-	-	(648)	(20,064)	(26,304)
本期处置	1,251	-	-	-	4,878	6,129
汇率变动影响	2,606	-	-	466	4,011	7,083
于 2022 年 6 月 30 日	(37,932)	-	-	(9,285)	(41,923)	(89,140)
账面						
于 2021 年 12 月 31 日	171,871	164,907	-	43,349	442,955	823,082
于 2022 年 6 月 30 日	302,574	324,915	-	40,602	484,720	1,152,811

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

13. 物业、厂房和设备 (续)

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：

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
以成本入账的租入自用其他物业	484,720	442,955

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。这些租赁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	客户关系 千美元	总计 千美元
成本					
于 2021 年 1 月 1 日	295,879	24,949	3,383	-	324,211
汇率变动影响	8,068	592	127	-	8,787
于 2021 年 12 月 31 日	303,947	25,541	3,510	-	332,998
收购子公司	267,841	2	11,309	127,993	407,145
汇率变动影响	(17,228)	(1,249)	(172)	-	(18,649)
于 2022 年 6 月 30 日	554,560	24,294	14,647	127,993	721,494
累计摊销					
于 2021 年 1 月 1 日	-	(13,435)	(986)	-	(14,421)
本年新增	-	(1,284)	(85)	-	(1,369)
汇率变动影响	-	(468)	(24)	-	(492)
于 2021 年 12 月 31 日	-	(15,187)	(1,095)	-	(16,282)
本期新增	-	(869)	(31)	-	(900)
汇率变动影响	-	952	54	-	1,006
于 2022 年 6 月 30 日	-	(15,104)	(1,072)	-	(16,176)
账面价值					
于 2021 年 12 月 31 日	303,947	10,354	2,415	-	316,716
于 2022 年 6 月 30 日	554,560	9,190	13,575	127,993	705,318

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

15. 其他长期投资

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 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)	405,589	510,621
对上市基础设施证券投资基金的投资 - 公允价值计量 且其变动计入其他综合收益 (不可转回)	233,360	230,883
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	340,366	406,213
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	774,011	1,189,147
	1,753,326	2,336,864

于 2022 年 6 月 30 日，对上市公司的股权投资包括在三家 (2021 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。

于 2022 年 6 月 30 日，对上市基础设施证券投资基金的投资为本集团持有的在上海证券交易所上市的 302,578,000 份 (2021 年 12 月 31 日：302,578,000 份) 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (“中金普洛斯基金”) 基金份额。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团收到来自该等上市公司的股权投资的分红人民币 63,822,600 元 (约等值 9,849,000 美元) (截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

16. 其他非流动资产

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
应收账款	37,747	34,352
预付款项	53,496	70,484
递延管理费	16,071	19,749
保证金	19,946	-
提供给合营企业的借款	413,545	437,576
提供给联营企业的借款	29,910	21,022
提供给第三方的借款	-	5,249
提供给少数股东的借款	7,105	-
持有待处置的其他投资	122,045	128,201
	<u>699,865</u>	<u>716,633</u>

对合营企业的贷款中，除约 1,420,000 美元为无息贷款（于 2021 年 12 月 31 日：700,000 美元）外，其余于报告日按 5.70%至 8.00%的实际年利率计息（于 2021 年 12 月 31 日：5.70%至 8.00%），无需在一年内偿还。

除了为完成收购而提供的无息贷款约 11,044,000 美元（于 2021 年 12 月 31 日：11,612,000 美元）外，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 2021 年 12 月 31 日：6.00%），无需在一年内偿还。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

17. 应收及其他应收款项

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	113,795	52,052
- 减值损失	(2,309)	(1,881)
	111,486	50,171
应收合营企业的款项：		
- 贸易	14,755	10,346
- 非贸易	28,040	87,744
- 合营企业贷款	128,187	100,859
	170,982	198,949
应收联营企业的款项：		
- 贸易	35,814	13,798
- 非贸易	253,442	248,242
- 联营企业贷款	185,608	142,223
	474,864	404,263
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	8,194	8,611
- 少数股东贷款	15,316	16,104
	23,510	24,715
应收间接控股公司的款项：		
- 非贸易	2,137,862	753,760
应收其他关联方的款项：		
- 贸易	14,156	14,116
- 非贸易	314,937	894,301
	329,093	908,417
第三方贷款	56,156	130,058
保证金	105,504	105,657
净其他应收款：		
- 其他应收款	259,119	291,720
- 减值损失	(177)	(218)
	258,942	291,502
预付款项	17,589	22,351
	<u>3,685,988</u>	<u>2,889,843</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

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中，除约 130,682,000 美元为无息贷款 (2021 年 12 月 31 日：137,675,000 美元) 外，其余贷款均无担保，于报告日实际年利率为 5.70% 至 15.20% (2021 年 12 月 31 日：5.70% to 15.20%)，且需在未来 12 个月内偿还。

对第三方的贷款中，除为完成收购而提供的无息贷款约 36,386,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：102,570,000 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 10% (2021 年 12 月 31 日：10.00% 至 18.00%)。

保证金包括与收购相关的保证金约 60,295,000 美元 (2021 年 12 月 31 日：16,313,000 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

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
持有待售资产组	7,952,882	5,398,886
持有待售负债组	(3,316,423)	(2,476,658)
对联营企业的投资	-	133,779
	<u>4,636,459</u>	<u>3,056,007</u>

于 2021 年 6 月至 2022 年 6 月期间，本集团已启动并承诺多项向关联方出售一部分子公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。由于有关子公司的转让程序正在进行中并预计将于近期完成，因此这些子公司的资产和负债于 2022 年 6 月 30 日分别列报为持有待售资产和持有待售负债。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

19. 现金和现金等价物

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
银行存款	908,478	716,941
在综合资产负债表中的现金及现金等价物	908,478	716,941
在处置组中现金与现金等价物	2,465,583	246,508
在综合现金流量表中的现金与现金等价物	3,374,061	963,449

截至 2022 年 6 月 30 日，待处置资产组中的现金和现金等价物包括 GLP China Income Partners V, LP (“CIP V Fund”) 持有约 2,128,000,000 美元的银行存款。CIP V Fund 成立的目的是为了收购本集团子公司 CLF Fund I, LP 所持有的子公司及投资组合资产，上述银行存款被指定用于该收购。如附注 30 所披露，该收购已于 2022 年 7 月完成。

20. 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2022 年 6 月 30 日 / 2021 年 12 月 31 日	
	股份总数	
	千股	千美元
普通股发行额:	6,950,825	6,950,825

普通股持有人有权收取不时宣派的股息，并可在本公司大会上每持有一股股份投一票。对于本公司的剩余资产，所有普通股均享有同等权益。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

20. 股本和资本管理 (续)

(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。

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

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

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
贷款及借款	9,545,509	8,182,294
合营企业借款	2,829	2,829
少数股东借款	796	4,003
第三方借款	3,178	776
租赁负债	336,190	257,698
借款总额	9,888,502	8,447,600
减：现金及现金等价物	(908,478)	(716,941)
净负债	8,980,024	7,730,659
权益总额	21,174,812	19,857,139
总资产	37,943,204	34,518,794
净负债权益比	42.41%	38.93%
净负债资产 (不含现金) 比	23.67%	22.87%

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

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

20. 股本和资本管理 (续)

本集团在本期内并无资本管理办法的重大变动。

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月，本集团的策略与 2021 年 12 月 31 日保持不变，即维持经调整的净债务资产比不超过 45%或净债务权益比不超过 55%。为维持或调整该比率，本集团可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

所有的银行机构都要本集团的资产负债比到达一定的水平，这也是银行的借款合同中通常包括的内容。如果违反合同规定，本集团将被要求随时归还借款。本集团定期监察是否符合借款合同规定。截至 2022 年 6 月 30 日，集团未违反任何借款合同 (2021 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。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

21. 金融工具公允价值计量 (续)

	于 2022 年	于 2022 年 6 月 30 日归属于		
	6 月 30 日	以下层级公允价值计量数据		
	公允价值	第一层级	第二层级	第三层级
	千美元	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)

- 对上市的股权投资	979,315	979,315	-	-
- 对非上市的股权投资	774,011	-	-	774,011

	于 2021 年	于 2021 年 12 月 31 日归属于		
	12 月 31 日	以下层级公允价值计量数据		
	公允价值	第一层次	第二层次	第三层次
	千美元	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)

- 对上市的股权投资	1,147,717	1,147,717	-	-
- 对非上市的股权投资	1,189,147	-	-	1,189,147

截至 2022 年 6 月 30 日止的 6 个月，在第 1 与第 2 层级之间并无出现任何公允价值转移，本集团对 Cenntro Electric Group Ltd. 的股权投资，因其证券在本期上市，自第 3 层级归类于第 1 层级。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	市场法	流动性折扣率	0% - 50%
对非上市公司的股权投资	市场法	市销率	17.2x
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	12x

非上市公司股权投资的公允价值采用成本法和市场法确定。使用成本法时，使用非上市股权投资的财务数据。采用市场法时，非上市股权投资的公允价值确认使用可比上市公司的市销率和市盈率及投后估值，并根据流动性折扣率进行调整。公允价值与流动性折扣率计量成负相关。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

21. 金融工具公允价值计量 (续)

第三层级公允价值计量余额于本期间 / 年度的变动如下:

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
非上市权益工具:		
于 1 月 1 日	1,189,147	1,655,919
新增权益工具的投资	150,138	193,550
本期 / 年计入当期损益的未实现净收益	46,121	253,494
处置	(555,569)	(640,894)
重分类至上市公司的股权投资	(12,261)	(292,243)
汇兑损益	(43,565)	19,321
	<u>774,011</u>	<u>1,189,147</u>
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日		
报告期末 / 年末持有资产于本期 / 本年产生的收益	<u>46,121</u>	<u>253,494</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 2022 年 6 月 30 日和 2021 年 12 月 31 日, 本集团按照成本法或摊余成本法计量的金融工具的账面价值与其公允价值无重大差异。

22. 储备

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
资本及法定储备	65,894	90,778
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(559,350)	174,951
公允价值储备 (不可转回)	231,194	228,707
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	<u>8,520,749</u>	<u>8,301,787</u>
	<u>6,740,706</u>	<u>7,278,443</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

22. 储备 (续)

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

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

本集团已设立物业重估储备，并按照就持作自用的土地和建筑物所采纳的会计政策处理。

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

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

23. 贷款及借款

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	3,097,608	2,517,768
抵押债券	-	320,156
无抵押银行贷款	1,699,070	532,369
无抵押债券	3,464,697	3,725,508
	<u>8,261,375</u>	<u>7,095,801</u>
流动负债		
抵押银行贷款	419,643	357,821
抵押债券	-	2,925
无抵押银行贷款	425,369	56,004
无抵押债券	439,122	669,743
	<u>1,284,134</u>	<u>1,086,493</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

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，其账面价值约为 11,168,109,000 美元 (于 2021 年 12 月 31 日: 11,318,951,000 美元) (参见附注 9)。

银行贷款和债券的实际年利率在 1.54%至 6.77%之间 (2021 年 12 月 31 日: 1.42%至 6.77%)。

24. 其他非流动负债

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
已收保证金	45,625	43,911
应付员工奖金激励	17,776	16,111
来自少数股东的借款	-	3,046
租赁负债 (附注 26)	312,310	236,693
其他投资处置保证金	121,932	128,201
收购合营企业应付对价	36,309	38,572
递延收益	1,492	-
其他	48,657	33,834
	584,101	500,368

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

25. 应付及其他应付款项

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
应付账款	15,998	8,454
预提工程款	515,442	574,052
预提营业费用	127,467	117,408
合同负债	47,216	38,015
应付利息	69,717	102,484
预收保证金	95,066	98,823
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	38,314	139,040
- 其他关联方 (贸易)	13,039	8,223
- 其他关联方 (非贸易)	86,345	134,092
- 少数股东(贸易)	4,934	2,992
- 少数股东(非贸易)	26,109	28,640
- 合营企业 (贸易)	1,769	2,188
- 合营企业 (非贸易)	1,526	4,787
- 联营企业 (贸易)	400	282
- 联营企业 (非贸易)	39,443	35,441
间接控股方借款应付利息	5,827	6,284
合营企业借款	2,829	2,829
少数股东借款	796	957
少数股东借款的应付利息	156	214
第三方企业借款	3,178	776
第三方企业借款的应付利息	210	221
收购子公司的应付对价	173,283	79,849
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	57,339	77,211
其他应付款	119,787	107,643
应付股息	19,798	-
租赁负债 (附注 26)	23,880	21,005
	1,489,868	1,591,910

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、少数股东及第三方企业的借款无担保，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 (2021 年 12 月 31 日：4.00% 至 6.08%) 计息。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

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 2022 年 6 月 30 日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额总额 千美元
一年以内	23,880	39,666
一年至两年	30,491	45,013
两年至五年	78,393	114,035
五年以上	203,426	242,870
	<u>336,190</u>	<u>441,584</u>
减：未确认的融资费用		(105,394)
租赁负债现值		<u>336,190</u>
	于 2021 年 12 月 31 日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额总额 千美元
一年以内	21,005	33,270
一年至两年	21,951	33,164
两年至五年	62,548	89,693
五年以上	152,194	185,835
	<u>257,698</u>	<u>341,962</u>
减：未确认的融资费用		(84,264)
租赁负债现值		<u>257,698</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

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及互联网数据中心并获取建筑设计资格。

截至 2022 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 %
HAN SI CAPITAL HOLDINGS LIMITED.	2022 年 1 月	100
上海临舫物流科技有限公司 (“上海临舫”)	2022 年 2 月	100
鹏城金云科技有限公司	2022 年 5 月	100
I-SERVICES NETWORK SOLUTION LIMITED	2022 年 5 月	100

收购影响

截至 2022 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：

	已确认收购价值 千美元
投资性房地产	122,426
物业、厂房和设备	242,266
无形资产	139,304
递延所得税资产	13,231
其他非流动资产	19,946
应收及其他应收款项	69,923
现金及现金等价物	76,223
应付及其他应付款项	(37,549)
应交税金	(740)
贷款及借款	(68,868)
递延所得税负债	(32,541)
其他非流动负债	(68,924)
收购的净资产	474,697
商誉	267,841
收购子公司收益	(211)
收购对价	742,327
应付对价	(115,381)
收购子公司的现金	(76,223)
支付以前年度收购对价	13,011
收购子公司现金流出	563,734

上述子公司的收购成本合计约为 742,327,000 美元。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

27. 综合现金流量表注释 (续)

从收购日至 2022 年 6 月 30 日，在核算收购的融资成本前，上述收购对本集团本期业绩的影响为净亏损 17,953,000 美元。如果在 2022 年 1 月 1 日完成收购，管理层估计，自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日，上述收购将对本集团的收入和净亏损大约分别贡献 25,943,000 美元和 12,184,000 美元。

处置子公司

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，被处置的子公司如下：

子公司名称	处置予	处置日期	处置股权 %
无锡普联仓储设施有限公司 (*)	珠海普青投资有限公司	2022 年 1 月	60
Airport Nanning Holding Limited. 南宁航港物流发展有限公司	CLF III HK Holdings Limited	2022 年 2 月	100
普洛斯普都 (成都) 仓储服务有限 公司 (*)	CLF III HK Holdings Limited	2022 年 2 月	66
昆山川石光电科技有限公司 (*)	珠海普玉投资合伙企业 (有限合伙) 及 普洛斯 (珠海) 投资咨询有限公司	2022 年 3 月	100
SEA Fund I Holdings Pte. Ltd.	珠海普玉投资合伙企业 (有限合伙) 及 普洛斯 (珠海) 投资咨询有限公司	2022 年 3 月	100
Han Si Capital Holdings Limited	GLP Vietnam Development Partners I, L.P.	2022 年 4 月	100
东莞石排东立普洛斯物流有限公司 (*)	GLP GV China 8 Holdings Limited	2022 年 4 月	100
	珠海普玉投资合伙企业 (有限合伙) 及 普洛斯 (珠海) 投资咨询有限公司	2022 年 6 月	100

* 该等子公司于 2021 年 12 月 31 日被分类至持有代售资产。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

27. 综合现金流量表注释 (续)

处置影响

截至 2022 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：

	已确认处置价值 千美元
投资性房地产	351,569
递延所得税资产	253
其他资产	22
其他投资	425,417
应收及其他应收款项	70,145
现金及现金等价物	51,072
应付及其他应付款项	(127,661)
贷款及借款 - 非流动	(32,692)
应交税金	(569)
递延所得税负债	(88,695)
少数股东权益	(104,802)
处置的净资产	544,059
处置子公司形成的收益	36,477
处置对价	580,536
应收对价	(262,256)
非现金支付	(131,574)
处置子公司的现金	(51,072)
收到以前年度处置对价	829,860
处置子公司的现金流入	965,494

自 2022 年 1 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间的收入和净利润大约分别贡献 6,942,000 美元和 50,182,000 美元。

自 2022 年 1 月 1 日至处置日，已处置的归类为持有待售递延税项资产和递延税项负债金额分别为 253,000 美元和 35,681,000 美元。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 12 月 31 日 千美元
未支付的其他投资	453,950	345,158
已签订合同但未支付的开发支出	594,498	724,242

29. 重大关联方交易

关键管理人员薪酬

集团关键管理人员为负责集团规划、指挥和控制活动的人员。

作为本集团雇用的主要管理人员的人事费的一部分，主要管理人员薪酬如下：

	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	4,975	4,953

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

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	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
合营企业		
资产管理费收入	12,169	6,791
投资管理费收入	2,165	663
物业管理费收入	8,009	4,170
开发管理费收入	3,891	1,254
租赁管理费收入	3,592	2,160
收购管理费收入	153	2,374
来源于合营企业的利息收入	16,374	15,897
联营公司		
资产管理费收入	17,397	6,068
投资管理费收入	10,140	23,786
物业管理费收入	3,583	2,432
开发管理费收入	5,240	65
租赁管理费收入	1,861	1,425
处置子公司收益	26,839	-
来源于联营公司的利息收入	1,896	2,972
同系附属公司		
资产管理费支出	(4,858)	(8,271)
资产管理费收入	3,208	5,493
处置子公司损失	-	(13,466)
来源于同系附属公司的利息收入	3,270	440
来源于同系附属公司的利息费用	(596)	-
间接控股公司		
管理服务费支出	(3,045)	(1,159)
来源于间接控股公司的利息收入	155	-
来源于间接控股公司的利息费用	-	(39)

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

30. 期后事项

于 2022 年 6 月 30 日后发生的期后事项如下:

自 2022 年 7 月 1 日开始, 本集团进行重组, 将部分实体转让至本公司的同系附属公司 GLP Capital Partners L.P.。被转让的实体包括本集团相关基金的普通合伙人和基金管理公司。

于 2022 年 7 月 8 日, 本集团将 CLF Fund I, LP 持有的子公司及投资组合资产出售至 GLP China Income Partners V, LP。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间



31. 公司资产负债表

于 2022 年 6 月 30 日 - 未经审计

	附注	2022 年 6 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		17,953,803	18,120,812
对子公司贷款		839,150	630,394
其他非流动资产		12,915	14,384
		<u>18,805,868</u>	<u>18,765,590</u>
流动资产			
其他应收款项		5,056,807	4,029,524
现金及现金等价物		43,966	31,120
		<u>5,100,773</u>	<u>4,060,644</u>
资产总额		<u>23,906,641</u>	<u>22,826,234</u>
股本和储备			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备		(872,013)	(347,361)
所有者权益总额		<u>6,078,812</u>	<u>6,603,464</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		5,163,773	4,257,884
		<u>5,163,773</u>	<u>4,257,884</u>
流动负债			
贷款及短期借款		789,754	658,930
其他应付款项		11,858,264	11,289,094
应交税金		16,038	16,862
		<u>12,664,056</u>	<u>11,964,886</u>
负债总额		<u>17,827,829</u>	<u>16,222,770</u>
负债和所有者权益总额		<u>23,906,641</u>	<u>22,826,234</u>

董事会于 2022 年 8 月 15 日核准并许可发出。

董事

董事

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间



32. 公司综合收益报表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
来自子公司的股息收入	27,222	-
其他费用	(9,536)	(7,345)
经营利润 / (亏损)	17,686	(7,345)
财务费用	(245,096)	(99,748)
财务收入	19,437	17,258
净财务费用	(225,659)	(82,490)
所得税前亏损	(207,973)	(89,835)
所得税费用	(720)	(2,169)
净亏损	(208,693)	(92,004)
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	(315,964)	68,575
本期综合收益总额	(524,657)	(23,429)

普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间



33. 公司现金流量表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
经营活动的现金流量		
税前亏损	(207,973)	(89,835)
调整：		
净财务费用	601,906	91,202
来自子公司的股息收入	(27,222)	-
代扣代缴税金及附加	-	2,169
	366,711	3,536
营运资金变动：		
其他应收增加	(998,598)	(500,632)
其他应付增加	602,463	253,626
经营使用的现金流量	(29,424)	(243,470)
已付税金	-	-
经营活动使用的现金流量净额	(29,424)	(243,470)
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	8,577	17,858
偿还子公司借款	368,422	103,655
对子公司的借款	(626,811)	(10,946)
对子公司的投资	(750,139)	(784,104)
投资活动使用的现金流量净额	(999,951)	(673,537)

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

33. 公司现金流量表 (续)

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计



	截止六个月至	
	2022 年 6 月 30 日 千美元	2021 年 6 月 30 日 千美元
筹资活动的现金流量		
新增银行借款	2,597,805	2,787,669
新增债券	157,525	2,179,279
发行债券的交易成本	(346)	-
偿还银行借款	(1,060,655)	(2,121,171)
偿付债券	(519,832)	(1,224,940)
偿还间接控股公司借款	-	(13,696)
已付利息	(131,515)	(135,279)
筹资活动产生的现金流量净额	1,042,982	1,471,862
现金及现金等价物增加净额	13,604	554,855
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	(758)	262
期末现金及现金等价物	43,966	625,191