



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至 2023 年 9 月 30 日止 9 个月期间

此报告为截至 2023 年 9 月 30 日止 9 个月期间

英文版中期财务报告的中文译本

如果与英文版本有歧义以英文版本为准



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 51 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 2023 年 9 月 30 日的综合资产负债表以及截至该日止 9 个月期间的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表,以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号-《中期财务报告》,公司董事负责中期财务报告的编制和陈述。

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询问,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 2023 年 9 月 30 日止期间的中期财务报告在所有重大方面没有根据《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》的规定编制。

毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道 10 号

太子大厦 8 楼

2023 年 11 月 15 日

综合收益报表

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计



	附注	截止九个月至	
		2023年 9月30日 千美元	2022年 9月30日 千美元
营业收入	4	975,248	895,994
其他收入	5	43,345	17,399
销货成本		(2,061)	(5,876)
物业相关及其他营业支出		(486,569)	(391,423)
其他费用		(187,199)	(253,805)
投资性房地产公允价值变动	9	166,985	816,867
应占合营企业利润(扣除所得税费用)		36,168	19,403
应占联营企业利润(扣除所得税费用)		10,601	187,434
营业利润		556,518	1,285,993
财务费用		(475,098)	(579,084)
财务收益		112,133	53,387
净财务费用	6	(362,965)	(525,697)
收购子公司收益	27	-	208
处置子公司收益	27	52,073	1,075,906
处置投资性房地产收益		49,976	542
税前利润	7	295,602	1,836,952
所得税费用	8	(141,824)	(584,781)
净利润		153,778	1,252,171
归属于：			
本公司股东		40,880	1,185,461
少数股东		112,898	66,710
净利润		153,778	1,252,171

刊载于第13至第51页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合收益报表

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)



	截止九个月至	
	2023年 9月30日 千美元	2022年 9月30日 千美元
本期净利润	153,778	1,252,171
本期其他综合收益		
<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	(76,960)	(21,726)
<i>后续可能重分类为损益的项目:</i>		
外币报表折算差异	(576,480)	(2,142,382)
应占合营企业的其他综合收益	3,858	14,580
应占联营企业的其他综合收益	(952)	(2,241)
本期其他综合收益	<u>(650,534)</u>	<u>(2,151,769)</u>
本期综合收益合计	<u>(496,756)</u>	<u>(899,598)</u>
综合收益归属于:		
本公司股东	(427,518)	(395,157)
少数股东	<u>(69,238)</u>	<u>(504,441)</u>
本期综合收益合计	<u>(496,756)</u>	<u>(899,598)</u>

刊载于第13至第51页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合资产负债表

于2023年9月30日 - 未经审计




	附注	2023年 9月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	9	13,619,314	13,880,385
对合营企业的投资	10	2,804,339	2,809,348
对联营企业的投资	11	2,805,259	2,844,715
递延所得税资产	12	54,894	54,468
物业、厂房及设备	13	1,703,731	1,352,456
无形资产	14	672,910	703,948
其他投资	15	2,582,614	2,512,638
其他非流动资产	16	1,569,473	1,995,642
		<u>25,812,534</u>	<u>26,153,600</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	4,183,002	4,211,604
持有待售资产	18	5,992,240	6,608,509
现金及现金等价物	19	825,101	1,489,426
		<u>11,000,343</u>	<u>12,309,539</u>
资产总额		<u><u>36,812,877</u></u>	<u><u>38,463,139</u></u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	6,738,929	7,162,993
		13,689,754	14,113,818
少数股东权益		<u>6,318,634</u>	<u>6,145,160</u>
权益总额		<u><u>20,008,388</u></u>	<u><u>20,258,978</u></u>

刊载于第13至第51页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合资产负债表

于2023年9月30日 - 未经审计 (续)



	附注	2023年 9月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	23	5,271,070	7,616,493
递延所得税负债	12	1,383,099	1,417,960
其他非流动负债	24	671,915	711,512
		<u>7,326,084</u>	<u>9,745,965</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	3,809,488	2,104,844
应付及其他应付款项	25	1,760,200	1,717,428
应交税金		159,652	395,350
持有待售负债	18	3,749,065	4,240,574
		<u>9,478,405</u>	<u>8,458,196</u>
负债总额		<u>16,804,489</u>	<u>18,204,161</u>
负债和权益总额		<u>36,812,877</u>	<u>38,463,139</u>

董事会于2023年11月15日核准并许可发出。

诸葛文静
 董事

莫志明
 董事

刊载于第13至第51页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合权益变动表
截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本公积 千美元	外币报表 折算差异 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他价值 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2022年1月1日	6,950,825	90,779	36,849	174,951	228,707	(1,554,630)	8,301,787	14,229,268	5,627,871	19,857,139
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,185,461	1,185,461	66,710	1,252,171
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	(1,571,231)	-	-	-	(1,571,231)	(571,151)	(2,142,382)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	(21,726)	-	-	(21,726)	-	(21,726)
应占营企业的其他综合收益	-	14,580	-	-	-	-	-	14,580	-	14,580
应占联营企业的其他综合收益	-	(2,241)	-	-	-	-	-	(2,241)	-	(2,241)
其他综合收益总额	-	12,339	-	(1,571,231)	(21,726)	-	-	(1,580,618)	(571,151)	(2,151,769)
本期综合收益总额	-	12,339	-	(1,571,231)	(21,726)	-	1,185,461	(395,157)	(504,441)	(899,599)
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	1,896,433	1,896,433
收购子公司	-	9,334	-	-	-	-	-	9,334	(12,487)	(3,153)
从少数股东收购子公司股份	-	(56,134)	-	-	-	-	-	(56,134)	(1,813)	(57,947)
处置子公司	-	(4,258)	-	-	-	-	-	(4,258)	(150,479)	(154,737)
向少数股东处置子公司权益	-	(1,612)	-	-	-	-	-	(1,612)	315,770	314,158
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,015,256)	(2,015,256)
股东内部交易合计	-	(52,670)	-	-	-	-	-	(52,670)	32,168	(20,502)
于2023年9月30日	6,950,825	50,448	36,849	(1,396,280)	206,981	(1,554,630)	9,487,248	13,781,441	5,155,598	18,937,039

刊载于第13至第51页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合权益变动表
截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2023年1月1日	6,950,825	67,548	36,849	(1,134,147)	107,484	(1,554,630)	9,639,889	14,113,818	6,145,160	20,258,978
本期综合收益总额										
净利润	-	-	-	-	-	-	40,880	40,880	112,898	153,778
其他综合收益										
外币报表折算差异	-	-	-	(394,344)	-	-	-	(394,344)	(182,136)	(576,480)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	(76,960)	-	-	(76,960)	-	(76,960)
应占营企业的其他综合收益	-	3,858	-	-	-	-	-	3,858	-	3,858
应占联营企业的其他综合收益	-	(952)	-	-	-	-	-	(952)	-	(952)
其他综合收益总额										
	-	2,906	-	(394,344)	(76,960)	-	-	(468,398)	(182,136)	(650,534)
本期综合收益总额										
	-	2,906	-	(394,344)	(76,960)	-	40,880	(427,518)	(69,238)	(466,756)
直接计入权益的股东内部交易										
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	320,092	320,092
收购子公司 (附注 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	26,998	26,998
从少数股东收购子公司权益	-	810	-	-	-	-	-	810	(1,557)	(747)
处置子公司 (附注 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,307)	(41,307)
向少数股东处置子公司权益	-	4,981	-	-	-	-	-	4,981	1,915	6,896
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	(2,337)	(2,337)	(63,429)	(63,429)
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,337)
股东内部交易合计										
	-	5,791	-	-	-	-	(2,337)	3,454	242,712	246,166
于2023年9月30日	6,950,825	76,245	36,849	(1,528,491)	30,524	(1,554,630)	9,678,432	13,669,754	6,318,634	20,008,388

刊载于第 13 至第 51 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计



附注

截止九个月至

2023年 9月30日	2022年 9月30日
千美元	千美元

经营活动产生的现金流量

税前利润	295,602	1,836,952
调整：		
无形资产摊销	14	5,226
物业、厂房及设备折旧	13	37,548
处置物业、厂房及设备（收益）/损失		7,742
处置投资性房地产的收益		(542)
处置子公司的收益	27	(1,075,906)
收购子公司的收益	27	(208)
应占合营企业利润（扣除所得税费用）		(19,403)
应占联营企业利润（扣除所得税费用）		(187,434)
投资性房地产公允价值变动		(816,867)
金融资产公允价值变动		50,927
应收及其他应收款项减值损失		1,651
其他费用		74,234
净财务费用		525,697
股息收入		(47,454)
	426,603	392,163
营运资本变动：		
应收及其他应收款项		87,962
应付及其他应付款项		(77,747)
经营活动产生的现金流量	497,311	402,378
已付税金	(54,617)	(102,186)
经营活动产生的现金流量净额	442,694	300,192

刊载于第 13 至第 51 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至 2023 年 9 月 30 日止 9 个月期间 - 未经审计 (续)



附注	截止九个月至	
	2023 年 9 月 30 日 千美元	2022 年 9 月 30 日 千美元
投资活动产生的现金流量		
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27 (433,290)	(693,470)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27 960,297	828,636
对合营企业的注资	(64,834)	(48,708)
对联营企业的注资	(139,192)	(251,424)
从合营企业收到的股息	24,181	40,254
从联营企业收到的股息	88,501	91,094
从其他长期投资收到的股息	27,551	49,267
购买物业、厂房及设备支付的现金	(195,835)	(223,830)
购买其他投资支付的现金	(298,170)	(173,984)
处置物业, 厂房及设备收到的对价	812	2,536
处置投资性房地产收到的现金	60,440	-
处置其他投资收到的现金	92,871	206,395
处置联营企业收到的对价	3,038	246,737
子公司处置收益、股利收入、利息收入支付的代扣代缴所得税	(302,053)	(39,818)
投资性房地产开发支出	(538,582)	(650,962)
收回 / (支付) 购买投资性房地产押金	4,830	(119,009)
对合营企业的贷款	(2,333)	(48,880)
对联营企业的贷款	(9,096)	(72,852)
对少数股东的贷款	(1,804)	(6,787)
对间接控股公司及其他关联方的贷款	(295,934)	(1,407,216)
收到合营企业偿还的贷款	51,049	2,941
收到联营企业偿还的贷款	64,807	162,977
收到少数股东偿还的贷款	14,024	-
收到第三方企业偿还的贷款	-	76,571
收到间接控股公司及其他关联方偿还的贷款	223,389	69,318
已收取的利息收入	44,082	60,533
为构建项目支付的质押资金	(8,906)	-
投资活动使用的现金流量净额	(630,157)	(1,899,681)

刊载于第 13 至第 51 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)





截止九个月至

	2023年 9月30日 千美元	2022年 9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	320,092	1,508,233
发行共同投资股份收到的押金	2,203	2,418
支付共同投资股份方的股息	(14,035)	-
偿还少数股东的借款	(34,059)	(3,204)
向第三方企业借款	16,024	2,572
偿还第三方企业借款	-	(700)
向其他关联方的借款	48,545	631,256
偿还其他关联方的借款	(117,772)	(234,290)
向联营企业的借款	68,961	-
偿还联营企业的借款	(75,162)	-
新增银行借款	4,476,445	8,883,608
偿还银行借款	(4,275,195)	(5,944,153)
发行债券	-	284,073
偿还债券	(589,294)	(865,986)
赎回债券	(54,500)	-
已付利息	(499,623)	(388,497)
支付少数股东股利	(63,429)	(1,627,056)
从少数股东收购子公司股份	(747)	(57,947)
向少数股东出售子公司股份	6,895	314,423
新增少数股东借款	2,883	1,240
偿还租赁负债本金部分	(17,820)	(13,735)
偿还租赁负债利息部分	(8,743)	(8,055)
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(808,331)	2,484,200

刊载于第 13 至第 51 页的附注属本中期财务报告的一部分。

综合现金流量表

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计 (续)

	附注	截止九个月至	
		2023年 9月30日	2022年 9月30日
		千美元	千美元
			
			
现金及现金等价物净(减少)/增加额		(995,794)	884,711
期初现金及现金等价物		2,070,123	963,449
外币汇率变动对现金余额的影响		(21,499)	(62,174)
期末现金及现金等价物	19	<u>1,052,830</u>	<u>1,785,986</u>

刊载于第13至第51页的附注属本中期财务报告的一部分。

31. 公司资产负债表

于2023年9月30日 - 未经审计

	2023年 9月30日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动资产		
对子公司投资	20,594,757	20,777,066
对子公司贷款	404,701	848,237
其他非流动资产	549	957
	21,000,007	21,626,260
流动资产		
其他应收款项	5,111,413	4,951,658
现金及现金等价物	19,504	149,694
	5,130,917	5,101,352
资产总额	26,130,924	26,727,612
股本和储备		
股本	20 6,950,825	6,950,825
储备	(601,104)	(150,251)
	6,349,721	6,800,574
所有者权益总额	6,349,721	6,800,574
非流动负债		
贷款及长期借款	1,646,809	4,299,749
	1,646,809	4,299,749
流动负债		
贷款及短期借款	3,418,120	1,764,238
其他应付款项	14,701,300	13,847,615
应交税金	14,974	15,436
	18,134,394	15,627,289
负债总额	19,781,203	19,927,038
负债和所有者权益总额	26,130,924	26,727,612



董事会于2023年11月15日核准并许可发出。

诸葛文静
 董事

莫志明
 董事

32. 公司综合收益报表

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2023年 9月30日 千美元	2022年 9月30日 千美元
		
		
营业收入	454	-
来自子公司的股息收入	-	26,748
其他收入	6,265	-
其他费用	(11,210)	(14,312)
经营（亏损）/利润	(4,491)	12,436
财务费用	(369,442)	(549,728)
财务收入	47,665	27,106
净财务费用	(321,777)	(522,622)
处置子公司收益	-	1,259,705
所得税前（亏损）/利润	(326,268)	749,519
所得税费用	(1,971)	(1,032)
净（亏损）/利润	(328,239)	748,487
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	(197,745)	(736,405)
本期综合（亏损）/收益总额	(525,984)	12,082



33. 公司现金流量表

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2023年 9月30日 千美元	2022年 9月30日 千美元
经营活动的现金流量		
税前（亏损）/利润	(326,268)	749,519
调整：		
净财务费用	311,015	1,338,069
来自子公司的股息收入	-	(26,748)
处置子公司收益	-	(1,259,705)
	(15,253)	801,135
营运资金变动：		
应收及其他应收款项	(235,340)	(932,294)
应付及其他应付款项	1,093,881	176,969
经营产生的现金流量净额	843,288	45,810
已付税金	-	-
经营活动产生的现金流量净额	843,288	45,810
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	26,917	28,010
收到子公司偿还的贷款	482,696	493,681
对子公司的贷款	(40,164)	(708,341)
对子公司的投资	(456,769)	(852,846)
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	12,680	(1,039,496)

32. 公司现金流量表 (续)

截至2023年9月30日止9个月期间 - 未经审计

	截止九个月至	
	2023年 9月30日 千美元	2022年 9月30日 千美元
		
		
筹资活动的现金流量		
新增子公司借款	191,149	-
新增银行借款	1,201,820	3,706,079
新增债券	-	237,359
偿还银行借款	(1,493,489)	(1,998,798)
偿还债券	(589,294)	(519,832)
赎回债券	(54,500)	-
已付利息	(241,409)	(192,270)
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	(985,723)	1,232,538
现金及现金等价物净（减少）/增加额	(129,755)	238,852
期初现金及现金等价物	149,694	31,120
外币汇率变动对现金余额的影响	(435)	(4,308)
期末现金及现金等价物	19,504	265,664