

普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至 2023 年 3 月 31 日止 3 个月期间



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

此报告为截至 2023 年 3 月 31 日止 3 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 45 页的普洛斯中国控股有限公司（“贵公司”）及其子公司（“贵集团”）的中期财务报告，此中期财务报告包括于 2023 年 3 月 31 日的综合资产负债表以及截至该日止 3 个月期间的综合收益报表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的编制和陈述。

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 2023 年 3 月 31 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 5 月 15 日



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "Zhang" or similar, written in a cursive style.

综合收益报表

截至 2023 年 3 月 31 日止 3 个月期间 - 未经审计

	附注	截止三个月至	
		2023 年 3 月 31 日 千美元	2022 年 3 月 31 日 千美元
营业收入	4	317,714	298,791
其他收入	5	7,157	(17,565)
销货成本		(839)	(551)
物业相关及其他营业支出		(158,975)	(99,866)
其他费用		(59,624)	(75,682)
投资性房地产公允价值变动	9	81,298	351,370
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		7,197	5,768
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(1,873)	45,280
营业利润		192,055	507,545
财务费用		(106,857)	(102,952)
财务收益		39,821	13,266
净财务费用	6	(67,036)	(89,686)
收购子公司收益	27	-	216
处置子公司收益	27	4,698	15,916
税前利润	7	129,717	433,991
所得税费用	8	(48,193)	(135,907)
本期净利润		81,524	298,084
净利润归属于:			
本公司股东		16,223	123,311
少数股东		65,301	174,773
本期净利润		81,524	298,084

刊载于第 13 至第 45 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3月31日止3个月期间 - 未经审计 (续)

	截止三个月至	
	2023年 3月31日 千美元	2022年 3月31日 千美元
本期净利润	81,524	298,084
本期其他综合收益		
后续不能重分类为损益的项目:		
其他投资的公允价值变动	(5,519)	15,672
后续可能重分类为损益的项目:		
海外业务合并及外币报表折算差异	202,991	(28,925)
应占合营企业的其他综合收益	(1,920)	-
本期其他综合收益	<u>195,552</u>	<u>(13,253)</u>
本期综合收益合计	<u>277,076</u>	<u>284,831</u>
综合收益归属于:		
本公司股东	145,082	140,325
少数股东	<u>131,994</u>	<u>144,506</u>
本期综合收益合计	<u>277,076</u>	<u>284,831</u>

刊载于第13至第45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3月31日 - 未经审计

	附注	2023年 3月31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	14,235,215	13,880,385
对合营企业的投资	10	2,852,143	2,809,348
对联营企业的投资	11	2,881,915	2,844,715
递延所得税资产	12	54,090	54,468
物业、厂房及设备	13	1,426,443	1,352,456
无形资产	14	710,160	703,948
其他投资	15	2,632,560	2,512,638
其他非流动资产	16	1,988,865	1,995,642
		<u>26,781,391</u>	<u>26,153,600</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	4,413,766	4,211,604
持有待售资产	18	6,562,565	6,608,509
现金及现金等价物	19	1,047,266	1,489,426
		<u>12,023,597</u>	<u>12,309,539</u>
资产总额		<u>38,804,988</u>	<u>38,463,139</u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	7,306,392	7,162,993
		14,257,217	14,113,818
少数股东权益		<u>6,425,514</u>	<u>6,145,160</u>
权益总额		<u>20,682,731</u>	<u>20,258,978</u>

刊载于第13至第45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 3 月 31 日 - 未经审计 (续)

	附注	2023 年 3 月 31 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	6,401,703	7,616,493
递延所得税负债	12	1,457,873	1,417,960
其他非流动负债	24	<u>727,602</u>	<u>711,512</u>
		<u>8,587,178</u>	<u>9,745,965</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	3,620,080	2,104,844
应付及其他应付款项	25	1,627,197	1,717,428
应交税金		192,355	395,350
持有待售负债	18	<u>4,095,447</u>	<u>4,240,574</u>
		<u>9,535,079</u>	<u>8,458,196</u>
负债总额		<u>18,122,257</u>	<u>18,204,161</u>
负债和权益总额		<u>38,804,988</u>	<u>38,463,139</u>

董事会于 2023 年 5 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 45 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3月31日止3个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的权益 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2022年1月1日	6,950,825	90,779	36,849	174,951	228,707	(1,554,630)	8,301,787	14,229,268	5,627,871	19,857,139
本期综合收益总额										
本期净利润	-	-	-	-	-	-	123,311	123,311	174,773	298,084
其他综合收益										
外币报表折算差异	-	-	-	1,342	-	-	-	1,342	(30,267)	(28,925)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	15,672	-	-	15,672	-	15,672
其他综合收益总额	-	-	-	1,342	15,672	-	-	17,014	(30,267)	(13,253)
本期综合收益总额	-	-	-	1,342	15,672	-	123,311	140,325	144,506	284,831
直接计入权益的股东内部交易										
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	124,264	124,264
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,904)	(13,904)
向少数股东处置子公司权益	-	(441)	-	-	-	-	-	(441)	48,559	48,118
股东内部交易合计	-	(441)	-	-	-	-	-	(441)	158,919	158,478
于2022年3月31日	6,950,825	90,338	36,849	176,293	244,379	(1,554,630)	8,425,098	14,369,152	5,931,296	20,300,448

刊载于第13至第45页的附注属本中期财务报告的一部分。



综合权益变动表 (续)

截至2023年3月31日止3个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	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	-	-	-	-	-	-	16,223	16,223	65,301	81,524
其他综合收益										
外币报表折算差异	-	-	-	136,298	-	-	-	136,298	66,693	202,991
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	(5,519)	-	-	(5,519)	-	(5,519)
应占合营企业的其他综合收益	-	(1,920)	-	-	-	-	-	(1,920)	-	(1,920)
其他综合收益总额	-	(1,920)	-	136,298	(5,519)	-	-	128,859	66,693	195,552
本期综合收益总额	-	(1,920)	-	136,298	(5,519)	-	16,223	145,082	131,994	277,076
直接记入权益的股东内部交易										
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	178,658	178,658
处置子公司(附注27)	-	-	-	-	-	-	-	-	29	29
向少数股东处置子公司权益	-	654	-	-	-	-	-	654	(654)	-
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,673)	(29,673)
其他	-	-	-	-	-	-	(2,337)	(2,337)	-	(2,337)
股东内部交易合计	-	654	-	-	-	-	(2,337)	(1,683)	148,360	146,677
于2023年3月31日	6,950,825	66,282	36,849	(997,849)	101,965	(1,554,630)	9,653,775	14,257,217	6,425,514	20,682,731

刊载于第13至第45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 3 月 31 日止 3 个月期间 - 未经审计

	附注	截止三个月至	
		2023 年 3 月 31 日 千美元	2022 年 3 月 31 日 千美元
经营活动产生的现金流量			
税前利润		129,717	433,991
调整:			
无形资产摊销		4,494	399
递延管理费摊销		-	32
物业、厂房及设备折旧		20,218	11,690
处置物业、厂房及设备 (收益) / 损失		(129)	370
处置子公司的收益	27	(4,698)	(15,916)
收购子公司的收益	27	-	(216)
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(7,197)	(5,768)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		1,873	(45,280)
投资性房地产公允价值变动		(81,298)	(351,370)
金融资产公允价值变动		(5,052)	21,907
应收及其他应收款项减值损失		604	606
其他费用		-	7,784
净财务费用		67,036	89,686
股息收入		(30)	-
		125,538	147,915
营运资本变动:			
应收及其他应收款项		(99,437)	(80,493)
应付及其他应付款项		75,100	98,243
经营活动产生的现金流量		101,201	165,665
已付税金		(14,219)	(61,601)
经营活动产生的现金流量净额		86,982	104,064

刊载于第 13 至第 45 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 3 月 31 日止 3 个月期间 - 未经审计 (续)

	附注	截止三个月至	
		2023 年 3 月 31 日 千美元	2022 年 3 月 31 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	(359,700)	(3,893)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	36,850	813,056
对合营企业的注资		(15,008)	(19,318)
对联营企业的注资		(42,235)	(141,776)
从合营企业收到的股息		8,876	1,324
从联营企业收到的股息		6,975	25,512
投资收到的股息		30	-
购买物业、厂房及设备支付的现金		(40,869)	(50,649)
购买其他投资支付的现金		(127,263)	(136,700)
处置物业, 厂房及设备收到的对价		140	1,047
处置其他投资收到的现金		27,418	106,719
处置联营企业收到的对价		-	52,491
子公司股利收入、利息收入支付的代扣代缴 所得税		(210,476)	(10,075)
投资性房地产开发支出		(206,378)	(358,240)
支付收购投资性房地产押金		(34,017)	(58,512)
对合营企业的贷款		(1,607)	(5,196)
对联营企业的贷款		(247)	(7,862)
对间接控股公司及其他关联公司的贷款		(81,084)	(262,288)
收到合营企业偿还的贷款		5,439	-
收到联营企业偿还的贷款		3,718	24,499
收到第三方企业偿还的贷款		-	73,031
收到间接控股公司及其他关联方偿还的贷款		22,193	60,432
已收取的利息收入		11,144	25,091
投资活动 (使用) / 产生的现金流量净额		(996,101)	128,693

刊载于第 13 至第 45 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3月31日止3个月期间 - 未经审计 (续)

	截止三个月至	
	2023年 3月31日 千美元	2022年 3月31日 千美元
筹资活动产生的现金流量		
收到少数股东注资	178,658	124,264
发行共同投资股份收到的押金	17	78
偿还少数股东的借款	(19,750)	(2,501)
向第三方企业借款	18,595	2,571
向联营企业的借款	6,405	-
偿还联营企业的借款	(49,366)	-
向其他关联方的借款	25,144	6,128
偿还其他关联方的借款	-	(102,972)
新增银行借款	2,899,998	1,626,906
偿还银行借款	(2,555,914)	(461,259)
发行债券	29,869	179,595
偿还债券	(27,522)	(852,321)
已付利息	(186,123)	(141,842)
支付少数股东股利	(29,673)	-
向少数股东出售子公司股份	-	48,118
偿还租赁负债本金部分	(5,930)	(5,518)
偿还租赁负债利息部分	(1,839)	(3,035)
支付共同投资方的股息	(10,502)	-
筹资活动产生的现金流量净额	272,067	418,212

刊载于第13至第45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 3 月 31 日止 3 个月期间 - 未经审计 (续)

	截止三个月至	
	2023 年 3月31日 千美元	2022 年 3月31日 千美元
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(637,052)	650,969
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	9,934	1,756
期末现金及现金等价物	1,443,005	1,616,174



刊载于第 13 至第 45 页的附注属本中期财务报告的一部分。

30. 公司资产负债表

于2023年3月31日 - 未经审计

	附注	2023年 3月31日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流动资产			
对子公司投资		21,268,075	20,777,066
对子公司贷款		642,151	848,237
其他非流动资产		836	957
		<u>21,911,062</u>	<u>21,626,260</u>
流动资产			
其他应收款项		5,049,307	4,951,658
现金及现金等价物		88,232	149,694
		<u>5,137,539</u>	<u>5,101,352</u>
资产总额		<u>27,048,601</u>	<u>26,727,612</u>
股本和储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备		(70,191)	(150,251)
所有者权益总额		<u>6,880,634</u>	<u>6,800,574</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		2,907,946	4,299,749
		<u>2,907,946</u>	<u>4,299,749</u>
流动负债			
贷款及短期借款		3,267,917	1,764,238
其他应付款项		13,976,497	13,847,615
应交税金		15,607	15,436
		<u>17,260,021</u>	<u>15,627,289</u>
负债总额		<u>20,167,967</u>	<u>19,927,038</u>
负债和所有者权益总额		<u>27,048,601</u>	<u>26,727,612</u>

董事会于2023年5月15日核准并许可发出。

诸葛文静
 董事

莫志明
 董事




31. 公司综合收益报表

截至2023年3月31日止3个月期间 - 未经审计

	截止三个月至	
	2023年 3月31日 千美元	2022年 3月31日 千美元
营业收入	351	-
其他费用	(182)	(8,240)
经营利润 / (亏损)	169	(8,240)
财务费用	(78,403)	(54,872)
财务收入	83,738	14,156
净财务收入 / (费用)	5,335	(40,716)
所得税前利润 / (亏损)	5,504	(48,956)
所得税费用	(441)	(373)
净利润 / (亏损)	5,063	(49,329)
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	74,997	19,858
本期综合收益总额	80,060	(29,471)




32. 公司现金流量表

截至2023年3月31日止3个月期间 - 未经审计

	截止三个月至	
	2023年 3月31日 千美元	2022年 3月31日 千美元
经营活动的现金流量		
税前利润 / (亏损)	5,504	(48,956)
调整:		
净财务费用	(5,335)	(11,481)
代扣代缴税金及附加	-	373
	169	(60,064)
营运资金变动:		
应收及其他应收款项	(100,035)	377,182
应付及其他应付款项	79,289	432,528
经营 (使用) / 产生的现金流量	(20,577)	749,646
经营活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(20,577)	749,646
投资活动的现金流量		
已收取的利息收入	4,789	4,253
收到子公司偿还的贷款	240,032	47,257
对子公司的贷款	(14,787)	(619,877)
对子公司的投资	(263,870)	(554,439)
投资活动使用的现金流量净额	(33,836)	(1,122,806)




32. 公司现金流量表 (续)

截至 2023 年 3 月 31 日止 3 个月期间 - 未经审计

	截止三个月至	
	2023 年 3月31日 千美元	2022 年 3月31日 千美元
筹资活动的现金流量		
新增银行借款	322,072	914,554
新增债券	-	157,356
偿还银行借款	(233,912)	-
偿还债券	-	(519,832)
已付利息	(95,673)	(88,748)
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(7,513)	463,330
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(61,926)	90,170
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	464	140
期末现金及现金等价物	88,232	121,430


