

普洛斯中国控股有限公司公司债券半年度报告
(2021 年)

2021 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 2021 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。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	7
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	7
五、公司独立性情况	7
六、公司合规性情况	9
七、公司业务及经营情况	9
第二节 公司信用类债券基本情况	13
一、公司信用类债券基本信息	13
二、公司债券募集资金使用情况	33
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	39
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	39
五、增信措施情况	40
第三节 报告期内重要事项	41
一、审计情况	41
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	41
三、合并报表范围变化情况	41
四、报告期内亏损情况	41
五、资产受限情况	41
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	42
七、资金占款情况	42
八、有息负债逾期和变动情况	42
九、对外担保情况	42
十、重大未决诉讼情况	42
十一、信息披露事务管理制度变更情况	42
第四节 创新债券特别事项	43
一、发行人为可交换债券发行人	43
二、发行人为绿色公司债券发行人	43
三、发行人为永续期公司债券发行人	43
四、发行人为扶贫公司债券发行人	43
五、发行人为一带一路公司债券发行人	43
第五节 向普通投资者披露的信息	46
第六节 财务报告	47
一、财务报表	47
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	69
第八节 备查文件	70
附件一、发行人财务报告	72

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，英文名称为 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
《公司章程》	指	《普洛斯中国控股有限公司公司章程》
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
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	2021 年 1 月 1 日-2021 年 6 月 30 日
上期/上年同期	指	2020 年 1 月 1 日-2020 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%以上的仓储物业项目，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	完工未稳定物业指的是完工未满足一年且出租率未达到 90%以上的仓储物业项目
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

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

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（万美元）	695,082.5
实缴资本（万美元）	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	高级管理人员
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
2021年04月19日	陈瑞蔚	就任	董事
2021年04月19日	陈以	离任	董事

新就任人员情况

适用 不适用

陈瑞蔚：董事

男，新加坡国籍，1980年出生，新加坡管理大学工商管理本科；现任发行人董事、厚朴投资董事总经理。曾任鹏瑞利集团有限公司中国北区总经理、平安信托执行董事、凯德商用中国南区副总经理。

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。对于涉及上市公司的，履行必要的关联交易决策程序，确保按照规定做好信息披露工作。涉及到信息披露的，报告中内容应包括交易的定价政策与定价依据，成交价格与交易标的的账面价值或公允市场价格之间的关系；若成交价与账面价值或公允价值之间差异过大，需说明原因并阐述对公司的影响。

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正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，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；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。

发行人内部的关联交易主要是发行人向合营企业收取的管理费，以及发行人向实际控制人支付的管理服务费和利息费用等。

发行人的关联交易数额较小，对其公司的盈利影响较小。

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

1、主营业务基本情况介绍

公司的业务性质为投资控股（Investment Holdings），其在中国境内的主要业务为现代仓储开发、经营和物流相关业务。

公司是中国境内最大的现代物流及工业基础设施提供商和服务商，在现代仓储领域具有绝对的领先地位。截至 2021 年 6 月 30 日，公司在中国拥有并经营占地约 6,749 万平方米，建筑面积共计约 4,726 万平方米，价值约 620 亿美元的物流基础设施，已建成的仓储面积约为 3,499 万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

2、公司的经营模式及主要产品

发行人为中国境内最大的专业现代物流仓储设施提供商，为客户提供了一整套综合的物流仓储设施相关的解决方案和产品，包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租，公司将整个物流设施价值链分成设计开发、物业管理、租赁销售等职能，为客户提供全面的解决方案来满足其在运营和金融方面的需求。目前，发行人主要产品为现代仓储物流园，主营业务包括仓储物流园的设计、开发、运营和仓储物流园的物业管理。

报告期内公司持有的仓储资产组合情况如下：

单位：万平方米

仓储资产组合	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
完工稳定物业	3,050	2,824
完工未稳定物业	359	256

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

其他设施 ¹	104	97
在建物业/重新调整物业	524	512
土地储备	689	643
合计	4,726	4,206

注：1、其他设施指停车场和堆场

报告期内公司的仓储资产出租情况如下：

单位：万平方米、元/平方米/月

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
总建筑面积（完工物业）	3,499.29	3,169.89
可供出租面积（完工物业）	3,463.58	3,137.30
实际出租面积（完工物业）	2,816.32	2,576.18
其中：完工稳定物业 ¹	2,706.46	2,508.88
完工未稳定物业	109.86	67.29
出租率（%）（完工稳定物业）	87%	87%
平均租金水平（完工稳定物业）	36.76	36.33

注：1、完工稳定物业和完工未稳定物业包含了其他设施（停车场和堆场）的相应面积。

报告期内，公司的完工物业保持较高的出租水平，基本保持在 87% 左右；平均租金水平为 36.76 元/平方米/月左右，保持平稳增长态势。

3、经营情况分析

（1）各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：美元

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
仓储租赁及基金管理业务	61,206.9	17,263.1	71.80	-1.14	-30.68	20.11
其他	5,289.9	-	100.00	37.58	0.00	0.00
合计	66,496.8	17,263.1	74.04	1.12	-30.68	19.18

（2）经营情况分析

报告期内，发行人营业收入 66,496.8 万美元，同比增加 1.12%。2021 年 1-6 月仓储租赁及基金管理业务收入 61,206.9 万美元，同比减少 1.14%。其他收入 5,289.9 万美元，同比增加 37.58%，主要原因是本期金融资产公允价值变动较上年同期上升。

报告期内，发行人营业成本 17,263.1 万美元，同比减少 30.68%。营业成本全部来自于仓储租赁及管理业务，营业成本比上年同期减少 30.68%，原因是上年剥离金控业务后销货成本及其他金融服务成本下降所致。

报告期内，发行人总毛利率 74.04%。其中仓储租赁及基金管理业务毛利率 71.80%，同比增加 20.11%；其他业务毛利率 100.00%。

4、主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 4,729.2 万美元，占报告期内销售总额 7.73%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万美元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名供应商采购额 22,235.2 万美元，占报告期内采购总额 20.86%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万美元，占报告期内采购总额 0%。

5、新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

(二) 公司业务发展目标

发行人的增长目标是成为现代仓储物流行业的领先者。未来 5 年，公司将进一步巩固国内市场领导者地位。为此公司将采取以下措施：

1、稳步扩大资产规模，提升市场占有率

随着国内经济的稳步增长，居民购买力的快速提升以及现代化仓储物流设施相对不足的影响，长期来看，内需的强劲与供给的不足将带动国内现代仓储行业的持续发展。发行人将采取自建、收购等方式来进行项目开发，提升运营管理资产规模。

2、进一步完善城市布局

发行人将把握新兴城市增长及普通家庭购买力提高的趋势，进一步提升在已有核心市场的占有率，不断扩大自身的物流基础设施网络优势。目前公司在国内战略布局已覆盖华东、华北、华南和中西部主要经济发达地区，遍布 43 个主要城市和物流枢纽市场。未来，公司将结合区域内产业政策和当地人口消费能力，适当的进行拿地开发建设，完善城市布局网络，为客户提供高效便捷的业务扩张解决方案。

3、加大资本运营，提高经营收益

为了进一步提升净资产收益率，公司将适度加大资本运营，提高经营收益。发行人于 2018 年 2 月与中国人寿联合发起设立了普洛斯在中国的第一支收益增值型基金。该基金的承诺资本为 98 亿元人民币（约合 16 亿美元），用于在中国收购已完工物流和工业资产。发行人于 2018 年 9 月与新加坡主权财富基金新加坡政府投资公司（GIC）在中国联合设立了总额 20 亿美元的第二支收益增值型基金。发行人于 2020 年 4 月与多家中国领先的机构投资者联合发起设立一支新的物流收益型基金，该基金的投资规模为 150 亿人民币（约合 21 亿美元），用于在中国投资已完工且稳定运营的现代物流资产。截至 2021 年 6 月末，发行人在中国共管理着 7，后续随着基金投资规模的扩大，发行人的管理费收入也将稳步增长。此外，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施投资基金（以下简称“普洛斯 REIT”）于 2021 年 6 月 21 日在上海证券交易所上市交易，发行规模 58.35 亿元。普洛斯 REIT 是全国首批公募基础设施 REITs 之一，普洛斯中国为原始权益人、子公司普洛斯投资（上海）有限公司为外部管理机构，发行人将持续为普洛斯 REIT 资产提供运营管理服务。基金管理平台及 REIT 平台提高了公司投资资本的回报率，作为公司资本回收政策的一部分，公司将继续探索在中国拓展基金管理业务。

4、继续聚焦核心客户，提供集成性解决方案

发行人将持续为第三方物流、零售、快速消费品、汽车配件等行业租户提供便捷、高性价比的物流配送设施。并且，不断扩展个性定制开发、售后回租、融资租赁等解决方案，满足租户的个性化需求。

（三）报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于仓储租赁及基金管理业务业务板块，占比 89.26%，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	16GLP02
债券代码	136538.SH
债券名称	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2016 年 07 月 11 日
起息日	2016 年 07 月 13 日
最近回售日	
到期日	2021 年 07 月 13 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.58
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
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	竞价交易、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	18 普洛斯 MTN003
债券代码	101800777. IB
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2018 年度第三期中期票据
发行日	2018 年 07 月 18 日
起息日	2018 年 07 月 20 日
最近回售日	
到期日	2021 年 07 月 20 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	5.24
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	18 普洛斯 MTN004
债券代码	101801133. IB
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2018 年度第四期中期票据
发行日	2018 年 10 月 10 日
起息日	2018 年 10 月 12 日
最近回售日	
到期日	2021 年 10 月 12 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	4.83
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	18 普洛斯 MTN005
债券代码	101801316. IB
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2018 年度第五期中期票据
发行日	2018 年 11 月 09 日
起息日	2018 年 11 月 13 日
最近回售日	
到期日	2021 年 11 月 13 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	4.64

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	19GLPR1
债券代码	112872.SZ
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2019 年 03 月 13 日
起息日	2019 年 03 月 18 日

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

最近回售日	2022 年 03 月 18 日
到期日	2028 年 03 月 18 日
债券余额（亿元）	33
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	竞价交易、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	17 普洛斯洛华 MTN001

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	竞价交易、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	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	
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	竞价交易、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	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	
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	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	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	竞价交易、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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	发行人将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 170 个基点，即 2021 年 2 月 7 日至 2024 年 2 月 6 日本期债券的票面利率为 3.95%。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本次回售数量 11,928,912 张，回售金额 1,192,891,200.00 元（不含利息），剩余托管数量为 71,088 张。发行人对本次回售债券不进行转售。
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	竞价交易、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	21GLP03
债券代码	175775.SH

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	
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	竞价交易、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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	
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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	竞价交易、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	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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	发行人将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 110 个基点，即 2021 年 4 月 9 日至 2024 年 4 月 8 日本期债券的票面利率为 4.35%。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本次回售数量 30,866,997 张，回售金额 3,086,699,700.00 元（不含利息），剩余托管数量为 9,133,003 张。发行人对本次回售债券不进行转售。
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	竞价交易、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	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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	竞价交易、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	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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	决定将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 69 个基点，即 2021 年 5 月 2 日至 2024 年 5 月 1 日本期债券的票面利率为 4.40%。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本次回售数量 12,621,069 张，回售金额 1,262,106,900.00 元（不含利息），剩余托管数量为 2,378,931 张。发行人对本次回售债券不进行转售。
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	竞价交易、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	18GLPR5
债券代码	112727.SZ
债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第四期）
发行日	2018 年 07 月 13 日
起息日	2018 年 07 月 17 日

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

最近回售日	2024 年 07 月 17 日
到期日	2027 年 07 月 17 日
债券余额（亿元）	20
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。报告期后，发行人行使调整票面利率选择权，决定将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 80 个基点，即 2021 年 7 月 17 日至 2024 年 7 月 16 日本期债券的票面利率为 4.40%。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者行使回售选择权回售数量 19,999,995 张，回售金额 1,999,999,500.00 元（不含利息），剩余托管数量为 5 张。发行人对本次回售债券不进行转售。截至本半年度报告出具之日，18GLPR5 全部剩余债券已完成提前兑付并摘牌。
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	竞价交易、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

二、公司债券募集资金使用情况

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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。

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	20
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具之日，“21GLP08”的募集资金使用金额为 20.00 亿元，余额 0.00 亿元，募集资金已使用完毕。募集资金实际用途与约定用途相符。
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	16GLP02
债券代码	136538.SH
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“16GLP01”和“16GLP02”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，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

	购贷款。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

	购贷款。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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	18GLPR5
债券代码	112727.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	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，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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	“18GLPR5”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	19GLPR1
债券代码	112872.SZ
募集资金总额（亿元）	33
募集资金计划用途	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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

	的并购贷款。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
已使用金额（亿元）	33
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	“19GLPR1”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，用于归还发行人及发行人下属境内子公司有息债务。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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

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 2021 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，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

发行人本会计期间采用了如下香港会计师公会颁布的一系列新的香港财务报告准则修订：

香港财务报告准则第 9 号，第 39 号，第 7 号，第 4 号和第 16 号修订，利率基准改革——第二阶段

除与香港财务报告准则第 9 号，第 39 号，第 7 号，第 4 号和第 16 号修订，发行人并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。发行人采用这些修订后无明显影响。

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 1,633,962.4 万美元，占报告期末净资产比例为 88.59%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万美元）	占报告期末净资产百分比（%）
投资性房地产	1,633,962.4	88.59%

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产：

单位：万元 币种：美元

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限原因	受限金额
投资性房地产	1,633,962.4	1,633,962.4	为取得信贷融资向银行进行抵押	1,633,962.4

合计	1,633,962.4	1,633,962.4	-	-
----	-------------	-------------	---	---

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司存在可对抗第三人的优先偿付负债：

截至报告期末，除上述受限资产外，发行人无其他可对抗第三人的优先偿付负债情况。

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 98,066.3 万美元，占上年末公司净资产比例为 5.32%，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 1,233,000 万美元，同比变动 20.13%，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 30,000 万美元，占报告期末净资产比例为 1.63%。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 30,000 万美元，占报告期末净资产比例为 1.63%。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

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

	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

专项债券类型：一带一路债券

债券代码	112727.SZ
债券简称	18GLPR5
债券余额	20.00
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	112872.SZ
债券简称	19GLPR1
债券余额	33.00
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：元 币种：美元

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金		
现金及现金等价物	1,811,706,000	1,160,752,000
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	2,146,049,000	1,573,419,000
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		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	2,110,624,000	1,166,970,000
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,068,379,000	3,901,141,000
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	2,880,032,000	2,090,883,000
对联营企业的投资	2,123,671,000	1,799,882,000
其他权益工具投资		
其他长期投资	1,811,471,000	2,125,346,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	21,015,190,000	21,380,459,000
固定资产		
物业、厂房及设备	532,594,000	348,530,000
在建工程		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	312,792,000	309,790,000
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	33,951,000	21,455,000
其他非流动资产	831,398,000	778,399,000
非流动资产合计	29,541,099,000	28,854,744,000
资产总计	35,609,478,000	32,755,885,000
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	3,261,056,000	3,150,219,000
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	1,495,500,000	1,751,374,000
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		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	33,991,000	95,758,000
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	568,980,000	329,501,000
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	5,359,527,000	5,326,852,000
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
贷款及长期借款	9,059,205,000	7,096,129,000
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		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

递延所得税负债	2,363,461,000	2,455,806,000
其他非流动负债	383,093,000	317,337,000
非流动负债合计	11,805,759,000	9,869,272,000
负债合计	17,165,286,000	15,196,124,000
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,950,825,000	6,950,825,000
储备	5,969,955,000	5,432,846,000
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	12,920,780,000	12,383,671,000
少数股东权益	5,523,412,000	5,176,090,000
所有者权益合计	18,444,192,000	17,559,761,000
负债和所有者权益总计	35,609,478,000	32,755,885,000

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜焱 主管会计工作负责人：戴焯

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：美元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

流动资产：		
货币资金		
现金及现金等价物	625,191,000	70,074,000
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	2,875,336,000	3,135,838,000
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	3,500,527,000	3,205,912,000
非流动资产：		
债权投资		
对子公司贷款	674,652,000	763,911,000
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
子公司投资	16,474,504,000	14,439,971,000

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	1,877,000	2,136,000
非流动资产合计	17,151,033,000	15,206,018,000
资产总计	20,651,560,000	18,411,930,000
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期负债	2,237,589,000	2,840,330,000
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		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

应付职工薪酬		
应交税费	1,340,000	1,327,000
其他应付款	6,484,759,000	5,900,177,000
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	8,723,688,000	8,741,834,000
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	5,332,046,000	3,050,841,000
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	5,332,046,000	3,050,841,000
负债合计	14,055,734,000	11,792,675,000
所有者权益：		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

实收资本（或股本）	6,950,825,000	6,950,825,000
储备	-354,999,000	-331,570,000
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	6,595,826,000	6,619,255,000
负债和所有者权益总计	20,651,560,000	18,411,930,000

（三）合并利润表

单位：元 币种：美元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	664,968,000	657,579,000
其中：营业收入	612,069,000	619,128,000
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
其他收入	52,899,000	38,451,000
二、营业总成本	295,166,000	338,141,000
其中：营业成本	0	0
销售成本及其他金融服务成本	1,525,000	114,874,000

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

物业相关支出	171,106,000	134,175,000
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	122,535,000	89,092,000
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）	38,901,000	33,832,000
应占联营企业利润（扣除所得税）	1,807,000	46,468,000
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）	369,490,000	136,699,000

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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）	780,000,000	536,437,000
加：净财务费用收益	-218,389,000	-264,169,000
其中：财务费用	242,216,000	280,129,000
财务收益	23,827,000	15,960,000
加：营业外收入		
减：营业外支出		
收购子公司净收益	28,435,000	0
处置子公司净收益	167,614,000	186,026,000
处置投资性房地产	12,328,000	0
处置持有待售资产	8,170,000	0
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	778,158,000	458,294,000
减：所得税费用	258,974,000	193,171,000
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	519,184,000	265,123,000
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	519,184,000	265,123,000
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	332,691,000	189,948,000
2. 少数股东损益	186,493,000	75,175,000
六、其他综合收益的税后净额	253,100,000	-166,870,000
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	253,100,000	-166,870,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	34,444,000	52,549,000
1. 重新计量设定受益计划变动额		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	32,489,000	51,100,000
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他	1,955,000	1,449,000
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	218,656,000	-219,419,000
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	218,656,000	-219,419,000
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	772,284,000	98,253,000
归属于母公司所有者的综合收益总额	546,762,000	83,481,000
归属于少数股东的综合收益总额	225,522,000	14,772,000
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：/元，上期被合并方实现的净利润为：/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：元 币种：美元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业收入	0	0

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	7,345,000	6,307,000
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
股利收入	0	1,050,990,000
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）	-7,345,000	1,044,683,000
净财务费用	-82,490,000	-160,215,000
其中：财务费用	99,748,000	184,569,000
财务收入	17,258,000	24,354,000
加：营业外收入		
减：营业外支出		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-89,835,000	884,468,000
减：所得税费用	2,169,000	1,399,000
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-92,004,000	883,069,000
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-92,004,000	883,069,000
（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	68,575,000	-93,394,000
（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	68,575,000	-93,394,000
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	68,575,000	-93,394,000
7. 其他		
六、综合收益总额	-23,429,000	789,675,000
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：元 币种：美元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	778,158,000	458,294,000
调整：		
无形资产摊销	663,000	825,000
递延管理费摊销	66,000	62,000
物业、厂房及设备折旧	15,006,000	13,365,000
处理物业、厂房及设备（收入）/损失	-8,000	18,000
处理投资性房地产的收入	-12,328,000	0
处理子公司的利得	-167,614,000	-186,026,000
取得子公司的利得	-28,435,000	-52,000
取得待售资产收入	-8,170,000	0
应占合营企业利润（扣除所得税）	-38,901,000	-33,832,000
应占联营企业利润（扣除所得税）	-1,807,000	-46,468,000
投资性房地产公允价值变动	-369,490,000	-136,699,000
金融资产公允价值变动	-44,682,000	-18,387,000
其他处置联营企业及金融资产投资收入	0	-8,647,000
确认应收及其他应收款项减值损失	357,000	13,569,000
净财务费用	218,389,000	264,169,000
应收及其他应收账款和存货	-82,658,000	-69,344,000
应付及其他应付款项	60,389,000	-61,799,000
经营活动产生的现金流量	318,935,000	189,048,000
已付税金	-91,838,000	-72,536,000

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

经营活动产生的现金流量净额	227,097,000	116,512,000
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	884,000	113,000
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	890,137,000	133,348,000
收到其他与投资活动有关的现金		
收到投资押金退款	0	11,522,000
处置待售资产收入	122,942,000	0
处置合营企业收入	14,245,000	5,576,000
处置其他投资收入	7,704,000	398,073,000
收到合营企业偿还的贷款	72,136,000	26,867,000
收到联营企业偿还的贷款	13,425,000	6,183,000
收到少数股东偿还的贷款	30,415,000	2,940,000
收到第三方偿还的贷款	88,703,000	109,768,000
已收取的利息收入	28,070,000	9,039,000
投资活动现金流入小计	1,268,661,000	703,429,000
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）	560,670,000	104,639,000
收购投资性房地产	366,422,000	5,817,000
投资性房地产开发支出	546,218,000	411,879,000

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

购买其他投资支付的现金	235,703,000	88,975,000
支付收购物业、厂房及设备	178,720,000	31,605,000
向合营企业的贷款	4,347,000	167,557,000
向联营企业的贷款	7,075,000	19,497,000
向第三方企业的贷款	127,890,000	34,267,000
收购联营企业	0	926,810,000
预扣子公司股息收入及利息收入代扣代缴所得税	88,214,000	0
对合营企业的注资	708,025,000	701,750,000
对联营企业的注资	310,769,000	566,794,000
收购无形资产	0	16,000
投资活动现金流出小计	3,134,053,000	3,059,606,000
投资活动产生的现金流量净额	-1,865,392,000	-2,356,177,000
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		
少数股东出资额	258,673,000	109,439,000
发行共同投资股份取得的现金	2,762,000	0
处置子公司股份给少数股东	240,513,000	0
新增银行借款	3,527,420,000	3,757,772,000
新增合营企业借款	0	28,282,000
新增联营企业借款	0	2,829,000
向少数股东借款	0	7,410,000
新增第三方企业借款	0	3,504,000
发行债券取得的现金	2,226,761,000	285,708,000

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,256,129,000	4,194,944,000
偿还债务支付的现金		
偿还银行借款	2,357,493,000	1,602,088,000
偿还债券	1,252,815,000	14,171,000
偿还中间控股公司借款	0	13,357,000
偿还合营企业贷款	0	30,306,000
偿还联营企业借款	0	51,090,000
偿还少数股东借款	8,160,000	0
偿还第三方企业借款	637,000	3,990,000
已付利息	240,674,000	233,399,000
向少数股东支付股息	24,479,000	2,666,000
支付租赁负债本金部分	4,266,000	1,878,000
支付租赁负债利息部分	1,880,000	1,255,000
从少数股东收购子公司股份	44,833,000	11,748,000
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	3,935,237,000	1,965,948,000
筹资活动产生的现金流量净额	2,320,892,000	2,228,996,000
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	10,880,000	-10,672,000
五、现金及现金等价物净增加额	682,597,000	-10,669,000
加：期初现金及现金等价物余额	1,222,062,000	859,715,000
六、期末现金及现金等价物余额	1,915,539,000	838,374,000

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：美元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：		
税前（亏损）/利润	-89,835,000	884,468,000
调整：		
净财务费用	91,202,000	153,773,000
股息收入	0	-1,050,990,000
代扣代缴税金	2,169,000	892,000
其他应收款项增加额	-500,632,000	-57,133,000
其他应付款项增加额	253,626,000	-11,148,000
经营活动产生的现金流量	-243,470,000	-80,138,000
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	-243,470,000	-80,138,000
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		

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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		
已收到的利息收入	17,858,000	19,325,000
收到子公司偿还的贷款	103,655,000	164,777,000
投资活动现金流入小计	121,513,000	184,102,000
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		
向子公司的贷款	10,946,000	29,921,000
对子公司的注资	784,104,000	1,720,840,000
投资活动现金流出小计	795,050,000	1,750,761,000
投资活动产生的现金流量净额	-673,537,000	-1,566,659,000
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		
新增银行贷款	2,787,669,000	3,087,809,000
发行债券取得的现金	2,179,279,000	0
发行债券手续费	0	-178,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,966,948,000	3,087,631,000
偿还债务支付的现金		
偿还银行贷款	2,121,171,000	1,325,166,000
偿还债券	1,224,940,000	0
偿还中间控股公司借款	13,696,000	13,357,000

普洛斯中国控股有限公司公司债券 2021 年半年度报告

已付利息	135,279,000	134,660,000
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	3,495,086,000	1,473,183,000
筹资活动产生的现金流量净额	1,471,862,000	1,614,448,000
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	262,000	-213,000
五、现金及现金等价物净增加额	554,855,000	-32,349,000
加：期初现金及现金等价物余额	70,074,000	100,406,000
六、期末现金及现金等价物余额	625,191,000	67,844,000

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（如有）
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(2021 年)》盖章页)



普洛斯中国控股有限公司

2021年8月31日

附件一、发行人财务报告

普洛斯中国控股有限公司



中期财务报告

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

此报告为截至 2021 年 6 月 30 日止
6 个月期间英文版中期财务报告的中文译本
如果与英文版本有歧义
以英文版本为准





KPMG
8th Floor, Prince's Building
Central, Hong Kong
G P O Box 50, Hong Kong
Telephone +852 2522 6022
Fax +852 2845 2588
Internet kpmg.com/cn

毕马威会计师事务所
香港中环太子大厦8楼
香港邮政总局信箱50号
电话 +852 2522 6022
传真 +852 2845 2588
网址 kpmg.com/cn

审阅报告

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

HKSHO2100002

引言

我们已审阅载列于第 3 至第 53 页的普洛斯中国控股有限公司（“贵公司”）及其子公司（“贵集团”）的中期财务报告，此中期财务报告包括于 2021 年 6 月 30 日的综合财务状况表以及截至该日止 6 个月期间的综合损益表、综合权益变动表和综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事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。

1

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.



审阅报告 (续)

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，导致我们确信截至 2021 年 6 月 30 日止期间的中期财务报告在所有重大方面没有根据《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》的规定编制。

毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道 10 号

太子大厦 8 楼

2021 年 8 月 13 日



普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合损益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

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



刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合损益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计(续)

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



(Handwritten signature)

刊载于第 13 至第 53 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 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合财务状况表

于 2021 年 6 月 30 日 - 未经审计

	附注	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	9	21,015,190	21,380,459
对合营企业的投资	10	2,880,032	2,090,883
对联营企业的投资	11	2,123,671	1,799,882
递延所得税资产	12	33,951	21,455
物业、厂房及设备	13	532,594	348,530
无形资产	14	312,792	309,790
其他投资	15	1,811,471	2,125,346
其他非流动资产	16	831,398	778,399
		<u>29,541,099</u>	<u>28,854,744</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	17	2,146,049	1,573,419
持有待售资产	18	2,110,624	1,166,970
现金及现金等价物	19	1,811,706	1,160,752
		<u>6,068,379</u>	<u>3,901,141</u>
资产总额		<u>35,609,478</u>	<u>32,755,885</u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	5,969,955	5,432,846
		12,920,780	12,383,671
少数股东权益		<u>5,523,412</u>	<u>5,176,090</u>
权益总额		<u>18,444,192</u>	<u>17,559,761</u>

刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合财务状况表
于 2021 年 6 月 30 日 - 未经审计 (续)

	附注	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	23	9,059,205	7,096,129
递延所得税负债	12	2,363,461	2,455,806
其他非流动负债	24	383,093	317,337
		<u>11,805,759</u>	<u>9,869,272</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	3,261,056	3,150,219
应付及其他应付款项	25	1,495,500	1,751,374
应交税金		33,991	95,758
持有待售负债	18	568,980	329,501
		<u>5,359,527</u>	<u>5,326,852</u>
负债总额		<u>17,165,286</u>	<u>15,196,124</u>
负债和权益总额		<u>35,609,478</u>	<u>32,755,885</u>



董事会于 2021 年 8 月 13 日核准并许可发出。

董事

董事

刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合权益变动表
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估 增值储备 千美元	公允价值储备 (不可转回) 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 2020 年 1 月 1 日	6,950,825	(8,331)	36,849	(847,682)	3,305	32,854	(1,554,630)	6,452,085	11,065,275	3,762,461	14,827,736
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	189,948	189,948	75,175	265,123
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	(159,016)	-	-	-	-	(159,016)	(60,403)	(219,419)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	51,100	-	-	51,100	-	51,100
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	1,449	-	-	-	1,449	-	1,449
其他综合收益总额	-	-	-	(159,016)	1,449	51,100	-	-	(106,467)	(60,403)	(166,870)
本期综合收益总额	-	-	-	(159,016)	1,449	51,100	-	189,948	83,481	14,772	98,253
重估计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,439	109,439
转入准备	-	3,420	-	-	-	-	-	(3,420)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	1,024	-	-	-	-	-	-	1,024	(12,772)	(11,748)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174,663	174,663
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,124)	(15,124)
支付给本公司股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	(430,453)	(430,453)	-	(430,453)
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,666)	(2,666)
股东内部交易合计	-	4,444	-	-	-	-	-	(433,873)	(429,429)	253,540	(175,889)
于 2020 年 6 月 30 日	6,950,825	(3,867)	36,849	(1,006,698)	4,754	83,954	(1,554,630)	6,208,160	10,719,327	4,030,773	14,750,100

刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合权益变动表
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计 (续)

	于 2021 年 1 月 1 日	股本	资本储备和 法定盈余公积	股份支付	外币报表 折算差异	物业重估 增值准备	公允价值储备 (不可转回)	其他准备	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	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												
其他综合收益												
外币报表折算差异				172,581						172,581	39,029	211,610
其他投资的公允价值变动						32,489				32,489		32,489
应占合营企业的其他综合收益		(147)								(147)		(147)
应占联营企业的其他综合收益		7,193								7,193		7,193
以公允价值计量的自用物业重估增值					1,955					1,955		1,955
其他综合收益总额		7,046		172,581		32,489				214,071	39,029	253,100
本期综合收益总额		7,046		172,581		32,489		332,691		546,762	225,522	772,284
直接计入权益的股东内部交易												
来自少数股东的资本投入											259,594	259,594
转入储备		57,074						(57,074)				
从少数股东收购子公司股份		(13,851)								(13,851)	(94,554)	(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 53 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 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合现金流量表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

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

刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合现金流量表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计(续)

	附注	截止六个月至	
		2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 6 月 30 日 千美元
投资活动的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(560,670)	(104,639)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	27	890,137	133,348
支付收购投资性房地产押金		(366,422)	(5,817)
收回其他投资保证金		-	11,522
投资性房地产开发支出		(546,218)	(411,879)
购买其他投资支付的现金		(235,703)	(88,975)
购买无形资产支付的现金		-	(16)
购买物业、厂房及设备支付的现金		(178,720)	(31,605)
处置物业、厂房及设备收到的对价		884	113
对合营企业的贷款		(4,347)	(167,557)
对联营企业的贷款		(7,075)	(19,497)
对第三方企业的贷款		(127,890)	(34,267)
收到合营企业偿还的贷款		72,136	26,867
收到联营企业偿还的贷款		13,425	6,183
收到少数股东偿还的贷款		30,415	2,940
收到第三方企业偿还的贷款		88,703	109,768
收购联营企业		-	(926,810)
处置持有待售资产及负债的对价		122,942	-
处置联营企业的对价		14,245	5,576
处置其他投资的对价		7,704	398,073
子公司股息和利息收入支付的代扣代缴所得税		(88,214)	-
对合营企业的注资		(708,025)	(701,750)
对联营企业的注资		(310,769)	(566,794)
已收取的利息收入		28,070	9,039
投资活动使用的现金流量净额		(1,865,392)	(2,356,177)

刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合现金流量表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计(续)

	截止六个月至	
	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 6 月 30 日 千美元
筹资活动的现金流量		
收到少数股东注资	258,673	109,439
新增银行借款	3,527,420	3,757,772
发行债券	2,226,761	285,708
新增合营企业借款	-	28,282
新增联营企业借款	-	2,829
新增少数股东借款	-	7,410
新增第三方企业借款	-	3,504
发行跟投计划份额	2,762	-
偿还银行借款	(2,357,493)	(1,602,088)
偿还债券	(1,252,815)	(14,171)
偿还间接控股公司借款	-	(13,357)
偿还合营企业的借款	-	(30,306)
偿还联营企业的借款	-	(51,090)
偿还少数股东借款	(8,160)	-
偿还第三方企业借款	(637)	(3,990)
已付利息	(240,674)	(233,399)
支付给少数股东的股利	(24,479)	(2,666)
偿还租赁负债本金部分	(4,266)	(1,878)
偿还租赁负债利息部分	(1,880)	(1,255)
从少数股东收购子公司股份	(44,833)	(11,748)
向少数股东出售子公司股份	240,513	-
筹资活动产生的现金流量净额	2,320,892	2,228,996



刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

综合现金流量表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计(续)

	附注	截止六个月至	
		2021 年	2020 年
		6 月 30 日	6 月 30 日
		千美元	千美元
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		682,597	(10,669)
期初现金及现金等价物		1,222,062	859,715
外币汇率变动对现金余额的影响		10,880	(10,672)
期末现金及现金等价物	19	1,915,539	838,374



[Handwritten signature]

刊载于第 13 至第 53 页的附注属本中期财务报告的一部分。

中期财务报表附注

1. 一般资料

2013 年 10 月 15 日，本公司由 CLH Limited 在香港成立。CLH Limited 是 GLP Pte. Ltd. 的子公司，后者在新加坡注册。

CLH Limited 和 Global Logistic Properties Holding Limited ("GLPH Limited") 在开曼注册成立，是 GLP Pte. Ltd. 的全资间接控股公司。CLH Limited 通过在巴巴多斯、新加坡和香港注册的间接境外控股公司，间接持有在中华人民共和国 ("中国") 注册的项目公司的股份。GLPH Limited 通过在巴巴多斯注册的 China Management Holding Srl 和在香港注册的 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 两家间接控股公司而持有一家在中国注册的管理公司，普洛斯投资(上海)有限公司 ("CMC") 的股份。

本公司成立后，GLP China Asset Holdings Limited ("China Asset Holdco") 随即在 2013 年 10 月成立，作为本公司的直接子公司。之后，GLP HK Holdings Limited ("香港控股平台") 和 GLP SG Holdings Pte. Ltd. ("新加坡控股平台") 相继成立，作为 China Asset Holdco 的子公司。

2014 年 5 月 20 日，在新加坡注册成立的部分间接境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至新加坡控股平台；其余在巴巴多斯、新加坡和香港注册的间接境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至香港控股平台。同日，GLPH Limited 将其在 China Management Holding Srl 中持有的股份转让给本公司。

继上述重组事项后，本公司即通过境外控股公司而间接持有子公司与合营企业。在重组过程中，本公司引入了新的投资者：Khangai Company Limited、Khangai II Company Limited、GLP Associate (I) Limited 和 GLP Associate (II) LLC。CLH Limited 在本公司中的权益比例降至 66.2% 。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间的中期财务报告，覆盖本公司、子公司以及本集团在合营及联营企业中的权益情况。

2. 编制基准及计量

(a) 编制基准

中期财务报告根据香港会计师公会 (“HKICPA”) 颁布的香港会计准则 (“HKAS”) 第 34 号 - 《中期财务报告》编制。

本中期财务报告与 2020 年度财务报表采用相同会计政策编制。

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

中期财务报告包括综合财务报表以及相关附注解释, 已包括了自 2020 年 12 月 31 日以来财务状况和经营成果的重大变化。中期财务报告和注释不包含依照《香港财务报告准则》 (“HKFRSs”) 编制的完整年度财务报告所需的所有信息。

本中期财务报告未经审计, 但毕马威会计师事务所根据香港会计师公会颁布的《香港审阅准则》第 2410 号《由独立审计师执行中期财务资料审阅》进行了审阅。毕马威会计师事务所致董事会的独立审阅报告置于第 1 页和第 2 页。

作为比较信息列示在中期财务报告中的截至 2020 年 12 月 31 日止年度有关的财务信息不构成本集团该财政年度的法定年度综合财务报表, 而是源自这些财务报表。根据香港《公司条例》 (Cap.622) 第 436 条披露的有关法定财务报表的进一步资料如下:

由于本集团为私有企业, 因此无需也不会将其年度财务报表送交公司注册处。

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

2. 编制基准及计量 (续)

(b) 会计政策的变更

本集团本会计期间采用了如下香港会计师公会颁布的一系列新的香港财务报告准则修订：

- 《香港财务报告准则》第 9 号，第 39 号，第 7 号，第 4 号和第 16 号修订，利率基准改革——第二阶段

除与《香港财务报告准则》第 9 号，第 39 号，第 7 号，第 4 号和第 16 号修订，本集团并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。本集团采用这些修订后无重大影响。

(c) 记账本位币和列报货币

本公司及其子公司的记账本位币为人民币元（“RMB”）。这些财务报表以美元（“USD”）列报，四舍五入至千元。

(d) 管理层估计和判断

根据《香港会计准则》第 34 号《中期财务报告》编制要求，管理层需在编制财务报表时作出会对会计政策的应用，以及资产、负债、收入和支出的报告数额构成影响的判断、估计和假设。这些估计和相关假设是根据以往经验和管理层因当时情况认为合理的多项其他因素作出的，其结果构成了管理层在无法依循其他途径实时得知资产与负债的账面值时所作出判断的基础。实际结果可能有别于估计数额。

管理层会持续复核各项估计和相关假设。如果会计估计的修订只是影响某一期间，其影响会在该期间内确认；如果修订对当前和未来期间均有影响，则在作出修订的期间和未来期间确认。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

3. 已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释对 2021 年 12 月 31 日止年度财务报表可能产生的潜在影响

截至此中期财务报告刊发日期，香港会计师公会已颁布多项修订及新准则，如《香港财务报告准则》第 17 号保险合同，该新准则因于 2021 年 12 月 31 日财务报告日尚未生效，本中期财务报告尚未采纳该新准则。该等修订及新准则可能与本集团相关。

于以下日期或之后
开始的会计期间生效

《香港财务报告准则》第 3 号修订，概念框架参考	2022 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 16 号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益	2022 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 37 号修订，亏损合同-合同履约成本	2022 年 1 月 1 日
《香港财务报告准则》2018 - 2020 周期的年度改进	2022 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 1 号修订，负债分类为流动负债或非流动负债	2023 年 1 月 1 日
《香港财务报告准则》第 17 号，保险合同	2023 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 1 号及《香港财务报告准则实务报告》第 2 号修订，会计政策披露	2023 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 8 号修订，会计估计之定义	2023 年 1 月 1 日
《香港会计准则》第 12 号修订，与单项交易产生的资产及负债有关的递延税项	2023 年 1 月 1 日
《香港财务报告准则》第 10 号及《香港会计准则》第 28 号修订，投资者与其联营或合营企业之间的资产出售或注资	2023 年 1 月 1 日

本集团正在评估初始应用期间该等修订以及新准则的预期影响。目前为止，本集团认为该等修订及新准则的采用不会对本集团综合财务报表造成重大影响。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

4. 营业收入

	截止六个月至	
	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 6 月 30 日 千美元
租金及相关收入	545,757	456,659
《香港财务报告准则》第 15 号范围内的客户合约收益		
按主要产品或服务线分类		
销售货物收入	1,701	106,642
金融服务收入	-	13,850
管理费收入	64,611	40,479
其他	-	1,498
	66,312	162,469
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	1,701	108,140
于某一时段内确认收入	64,611	54,329
	66,312	162,469
	612,069	619,128



本集团的客户群分散，且在列示期间不存在交易额超过集团总收入的 10% 的客户。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

5. 其他收入

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



普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

6. 净财务费用

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



普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润:

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



[Handwritten signature]

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

8. 所得税费用

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



[Handwritten signature]

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

9. 投资性房地产

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
于 1 月 1 日	21,380,459	20,656,664
增加	657,163	1,257,960
收购子公司 (附注 27)	1,413,487	1,050,716
处置子公司 (附注 27)	(1,997,018)	(2,392,203)
资本化的借款成本	9,180	14,556
重分类为物业, 厂房及设备 (附注 13)	(21,380)	-
公允价值变动	369,490	532,835
重分类为持有待售资产 (附注 18)	(1,045,128)	(1,065,798)
汇率变动影响	248,937	1,325,729
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日	<u>21,015,190</u>	<u>21,380,459</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	17,131,470	17,679,556
重建中的投资性房地产	40,416	19,249
开发中的投资性房地产	1,957,787	1,813,162
持有供开发的土地	1,885,517	1,868,492
	<u>21,015,190</u>	<u>21,380,459</u>



投资性房地产主要是以经营租赁方式供外部客户使用的房产。一般而言, 初始租赁期限为一年至二十年的不可撤销期间, 后续续约根据与客户商议结果确定。投资性房地产租赁不会产生或有租金。

于 2021 年 6 月 30 日, 向银行抵押为本集团取得信贷融资 (参阅附注 23) 的投资性房地产的账面价值总额约为 16,339,624,000 美元 (2020 年 12 月 31 日: 15,445,068,000 美元)。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

9. 投资性房地产 (续)

本集团的投资性房地产以公允价值计量。本集团在确定公允价值时，结合使用各种方法，包括直接比较法、收益还原法、现金流折现法和剩余法。直接比较法涉及分析同类不动产的可比售价并调整销售价格以使价格反映投资性房地产。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比投资性房地产的市场租金和投资性房地产近期的租赁交易。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率，并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。剩余法通过参照物房地产的发展潜力对开发中的房地产和正在开发的土地进行估值，扣除产生的开发成本、开发商利润，并假设房地产在估值日前完工。

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

经营性租赁收款额

本集团未来年度来源于投资性房地产的不可撤销经营性租赁最低租赁收款额如下：

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
应收租金：		
- 一年以内	858,118	788,935
- 一年至五年	1,453,262	1,408,705
- 五年以上	492,623	503,994
	2,804,003	2,701,634



[Handwritten signature]

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

10. 对合营企业的投资

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

- (a) 2021 年 6 月, 本集团与 Grand Master Technology Limited ("Grand Master") 共同设立了 Thor Fund, 本集团注资人民币 40 亿元取得了 Thor Fund 50.1% 股权。Thor Fund 对互联网数据中心领域进行投资, 包括物业及相关基础设施。由于 Thor Fund 的普通合伙人的任命及其底层运营企业的关键决策由本集团及 Grand Master 共同控制, 因此本集团自 Thor Fund 成立起将其作为本集团的合营企业进行核算。

根据本集团和 Grand Master 之间的协议, 在底层互联网数据中心完成建设且自政府部门获取运营执照批准后, 本集团能够取得控制底层运营企业关键决策的权力。此外, 当底层运营企业达到特定财务业绩指标后, 本集团可能会被要求支付或有对价。

截至 2021 年 6 月 30 日, 该等底层互联网数据中心仍在建设中。

本集团所有的合营企业均为未上市的法人实体, 无法获得其公开市场价格。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

11. 对联营企业的投资

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 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) (“隐山基金”)	1,070,979	963,438
普洛斯建发 (厦门) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“建发基金”)	275,996	114,840
中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (“中金佳业”)	218,523	216,997
其他	558,173	504,607
	<u>2,123,671</u>	<u>1,799,882</u>

12. 递延税项

在综合资产负债表内确认的递延所得税资产 (负债) 的主要组成部分及期 / 年内变动如下:

	于 1 月 1 日 千美元	收购子公司 (附注 27) 千美元	处置子公司 (附注 27) 千美元	汇率变动影响 千美元	其他综合 收益确认 千美元	损益确认 千美元	持有待售 资产重分类 千美元	于 12 月 31 日 / 6 月 30 日 千美元
递延所得税资产								
2020 年 12 月 31 日								
未利用的可抵扣亏损	35,396	255	(9,665)	1,510	-	(2,393)	(557)	24,546
其他	4,007	-	-	309	-	557	-	4,873
	<u>39,403</u>	<u>255</u>	<u>(9,665)</u>	<u>1,819</u>	<u>-</u>	<u>(1,836)</u>	<u>(557)</u>	<u>29,419</u>
2021 年 6 月 30 日								
未利用的可抵扣亏损	24,546	11,206	(6,186)	(2,519)	-	4,617	(2,274)	29,390
其他	4,873	-	-	47	-	(1,551)	-	3,369
	<u>29,419</u>	<u>11,206</u>	<u>(6,186)</u>	<u>(2,472)</u>	<u>-</u>	<u>3,066</u>	<u>(2,274)</u>	<u>32,759</u>
递延所得税负债								
2020 年 12 月 31 日								
投资性房地产	(2,299,937)	(135,196)	307,504	(182,304)	-	(188,997)	167,690	(2,331,240)
其他投资	(48,443)	-	(6,513)	(4,211)	367	(21,327)	-	(80,127)
以公允价值计量的自 用物业	(1,089)	-	-	(141)	(1,142)	-	-	(2,372)
其他	(7,464)	(297)	298	(2,805)	-	(39,763)	-	(50,031)
	<u>(2,356,933)</u>	<u>(135,493)</u>	<u>301,289</u>	<u>(189,461)</u>	<u>(775)</u>	<u>(250,087)</u>	<u>167,690</u>	<u>(2,463,770)</u>
2021 年 6 月 30 日								
投资性房地产	(2,331,240)	(18,590)	163,878	(67,473)	-	(92,373)	127,147	(2,218,651)
其他投资	(80,127)	-	-	(4,184)	(1,926)	(6,657)	-	(92,894)
以公允价值计量的自 用物业	(2,372)	-	-	(26)	(652)	-	-	(3,050)
其他	(50,031)	-	-	176	-	2,181	-	(47,674)
	<u>(2,463,770)</u>	<u>(18,590)</u>	<u>163,878</u>	<u>(71,507)</u>	<u>(2,578)</u>	<u>(96,849)</u>	<u>127,147</u>	<u>(2,362,269)</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

12. 递延税项 (续)

如果纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利并且递延所得税资产及递延所得税负债是属于同一税收征管部门，则递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。综合资产负债表内显示经适当抵销后的金额如下：

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
递延所得税资产	33,951	21,455
递延所得税负债	<u>(2,363,461)</u>	<u>(2,455,806)</u>

由于未来有应课税利润可供抵免相关递延所得税资产可能性较小，因此本集团尚未就以下项目确认递延所得税资产：

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
税务亏损	<u>662,354</u>	<u>653,028</u>

税务亏损的金额认定是由子公司经营所在国家税务机关及相关税法规定的。未确认税务亏损的金额约为 662,354,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：653,028,000 美元)，预计将在 1 至 5 年内到期。

自 2008 年 1 月 1 日或之后开始，除根据税务条约 / 安排予以减少，中国所得税法及其相关法规规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 代扣代缴所得税。本集团预期在可见将来不会将未分派盈利分派予中国境外控股公司，因此未确认递延税项负债约 60,547,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：89,448,000 美元)。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

13. 物业、厂房及设备

	家具、 配件及设备	太阳能项目	在建工程	以公允价值 计量的自用物业	以摊余成本 计量的自用物业	使用权资产	合计
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
成本							
于 2020 年 1 月 1 日	90,887	438	-	73,693	-	69,953	234,971
收购子公司	33,990	-	-	-	75,471	28,325	137,786
本年增加	59,155	-	17,048	23,995	-	11,706	111,904
处置子公司	(98,159)	(436)	-	-	-	(1,789)	(100,384)
本年处置	(8,929)	-	-	-	-	-	(8,929)
重估抵消	-	-	-	(2,591)	-	-	(2,591)
重估增值	-	-	-	4,566	-	-	4,566
汇率变动影响	3,328	(2)	981	6,591	6,117	6,603	23,618
于 2020 年 12 月 31 日	80,272	-	18,029	106,254	81,588	114,798	400,941
收购子公司 (附注 27)	842	-	-	-	-	-	842
本期增加	11,860	-	95,022	-	-	71,837	178,719
自投资性房地产重分类	-	-	-	21,380	-	-	21,380
重分类至持有待售资产	(577)	-	-	-	-	-	(577)
处置子公司 (附注 27)	(3,923)	-	-	-	-	-	(3,923)
本期处置	(1,261)	-	-	-	-	(6,208)	(7,469)
本期重分类	-	-	29,302	-	(30,588)	-	(1,286)
重估抵消	-	-	-	(2,279)	-	-	(2,279)
重估增值	-	-	-	2,607	-	-	2,607
汇率变动影响	858	-	466	1,153	779	1,340	4,596
于 2021 年 6 月 30 日	88,071	-	142,819	129,115	51,779	181,767	593,551
累计折旧							
于 2020 年 1 月 1 日	(27,730)	(8)	-	-	-	(4,592)	(32,330)
收购子公司	(8,330)	-	-	-	(6,962)	(970)	(16,262)
本年增加	(9,737)	(4)	-	(2,591)	(1,117)	(9,155)	(22,604)
处置子公司	14,468	12	-	-	-	293	14,773
本年处置	6,617	-	-	-	-	-	6,617
重估抵消	-	-	-	2,591	-	-	2,591
汇率变动影响	(3,625)	-	-	-	(697)	(874)	(5,196)
于 2020 年 12 月 31 日	(28,337)	-	-	-	(8,776)	(15,298)	(52,411)
收购子公司 (附注 29)	(841)	-	-	-	-	-	(841)
本期增加	(3,598)	-	-	(2,279)	(757)	(8,372)	(15,006)
重估抵消	-	-	-	2,279	-	-	2,279
处置子公司 (附注 29)	1,653	-	-	-	-	-	1,653
本期处置	385	-	-	-	-	2,422	2,807
本期重分类	-	-	-	-	1,286	-	1,286
重分类至持有待售资产	394	-	-	-	-	-	394
汇率变动影响	(854)	-	-	-	(91)	(173)	(1,118)
于 2021 年 6 月 30 日	(31,198)	-	-	-	(8,338)	(21,421)	(60,957)
账面							
于 2020 年 12 月 31 日	51,935	-	18,029	106,254	72,812	99,500	348,530
于 2021 年 6 月 30 日	56,873	-	142,819	129,115	43,441	160,346	532,594

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

13. 物业、厂房及设备 (续)

(a) 评估方法

本集团在确定以公允价值计量的自用办公物业时，结合使用各种方法，包括收益资本化法和现金流折现法。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比物业的市场租金。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率，并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。

在确定自用办公物业公允价值时，管理层已经做出了自己的判断，并确认所使用的评估方法和估计反映了当前市场状况。

(b) 使用权资产

按标的资产类别对使用权资产账面净值的分析如下：

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
以成本计量的其他租入物业	<u>160,346</u>	<u>99,500</u>

本集团已通过租赁协议获得将某些物业用作仓库、办公场所和互联网数据中心的使用权。这些租约的初始租赁期限通常为 2 至 20 年。为反映市场租金，租赁付款额通常每 1 至 3 年增加一次。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

14. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	许可证 千美元	总计 千美元
成本				
于 2020 年 1 月 1 日	276,739	23,327	913	300,979
收购子公司	59,841	4,879	2,597	67,317
本年新增	-	-	18	18
处置子公司	(25,657)	(4,956)	(212)	(30,825)
重分类至持有待售资产	(34,742)	-	-	(34,742)
汇率变动影响	19,698	1,699	67	21,464
于 2020 年 12 月 31 日	295,879	24,949	3,383	324,211
汇率变动影响	3,577	268	57	3,902
于 2021 年 6 月 30 日	299,456	25,217	3,440	328,113
累计摊销				
于 2020 年 1 月 1 日	-	(11,230)	(777)	(12,007)
本年摊销	-	(1,300)	(324)	(1,624)
处置子公司	-	212	172	384
汇率变动影响	-	(1,117)	(57)	(1,174)
于 2020 年 12 月 31 日	-	(13,435)	(986)	(14,421)
本期摊销	-	(621)	(42)	(663)
汇率变动影响	-	(227)	(10)	(237)
于 2021 年 6 月 30 日	-	(14,283)	(1,038)	(15,321)
账面价值:				
于 2020 年 12 月 31 日	295,879	11,514	2,397	309,790
于 2021 年 6 月 30 日	299,456	10,934	2,402	312,792

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

15. 其他投资

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
	千美元	千美元
非流动资产		
对上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动 计入其他综合收益 (不可转回)	457,607	418,902
对上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动 计入当期损益	316,261	50,525
对上市基础设施证券投资基金的投资	181,791	-
对非上市公司的股权投资	855,812	1,655,919
	<u>1,811,471</u>	<u>2,125,346</u>

截至 2021 年 6 月 30 日, 对上市公司的股权投资包括在三家 (2020 年 12 月 31 日: 三家) 上市公司中所占的股权。由于该等投资的持有目的为战略投资, 本集团将该等投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

截至 2021 年 6 月 30 日, 对上市基础设施证券投资基金的投资为在上海证券交易所上市的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (“中金普洛斯基金”) 301,560,000 份 (2020 年 12 月 31 日: 无) 基金份额。于 2021 年 6 月, 本集团向中金普洛斯基金处置了部分子公司 (参见附注 27)。

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

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

16. 其他非流动资产

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

提供给合营企业的借款于报告日按 5.70%至 7.90%的实际年利率计息 (于 2020 年 12 月 31 日: 5.70%至 8.63%), 无需在一年内偿还。

提供给联营企业的借款于报告日按 6.00%的实际年利率计息 (于 2020 年 12 月 31 日: 8.00%至 10.00%), 无需在一年内偿还。

提供给第三方与战略投资相关的借款于报告日无担保, 无需在一年内偿还且无息 (于 2020 年 12 月 31 日: 18.00%)。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

17. 应收及其他应收款项

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
净应收账款:		
- 应收账款	73,923	53,122
- 减值损失	(1,523)	(1,921)
	72,400	51,201
应收合营企业的款项:		
- 贸易	16,487	16,635
- 非贸易	10,277	58,056
- 合营企业贷款	60,200	29,468
	86,964	104,159
应收联营企业的款项:		
- 贸易	26,360	41,834
- 非贸易	4,798	240,780
- 联营企业贷款	189,156	193,722
	220,314	476,336
应收少数股东的款项:		
- 非贸易	3,549	15,301
- 少数股东贷款	19,844	49,503
	23,393	64,804
应收其他关联方的款项:		
- 贸易	1,033	-
- 非贸易	75,582	331,452
	76,615	331,452
应收中金普洛斯基基金的款项:		
- 应收处置对价	458,787	-
- 应收原子公司的股利	358,481	-
	817,268	-
第三方贷款	78,526	34,546
员工贷款	-	103,731
保证金	444,645	78,283
净其他应收款:		
- 其他应收款	293,768	301,527
- 减值损失	(284)	(265)
	293,484	301,262
预付款项	32,440	27,645
	<u>2,146,049</u>	<u>1,573,419</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

17. 应收及其他应收款项 (续)

应收合营企业、联营企业、少数股东和其他关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。

于合营企业、联营企业、少数股东的贷款中除无息贷款 1,500,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：无) 外，其余贷款无担保，于报告日实际年利率为 5.10% 至 15.20% (2020 年 12 月 31 日：5.10% 至 10.00%)，需在未来 12 个月内偿还。

于第三方的贷款中除由于收购完成而提供的无息贷款 18,033,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：12,935,000 美元) 外，其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月内偿还，年利率为 8.00% 至 18.00% (2020 年 12 月 31 日：8.00% 至 10.00%)。

保证金包括与收购相关的数额约 425,641,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：47,341,000 美元)。其他应收款包括待抵扣的增值税进项税和其他可收回的款项。

18. 持有待售资产

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
持有待售资产组	2,110,624	1,166,970
持有待售负债组	(568,980)	(329,501)
	<u>1,541,644</u>	<u>837,469</u>

于 2020 年 12 月，本集团与特定关联方达成协议，以人民币约 5,847,241,000 元 (约等值 890,791,000 美金) 的对价出售子公司上海临港普洛斯国际物流发展有限公司。

于 2021 年 2 月，本集团与特定关联方达成协议，以人民币 540,000,000 元 (约等值 82,266,000 美金) 的对价出售子公司苏州高新普洛斯物流园有限公司。

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团已启动并承诺向两家特定关联方出售十四家子公司的计划。处置对价将基于该等子公司的公允价值确定。

截至 2021 年 6 月 30 日，因相关处置的工商行政管理程序仍在进行中，预计将在不久的将来完成出售，该等子公司的资产和负债分别列报为持有待售资产和持有待售负债。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

19. 现金及现金等价物

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

20 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

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

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

(b) 资本管理

本集团致力于建立一个强大的资本基础从而有助于未来的发展并维持一个最优的资本结构来最大化股东的利益，本集团把“资本”定义为所有的权益加上一些没有固定归还期限的来自间接控股公司及关联方的借款。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

20. 股本和资本管理 (续)

本集团会根据本公司所属集团的资本管理措施定期审阅和管理资本结构。当经济形势、法律法规以及集团战略发生变化时，资本结构也会发生相应的调整。

本集团亦使用净债务权益比进行监控，该数据使用借款净额除以权益总额（包括少数股东权益）。

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
贷款及借款	12,320,261	10,246,348
合营企业借款	2,829	2,829
少数股东借款	5,978	14,039
第三方借款	766	513
租赁负债	92,465	60,001
借款总额	<u>12,422,299</u>	<u>10,323,730</u>
减：现金及现金等价物	<u>(1,811,706)</u>	<u>(1,160,752)</u>
净负债	<u>10,610,593</u>	<u>9,162,978</u>
权益总额	<u>18,444,192</u>	<u>17,559,761</u>
总资产	<u>35,609,478</u>	<u>32,755,885</u>
净负债权益比	<u>57.53%</u>	<u>52.18%</u>
净负债资产比	<u>29.80%</u>	<u>27.97%</u>

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

本集团在本期间内并无资本管理办法的重大变动。

20. 股本和资本管理 (续)

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团的策略自 2020 年 12 月 31 日起保持不变, 即维持经调整的净负债资产比不超过 50% 或净负债权益比不超过 55%。为维持或调整该比率, 本集团可调整支付给股东的股息金额, 发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少负债。

所有金融机构均要求本集团资产负债比例满足规定, 这通常也是金融机构借款合同中包括的内容。如果违反合同规定, 集团将于要求时归还借款。本集团定期监察其是否符合借款合同规定。截至 2021 年 6 月 30 日, 本集团未违反任何借款合同规定 (2020 年 12 月 31 日: 无)。

21. 金融工具公允价值计量

(a) 按公允价值计量的金融资产和负债

(i) 公允价值层级

下表呈列本集团于报告期末按经常基准所计量的金融工具公允价值。该等金融工具已归入《香港财务报告准则第 13 号 - 公允价值计量》所界定的三个公允价值层级。本集团参照以下估值方法所采用的输入值的可观察程度和重要性, 从而确定公允价值计量数值所应归属的层级:

- 第一层级估值: 仅使用第一层级输入值 (即相同资产或负债于计量日期在活跃市场的未经调整报价) 来计量公允价值。
- 第二层级估值: 在未满足第一层级可观察输入层级条件, 使用第二层级输入值时不使用重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值指无法获取市场数据。
- 第三层级估值: 采用重大不可观察输入值来计量公允价值。

本集团拥有一支由财务经理领导的团队, 负责对包括非上市权益工具在内的金融工具进行估值。团队直接向首席财务官汇报, 并于每一个中期报告和年度报告日, 编制分析公允价值计量变化的估价报告, 由首席财务官审核批准。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

21. 金融工具公允价值计量 (续)

	于 2021 年 6 月 30 日公允价值 千美元	于 2021 年 6 月 30 日归属于 以下层级公允价值计量数据		
		第 1 层级 千美元	第 2 层级 千美元	第 3 层级 千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 15):				
- 对上市公司的股权投资	955,659	955,659	-	-
- 对非上市公司的股权投资	855,812	-	-	855,812
	于 2020 年 12 月 31 日公允价值 千美元	于 2020 年 12 月 31 日归属于 以下层级公允价值计量数据		
		第 1 层级 千美元	第 2 层级 千美元	第 3 层级 千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 15):				
- 对上市公司的股权投资	469,427	469,427	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,655,919	-	-	1,655,919

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 在第 1 与第 2 层级之间并无出现任何公允价值转移, 对东方航空物流股份有限公司的投资自第 3 层级归类至第 1 层级 (自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止年度: 无)。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期结束时确认有关变动。

(ii) 第三层公允价值计量资料

	估值技术	关键不可输入值	范围
对非上市公司的股权投资	收入法	折现率	14.1%
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 24%
对非上市公司的股权投资	市场法	市销率	0.4 x - 105 x
对非上市公司的股权投资	市场法	市盈率	23 x - 30.9 x

对非上市公司的股权投资的公允价值采用收入法和市场法确定。使用收入法时, 对非上市公司的股权投资的公允价值使用潜在买方的协定赎回率。公允价值计量与协定赎回率呈负相关。采用市场法时, 对非上市公司的股权投资的公允价值使用流动性折扣率对可比上市公司的价格 / 销售比率和价格/账面比率进行调整, 公允价值与流动性折扣率计量呈负相关。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

21. 金融工具公允价值计量 (续)

第三层级公允价值计量余额于本期间的变动如下:

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
非上市权益工具:		
于 1 月 1 日	1,655,919	1,026,406
收购新增权益工具	51,873	872,940
本期/年计入当期损益的未实现收益或损失	22,441	137,631
处置	(640,894)	(434,256)
重分类为对上市公司的股权投资	(242,920)	-
汇兑损益	9,393	53,198
	<u>855,812</u>	<u>1,655,919</u>
于 6 月 30 日 / 12 月 31 日		
报告期末持有资产于本期产生的收益或损失总额	<u>22,441</u>	<u>137,631</u>

(b) 金融资产和负债按照公允价值和公允价值计量账面价值差异

于 2021 年 6 月 30 日和 2020 年 12 月 31 日, 本集团金融工具按照成本法或摊余成本法计量的账面价值与其公允价值无重大差异。

22. 储备

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
资本及法定储备	58,305	3,838
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	42,668	(129,913)
物业重估增值储备	8,685	6,730
公允价值储备 (不可转回)	145,716	113,227
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	7,232,362	6,956,745
	<u>5,969,955</u>	<u>5,432,846</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

22. 储备 (续)

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

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

物业重估增值储备是按照以公允价值计量的自用办公建筑物所采用的会计政策处理的。

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

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

23. 贷款及借款

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	4,704,432	4,393,572
抵押债券	753,286	746,715
无抵押银行贷款	232,379	461,705
无抵押债券	3,369,108	1,494,137
	<u>9,059,205</u>	<u>7,096,129</u>
流动负债		
抵押银行贷款	1,514,213	248,428
抵押债券	3,222	2,458
无抵押银行贷款	199,584	465,968
无抵押债券	1,544,037	2,433,365
	<u>3,261,056</u>	<u>3,150,219</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

23. 贷款及借款 (续)

本集团以子公司的投资性房地产作为银行贷款和债券的抵押，于报告日其账面价值约为 16,339,624,000 美元 (于 2020 年 12 月 31 日: 15,445,068,000 美元) (参见附注 9)。

于报告日，银行借款和债券的实际年利率在 1.39%至 6.77%之间 (于 2020 年 12 月 31 日: 1.29%至 6.77%)。

24. 其他非流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
	千美元	千美元
已收保证金	81,315	77,791
应付物业收购款	2,904	-
合同负债	-	551
应付员工奖金激励	42,560	21,483
来自少数股东的借款	5,033	10,388
租赁负债 (附注 26)	81,838	53,813
已收处置其他投资保证金	126,571	114,396
收购合营企业应付对价	37,690	37,303
其他	5,182	1,612
	<u>383,093</u>	<u>317,337</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

25. 应付及其他应付款项

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
应付账款	4,420	2,379
预提工程款	673,267	692,675
预提营业费用	102,732	92,429
合同负债	53,993	40,645
应付利息	104,380	116,380
预收保证金	90,539	87,744
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	52,716	51,266
- 其他关联方 (贸易)	24,231	14,532
- 其他关联方 (非贸易)	640	300,342
- 少数股东 (贸易)	3,928	3,358
- 少数股东 (非贸易)	21,924	17,736
- 合营企业 (贸易)	1,061	1,522
- 合营企业 (非贸易)	498	495
- 联营企业 (贸易)	73	70
- 联营企业 (非贸易)	32	32
间接控股方借款应付利息	7,498	7,383
合营企业借款	2,829	2,829
合营企业借款的应付利息	680	644
少数股东借款	945	3,651
少数股东借款的应付利息	284	129
第三方企业借款	766	513
第三方企业借款的应付利息	206	216
收购子公司的应付对价	119,946	143,018
出售投资性房地产的预提费用和已收保证金	59,521	58,909
投资性房地产收购的应付对价	9,043	8,950
其他应付款	146,785	95,423
应付股利	1,936	1,916
租赁负债 (附注 26)	10,627	6,188
	<u>1,495,500</u>	<u>1,751,374</u>

应付合营企业和少数股东的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。应付合营企业、少数股东及第三方的借款无担保，于未来 12 个月内偿还并于报告日按 3.00%至 6.08%的实际年利率（于 2020 年 12 月 31 日：3.00%至 6.08%）计息。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

26. 租赁负债

本集团于资产负债表日后将到期的未折现的租赁应付款列示如下：

	于 2021 年 6 月 30 日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额合计 千美元
一年以内	10,627	15,152
一年至两年	10,382	14,364
两年至五年	26,338	35,268
五年以上	45,118	53,671
	<u>92,465</u>	<u>118,455</u>
减：未确认的融资费用		<u>(25,990)</u>
租赁负债现值		<u>92,465</u>

26. 租赁负债

	于 2020 年 12 月 31 日	
	最低租赁 付款额现值 千美元	最低租赁 付款额合计 千美元
一年以内	6,188	9,313
一年至两年	5,963	8,734
两年至五年	15,540	22,185
五年以上	32,310	40,312
	<u>60,001</u>	<u>80,544</u>
减：未确认的融资费用		<u>(20,543)</u>
租赁负债现值		<u>60,001</u>

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

27. 综合现金流量表注释

收购子公司

本集团收购子公司的主要原因是扩大其持有的中国投资性房地产组合，并获取建筑设计资质。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，被收购子公司的名单如下：

子公司名称	收购日期	收购股权 %
安徽诺涵智能设备有限公司	2021 年 1 月 20 日	91
义乌普杰仓储有限公司（“义乌普杰”）	2021 年 3 月 18 日	100
长春苏宁易达物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
江苏智宸资产管理有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
南京敬夫资产管理有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
成都苏宁易达仓储有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
福州苏宁易购商贸有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
哈尔滨苏宁采购有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
石家庄石宁苏宁贸易有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
云南苏宁物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
绍兴苏宁云仓物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
合肥庐宁易达物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
海南苏宁易达物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
贵阳苏宁物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
南京钰月资产管理有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
盐城盐宁苏宁易购有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
鄂州苏宁易达物流投资有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
芜湖苏宁易达物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
济宁市兖州区苏宁易达物流仓储有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
兰州苏宁采购有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
乌鲁木齐苏宁易购物流有限公司	2021 年 4 月 1 日	80
南宁市新宝智慧供应链管理有限公司	2021 年 4 月 22 日	90
徐州苏宁易达物流有限公司	2021 年 5 月 21 日	80
温州诚亚供应链有限公司	2021 年 5 月 27 日	50
海口新甲物流有限公司	2021 年 6 月 11 日	100
郑州东工万驰实业有限公司	2021 年 6 月 28 日	95

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

27. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下：

	已确认收购价值 千美元
投资性房地产	1,413,487
物业、厂房及设备	1
递延所得税资产	11,206
其他非流动资产	29
应收及其他应收款	53,910
现金及现金等价物	7,783
应付及其他应付款	(609,828)
贷款及借款	(68,999)
递延所得税负债	(18,590)
少数股东权益	(50,038)
收购的净资产	738,961
收购子公司的收益	(28,435)
收购对价	710,526
应付对价	(195,461)
收购子公司的现金	(7,783)
以前年度持有权益的公允价值	(18,774)
支付以前年度收购对价	72,162
收购子公司现金流出	560,670

上述子公司的收购成本合计为 710,526,000 美元。

从收购日至 2021 年 6 月 30 日，不考虑收购的融资成本，上述收购对本集团本期业绩的影响为净利润 24,348,000 美元。如果收购发生在 2021 年 1 月 1 日，管理层估计，自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日止期间，上述收购将对本集团收入和净利润大约贡献 35,268,000 美元和 19,057,000 美元。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

27. 综合现金流量表注释 (续)

处置子公司

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

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 被处置的子公司如下:

子公司名称	处置日期	处置股权 %
GLP GOLDEN LINCOLN B Partners, LP	2021 年 3 月 31 日	68.51
上海中集洋山集装箱服务有限公司	2021 年 4 月 20 日	50
北京普洛斯空港物流发展有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
昆山普淀仓储有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
普洛斯 (广州) 保税开发有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (*)	2021 年 6 月 8 日	100
CLH 88 (HK) Limited	2021 年 6 月 28 日	100

* 该等子公司被处置至中金普洛斯基金 (参见附注 15)。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

27. 综合现金流量表注释 (续)

处置影响

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间处置的子公司的现金流和净资产如下:

	<u>已确认处置价值</u>
	千美元
投资性房地产	1,997,018
递延所得税资产	6,186
其他资产	26
厂房及设备	2,270
其他投资	633,190
应收及其他应收款项	54,316
现金及现金等价物	132,306
应付及其他应付款项	(985,415)
贷款及借款 - 非流动	(205,154)
贷款及借款 - 流动	(6,968)
应交税金	(43,317)
递延所得税负债	(163,878)
其他非流动负债	(9,408)
少数股东权益	(305,114)
处置的净资产	1,106,058
处置子公司的收益	167,614
处置对价	1,273,672
应收对价	(512,166)
非现金支付	(41,892)
所处置子公司的现金	(132,306)
以前年度处置的现金对价	297,902
应付处置相关中介费	4,927
处置子公司的现金流入	<u>890,137</u>

自 2021 年 1 月 1 日至处置日, 上述子公司对本集团自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间的收入和净利润分别大约贡献 101,408,000 美元和 82,611,000 美元。

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
未支付的其他投资	379,803	422,716
已签订合同但未支付的开发支出	825,231	1,493,469

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	
	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 6 月 30 日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	4,953	6,177

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

29. 重大关联方交易 (续)

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

	截止六个月至	
	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 6 月 30 日 千美元
合营企业		
资产管理费收入	6,791	4,886
投资管理费收入	663	336
物业管理费收入	4,170	2,943
开发管理费收入	1,254	2,377
租赁管理费收入	2,160	1,868
收购管理费收入	2,374	5,005
处置子公司收益	-	23,559
来源于合营企业的利息收入	15,897	6,472
来源于合营企业的利息费用	-	(680)
联营企业		
资产管理费收入	6,068	787
投资管理费收入	23,786	5,335
物业管理费收入	2,432	502
开发管理费收入	65	151
租赁管理费收入	1,425	-
处置子公司收益	-	147,065
来源于联营企业的利息收入	2,972	4,733
来源于联营企业的利息费用	-	(28)
同母系子公司		
资产管理费支出	(8,271)	(6,147)
资产管理费收入	5,493	3,974
处置子公司 (损失) / 收益	(13,466)	15,402
来源于同系附属公司的利息收入	-	112
来源于同系附属公司的利息费用	(242)	(620)
间接控股公司		
管理服务费支出	(1,159)	(2,801)
利息费用支出	(39)	(9,541)

29. 重大关联方交易 (续)

向关联方提供的担保

本集团为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2021 年 6 月 30 日, 相关银行借款余额约为 221,833,000 美元 (2020 年 12 月 31 日: 160,527,000 美元)。

此外, 普洛斯商业保理 (重庆) 有限公司于 2020 年 8 月发行了总额为 205,000,000 元人民币的资产支持证券, 于 2021 年 5 月发行了总额为 325,000,000 元人民币的资产支持证券, 该等资产支持证券的期限为 2020 年至 2022 年。该资产支持证券由本集团提供担保。合同项下担保的范围包括主债权及利息、因主债权而产生的违约金、损害赔偿金以及实现债权所发生的费用。截至 2021 年 6 月 30 日, 相关资产支持证券余额约为 82,071,000 美元 (2020 年 12 月 31 日: 31,418,000 美元)。

30. 报告期后非调整事项

于 2021 年 6 月 30 日后发生的非调整事项如下:

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

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

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

31. 公司财务状况表

于 2021 年 6 月 30 日 - 未经审计

	附注	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产			
对子公司投资		16,474,504	14,439,971
对子公司贷款		674,652	763,911
其他非流动资产		1,877	2,136
		<u>17,151,033</u>	<u>15,206,018</u>
流动资产			
其他应收款项		2,875,336	3,135,838
现金及现金等价物		625,191	70,074
		<u>3,500,527</u>	<u>3,205,912</u>
资产总额		<u>20,651,560</u>	<u>18,411,930</u>
股本和储备			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备		(354,999)	(331,570)
所有者权益总额		<u>6,595,826</u>	<u>6,619,255</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		5,332,046	3,050,841
		<u>5,332,046</u>	<u>3,050,841</u>
流动负债			
贷款及短期借款		2,237,589	2,840,330
其他应付款项		6,484,759	5,900,177
应交税金		1,340	1,327
		<u>8,723,688</u>	<u>8,741,834</u>
负债总额		<u>14,055,734</u>	<u>11,792,675</u>
负债和所有者权益总额		<u>20,651,560</u>	<u>18,411,930</u>

董事会于 2021 年 8 月 13 日核准并许可发出。

董事

董事

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

32. 公司综合损益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

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



(Handwritten signature)

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

33. 公司现金流量表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

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



[Handwritten signature]

普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间

33. 公司现金流量表 (续)

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间 - 未经审计

	截止六个月至	
	2021 年 6 月 30 日 千美元	2020 年 6 月 30 日 千美元
筹资活动的现金流量		
新增银行借款	2,787,669	3,087,809
新增债券	2,179,279	-
已付债券发行交易成本	-	(178)
偿还银行借款	(2,121,171)	(1,325,166)
偿还债券	(1,224,940)	-
偿还间接控股公司借款	(13,696)	(13,357)
已付利息	(135,279)	(134,660)
筹资活动产生的现金流量净额	1,471,862	1,614,448
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	554,855	(32,349)
期初现金及现金等价物	70,074	100,406
外币汇率变动对现金余额的影响	262	(213)
期末现金及现金等价物	625,191	67,844



[Handwritten Signature]