

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

公司债券（面向合格投资者）

2017 财年半年度报告



二〇一六年十一月

重要提示

公司董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

公司已在本报告中描述存在的风险因素，敬请查阅第五节“业务和公司治理情况”中关于“公司可能面临的风险”部分内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书披露的风险因素无重大变化。

目 录

第一节 释 义	5
第二节 公司及相关中介机构简介	7
一、公司基本情况.....	7
二、相关中介机构情况.....	8
第三节 公司债券事项	10
一、公司债券基本情况.....	10
二、公司债券募集资金使用情况.....	10
三、公司债券资信评级情况.....	11
四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施.....	11
五、公司债券持有人会议召开情况.....	11
六、公司债券受托管理人履职情况.....	11
第四节 财务和资产情况	12
一、报告期末与上年末（或报告期和上年相同期间）的主要会计数据和财务指标.....	12
二、对会计师事务所“非标准审计报告”的说明.....	13
三、报告期末主要资产、负债情况.....	13
四、权利受到限制的资产情况.....	14
五、报告期内其他债务融资工具的付息及兑付情况.....	14
六、公司对外担保情况.....	15
七、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况.....	15
第五节 业务和公司治理情况	16
一、公司从事的主要业务情况.....	16
二、公司报告期内的经营情况.....	18
三、业务发展目标.....	20
四、公司可能面临的风险.....	21
五、报告期内是否存在与主要客户业务往来中的严重违约事项.....	22
六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明.....	22
七、报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形.....	22
八、报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形.....	22
九、报告期内在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况.....	23
十、公司执行募集说明书相关约定或承诺的情况.....	23
第六节 重大事项	24
一、报告期内重大诉讼、仲裁及重大行政处罚.....	24
二、报告期内公司破产重整事项.....	24

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况	24
四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况	24
五、报告期内其他重大事项	24
第七节 财务报告	25
第八节 备查文件目录	26
一、备查文件	26
二、查阅地点	26

第一节 释 义

除非另有所指，下列词语在本半年报中具有如下含义：

发行人/公司/本公司/普洛斯洛华	指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 (Hong Kong) Limited
债券受托管理人/受托管理人/中金公司	指中国国际金融股份有限公司
募集说明书	指《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
《债券受托管理协议》	指《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指中国证监会于 2015 年 1 月 15 日颁布的《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司公司章程》
交易日	指上海证券交易所交易日
子公司	指发行人合并报表范围内子公司
2016 财年	指 2015 年 4 月 1 日-2016 年 3 月 31 日
2017 财年上半年/报告期	指 2016 年 4 月 1 日-2016 年 9 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

世邦魏理仕	指世邦魏理仕地产咨询服务公司
宝湾	指宝湾物流控股有限公司
嘉民	指澳大利亚嘉民集团（Goodman Group）
易商红木	指易商红木集团（由上海益商仓储服务有限公司和新加坡红木集团合并而成）
完工稳定物业	指已完工达到一年或是出租率达到 93%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一年且出租率未达到 93%以上的仓储物业项目，现代仓储行业内一般用此两种表述介绍仓储物业的状态
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

本半年度报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司中文名称：	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司
公司中文名称简称：	普洛斯洛华
公司外文名称：	Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited
公司外文名称缩写：	Iowa China
注册地址：	香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
办公地址：	上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 27 层
注册时间：	2013 年 10 月 15 日
注册证书编号：	1980082
股本金：	6,958,064,752.00 美元，已发行 6,948,441,889 股普通股股份
信息披露事务负责人	陈茜
邮政编码	200120
公司网址：	http://www.glprop.com.cn/
邮箱：	investor.relations@glprop.com

（二）信息披露事务负责人联系方式

信息披露事务负责人：陈茜

联系地址：上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 27 层

电话：021-61053999

传真：021-61053900

邮箱：investor.relations@glprop.com

（三）登载半年度报告的交易场所网址及半年度报告备置地

投资者可至公司查阅本半年度公司债券半年度报告，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）进行查阅。

（四）报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员的变更情况

1、控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内，控股股东、实际控制人无变更。

2、董事、高级管理人员的变更情况

姓名	原职务	现任职务
诸葛文静	董事、普洛斯中国区首席财务官	董事、普洛斯中国区联席总裁
莫志明	普洛斯中国区首席商务官	董事、普洛斯中国区联席总裁
杨传德	董事、普洛斯中国区总裁	普洛斯中国区资深顾问

二、相关中介机构情况

（一）会计师事务所

会计师事务所名称：毕马威会计师事务所

办公地址：香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 层

（二）债券受托管理人

债券受托管理人名称：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及

28 层

联系人：慈颜谊、石凌怡

联系电话：010-6505 1166

（三）资信评级机构

资信评级机构名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 k-22

（四）报告期内会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 公司债券事项

一、公司债券基本情况

(一) 基本情况

1、公司在本半年度报告批准报出日未到期的公司债券

单位：亿元

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	交易场所	投资者适当性安排
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)(品种一)	16GLP01	136537.S H	2016-7-13	2019-07-13	10	3.12 %	上海证券交易所	合格投资者
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)	16GLP02	136538.S H	2016-7-13	2021-07-13	5	3.58 %	上海证券交易所	合格投资者

截至本半年度报告批准报出日，公司无到期未能全额兑付的公司债券。

2、还本付息方式

16GLP01、16GLP02 均采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

3、报告期内公司债券的付息兑付情况

16GLP01、16GLP02 首个付息日为 2017 年 7 月 13 日，报告期内未发生付息兑付。

二、公司债券募集资金使用情况

16GLP01、16GLP02 所募资金扣除发行费用后拟全部用于公司及其境内子公司偿还银行借款、股东借款、委托贷款和/或补充营运资金。

截至 2016 年 9 月 30 日，公司债券募集资金余额为 1.9 亿元，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金用途、使用计划及其他约定与募集说明书承诺一致。

三、公司债券资信评级情况

（一）跟踪评级情况

跟踪评级结果和报告将于发行人年度报告披露后 2 个月内在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露，目前尚未有跟踪评级情况。

（二）评级差异情况

☐适用 ☒不适用

四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）增信机制

报告期内，公司债券的增信机制未发生变更。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券偿债计划及偿债保障措施未发生变更。公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。

五、公司债券债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券未召开债券持有人会议。

六、公司债券受托管理人履职情况

公司 2016 年公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

债券受托管理人已于九月二十七日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，报告内容详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

第四节 财务和资产情况

本节所引用 2016 财年年度/末财务数据摘自经毕马威会计师事务所（KPMG）审计的审计报告，2016 财年半年度/末和 2017 财年半年度/末财务数据摘自未经审计的财务报告。

一、报告期末与上年末（或报告期和上年相同期间）的主要会计数据和财务指标

单位：万美元

主要指标	2016 年 9 月 30 日	2016 年 3 月 31 日	本报告期末比上年末增减	说明
总资产	1,438,983.70	1,361,559.10	5.69%	
归属于母公司股东的净资产	771,208.20	763,460.60	1.01%	
流动比率（倍）	0.99	1.01	-1.98%	
速动比率（倍）	0.99	1.01	-1.98%	
资产负债率（%）	35.01%	31.50%	11.14%	

单位：万美元

主要指标	2016 年 4-9 月	2015 年 4-9 月	本报告期比上年同期增减	说明
营业收入	26,949.50	25,894.90	4.07%	
归属于母公司股东的净利润	17,846.40	26,398.50	-32.40%	物业重估收益的减少
经营活动产生的现金流量净额	3,328.70	12,885.70	-74.17%	应收账款余额的增加
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.34	16.13	-60.69%	物业重估收益下降和利息费用增加
贷款偿还率（%）	100%	100%	-	
利息偿付率（%）	100%	100%	-	

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率：流动资产/流动负债
- 2、速动比率：（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率：负债总额/资产总额

- 4、EBITDA 利息保障倍数：息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- 5、贷款偿还率：实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率：实际支付利息/应付利息

二、对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

三、报告期末主要资产、负债情况

（一）主要资产变动情况

单位：万美元

项目	2016年9月30日	2016年3月31日	本报告期末比上年度末增减	说明
投资性房地产	1,159,397.40	1,106,049.50	4.82%	
对合营企业投资	34,633.00	34,164.30	1.37%	
对联营企业投资	10,110.00	2,620.10	285.86%	新增对联营企业的股权投资
厂房及设备	743.00	693.60	7.12%	
商誉及无形资产	30,680.50	31,466.00	-2.50%	
其他长期投资	62,619.30	57,424.50	9.05%	
递延所得税资产	947.80	1,178.20	-19.56%	
其他非流动资产	4,268.30	3,973.20	7.43%	
非流动资产合计	1,303,399.30	1,237,569.40	5.32%	
应收及其他应收款项	48,355.70	35,711.90	35.41%	应收账款增加
现金及现金等价物	87,228.70	88,277.80	-1.19%	
流动资产合计	135,584.40	123,989.70	9.35%	
资产合计	1,438,983.70	1,361,559.10	5.69%	

（二）主要负债变动情况

单位：万美元

项目	2016年9月30日	2016年3月31日	本报告期末比上年度末增减	说明
----	------------	------------	--------------	----

项目	2016年9月30日	2016年3月31日	本报告期末比上年度末增减	说明
贷款及长期借款	137,591.50	102,242.90	34.57%	银行贷款增加和发行公司债券
递延所得税负债	103,651.60	97,544.40	6.26%	
其它非流动负债	126,247.80	105,856.00	19.26%	
非流动负债合计	367,490.90	305,643.30	20.24%	
贷款及短期借款	36,054.90	20,086.20	79.50%	银行贷款增加
应付及其他应付款项	96,859.10	99,871.20	-3.02%	
应交税金	3,364.50	3,238.40	3.89%	
流动负债合计：	136,278.50	123,195.80	10.62%	
负债合计	503,769.40	428,839.10	17.47%	

（三）逾期未偿还债项的情况说明

☐适用 ☒不适用

四、权利受到限制的资产情况

（一）截至报告期末的资产抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排

2016年9月30日，投资性房地产账面价值总额约为609,890万美元向银行抵押，以取得信贷融资。

（二）其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内其他债务融资工具的付息及兑付情况

本公司报告期内未发行债券或其他债务融资工具。

六、公司对外担保情况

截至 2016 年 9 月 30 日，发行人无对外重大担保情况。

七、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

（一）报告期内获得银行授信及使用情况

截至 2016 年 9 月底，本公司境内外累计获得银行授信 170.68 亿元，已使用银行授信 104.60 亿元，具体明细如下：

银行名称	授信金额（亿元）	已使用授信金额（亿元）
中国银行	35.65	16.45
中国交通银行	15.70	12.31
吉林银行	0.41	0.41
中国建设银行	1.26	0.62
招商银行	69.21	36.67
中国工商银行	25.59	23.01
上海浦东发展银行	2.11	2.11
三井住友银行	20.75	13.02
合计	170.68	104.60

（二）报告期内偿还银行贷款情况

报告期内，公司所有银行贷款均按时还本付息，无展期及减免情况等。

第五节 业务和公司治理情况

一、公司从事的主要业务情况

（一）公司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、经营和物流业务。

公司是中国境内最大的现代仓储设施提供商，在现代仓储领域具有绝对的领先地位。公司截至 2016 年 9 月末所拥有已建成的仓储面积约为 1,575 万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

公司在中国拥有 10 年以上的现代仓储行业开发运营经验，专注现代仓储的开发、经营和管理，主要服务于第三方物流企业、零售业、制造业等下游行业。截至 2016 年 9 月末，公司的仓储物流园覆盖中国 38 个主要大中城市，已建成约 237 仓储物流园，所持有仓储物流园总建筑面积约 2,700 万平方米。

（二）公司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：百万平方米

仓储资产组合	2016 年 9 月 30 日	2016 年 3 月 31 日
完工稳定物业 ¹	12.55	11.70
完工未稳定物业 ²	2.53	2.52
其他设施 ³	0.72	0.72
在建物业/重新调整物业	5.84	5.30
土地储备	5.71	6.43

仓储资产组合	2016 年 9 月 30 日	2016 年 3 月 31 日
合计	27.36	26.68

注：1、完工稳定物业指的是已完工达到一年或是出租率达到 93%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；

2、完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 93%以上的仓储物业项目，现代仓储行业内一般用此两种表述介绍仓储物业的状态

3、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	2016 年 9 月 30 日	2016 年 3 月 31 日
总建筑面积（完工物业）	1,575.47	1,490.26
可供出租面积（完工物业）	1,556.94	1,471.23
实际出租面积（完工物业）	1,193.27	1,098.45
其中：完工稳定物业 ¹	1,134.58	1,057.08
完工未稳定物业	58.70	41.37
出租率（%）（完工稳定物业）	87%	87%
平均租金水平（完工稳定物业）	32.14	33.25

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，公司的仓储业务保持较高的出租水平，基本保持在 87%左右；公司仓储的平均租金水平为 33 元/平方米/月左右，保持平稳态势。

（三）行业发展情况及公司所处行业地位

1、行业发展情况

公司所处行业为物流仓储业。近几年，我国仓储行业得益于内需拉动、电子商务蓬勃发展而快速增长。但随着传统地产商的进入及电商自建仓库步伐的加快，未来仓储行业竞争压力或将加大。

根据国家统计局和艾瑞咨询等信息来源，受我国内需拉动、电子商务的发展和前期物流设施相对不足的多重影响，近年来国内仓储业经历了迅速的扩张。仓储业固定资产投资额从 2009 年的 1,766 亿元增长到 2015 年的 6,620 亿元，年复合增长率达到 24.6%。

同时，我国电商网购的市场规模从 2007 年的 560 亿元增长到 2015 年的超过 3.8 万

亿，年均复合增速约为 75%。快递业务量从 2007 年的 12 亿件增长到 2015 年末的 206.5 亿件，业务量规模已经位居世界第一，年化复合增速高达 43%，业务收入年化复合增速接近 30%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将继续增长，行业发展前景广阔。

2、公司所处行业地位

我国仓储行业整体呈现快速发展、行业集中的特点，内资企业、外资企业均积极投资仓储物流行业，竞争较为激烈。根据不同新闻来源和世邦魏理仕根据获得信息整理，截至 2016 年 9 月 30 日，我国大型仓储物流设施运营商中，公司持有在租现代仓储面积约 1,580 万平方米，排名市场第一；嘉民物流持有面积 200 万平方米，易商红木持有面积 190 万平方米，宝湾持有面积 170 万平方米。各家仓储地产企业业务网点均已实现了国内一、二线城市及重点区域城市的覆盖，逐步建立起我国仓储地产的全国网络。

二、公司报告期内的经营情况

（一）公司主要经营业务情况

1、营业收入

报告期内，公司营业收入的构成情况如下：

单位：万美元

项目	2016 年 4-9 月		2015 年 4-9 月		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
仓储业务收入	26,949.50	99.41%	25,894.90	99.74%	4.07%
其他业务收入	160.50	0.59%	66.50	0.26%	141.35%
营业收入合计	27,110.00	100.00%	25,961.40	100.00%	4.42%

2、主要成本及费用项目

单位：万美元

项目	2016 年 4-9 月		2015 年 4-9 月		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
仓储业务成本	7,070.3	100.00%	6,991.20	100.00%	1.13%
其他业务成本	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
营业总成本	7,070.3	100.00%	6,991.20	100.00%	1.13%

3、现金流量

单位：万美元

项目	2016 年 4-9 月	2015 年 4-9 月	同比变动	说明
经营活动产生的现金流量净额	3,328.70	12,885.70	-74.17%	应收账款增加
投资活动产生的现金流量净额	-59,917.60	-69,130.70	-13.33%	
筹资活动产生的现金流量净额	56,684.40	42,165.30	34.43%	银行贷款增加和发行公司债券

（二）利润表构成

单位：万美元

项目	2016 年 4-9 月	2015 年 4-9 月	同比变动	说明
营业收入	26,949.50	25,894.90	4.07%	
其他收入	160.50	66.50	141.35%	收到政府补助增加
减：资产及物业管理费	333.40	121.40	174.63%	支付给关联方管理费增加
物业相关支出	6,736.90	6,869.80	-1.93%	
其他费用	4,057.50	4,660.20	-12.93%	
营业收入净额	15,982.20	14,310.00	11.69%	
加：应占合营企业利润（扣除所得税费用）	1,257.90	1,470.20	-14.44%	
加：应占联营企业利润（扣除所得税费用）	187.20	-		增加联营公司投资带来投资收益
包含应占合营企业及联营企业利润的营业利润	17,427.30	15,780.20	10.44%	
减：净财务费用	8,247.70	1,491.60	452.94%	人民币贬值引起汇兑损失增加
加：营业外收入	-0.10	-0.10	0.00%	
投资性房地产公允价值变动及所得税前利润	9,179.50	14,288.50	-35.76%	净财务费用增加

项目	2016 年 4-9 月	2015 年 4-9 月	同比变动	说明
加：投资性房地产公允价值变动	22,223.60	29,875.80	-25.61%	
税前利润	31,403.10	44,164.30	-28.89%	
减：所得税费用	10,089.00	11,609.20	-13.09%	
净利润	21,314.10	32,555.10	-34.53%	物业估值收益下降和财务费用增加
归属于：本公司股东	17,846.40	26,398.50	-32.40%	物业估值收益下降和财务费用增加
少数股东	3,467.70	6,156.60	-43.68%	物业估值收益下降和财务费用增加

（三）公司的投资状况

报告期内，公司新增对一联营企业的投资 7,452 万元美金和购买其他投资 1,806 万元。

三、业务发展目标

公司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作为业务发展目标：

（一）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。公司将采取自建、收购等方式来进行项目开发，提升运营管理资产规模。

（二）进一步完善城市布局

公司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。目前公司在国内的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 38 个主要城市。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。

（三）加大资本运营，适当提升资产负债率

为了进一步提升净资产收益率，公司将适度提升财务杠杆。在中国物流基金 1 期的成功基础上，公司联合七家全球性投资机构（包括国家养老基金、主权基金等境内外机构）投资者成立中国物流基金 2 期，总规模 70 亿美元，其中基金自筹 35 亿美元，另外 35 亿美元通过银行贷款筹资，该基金将用于未来五年间在国内新开发 1,300 万平米的物流基础设施。通过杠杆经营，公司将进一步提升资本收益，提升经营效益。

（四）继续聚焦核心客户，提供集成性解决方案

公司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。

四、公司可能面临的风险

（一）宏观经济形势波动风险

发行人所从事的仓储物流园区开发和经营业务的发展与宏观经济形势有着较强的相关性，尤其是下游零售业和制造业的需求直接影响到物流仓储行业的需求。目前中国国内消费和电商行业快速成长，为仓储物流行业创造了巨大的需求；但如果宏观经济增长进一步放缓导致居民收入和消费水平增速降低，可能会影响公司下游客户对仓储设施的租赁需求，从而影响公司的经营业绩、财务状况和现金流量。

（二）产业政策风险

随着涉及仓储业发展的促进物流业发展的政策密集推行，政策变化将对物流市场格局产生较大影响，并进而对发行人物流主业的经营带来一定的机遇和挑战。未来国家产业政策可能进一步调整，进而可能影响发行人的经营业绩。

（三）汇率波动的风险

发行人的业务和主要资产处于国内，产生的收入以人民币计价，但财务报表以美元为单位编制，公司同时也借有部分美元借款，存在一定的货币错配情况，面临着汇率波动的风险。自 2015 年 8 月 11 日中国人民银行进一步完善人民币兑美元汇率中间价形成机制以来，人民币兑美元汇率出现较大的波动，同时在此期间多次出现单日变化幅度超

300 基点的情况。若未来人民币兑美元汇率继续震荡，可能会导致公司的经营业绩、财务状况产生波动。

（四）跨境风险

发行人注册于中华人民共和国香港特别行政区，而发行人的实际控制人位于新加坡，因此发行人可能同时会受到新加坡和香港特别行政区的经济和政治形势以及其他因素的影响，包括但不限于政府管制、政治经济变动、贸易限制、关税、货币汇率以及影响贸易和投资的法律和政策的变更等。如果发行人无法成功应对前述变更，则可能导致当前运营受到影响，从而可能对发行人的运营、财务状况和经营成果以及发行人的未来前景造成不利影响。

五、报告期内是否存在与主要客户业务往来中的严重违约事项

报告期内，公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，没有发生重大违约现象。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形

报告期内，公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形

八、报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

截至报告期末，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情形。

九、报告期内在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。

十、公司执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

第六节 重大事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁及重大行政处罚

（一）重大诉讼、仲裁情况

报告期内，公司无重大诉讼或仲裁事项。

（二）重大行政处罚情况

报告期内，公司不存在受到重大行政处罚情况。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司经营情况良好，不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，公司经营情况良好，不存在公司债券面临暂停或终止上市的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

无。

第七节 财务报告

本公司 2017 财年半年度财务报告请见附件，2017 财年半年度财务报告未经审计。

第八节 备查文件目录

一、备查文件

（一）公司 2017 财年半年度财务报告；

（二）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；

（三）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。

二、查阅地点

公司将在办公场所置备上述文件的原件。



普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司

中期财务报告

截至 2016 年 9 月 30 日止 6 个月



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

独立审计师报告书

致普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司股东

(于香港注册成立的有限公司)

我们已审阅载列于第 3 至第 36 页的普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司(“贵公司”)及其子公司(“贵集团”)的合并财务报表,此合并财务报表包括于 2016 年 9 月 30 日的合并资产负债表以及截至该日止 6 个月的合并综合利润表、合并权益变动表与合并现金流量表,以及主要会计政策概要及其他附注解释。根据香港会计师公会发布的《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合并财务报表发表审阅意见,并仅向董事会报告。除此之外,我们的报告书不可用作其他用途。我们概不就本报告书的内容,对任何其他人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--《由实体的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。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。



意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，导致我们无法确信截至 2016 年 9 月 30 日止 6 个月中期财务报表在所有重大方面根据香港会计准则第 34 号--《中期财务报告》的规定编制。

发布和使用限制

根据与贵公司签订的协议条款，此审阅报告仅为公司董事会使用，不可用作其他用途。我们概不就本报告书的内容，对任何其他人士负责或承担因对方不当使用造成的损失。

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

合并综合利润表

截至2016年9月30日止6个月—未经审计

		截至9月30日止6个月	
		2016	2015
	附注	千美元	千美元
营业收入	5	269,495	258,949
其他业务收入	6	1,605	665
资产及物业管理费		(3,334)	(1,214)
物业相关支出		(67,369)	(68,698)
其他费用		(40,575)	(46,602)
		159,822	143,100
应占合营企业利润(扣除所得税费用)		12,579	14,702
应占联营企业利润(扣除所得税费用)		1,872	-
包含应占合营与联营企业利润的营业利润		174,273	157,802
净财务费用	7	(82,477)	(14,916)
其他净支出		(1)	(1)
不包括投资性房地产公允价值变动的税前利润		91,795	142,885
投资性房地产公允价值变动		222,236	298,758
税前利润	8	314,031	441,643
所得税费用	9	(100,890)	(116,092)
净利润		213,141	325,551
归属于：			
本公司股东		178,464	263,985
少数股东		34,677	61,566
净利润		213,141	325,551

第12至第36页的附注属本财务报表的一部分。

合并综合利润表(续)

截至2016年9月30日止6个月—未经审计

	附注	截至9月30日止6个月	
		2016 千美元	2015 千美元
净利润		213,141	325,551
其他综合收益			
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		(202,301)	(342,696)
可供出售金融投资的公允价值变动		42,710	(17,345)
本期其他综合收益		(159,591)	(360,041)
本期综合收益合计		53,550	(34,490)
归属于：			
本公司股东		56,387	(36,836)
少数股东		(2,837)	2,346
本期综合收益合计		53,550	(34,490)

第12至第36页的附注属本财务报表的一部分。

合并资产负债表
2016年9月30日—未经审计

	附注	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	10	11,593,974	11,060,495
对合营企业的投资	11	346,330	341,643
对联营企业的投资	12	101,100	26,201
递延所得税资产	13	9,478	11,782
厂房及设备	14	7,430	6,936
商誉及无形资产	15	306,805	314,660
其他长期投资	16	626,193	574,245
其他非流动资产	17	42,683	39,732
		<u>13,033,993</u>	<u>12,375,694</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	18	483,557	357,119
现金及现金等价物	19	872,287	882,778
		<u>1,355,844</u>	<u>1,239,897</u>
总资产		<u>14,389,837</u>	<u>13,615,591</u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	21	761,257	683,781
		<u>7,712,082</u>	<u>7,634,606</u>
少数股东权益	22	1,640,061	1,692,594
权益总额		<u>9,352,143</u>	<u>9,327,200</u>
非流动负债			
贷款及长期借款	23	1,375,915	1,022,429
递延所得税负债	13	1,036,516	975,444
其他非流动负债	24	1,262,478	1,058,560
		<u>3,674,909</u>	<u>3,056,433</u>

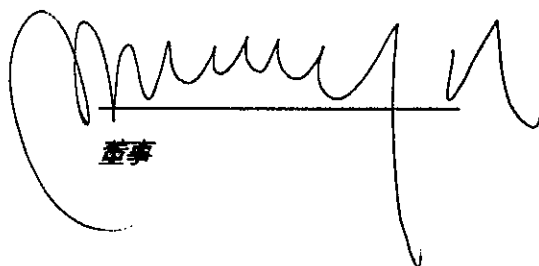
第12至第36页的附注属本财务报表的一部分。

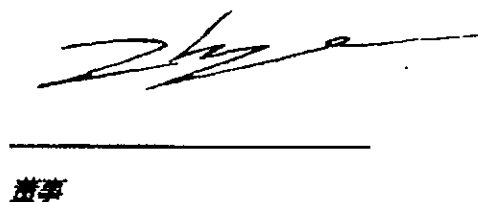
普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司
截至2016年9月30日止6个月的中期财务报告

合并资产负债表(续)
2016年9月30日—未经审计

		2016年9月30日	2016年3月31日
	附注	千美元	千美元
流动负债			
贷款及短期借款	23	360,549	200,862
应付及其他应付款项	25	968,591	998,712
应交税金		33,645	32,384
		1,362,785	1,231,958
负债合计		5,037,694	4,288,391
负债和股东权益合计		14,389,837	13,615,591

董事会于()核准并许可发出。


董事


董事

第12至第36页的附注属本财务报表的一部分

综合权益变动表

截至 2015 年 9 月 30 日止 6 个月—未经审计

本集团	股本 千美元	资本储备 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 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于集团 股东的总额 千美元	少数股东 权益 千美元	权益总额 千美元
于 2015 年 4 月 1 日	6,950,825	(1,375)	8,047	257,949	26,162	(1,554,630)	1,725,013	7,411,991	1,502,475	8,914,466
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	263,985	263,985	61,566	325,551
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	(283,476)	-	-	-	(283,476)	(59,220)	(342,696)
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	-	(17,345)	-	-	(17,345)	-	(17,345)
可供出售金融投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益总额	-	-	-	(283,476)	(17,345)	-	-	(300,821)	(59,220)	(360,041)
综合收益总额	-	-	-	(283,476)	(17,345)	-	263,985	(36,836)	2,346	(34,490)
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本投入	-	24	-	-	-	-	-	24	(24)	-
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-	27,302	27,302
收购子公司	-	914	-	-	-	-	(914)	-	-	-
转入储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股份支付	-	-	2,756	-	-	-	-	2,756	-	2,756
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,293)	(2,293)
股东内部交易合计	-	938	2,756	-	-	-	(914)	2,780	66,810	69,590
于 2015 年 9 月 30 日	6,950,825	(437)	10,803	(25,527)	8,817	(1,554,630)	1,988,084	7,377,935	1,571,631	8,949,566

第 12 至第 36 页的附注属本财务报表的一部分。

综合权益变动表 (续)

截至 2016 年 9 月 30 日止 6 个月—未经审计

本集团	股本 千美元	资本储备 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 千美元	其他 储备 千美元	留存 收益 千美元	归属于集团 股东的总额 千美元	少数股东 权益 千美元	权益总额 千美元
于 2016 年 4 月 1 日	6,950,825	(671)	13,494	(211,695)	158,106	(1,554,630)	2,279,177	7,634,606	1,692,594	9,327,200
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	178,464	178,464	34,677	213,141
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	(164,787)	-	-	-	(164,787)	(37,514)	(202,301)
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	-	42,710	-	-	42,710	-	42,710
可供出售金融投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益总额	-	-	-	(164,787)	42,710	-	-	(122,077)	(37,514)	(159,591)
综合收益总额	-	-	-	(164,787)	42,710	-	178,464	56,387	(2,837)	53,550
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	17,448	17,448
来自少数股东的股本	-	17,760	-	-	-	-	-	17,760	(64,075)	(46,315)
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-	7,949	7,949
收购子公司	-	2,750	-	-	-	-	(2,750)	-	-	-
转入储备	-	-	3,329	-	-	-	-	3,329	-	3,329
股份支付	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,018)	(11,018)
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股内部交易合计	-	20,510	3,329	-	-	-	(2,750)	21,089	(49,696)	(28,607)
于 2016 年 9 月 30 日	6,950,825	19,839	16,823	(376,482)	200,816	(1,554,630)	2,454,891	7,712,082	1,640,061	9,352,143

第 12 至第 36 页的附注属本财务报表的一部分。

合并现金流量表

截至2016年9月30日止6个月—未经审计

截至 9 月 30 日止 6 个月		
	2016	2015
附注	千美元	千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润	314,031	441,643
调整：		
无形资产摊销	825	1,162
厂房及设备的折旧	1,412	1,530
应占合营企业利润	(12,579)	(14,702)
应占联营企业利润	(1,872)	-
出售厂房及设备的亏损	1	1
投资性房地产公允价值变动	(222,236)	(298,758)
应收及其他应收款项减值损失确认	869	5,436
以权益结算的股份支付	3,329	2,756
净财务费用	82,477	14,916
	166,257	153,984
营运资本变动：		
应收及其他应收款项	(117,878)	(28,854)
应付及其他应付款项	2,952	16,485
经营活动产生的现金流量	51,331	141,615
已付税金	(18,044)	(12,758)
经营活动产生的现金流量净额	33,287	128,857

第12至第36页的附注属本财务报表的一部分。

合并现金流量表 (续)

截至 2016 年 9 月 30 日止 6 个月—未经审计

		截至 9 月 30 日止 6 个月	
		2016	2015
	附注	千美元	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	(137,293)	(89,388)
购买其他投资支付的现金		(18,062)	(27,527)
收购投资性房地产		(38,187)	-
处置投资性房地产		5,273	-
投资性房地产开发支出		(394,714)	(495,588)
对合营企业的注资		-	(70,762)
支付以前年度收购子公司形成的收购价款		-	(6,297)
购买厂房及设备支付的现金		(2,174)	(2,104)
已收取的利息收入		2,654	3,097
股息及子公司利息收入的代扣税		-	(2,738)
向合营企业的贷款		(3,100)	-
向联营企业的贷款		(18,384)	-
向少数股东的贷款		(31,311)	-
向第三方的贷款		(16,458)	-
偿还合营企业的贷款		6,510	-
偿还联营企业的贷款		12,484	-
偿还少数股东贷款		33,586	-
投资活动产生的现金流量净额		(599,176)	(691,307)

第 12 至第 36 页的附注属本财务报表的一部分。

合并现金流量表(续)

截至2016年9月30日止6个月—未经审计

		截至9月30日止6个月	
		2016	2015
	附注	千美元	千美元
筹资活动产生的现金流量			
少数股东出资额		17,448	19,950
新增最终控股公司的贷款		158,314	384,071
偿还最终控股公司贷款		(67,947)	-
偿还少数股东贷款		(1,309)	-
向少数股东的贷款		2,584	-
新增银行贷款		393,343	130,311
偿还银行贷款		(79,841)	(81,721)
发行债券		224,267	-
已付利息		(31,899)	(28,665)
少数股东股息支付		(1,801)	(2,293)
从少数股东收购子公司股份		(46,315)	-
筹资活动产生的现金流量净额		566,844	421,653
现金及现金等价物增加(减少)的净额			
现金及现金等价物增加(减少)的净额		955	(140,797)
期初现金及现金等价物		882,778	906,367
外币汇率变动的影响		(11,446)	(18,507)
期末现金及现金等价物	19	872,287	747,063

第12至第36页的附注属本财务报表的一部分。

财务报表附注

1. 一般资料和集团重组

2013年10月15日,本公司由CLH Limited在香港成立。CLH Limited是Global Logistic Properties Limited(“GLP Limited”)的子公司,后者在新加坡注册,并在新加坡证券交易有限公司主板上市。

CLH Limited和Global Logistic Properties Holding Limited(“GLPH Limited”)在开曼注册成立,是GLP Limited的全资中间控股公司。CLH Limited通过在巴巴多斯、新加坡或香港注册的中间境外控股公司,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中间控股公司—China Management Holding Srl,而持有一家在中国注册的管理公司—Global Logistic Properties Investment Management (China) Co. Ltd.(“CMC”)的股份。

本公司成立后,Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) 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中间境外控股公司,及其子公司与合营企业,已转移至新加坡控股平台;在巴巴多斯、新加坡和香港注册的中间境外控股公司,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 Associates (I) Limited和GLP Associates (II) LLC。CLH Limited在本公司中的权益比例降至66.2%。

除CMC及其子公司外(“CMC China”),中国境内的项目公司均从事仓库、不动产和分销设施的开发及运营。CMC China旨在向本公司中国境内其他子公司及合营企业提供投资管理咨询、营销销售咨询、员工培训、财务管理、技术和IT支持以及研发等服务。

截至2016年9月30日止6个月的中期财务报表,覆盖本公司、子公司以及本集团在合营及联营企业中的权益情况。

2. 主要会计政策

(a) 财务报表的编制基础

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。

中期财务报告所采用的会计政策与截至2016年3月31日止集团合并财务报表采用的会计政策相同。

这些财务报表是在合并基础上编制,包括合并资产负债表,以及合并财务报表中披露的相关解释性附注,已包括了自2016年3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。

中期财务报告未经审计,但毕马威根据香港会计师公会颁布的香港审阅准则第2410号《由实体的独立审计师执行中期财务资料审阅》进行了审阅。毕马威向董事会的独立审查报告包含在第1和第2页。

(b) 记账本位币和列报货币

本公司的记账本位币为人民币。这些财务报表以美元列报,并四舍五入至最接近的千位数。

(c) 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,管理层需在编制符合《香港财务报告准则》的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。

3. 会计政策的修订

香港会计师公会颁布了以下香港财务报告准则修订。这些准则和诠释于本集团及本公司的本会计期间首次生效：

2012年至2014年周期之香港财务报告准则之年度改进

《香港财务报告准则》第14号《监管递延帐户》

修改《香港财务报告准则》第11号《收购合营企业会计处理》

修改《香港会计准则》第16号和38号《折旧及摊销方法》

修改《香港会计准则》第27号《单体财务报表权益法》

修改《香港财务报告准则》第10号、《香港财务报告准则》第12号和《香港会计准则》第28号《投资性实体：合并报表的例外情况》

修改《香港会计准则》第1号《披露计划》

上述会计政策的修订未对本集团当期及以前期间的财务状况和经营成果产生重大影响。本集团采纳新订或经修订《香港财务报告准则》。

4. 未来生效的会计政策

截至财务报告出具日，香港会计师公会已发布了一些修订和新标准，但不会在2016年3月31日止的会计年度内生效，也未在财务报告中使用。与本集团可能相关的会计政策变化包括：

《香港财务报告准则》第15号《来自与客户签订协议的收入》

《香港会计准则》第1号《披露计划》

《香港会计准则》第7号现金流量表《披露计划》

《香港财务报告准则》第9号《金融工具》(2014)

集团目前正在对这些会计政策修订的影响进行评估，这些新标准和新的解释预计将在初始应用期间启动。到目前为止，集团已经得出结论，即这些会计政策变化不会对集团的合并财务报表产生重大影响。

5. 营业收入

截至9月30日止6个月

	2016	2015
	千美元	千美元
租金及相关收入	264,797	256,635
管理费收入	3,048	1,317
其他投资的股息收入	1,650	997
	<u>269,495</u>	<u>258,949</u>

6. 其他业务收入

截至9月30日止6个月

	2016	2015
	千美元	千美元
政府补助	1,169	415
水电费收入	436	68
其他	-	182
	<u>1,605</u>	<u>665</u>

7. 净财务费用

截至9月30日止6个月

	2016	2015
	千美元	千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	1,457	1,650
- 合营企业借款	502	696
- 联营企业借款	593	-
- 少数股东借款	334	-
- 第三方借款	88	1,579
利息收入	<u>2,974</u>	<u>3,925</u>

7. 净财务费用 (续)

	截至9月30日止6个月	
	2016	2015
	千美元	千美元
银行贷款成本摊销	(860)	(200)
债券交易成本摊销	(72)	-
利息费用：		
- 银行贷款	(30,640)	(23,576)
- 债券	(1,612)	-
- 最终控股公司贷款	(24,597)	(4,331)
- 少数股东贷款	(1,062)	(959)
贷款成本总额	(58,843)	(29,066)
减：投资性房地产资本化的借款成本	2,308	4,432
借款成本净额	(56,535)	(24,634)
汇兑(亏损)/收益	(28,916)	5,793
于损益中确认的净财务费用	(82,477)	(14,916)

8. 税前利润

税前利润包括下列项目：

	截至9月30日止6个月	
	2016	2015
	千美元	千美元
(a) 其他净支出		
出售厂房及设备的亏损	(1)	(1)

8. 税前利润(续)

税前利润包括下列项目：

	截至9月30日止6个月	
	2016	2015
	千美元	千美元
(b) 员工成本		
工资和薪金	(9,646)	(10,558)
工资和薪金中设定提存计划的供款	(1,206)	(1,484)
股份支付	(3,329)	(2,756)
(c) 其他业务支出		
无形资产摊销	(825)	(1,162)
厂房及设备的折旧	(1,412)	(1,530)
应收及其他应收款项的转回减值损失	(869)	(5,436)
经营租赁费用	(2,226)	(2,306)
审计费用	(439)	(2,471)

9. 所得税费用

	截至9月30日止6个月	
	2016	2015
	千美元	千美元
当期税金	(14,780)	(10,668)
境外收入代扣代缴所得税	(4,526)	(4,521)
	(19,306)	(15,189)
递延税项		
暂时差异的产生和转回	(81,584)	(100,903)
	(100,890)	(116,092)

9. 所得税费用 (续)

	截至9月30日止6个月	
	2016	2015
	千美元	千美元
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	314,031	441,643
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(12,579)	(14,702)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(1,872)	-
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 后的税前利润	299,580	426,941
按中国 25%税率计算的所得税费用	(74,895)	(106,735)
不可扣减的费用	(14,416)	(199)
未确认的递延所得税资产	(9,246)	(6,521)
确认前期未确认的税务亏损	2,812	1,633
境外收入代扣代缴所得税	(4,526)	(4,521)
其他	(619)	251
	(100,890)	(116,092)

10. 投资性房地产

	2016年9月30日	2016年3月31日
	千美元	千美元
于4月1日	11,060,495	9,281,554
增加	527,453	1,395,644
减少	(5,273)	(84,448)
收购子公司 (参阅附注 27)	46,343	392,218
资本化的借款成本	2,308	9,393
公允价值变动	222,236	682,421
汇兑变动影响	(259,588)	(616,287)
于9月30日 / 3月31日	11,593,974	11,060,495

10. 投资性房地产 (续)

	2016 年 9 月 30 日	2016 年 3 月 31 日
	千美元	千美元
包括：		
已完工的投资性房地产	8,963,367	8,695,690
重新开发的投資性房地產	137,990	169,901
开发中的投資性房地產	1,401,310	1,163,858
持有供开发的土地	1,091,307	1,031,046
	<u>11,593,974</u>	<u>11,060,495</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。

2016年9月30日，投资性房地产的账面价值总额约为6,098,900,000美元（2016年3月31日：4,468,236,000美元）向银行抵押为本集团取得信贷融资（参阅附注23）。该期间资本化为投资性房地产成本的利息约为2,308,000美元（2016年3月31日：9,393,000美元）。

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。

公司管理层已经做出了自己的判断，认为所使用的评估方法能够反映当前市场状况。

2016年9月30日，投资性房地产的公允价值总额约为9,163,400,000美元（2016年3月31日：11,060,495,000美元），估值工作由独立评估师进行，该评估师行在重估不动产的所在地点和类别方面均积累了相关的经验。

10. 投资性房地产(续)

经营性租赁应收租金

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应收租金如下：

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
应收租金：		
- 1年以内	521,218	476,949
- 1年以上5年以下	937,333	865,020
- 5年以上	457,022	308,518
	<u>1,915,573</u>	<u>1,650,487</u>

11. 合营企业

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	179,176	174,257
深圳盐田港普洛斯物流园有限公司	46,041	43,746
其他	121,113	123,640
	<u>346,330</u>	<u>341,643</u>

12. 联营企业

	注释	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
万通工业地产增值基金I(“万通基金”)	(a)	16,902	16,294
北京首农股份有限公司(“首农”)	(b)	74,515	-
Tompkins International LLC		9,683	9,907
		<u>101,100</u>	<u>26,201</u>

12. 联营企业 (续)

(a) 万通基金

本集团于2015年11月22日完成了对万通基金约12.6%的份额的收购，其中本集团持有该基金普通管理人85%的股权，并从收购开始时就通过万通基金对其工程公司提供资产管理、销售咨询、财务管理、技术和程序支持的服务。因此，管理层认为本集团对万通基金有重大影响。

(b) 首农

本集团于2016年6月6日以人民币491,520,000元(等值约73,882,000美元)的初始成本收购了对首农控股的两家中间公司89%的股份，从而获取了对首农约21.64%的份额。因此，管理层认为，本集团通过这次收购后对首农有重大影响。收购的详细信息请参阅附注27。

13. 递延税项

在合并资产负债表内确认的递延所得税资产/(负债)的主要组成部分及年内变动如下：

	于4月1日 千美元	收购子公司 (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	损益中确认 (附注9) 千美元	于9月30日/ 3月31日 千美元
于2016年9月30日						
递延所得税资产						
未弥补亏损	25,141	-	(594)	-	2,049	26,596
其他	3,099	-	(57)	-	(1,075)	1,967
	28,240	-	(651)	-	974	28,563
递延所得税负债						
投资性房地产	(963,641)	-	22,921	-	(83,748)	(1,024,468)
其他投资	(17,378)	-	451	(4,745)	-	(21,672)
其他	(10,883)	-	232	-	1,190	(9,461)
	(991,902)	-	23,604	(4,745)	(82,558)	(1,055,601)

13. 递延税项 (续)

	于4月1日 千美元	收购子公司 (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	损益中确认 (附注9) 千美元	于9月30日/ 3月31日 千美元
于2016年3月31日						
递延所得税资产						
未弥补亏损	23,412	512	(1,461)	-	2,678	25,141
其他	2,126	-	(160)	-	1,133	3,099
	25,538	512	(1,621)	-	3,811	28,240
递延所得税负债						
投资性房地产	(808,126)	(5,110)	53,981	-	(204,386)	(963,641)
其他投资	-	-	107	(17,485)	-	(17,378)
其他	(4,991)	-	491	-	(6,383)	(10,883)
	(813,117)	(5,110)	54,579	(17,485)	(210,769)	(991,902)

当递延税项拥有法律上可抵消即结算的权利且递延税项对应同一税务机关，递延所得税资产与递延所得税负债抵消列示。资产负债表内显示的相互抵消金额如下：

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
递延所得税资产	9,478	11,782
递延所得税负债	(1,036,516)	(975,444)

由于未来不太可能有应税利润可供抵免相关递延所得税资产，本集团尚未确认以下项目的递延所得税资产：

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
可抵扣税项亏损	290,525	264,366

受税项协议和相关法规的影响，未来不太可能有应税利润可供抵免相关递延所得税资产，本集团尚未就累计亏损约290,525,000美元(2016年3月31日：264,366,000美元)确认递延所得税资产。根据目前税法税项亏损将在未来1到5年到期。

14. 厂房及设备

	家具、配件及设备 千美元
成本	
于2015年4月1日	21,451
收购子公司	316
增加	4,220
减少	(359)
汇率变动影响	(1,380)
于2016年3月31日	24,248
增加	2,174
减少	(6)
汇率变动影响	(576)
于2016年9月30日	25,840
累计折旧	
于2015年4月1日	14,761
收购子公司	77
本年折旧费用	3,530
减少	(149)
汇率变动影响	(907)
2016年3月31日	17,312
本期折旧费用	1,412
减少	(5)
汇率变动影响	(309)
于2016年9月30日	18,410
账面金额	
于2015年4月1日	6,690
于2016年3月31日	6,936
于2016年9月30日	7,430

15. 商誉及无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	竞业禁止 协议 千美元	许可证 千美元	总额 千美元
成本					
于2015年4月1日	313,900	26,500	4,600	-	345,000
收购子公司	-	-	-	762	762
汇率变动影响	(17,944)	(1,552)	(270)	(15)	(19,781)
于2016年3月31日	295,956	24,948	4,330	747	325,981
汇率变动影响	(6,704)	(566)	-	(16)	(7,286)
于2016年9月30日	289,252	24,382	4,330	731	318,695
累计摊销					
于2015年4月1日	-	(5,899)	(4,096)	-	(9,995)
本年摊销	-	(1,402)	(460)	(116)	(1,978)
汇率变动影响	-	422	226	4	652
于2016年3月31日	-	(6,879)	(4,330)	(112)	(11,321)
本期摊销	-	(751)	-	(74)	(825)
汇率变动影响	-	253	-	3	256
于2016年9月30日	-	(7,377)	(4,330)	(183)	(11,890)
账面金额					
于2015年4月1日	313,900	20,601	504	-	335,005
于2016年3月31日	295,956	18,069	-	635	314,660
于2016年9月30日	289,252	17,005	-	548	306,805

16. 其他长期投资

	2016 年 9 月 30 日 千美元	2016 年 3 月 31 日 千美元
可供出售金融投资	626,193	574,245

对上市企业的投资包括在上海证券交易所上市的中储发展股份有限公司 (简称 “CMSTD”) 15.45% (2015 年 : 0) 的权益和在深圳证券交易所上市的深圳赤湾石油基地股份有限公司 (“深基地”) 19.9% (2015 年 : 19.9%) 的权益。

本集团在截至 2016 年 9 月 30 日止的 6 个月期间通过新股认购完成对中国七个未上市企业约人民币 120,669,000 元 (等值于约 18,062,000 美元) 的投资。

17. 其他非流动资产

	2016 年 9 月 30 日 千美元	2016 年 3 月 31 日 千美元
应收账款	22,591	28,808
保证金	1,170	969
预付账款	3,039	3,671
其他应收款	882	882
其他	15,001	5,402
	42,683	39,732

应收账款包括非流动租金应收款项。管理层已评估无须就本集团的非流动租金应收款项计提减值准备。

18. 应收及其他应收款项

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
应收账款	175,868	76,856
减值损失	(1,371)	(588)
应收款项净值	174,497	76,268
应收合营企业的款项：		
- 贸易	1,494	3,950
- 非贸易	68	71
- 合营企业贷款	23,082	26,294
	24,644	30,315
应收联营企业的款项：		
- 贸易	2,770	699
- 联营企业贷款	16,097	10,076
	18,867	10,775
少数股东的贸易款项		
- 非贸易	129	132
- 少数股东贷款	19,188	21,462
	19,317	21,594
关联方的贸易款项：		
- 贸易	1,912	1,149
- 非贸易	5	4
	1,917	1,153
向第三方贷款	68,920	53,655
保证金	47,812	51,382
其他应收款	57,315	41,001
减值损失	(18)	(13)
	57,297	40,988
预付款项	70,286	70,989
	483,557	357,119

18. 应收及其他应收款项 (续)

应收合营企业、少数股东和关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。

向合营、联营企业和少数股东提供的贷款为无担保、于报告日按2.00%至10.00% (2016年3月31日：1.50%至10.00%) 的实际年利率计息，且需在12个月内偿还。

向第三方的贷款是有担保，需在12个月内偿还并在并购完成前免息的。

保证金包括与收购新投资相关的数额46,936,000美元 (2016年3月31日：50,508,000美元)。其他应收款项包括利息应收款和其他应收回款项。预付款项包括预付工程费用约30,136,000美元 (2016年3月31日：34,475,000美元)。

19. 现金及现金等价物

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
定期存款	101,124	7,992
银行存款	771,163	874,786
现金及现金等价物	872,287	882,778

20. 股本及资本管理

(a) 股本

发行股本

	2016年9月30日 / 2016年3月31日 股份数目 (千股)	千美元
普通股发行额	6,948,442	6,950,825

普通股持有人有权收取不时宣派的股息，并可在本公司大会上按照每持有一股可投一票的比例参与投票。对于本公司的剩余资产，所有普通股均享有同等权益。

20. 股本及资本管理 (续)

(b) 资本管理

本集团进行管理资本的主要目的是建立强有力的资本基础，以维持公司未来业务的持续发展，维护最优的资本结构，最大化股东价值。本集团对“资本”的定义包括所有股权组成，以及来自于中间控股公司和其他相关机构、无固定还款期的贷款。

本集团根据资本管理实践方法对归属于公司的资本结构进行定期尽职调查和管理。同时根据影响集团经济状况、监管要求和业务发展战略的变化情况，对资本结构进行调整。

本集团对净债务与股本比率进行监控，净债务与股本比率定义为净借款金额除以权益总额(包括少数股东权益)。

	2016年9月30日	2016年3月31日
	千美元	千美元
借款总额	1,736,464	1,223,291
减：现金及现金等价物	872,287	882,778
净债务	864,177	340,513
权益总额	9,352,143	9,327,200
净债务对权益比率	9%	4%

集团致力于实现财务杠杆和资本回报以及稳健资本头寸的流动性和安全性之间的平衡。

集团在报告期间的资本管理方法没有变化。

除中国子公司法定准备金外，无其他外部资本要求。

21. 储备

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
资本储备	19,839	(671)
股份支付资本储备	16,823	13,494
外币报表折算差异	(376,482)	(211,695)
公允价值储备	200,816	158,106
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	2,454,891	2,279,177
	<u>761,257</u>	<u>683,781</u>

资本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股份。根据中国相关法律法规和本公司在中国注册成立的子公司的章程，在中国注册成立的子公司的法定储备转自留存收益，并经相应的董事会批准。

股份支付资本储备包括根据绩效股计划和绩效股份计划和受限股份计划发行的股份所收到的雇员服务累计价值。

公允价值储备包括当投资被取消确认或减值时，可供出售金融资产的累计公允价值变动净额。

其他储备主要是指直接控股公司的出资与合并储备（合并储备指本公司实收资本名义价值的份额和通过本公司发行的普通股名义价值收购的子公司的股东注资相关的资本储备之间的差额）。

22. 少数股东权益

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
少数股东净资产份额	<u>1,640,061</u>	<u>1,692,594</u>

少数股东的净资产份额为归属于本集团中国子公司的非控股股东。

23. 贷款及借款

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
非流动负债		
抵押贷款	1,151,467	1,022,429
无抵押贷款	512	-
无抵押债券	223,936	-
	<u>1,375,915</u>	<u>1,022,429</u>
流动负债		
抵押贷款	105,389	84,530
无抵押贷款	255,160	116,332
	<u>360,549</u>	<u>200,862</u>

本集团以子公司的投资性房地产作银行贷款的抵押，其账面价值约 6,098,900,000 美元 (2016年3月31日：4,468,236,000 美元) (参阅附注10)。

银行借款的实际年利率在 2.00%至 6.55% (2016年3月31日：1.91%至 6.55%) 之间。

24. 其他非流动负债

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
已收保证金	46,336	45,597
应付投资性房地产收购价款	12,620	12,913
恢复成本拨备	90	92
已收预付租金	6,439	7,391
来自最终控股公司的贷款 (无抵押并计息)	1,195,998	989,959
来自最终控股公司贷款的应付利息	995	2,608
	<u>1,262,478</u>	<u>1,058,560</u>

于报告日，来自最终控股公司的计息贷款按 3.93%至 5.00%的实际年利率计息，会按照还款计划在大于一年的时间内偿还。

25. 应付及其他应付款项

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
应付账款	2,266	2,943
应付票据	-	3,015
应计工程土地款	525,129	434,917
预提营业费用	32,035	37,300
预收租金	16,007	23,241
应付利息	5,650	2,770
预收保证金	76,250	68,490
应付：		
- 最终控股公司(贸易)	22,502	20,874
- 关联方(非贸易)	2,737	1,660
- 少数股东(贸易)	2,288	1,218
- 少数股东(非贸易)	17,801	11,294
- 合营企业(非贸易)	156	46
来自最终控股公司的贷款	-	97,141
来自最终控股公司贷款的应付利息	34,482	28,529
少数股东贷款	36,954	35,753
少数股东贷款的应付利息	605	478
收购子公司的应付对价	56,254	81,599
出售投资性房地产的预提费用和已收保证金	57,589	58,924
投资联营公司的应付对价	17,531	17,937
收购投资性房地产的应付对价	14,743	23,071
其他应付款	47,612	47,512
	<u>968,591</u>	<u>998,712</u>

应付关联方和少数股东的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。

从少数股东获得的贷款为无担保，于要求时偿还并于报告日按4.00%至10.00%的实际年利率(2016年3月31日：4.35%至10.00%)计息。

其他应付款项主要与保留金额、已收预付款项及与所产生的资本支出相关的金额有关。

26. 股份支付

GLP 股份计划

GLP Limited 拥有一个股权激励计划，包括 GLP 绩效股份计划（“GLP PSP”）和 GLP 受限股份计划（“GLP RSP”），两者统称为“GLP 股份计划”，其中绩效股份有条件地授予 GLP Limited 的员工。该 GLP 股份计划由 GLP 的薪酬委员会进行管理。

GLP PSP

这涉及到反映本集团若干员工福利的 GLP PSP 补偿费用。GLP PSP 的奖励是指参与者在薪酬委员会规定的时间内实现规定的业绩，免费获得缴足股份的权利。奖励于满足绩效条件的日期公布。没有超过绩效实现期的归属期。

GLP PSP 的股份奖励数目详情如下：

	2016年9月30日	2016年3月31日
	千股	千股
于4月1日	3,581	920
本期 / 年重述	-	1,520
本期 / 年授予	4,051	2,319
本期 / 年使用	(723)	(1,178)
于9月30日 / 3月31日	6,909	3,581

GLP RSP

这是关于反映绩效标准相关的服务期间本集团若干员工应计福利的 GLP PSP 补偿费用。GLP PSP 的奖励是指参与者免费获得缴足股份的权益。根据 GLP PSP 授予的奖励将受到归属期的约束，但与绩效股份计划下授予的奖励不同，该奖励不会受到业绩目标的约束。

26. 股份支付 (续)

GLP RSP 的股份奖励数目详情如下：

	2016年9月30日	2016年3月31日
	千股	千股
于4月1日	4,060	2,368
本期 / 年重述	-	536
本期 / 年授予	5,231	2,659
本期 / 年使用	(1,798)	(1,411)
本期 / 年失效	(143)	(92)
于9月30日 / 3月31日	7,350	4,060

本集团确认本期权益偿付的股份支付交易相关的总费用为 3,329,000 美元 (截至 2015 年 9 月 30 日止 6 个月：2,756,000 美元)。

27. 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。

在截至 2016 年 9 月 30 日，收购的子公司名单如下：

子公司名称	收购日期	收购的股权%
民商第七网络产业发展有限公司	2016 年 6 月	95
友和道通航空有限公司 (咸阳)	2016 年 6 月	95
民商第五网络产业发展有限公司	2016 年 6 月	95
友和道通航空有限公司 (无锡)	2016 年 6 月	95
北京友山衡融亚农投资管理中心	2016 年 6 月	89
北京友山圣跃投资管理中心	2016 年 6 月	89
宝德阳科技 (北京) 有限公司	2016 年 8 月	100
民商第三网络产业发展有限公司	2016 年 9 月	95
民商 (南宁) 物联网技术发展有限公司	2016 年 9 月	95

27. 现金流量表注释 (续)

收购影响

截至 2016 年 9 月 30 日收购的子公司的现金流和净资产如下：

	已确认收购价格 千美元
投资性房地产	46,343
联营公司权益	73,882
应收及其他应收款项	660
现金及现金等价物	1,367
应付及其他应付款项	(713)
少数股东权益	(7,949)
收购的净资产	113,590
收购子公司的净收益	-
收购对价	113,590
应付对价	(1,009)
所收购子公司的现金	(1,367)
支付以前年度收购对价	26,079
收购子公司的现金流出	137,293

上述子公司的收购成本合计约 113,590,000 美元。从收购日至 2016 年 9 月 30 日，在核算收购的融资成本前，上述收购对本集团本期业绩的净亏损贡献约为 627,000 美元。如果在 2015 年 4 月 1 日前完成收购，管理层估计将对本集团截至 2016 年 9 月 30 日止 6 个月的收入和亏损的影响额分别约为 0 美元和 3,653,000 美元。

28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

(a) 经营租赁承担

根据不可解除的经营租赁在日后应付的最低租赁付款总额如下：

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
应交租金：		
- 1年内	1,401	2,880
- 1年后但5年内	1,322	1,563
	<u>2,723</u>	<u>4,443</u>

(b) 其他承担

	2016年9月30日 千美元	2016年3月31日 千美元
承诺但未支付的联营公司股份款	<u>52,919</u>	<u>122,884</u>
已签订合同但未支付的开发支出	<u>624,454</u>	<u>713,354</u>

29. 重大关联方交易

关键管理人员薪金

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。

29. 重大关联方交易 (续)

以下是本集团关键管理人员酬金：

	截至9月30日止6个月	
	2016	2015
	千美元	千美元
设定提存计划(包括工资和薪金)	6,501	3,684

除财务报表其他位置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：

	截至9月30日止6个月	
	2016	2015
	千美元	千美元
合营企业		
资产管理费收入	203	116
物业管理费收入	86	41
开发管理费收入	12	1,160
联营企业		
资产管理费收入	644	-
物业管理费收入	193	-
开发管理费收入	1,157	-
关联方		
资产管理费支出	(1,141)	-
资产管理费收入	753	-
最终控股公司		
管理服务费支出	(1,149)	(760)
利息支出	(24,597)	(4,331)
股份支付的费用支出	(3,329)	(2,756)

© 2016 KPMG Huazhen LLP — a People's Republic of China partnership, KPMG Advisory (China) Limited — a wholly foreign owned enterprise in China, and KPMG — a Hong Kong partnership, are member firms of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in China.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

©2016 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)、毕马威企业咨询(中国)有限公司及毕马威会计师事务所,均是与瑞士实体—毕马威国际合作组织("毕马威国际")相关联的独立成员所网络中的成员。毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)为一所中国合伙制会计师事务所;毕马威企业咨询(中国)有限公司为一所中国外商独资企业;毕马威会计师事务所为一所香港合伙制事务所。版权所有,不得转载。中国印刷。

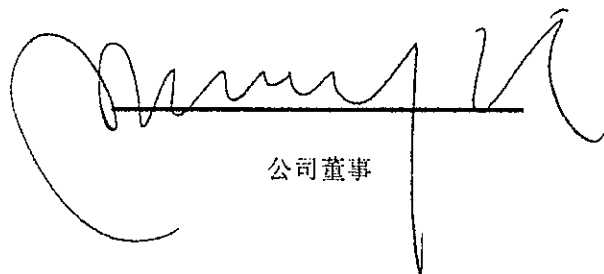
毕马威的名称和标识均属于毕马威国际的商标或注册商标。

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司
母公司财务报表

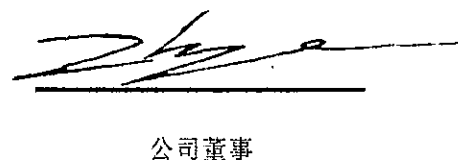
资产负债表

单位：万人民币

项目	2016年9月30日	2016年4月1日
非流动资产		
对子公司的投资	4,475,995	4,313,771
对子公司的借款	563,527	632,965
其他长期投资	3,327	-
非流动资产合计	5,042,849	4,946,736
流动资产		
应收及其他应收款项	188,512	129,956
现金及现金等价物	113,615	37,723
流动资产合计	302,127	167,679
流动负债		
应付及其他应付款项	124,260	101,605
应交税金	866	866
股东借款	-	77,160
流动负债合计	125,126	179,631
长期负债		
股东借款	797,721	647,471
应付债券	150,000	-
长期负债合计	947,721	647,471
流动负债净额	177,001	-11,952
总资产减流动负债	5,219,850	4,934,784
净资产/（负债）	5,219,850	4,934,784
股本及储备		
股本	4,285,752	4,285,752
储备	-13,623	1,561
权益总额	4,272,129	4,287,313



公司董事



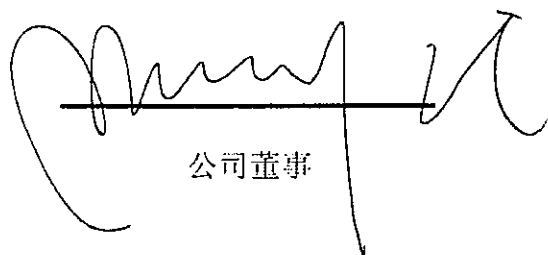
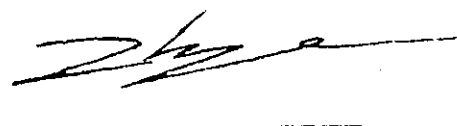
公司董事

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司
母公司财务报表

利润表

单位：万人民币

项目	2016年9月30日	2015年9月30日
营业收入		
其他费用	-2,054	-1,239
营业损失	-2,054	-1,239
财务费用_净额	-13,078	11,847
税前亏损/（利润）	-15,132	10,608
所得税费用	53	-
净（亏损）/利润	-15,185	10,608

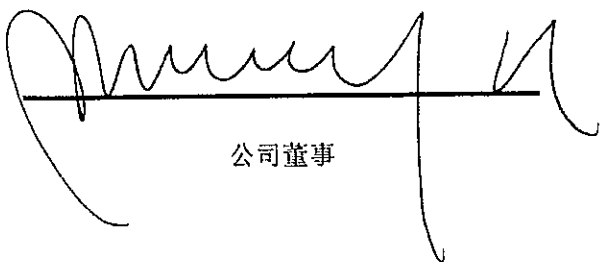

公司董事
公司董事

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司
母公司财务报表

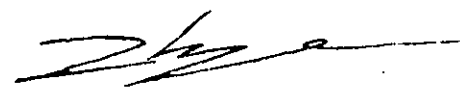
现金流量表

单位：万人民币

	2016年9月30日	2015年9月30日
经营活动产生的现金流量		
税前利润	-15,132	10,608
调整：		
财务费用净额	-13,078	11,847
营运资金变动前营运亏损	-2,054	-1,239
其他应收款项增加额	-122	-71,784
其他应付款项减少（增加）额	-13,198	-120,936
经营活动使用的现金流量净额	-15,373	-193,960
投资活动产生的现金流量		
收回对附属公司的借款	10,760	38,894
已收取的利息收入	6,936	31
对附属公司的注资	-162,224	-95,808
购买其他投资支付的现金	-3,327	-
投资活动使用的现金流量净额	-147,854	-56,883
筹资活动产生的现金流量		
新增控股公司贷款	89,120	241,883
发行债券	150,000	-
筹资活动产生的现金流量净额	239,120	241,883
现金及现金等价物的增加净额	75,893	-8,960
4月1日现金及现金等价物	37,723	24,514
9月30日现金及现金等价物	113,615	15,554



公司董事



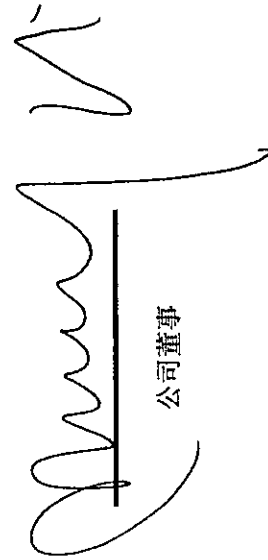
公司董事

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司
母公司财务报表

综合权益变动表

单位：万人民币

	股本	资本储备	留存收益	合计
于2015年4月1日	4,285,752	(4,463)	5,198	4,286,487
本期综合收益			12,851	12,851
于2015年9月30日	4,285,752	(4,463)	18,049	4,299,338
于2016年4月1日	4,285,752	(4,463)	6,024	4,287,313
本期综合收益			(15,185)	(15,185)
于2016年9月30日	4,285,752	(4,463)	(9,160)	4,272,129



公司董事



公司董事