

普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至2018年9月30日止6个月



A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.



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

致普洛斯中国控股有限公司股东

(于香港注册成立的有限公司)

我们已审阅载列于第 3 至第 62 页普洛斯中国控股有限公司（“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 2018 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、综合权益变动表与合并现金流量表，以及相关附注解释。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。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。



独立审计师报告书 (续)
致普洛斯中国控股有限公司股东
(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，导致我们无法确信截至 2018 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。

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



13 NOV 2018



合并综合利润表

截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

		截至9月30日止6个月	
	附注	2018 千美元	2017 千美元
营业收入	5	513,917	397,659
其他业务收入	6	28,577	2,822
销售成本及其他金融服务成本		(60,687)	(65,552)
物业相关支出		(99,057)	(85,818)
其他费用		(60,792)	(50,508)
投资性房地产公允价值变动		1,941,852	201,016
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		67,853	9,270
应占联营企业利润/(亏损) (扣除所得税费用)		3,343	(1,120)
营业利润		2,335,006	407,769
净财务 (费用)/收益	7	(366,605)	4,842
处置子公司净收益		44,334	-
税前利润	8	2,012,735	412,611
所得税费用	9	(583,991)	(109,230)
净利润		1,428,744	303,381
归属于:			
本公司股东		1,155,608	249,255
少数股东		273,136	54,126
净利润		1,428,744	303,381

第 13 至第 62 页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并综合利润表 (续)
截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

	截至9月30日止6个月	
	2018	2017
	千美元	千美元
净利润	1,428,744	303,381
其他综合收益		
后续不能重分类为损益的项目:		
权益性投资的公允价值变动 (不可转回)	(153,679)	-
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	(1,096,196)	424,814
权益性投资的公允价值变动 (可转回)	-	27,523
本期其他综合收益	(1,249,875)	452,337
本期综合收益合计	178,869	755,718
归属于:		
本公司股东	111,841	623,165
少数股东	67,028	132,553
本期综合收益合计	178,869	755,718

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并资产负债表
2018年9月30日 - 未经审计

	附注	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	10	17,536,147	16,605,068
对合营企业的投资	11	789,605	476,109
对联营企业的投资	12	289,757	226,757
递延所得税资产	13	1,851	2,608
厂房及设备	14	7,335	8,380
商誉及无形资产	15	295,598	323,975
其他长期投资	16	1,030,854	1,055,980
其他非流动资产	17	304,245	312,851
		<u>20,255,392</u>	<u>19,011,728</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	18	1,042,420	1,195,400
存货		8,497	27,213
现金及现金等价物	19	669,714	1,106,864
		<u>1,720,631</u>	<u>2,329,477</u>
总资产		<u>21,976,023</u>	<u>21,341,205</u>

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。



普洛斯中国控股有限公司
截至2018年9月30日止6个月
中期财务报告



合并资产负债表 (续)
2018年9月30日 - 未经审计

	附注	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	3,122,571	2,983,435
		<u>10,073,396</u>	<u>9,934,260</u>
少数股东权益	23	2,358,659	2,294,006
权益总额		<u>12,432,055</u>	<u>12,228,266</u>

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并资产负债表 (续)
2018年9月30日 - 未经审计

	附注	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款	24	3,649,276	2,517,543
递延所得税负债	13	2,026,064	1,749,535
其他非流动负债	25	1,026,669	1,933,973
		<u>6,702,009</u>	<u>6,201,051</u>
流动负债			
贷款及短期借款	24	1,624,147	1,742,157
应付及其他应付款项	26	1,195,270	1,147,751
应交税金		22,542	21,980
		<u>2,841,959</u>	<u>2,911,888</u>
负债合计		<u>9,543,968</u>	<u>9,112,939</u>
负债和股东权益合计		<u>21,976,023</u>	<u>21,341,205</u>

董事会于 13 NOV 2018 核准并许可发出。

董事

董事

第 13 至第 62 页的附注属本合并财务报表的一部分。



综合权益变动表

截至2018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 (可转回) 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	归属于集团 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2017年4月1日	6,950,825	(4,150)	20,231	(638,717)	212,942	-	(1,554,630)	2,753,200	7,739,701	1,715,873	9,455,574
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	249,255	249,255	54,126	303,381
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	346,387	-	-	-	-	346,387	78,427	424,814
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	-	27,523	-	-	-	27,523	-	27,523
可供出售金融投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益总额	-	-	-	346,387	27,523	-	-	-	373,910	78,427	452,337
本期综合收益总额	-	-	-	346,387	27,523	-	-	249,255	623,165	132,553	755,718
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,409	60,409
转入储备	-	2,014	-	-	-	-	-	(2,014)	-	-	-
处置子公司	-	(9,082)	-	-	-	-	-	-	(9,082)	(41,261)	(50,343)
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(535)	(535)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,203	1,203
向少数股东的增资	-	260	-	-	-	-	-	-	260	3,076	3,336
股份支付	-	-	2,970	-	-	-	-	-	2,970	-	2,970
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,210)	(18,210)
股东内部交易合计	-	(6,808)	2,970	-	-	-	-	(2,014)	(5,852)	4,682	(1,170)
于2017年9月30日	6,950,825	(10,958)	23,201	(292,330)	240,465	-	(1,554,630)	3,000,441	8,357,014	1,853,108	10,210,122

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。

综合权益变动表(续)

截至2018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 (可转回) 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	归属于集团 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2018年4月1日	6,950,825	(6,054)	36,849	192,346	228,976	-	(1,554,630)	4,085,948	9,934,260	2,294,006	12,228,266
初次运用HKFRS9的影响	-	-	-	-	228,976	228,976	-	25,119	25,119	-	25,119
于2018年4月1日(重述)	6,950,825	(6,054)	36,849	192,346	-	228,976	(1,554,630)	4,111,067	9,959,379	2,294,006	12,253,385
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	1,155,608	1,155,608	273,136	1,428,744
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	(890,088)	-	-	-	-	(890,088)	(206,108)	(1,096,196)
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	-	-	(153,679)	-	-	(153,679)	-	(153,679)
可供出售金融投资的公允价值变动	-	-	-	(890,088)	-	(153,679)	-	-	(1,043,767)	(206,108)	(1,249,875)
其他综合收益总额	-	-	-	(890,088)	-	(153,679)	-	-	(1,043,767)	(206,108)	(1,249,875)
本期综合收益总额	-	-	-	(890,088)	-	(153,679)	-	1,155,608	111,841	67,028	178,869
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	2,768	-	-	-	-	-	-	2,768	114,870	117,638
转入储备	-	1,339	-	-	-	-	-	(1,339)	-	-	-
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100,599)	(100,599)
从少数股东收购子公司股份	-	(592)	-	-	-	-	-	-	(592)	(17,506)	(18,098)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,855	3,855
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,995)	(2,995)
股东内部交易合计	-	3,515	-	-	-	-	-	(1,339)	2,176	(2,375)	(199)
于2018年9月30日	6,950,825	(2,539)	36,849	(697,742)	-	75,297	(1,554,630)	5,265,336	10,073,396	2,358,659	12,432,055

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并现金流量表

截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

	截至9月30日止6个月	
附注	2018 千美元	2017 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润	2,012,735	412,611
调整:		
无形资产摊销	765	762
厂房及设备折旧	1,959	1,199
处置子公司的利得	(44,334)	-
处置厂房及设备损失	2	319
应占合营企业利润	(67,853)	(9,270)
应占联营企业利润/(亏损)	(3,343)	1,120
投资性房地产公允价值变动	(1,941,852)	(201,016)
金融资产公允价值变动	(23,861)	-
确认应收及其他应收款项减值损失	6,212	4,855
以权益结算的股份支付	-	2,970
净财务费用/(收益)	366,605	(4,842)
	<u>307,035</u>	<u>208,708</u>
营运资本变动:		
应收及其他应收款项	92,276	(95,031)
应付及其他应付款项	(95,143)	2,387
	<u>304,168</u>	<u>116,064</u>
经营活动产生的现金流量	304,168	116,064
已付税金	(50,345)	(27,336)
	<u>253,823</u>	<u>88,728</u>
经营活动产生的现金流量净额	253,823	88,728

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并现金流量表 (续)

截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

		截至9月30日止6个月	
	附注	2018 千美元	2017 千美元
投资活动产生的现金流量			
收购子公司	27	(319,293)	(238,492)
处置子公司及合营企业	27	376,154	(1,677)
购买其他投资支付的现金		(183,509)	(125,858)
收购投资性房地产		-	(104,923)
支付处置投资性房地产的税款		-	(14,849)
投资性房地产开发支出		(496,756)	(359,114)
支付收购投资性房地产押金		(56,109)	(68,035)
支付收购厂房及设备		(1,028)	(2,349)
向合营企业的贷款		(9,249)	-
向联营企业的贷款		(37,236)	(23,148)
向少数股东的贷款		(4,445)	-
向第三方企业的贷款		(93,958)	(60,996)
收到合营企业偿还的贷款		4,686	601
收到联营企业偿还的贷款		-	18,546
收到少数股东偿还的贷款		5,382	13,009
收到第三方企业偿还的贷款		57,270	56,855
对合资企业的注资		(160,107)	(10,000)
对联营企业的注资		(82,260)	(17,838)
已收取的利息收入		3,872	1,885
投资活动使用的现金流量净额		(996,586)	(936,383)

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。



合并现金流量表 (续)

截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

		截至9月30日止6个月	
	附注	2018 千美元	2017 千美元
筹资活动产生的现金流量			
少数股东出资额		117,638	60,409
新增间接控股公司借款		267,000	485,000
偿还间接控股公司借款		(1,213,121)	(170,000)
向少数股东的借款		480	-
偿还少数股东借款		(14,812)	(38,157)
新增银行借款		1,012,121	799,657
偿还银行借款		(1,229,818)	(203,645)
发行债券		1,581,116	-
已付利息		(127,238)	(71,036)
向少数股东处置子公司股权收到的现金		-	3,336
少数股东股息支付		(2,995)	(17,175)
从少数股东收购子公司股份		(10,777)	(535)
筹资活动产生的现金流量净额		<u>379,594</u>	<u>847,854</u>
现金及现金等价物 (减少) /增加的净额		(363,169)	199
期初现金及现金等价物		1,106,864	799,777
外币汇率变动的影响		(72,391)	22,032
受限资金的净增加/ (减少)		(1,590)	370
期末现金及现金等价物	19	<u>669,714</u>	<u>822,378</u>

第13至第62页的附注属本合并财务报表的一部分。

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；其余在巴巴多斯、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 Associate (I) Limited和GLP Associate (II) LLC。CLH Limited在本公司中的权益比例降至66.2%。

本公司及其子公司的主营业务，主要由境外控股公司进行投资控股，由中国境内项目公司从事仓库、不动产、分销设施的开发和运营，由CMC及其子公司向中国境内项目公司提供投资管理咨询、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，以及由若干家境内外子公司提供相关金融服务。

1. 一般资料 (续)

截至2018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2018年3月31日止集团合并财务报表采用的会计政策相同。除了预计在2018年12月31日年度财务报表中反映的会计政策变更外，会计政策的任何变动详情载于附注3。

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。实际结果可能有别于估计数额。

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2018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页和第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。

2. 主要会计政策 (续)

(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. 会计政策的变更

(a) 回顾

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的本会计期间首次生效：

- HKFRS 9, 《金融工具》
- HKFRS 15, 《客户合约收入》
- HK(IFRIC) 22, 《外币交易及预付款》

除与香港财务报告准则第 9 号同一时间采纳的香港财务报告准则第 9 号之修订，具有负补偿的提前还款特性外，集团并无采用任何于今个会计期间尚未生效的修订、新准则或诠释。

本集团在金融资产的分类以及信用损失两个方面受到 HKFRS 9 的影响。针对 HKFRS 9 带来的会计政策变更的详细情况已于附注 3(b) 讨论。

在选定的过渡方法下，本集团将确认的 HKFRS 9 实施的累计影响调整至期初所有者权益即 2018 年 4 月 1 日，比较信息不重述。下表列出了 HKFRS 9 所影响的合并财务报表中每一项目的期初数调整情况：

3. 会计政策的变更 (续)

	2018年 3月31日	HKFRS 9 对期初数影响 (附注 3(b))	2018年 4月1日
	\$'000	\$'000	\$'000
投资性房地产	16,605,068	-	16,605,068
对合营企业的投资	476,109	-	476,109
对联营企业的投资	226,757	-	226,757
递延所得税资产	2,608	-	2,608
厂房及设备	8,380	-	8,380
商誉及无形资产	323,975	-	323,975
其他长期投资	1,055,980	32,497	1,088,477
其他非流动资产	312,851	-	312,851
非流动资产	19,011,728	32,497	19,044,225
应收及其他应收款项	1,195,400	-	1,195,400
存货	27,213	-	27,213
现金及现金等价物	1,106,864	-	1,106,864
流动资产	2,329,477	-	2,329,477
贷款及长期借款	2,517,543	-	2,517,543
递延所得税负债	1,749,535	(7,378)	1,742,157
其他非流动负债	1,933,973	-	1,933,973
非流动负债	6,201,051	(7,378)	6,193,673
贷款及短期借款	1,742,157	-	1,742,157
应付及其他应付款	1,147,751	-	1,147,751
应交税金	21,980	-	21,980
流动负债	2,911,888	-	2,911,888
归属于公司股东的权益总额			
股本	6,950,825	-	6,950,825
储备	2,983,435	25,119	3,008,554
少数股东权益	2,294,006	-	2,294,006
权益总额	12,228,266	25,119	12,253,385

详细变化详见附注 3(b)。

3. 会计政策的变更 (续)

(b) 香港财务报告准则第9号, 金融工具, 包括香港财务报告准则第9号之修订, 具有负补偿的提前还款特性

香港财务报告准则第9号取代香港会计准则第39号, 金融工具: 确认及计量。此准则载列财务资产、财务负债和部分非金融项目合约买卖的确认及计量要求。

本集团已根据过渡规定对于二零一八年四月一日存在的项目追溯应用香港财务报告准则第9号。本集团已将首次应用的累计影响确认为于二零一八年四月一日的期初权益调整。因此, 继续根据国际会计准则第39号呈报比较资料。

追溯应用香港财务报告准则第9号对留存收益及相关税金于2018年4月1日的影响汇总如下:

	\$'000
留存收益	
从现在以 FVPL 计量的金融资产的公允价值储备 (可转回) 转移相关的税金	32,497
	<u>(7,378)</u>
2018年4月1日留存收益净增加	<u>25,119</u>
公允价值储备 (可转回)	
转移至与现在以 FVOCI 计量的权益性证券相关的公允价值储备 (可转回), 并增加公允价值储备 (不可转回)	<u>(228,976)</u>
公允价值储备 (不可转回)	
自 FVOCI 现时计量的权益性证券公允价值储备 (可转回) 转移至 2018年4月1日公允价值储备 (不可转回) 增加	<u>228,976</u>

3. 会计政策的变更 (续)

有关以往会计政策变更的性质和影响以及过渡方法的进一步详情如下:

(i) 金融资产及金融负债的分类

HKFRS 9 将金融资产分为三个主要类别, 分别是按摊余成本计量的金融资产, 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。以上分类代替了 HKFRS 39 原有的分类: 持有至到期投资, 贷款和应收账款, 可供出售金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。根据香港财务报告准则第 9 号, 金融资产的分类一般基于受管理金融资产的商业模式及其合约现金流量特征。

本集团的非权益性投资分类如下:

- 以摊余成本计量之金融资产, 倘持有投资的目的是为收取合约现金流量, 即纯粹为获得本金及利息付款。投资所得利息收入乃使用实际利率法计算;
- 按公允价值计入其他全面收益 - 可划转, 倘投资的合约现金流量仅包括本金及利息付款, 且投资乃于其目的为同时收取合约现金流量及出售的业务模式中持有。公允价值变动于其他全面收益确认, 惟预期信贷亏损、利息收入 (使用实际利率法计算) 及汇兑收益及亏损于损益确认。当投资被取消确认, 于其他全面收益累计的金额从权益划转至损益; 或
- 按公允价值计入损益, 倘投资不符合按摊余成本计量或按公允价值计入其他全面收益 (可划转) 的标准。投资的公允价值变动 (包括利息) 于损益确认。

于股本证券的投资分类为按公允价值计入损益, 除非股本投资并非持作买卖用途, 且于初次确认投资时, 本集团选择指定投资为按公允价值计入其他全面收益 (不可划转), 以致公允价值的后续变动于其他全面收益确认。有关选择乃按工具个别作出, 惟仅当发行人认为投资符合权益定义时方可作出。于作出有关选择后, 于其他全面收益累计的金额继续保留于公允价值储备 (不可划转), 直至投资被出售为止。出售时, 于公允价值储备 (不可划转) 累计的金额转拨至保留盈利, 而非透过损益账划转。来自股本证券 (不论分类为按公允价值计入损益或按公允价值计入其他全面收益 (不可划转)) 投资的股息, 均于损益确认为其他收入。

3. 会计政策的变更 (续)

根据香港财务报告准则第9号，主体为该准则范围内的金融资产的合约内嵌衍生工具不与主体分开处理。相反，混合工具将按整体作分类评估。

下表显示香港会计准则第39号下本集团各类金融资产的原始计量类别，并将根据香港会计准则第39号厘定的金融资产的账面值与根据香港财务报告准则第9号厘定的金额确认。

	香港会计准则第 39号于2018年 3月31日账面值 \$'000	重分类 \$'000	重新计量 \$'000	香港会计准则第 9号于2018年 4月1日账面值 \$'000
以公允价值于当期损益计量之 金融资产				
非以交易目的持有的权益性 证券 (注释 (i))	-	376,258	32,497	408,755
以公允价值于其他全面收益计 量之金融资产 (不可转回)				
权益性证券 (注释 (i))	-	679,722	-	679,722
在香港会计准则第39号下分类 为可供出售金融资产	1,055,980	(1,055,980)	-	-

注释：

- (i) 根据香港会计准则第39号，持有的非交易目的的权益性证券分类为可供出售金融资产。该等权益性证券根据香港财务报告准则第9号分类为FVPL，除非其符合的FVOCI要求并被本集团指定。于二零一八年四月一日，本集团于FVOCI (非回收) 指定投资于中国物资储运发展公司，深圳新南山控股 (集团) 有限公司及上海临港控股有限公司，投资持有出于战略目的。

3. 会计政策的变更 (续)

除财务担保合同外，所有金融负债的计量类别保持不变。

财务担保是指要求发行人（即担保人）支付特定款项以偿还担保人（“持有人”）的合同，因为指定的债务人未能按照债务工具的条款。

已发行的财务担保初步按公允价值在“贸易及其他应付款项”内确认。初始确认后，初始确认为递延收益的金额在担保期内在损益中摊销，作为已发出的财务担保收入。本集团监察指明债务人违约的风险，并于确定财务担保的预期信贷亏损（ECL，参见附注3(b)(ii)）确定高于有关担保的交易及其他应付款项（即初始确认金额，减累计摊销额）。

为确定预期信贷亏损，本集团会考虑自发行担保以来指定债务人违约风险的变动。除非自发行担保以来指定债务人违约的风险显着增加，否则将计量12个月的预期信贷亏损，在这种情况下，将衡量终身预期信贷亏损。适用于附注3(b)(ii)所述的相同的违约定义和对信用风险显着增加的相同评估。

由于本集团仅在指定债务人违约的情况下根据担保工具的条款进行付款，因此根据预期付款估计预期信贷亏损，以偿还持有人的信用损失。本集团预期从担保人，指明债务人或任何其他方获得的任何金额减去。然后使用针对现金流量特定风险调整的当前无风险利率贴现金额。

所有金融负债（包括财务担保合约）于二零一八年四月一日的账面值并未受香港财务报告准则第9号的初步应用影响。

本集团未在2018年4月1日指定或重新指定任何金融资产或金融负债作为以公允价值计量且其变动计入当期损益。

3. 会计政策的变更 (续)

(ii) 信贷亏损

香港财务报告准则第9号以「预期信贷亏损」模式取代香港会计准则第39号的「已产生亏损」模式。预期信贷亏损模式要求对财务资产的相关信贷风险持续计量，所以在此模式下信贷亏损的确认会较香港会计准则第39号的已产生亏损会计模式为早。

本集团将新的预期信贷亏损模型应用于以下项目：

- 按摊余成本计量的金融资产 (包括现金及现金等价物，贸易及其他应收款项及向联营公司贷款)；
- 香港财务报告准则第15号所界定的合约资产；
- 以FVOCI (可转回) 计量的债务证券；
- 租赁应收款；
- 签发财务担保合同 (参见附注3(b)(i))；和
- 已发放的贷款承诺，不以FVPL计量。

以公允价值计量的金融资产，包括债券基金单位，以FVPL计量的权益性证券，FVOCI指定的权益性证券 (不可转回) 及衍生金融资产，均不受预期信贷亏损评估。

计量预期信贷亏损

预期信贷亏损是信贷亏损的概率加权估计。信贷亏损以所有预期现金不足额 (即集团根据合约应得的现金流和集团预期收到的现金流之间的差额) 的现值估算。

就未提取贷款承担而言，预期现金短缺按 (i) 贷款承诺持有人减少贷款将应付本集团之合约现金流量及 (ii) 本集团之现金流量之间的差额计量。如果贷款被提取，预计会收到。

3. 会计政策的变更 (续)

如果贴现的影响重大，预期现金不足额将使用以下贴现率贴现：

- 应收账款及其他应收款项和固定利率财务资产：初始确认时的实际利率或其近似值；
- 浮动利率财务资产：当前的实际利率；
- 应收租赁款项：计量应收租赁款时使用的贴现率；
- 贷款承诺：针对现金流量特定风险调整的当前无风险利率。

于估计预期信贷亏损时考虑的最长期间为集团承受信贷风险的最长合约期间。

在计量预期信贷亏损时，集团考虑合理及有依据而无需付出不必要的成本或资源获得的数据。这包括过去事件、当前状况和未来经济状况预测等资料。

预期信贷亏损基于下列其中一个基准计量：

- 12个月的预期信贷亏损：预计在结算日后12个月内可能发生的违约事件而导致的亏损；及
- 整个存续期的预期信贷亏损：预计该等采用预期信贷亏损模式的项目在整个存续期内所有可能发生的违约事件而导致的亏损。

应收账款及合约资产的亏损拨备一般是以整个存续期的预期信贷亏损的金额计量。这些财务资产的预期信贷亏损是利用基于集团过往信贷亏损经验的拨备矩阵进行估算，并按在结算日债务人的个别因素及对当前和预测整体经济状况的评估进行调整。

至于其他财务工具（包括贷款承诺），集团会以相等于12个月的预期信贷亏损金额确认亏损拨备，除非自初始确认后该财务工具的信贷风险显著增加，在此情况下，亏损拨备会以整个存续期的预期信贷亏损金额计量。

3. 会计政策的变更 (续)

信贷风险显著增加

在评估自初始确认后金融工具的信贷风险 (包括贷款承诺) 是否显著增加时, 本集团将报告日期评估的金融工具违约风险与初始确认日评估的风险进行比较。在进行重新评估时, 本集团认为, 当 (i) 借款人不可能全额支付其对本集团的信贷责任时, 本集团无需追索实现担保 (如有任何保证) 等行动, 则发生违约事件; 或 (ii) 该金融资产逾期 90 天。集团会考虑合理及有理据的定量和定性数据, 包括无需付出不必要的成本或资源获得的过往经验及前瞻性数据。

尤其在评估自初始确认后信贷风险是否显著增加时, 会考虑以下数据:

- 未能在合约到期日支付本金或利息;
- 财务工具外部或内部的信贷评级 (如有) 实际或预期显著恶化;
- 债务人经营业绩实际或预期显著恶化; 及
- 科技、市场、经济或法律环境的目前或预期变动对债务人履行其对本集团责任的能力有重大不利影响。

就贷款承诺而言, 为评估预期信用损失而初始确认的日期被视为本集团成为不可撤销承诺的一方的日期。在评估自初步确认贷款承诺后信贷风险是否显著增加时, 本集团会考虑贷款承担所涉贷款发生违约风险的变动。

根据财务工具的性质, 信贷风险显著增加的评估按个别项目或集体基准进行。当评估以集体基准进行时, 会按照财务工具的共同信贷风险特征 (例如过期状态及信贷风险评级) 归类。

在每个报告日期重新计量预期信用损失, 以反映自初始确认以来金融工具信用风险的变化。预期信贷亏损金额的任何变动均确认为减值损益。本集团确认所有金融工具的减值损益, 并通过损失准备金账户对其账面金额进行相应调整, 但以 FVOCI (可转回) 计量的债务证券投资除外, 其他损失准备在其他金融工具中确认。综合收益并累计于公允价值储备 (可转回)。

3. 会计政策的变更 (续)

已信贷减值财务资产的利息收入计算基础

利息收入按财务资产的账面总值计算，除非财务资产出现信贷减值，在这种情况下，利息收入按财务资产的摊销成本 (即账面总值减亏损拨备) 计算。于每个结算日，集团评估财务资产是否出现信贷减值。当一项或多项对财务资产未来现金流的估计有负面影响的事件发生时，财务资产会被视为出现信贷减值。财务资产出现信贷减值的证据包括以下可观察事件：

- 债务人面对重大财务困难；
- 违反合约，如拖欠或逾期偿还利息或本金；
- 债务人有可能申请破产或需要进行其他财务重组安排；或
- 科技、市场、经济或法律环境出现重大变动，对债务人构成不利影响；或
- 由于发行人出现财务困难，证券活跃市场消失。

注销政策

如果没有实际可回收的前景，财务资产，应收租赁款或合约资产的账面总额 (部分或全部) 会被注销。一般情况下，注销金额是集团认为债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流以偿还该款项。

以往注销的资产的后续回收在回收期间被确认为减值拨回计入损益。

(iii) 对冲会计法

集团选择采纳香港财务报告准则第 9 号新的一般对冲会计模式。视乎对冲的复杂性，新的对冲会计模式相对香港会计准则第 39 号，允许以更为着复位性的方法来评估对冲效果，而且评估仅是前瞻性的。在这方面采纳香港财务报告准则第 9 号对信托与本公司综合财务报表并无重大影响。

3. 会计政策的变更 (续)

(iv) 过渡

除下文所述外，因采纳香港财务报告准则第9号而引致的会计政策变更已追溯应用：

- 过往期间的相关比较数据没有重列。采纳香港财务报告准则第9号导致的金融资产账面值差额于2018年4月1日于留存收益及储备中确认。呈列的2017年资料继续根据香港会计准则第39号报告，因此可能与本期间的数据不可比较。
- 以下评估乃根据于2018年4月1日（本集团初步应用香港财务报告准则第9号的日期）存在的事实及情况而作出：
 - 厘定持有金融资产之业务模式；
 - 并非持作买卖的股权工具的指定若干投资分类为按公允价值计入其他综合收益（不可转回）。
- 在首次应用当日，如果评估自初始确认后信贷风险是否显著增加会涉及不必要的成本或资源，则该财务工具的整个存续期预期信贷亏损已被确认。
- 于2018年3月31日根据香港会计准则第39号指定的所有对冲关系均符合2018年4月1日香港财务报告准则第9号下的对冲会计准则，因此被视为持续对冲关系。对冲会计政策的变化已被预期应用。

(c) 香港财务报告准则第15号- 来自客户合约收入

香港财务报告准则第15号为确认来自客户合约的收入及某些成本建立了一个综合框架。香港财务报告准则第15号取代涵盖出售货品及提供服务所得收入的香港会计准则第18号，收入，及订明建筑合约会计法的香港会计准则第11号，建筑合约。

本集团已评估采用《财报准则》第15号对其财务报表的影响，认为实施该准则不会对该集团合并财务报表产生大影响。

3. 会计政策的变更 (续)

(d) 香港 (国际财务报告解释委员会) 第 22 号, 外币交易与预收付对价

该诠释为确定「交易日期」提供了指引, 确定「交易日期」的目的为确定实体以外币支付或收取预付代价的交易中初始确认相关资产、支出或收入 (或其一部分) 时使用的汇率。

该诠释厘清, 「交易日期」是指因支付或收取预付代价而产生的非货币性资产或负债的初始确认日期。如果在确认相关项目前有多笔支付或收取的款项, 则应以这种方式确定每笔款项支付或收取的交易日期。采纳香港 (国际财务报告解释委员会) 第 22 号对集团的财务状况和财务业绩并无重大影响。

本集团已评估采用香港 (国际财务报告解释委员会) 第 22 号对其财务报表的影响, 认为实施该准则不会对该集团合并财务报表产生大影响。

4. 已发布但尚未生效的修订、新标准以及解释于 2018 年 9 月 30 日止的会计期间内的影响

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 2018 年 9 月 30 日止的会计期间内生效, 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 16 号《租赁》

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	
	2018	2017
	千美元	千美元
租金及相关收入	414,625	319,096
销售货物收入	61,253	66,478
金融服务收入	16,689	6,552
管理费收入	12,507	3,233
其他	8,843	2,300
	<u>513,917</u>	<u>397,659</u>

6. 其他业务收入

	截至9月30日止6个月	
	2018	2017
	千美元	千美元
政府补助	3,913	3,037
水电费收入	805	104
金融资产公允价值变动	23,861	-
资产处置损失	(2)	(319)
	<u>28,577</u>	<u>2,822</u>

7. 净财务(费用)/收益

	截至9月30日止6个月	
	2018	2017
	千美元	千美元
利息收入:		
- 定期存款和银行存款	2,352	1,022
- 合营企业贷款	468	29
- 联营企业贷款	779	1,056
- 少数股东贷款	148	59
- 第三方贷款	4,809	899
利息收入	8,556	3,065
银行贷款成本摊销	(3,477)	(731)
债券成本摊销	(1,029)	(144)
利息费用:		
- 银行借款	(67,905)	(46,582)
- 债券	(48,360)	(3,638)
- 间接控股公司借款	(28,998)	(43,630)
- 少数股东借款	(640)	(808)
借款成本总额	(150,409)	(95,533)
减: 投资性房地产资本化的借款成本	2,695	2,919
借款成本净额	(147,714)	(92,614)
汇兑(损失)/收益	(227,447)	94,391
于损益中确认的净财务(费用)/收益	(366,605)	4,842

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	
		2018	2017
		千美元	千美元
(a)	员工成本		
	工资和薪金	(18,092)	(14,063)
	工资和薪金中设定提存计划的供款	(2,143)	(1,653)
	股份支付	(1,251)	(2,970)
		<u>(21,486)</u>	<u>(18,686)</u>
(b)	其他费用		
	无形资产摊销	(765)	(762)
	厂房及设备折旧	(1,959)	(1,199)
	应收及其他应收款项减值损失确认	(6,212)	(4,855)
	经营租赁费用	(2,910)	(2,754)
	审计费用	(2,177)	(1,787)
		<u>(15,023)</u>	<u>(11,357)</u>

9. 所得税费用

		截至9月30日止6个月	
		2018	2017
		千美元	千美元
	当期税金	46,148	23,035
	境外收入代扣代缴所得税	5,236	7,165
		<u>51,384</u>	<u>30,200</u>
	递延税项		
	暂时差异的产生和转回	532,607	79,030
		<u>583,991</u>	<u>109,230</u>

9. 所得税费用 (续)

	截至9月30日止6个月	
	2018	2017
	千美元	千美元
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	2,012,735	412,611
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(67,853)	(9,270)
减：应占联营企业利润/(亏损) (扣除所得税费用)	(3,343)	1,120
	<u>1,941,539</u>	<u>404,461</u>
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的税前利润		
	<u>1,941,539</u>	<u>404,461</u>
按中国 25%税率计算的所得税费用	485,385	101,115
子公司不同税率影响	30,750	488
无需征税的收入	(9,580)	(25,959)
不可扣减的费用	61,827	17,716
未确认的递延所得税的税务亏损及 其他暂时性差异	14,634	10,743
确认前期未确认的税务亏损	(4,261)	(2,038)
境外收入代扣代缴所得税	5,236	7,165
	<u>583,991</u>	<u>109,230</u>

10. 投资性房地产

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
于4月1日	16,605,068	12,406,581
本期增加	471,042	961,045
本期减少	-	(49,761)
收购子公司(附注27)	490,442	422,622
处置子公司(附注27)	(485,885)	(208,325)
资本化的借款成本	2,695	6,250
公允价值变动	1,941,852	1,680,791
汇兑变动影响	(1,489,067)	1,385,865
于9月30日/3月31日	<u>17,536,147</u>	<u>16,605,068</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	14,268,014	13,463,646
重新开发的投资性房地产	416,553	367,142
开发中的投资性房地产	1,371,040	1,456,120
持有供开发的土地	<u>1,480,540</u>	<u>1,318,160</u>
	<u>17,536,147</u>	<u>16,605,068</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。

2018年9月30日，投资性房地产的账面价值总额约为8,597,185,000美元(2018年3月31日：9,071,880,000美元)向银行抵押为本集团取得信贷融资(参见附注24)。该期间资本化为投资性房地产成本的利息约为2,695,000美元(2018年3月31日：6,250,000美元)。

10. 投资性房地产 (续)

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。

经营性租赁应收租金

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：

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
应收租金：		
- 1年以内	731,719	722,547
- 1年以上5年以下	1,145,384	1,245,172
- 5年以上	332,289	413,886
	<u>2,209,392</u>	<u>2,381,605</u>

11. 合营企业

		2018年 9月30日 千美元	2018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		258,020	248,361
普洛斯国驿(珠海)并购基金(有限合伙)		150,539	53,628
深圳平安不动产工业物流有限公司 (“深圳平安”)	(a)	143,067	-
深圳盐田港普洛斯物流园有限公司		71,215	71,671
天津滨海中储物流有限公司 (“天津滨海”)	(b)	51,299	-
其他		115,465	102,449
		<u>789,605</u>	<u>476,109</u>

(a) 深圳平安

深圳平安是由本集团与中国平安保险(集团)股份有限公司旗下专业的不动产投资及资产管理平台——平安不动产共同投资设立的有限责任公司。本集团持股20%。董事会成员共五名，其中两名由本集团任命，相关活动的重大决策需由全体董事会成员一致同意通过。

截至2018年9月30日，本集团已支付对价人民币982万元(约合美元155万元)。

(b) 天津滨海

天津滨海是由天津食品集团有限公司与中储发展股份有限公司共同投资设立的公司。本集团于2018年5月向天津滨海增资，增资完成后本集团占该公司股权的39%。董事会成员共五名，其中两名由本集团任命，相关活动的重大决策需由全体董事会成员一致同意通过。

截至2018年9月30日，本集团已支付对价人民币352万元(约合美元51万元)。

12. 联营企业

		2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
北京首农股份有限公司		123,413	134,155
万通工业地产增值基金 I		23,774	20,828
广州卓志商贸发展有限公司		30,917	32,676
汤普金斯国际公司		31,033	35,788
隐山现代物流服务基金 (“隐山”)	(a)	56,951	-
G7 Fleet Limited (“G7 Fleet”)	(b)	19,451	-
其他		4,218	3,310
		<u>289,757</u>	<u>226,757</u>

(a) 隐山

本集团于 2018 年 5 月对隐山进行股权投资，获取了对隐山 30.76%的股份。董事会成员共五名，其中一名由本集团任命。

截至 2018 年 9 月 30 日，本集团已支付对价人民币 398 万元 (约合美元 58 万元)。

(b) G7 Fleet

本集团于 2018 年 7 月 G7 Fleet 进行股权投资，获取了对 G7 Fleet 20%的股份。董事会成员共六名，其中一名由本集团任命。

截至 2018 年 9 月 30 日，本集团已支付对价人民币 134 万元 (约合美元 20 万元)。

13. 递延税项

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4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	损益中确认 (附注9) 千美元	于9月30日/ 3月31日 千美元
2018年9月30日							
递延所得税资产							
未利用的税务亏损	36,076	-	-	(3,017)	-	(1,471)	31,588
其他	3,188	-	-	(261)	-	(256)	2,671
	<u>39,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,278)</u>	<u>-</u>	<u>(1,727)</u>	<u>34,259</u>
递延所得税负债							
投资性房地产	(1,748,548)	-	80,085	165,351	-	(527,555)	(2,030,667)
其他投资	(29,368)	-	-	1,525	10,976	(4,369)	(21,236)
其他	(8,275)	-	-	662	-	1,044	(6,569)
	<u>(1,786,191)</u>	<u>-</u>	<u>80,085</u>	<u>167,538</u>	<u>10,976</u>	<u>(530,880)</u>	<u>(2,058,472)</u>
于2018年3月31日							
递延所得税资产							
未利用的税务亏损	28,254	69	-	3,055	-	4,698	36,076
其他	3,023	-	-	292	-	(127)	3,188
	<u>31,277</u>	<u>69</u>	<u>-</u>	<u>3,347</u>	<u>-</u>	<u>4,571</u>	<u>39,264</u>
递延所得税负债							
投资性房地产	(1,132,034)	-	21,362	(139,836)	-	(498,040)	(1,748,548)
其他投资	(23,724)	-	-	(2,520)	(3,124)	-	(29,368)
其他	(11,558)	-	-	(908)	-	4,191	(8,275)
	<u>(1,167,316)</u>	<u>-</u>	<u>21,362</u>	<u>(143,264)</u>	<u>(3,124)</u>	<u>(493,849)</u>	<u>(1,786,191)</u>

13. 递延税项 (续)

当递延税项拥有法律上可抵销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互相抵销金额如下：

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
递延所得税资产	1,851	2,608
递延所得税负债	<u>(2,026,064)</u>	<u>(1,749,535)</u>

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：

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
可抵扣税项亏损	<u>370,248</u>	<u>355,093</u>

受税收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，本集团尚未就累计税项亏损 370,248,000 美元 (2018年3月31日：355,093,000 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2017年4月1日	26,358
收购子公司	660
增加	3,874
减少	(705)
汇率变动影响	2,830
于2018年3月31日	33,017
收购子公司(附注27)	583
增加	1,028
处置子公司(附注27)	(277)
减少	(36)
汇率变动影响	(2,541)
于2018年9月30日	31,774

累计折旧

于2017年4月1日	(19,275)
本期折旧费用	(3,172)
减少	366
汇率变动影响	(2,556)
于2018年3月31日	(24,637)
收购子公司(附注27)	-
本期折旧费用	(1,959)
处置子公司(附注27)	260
减少	34
汇率变动影响	1,863
于2018年9月30日	(24,439)

账面金额

于2017年4月1日	7,083
于2018年3月31日	8,380
于2018年9月30日	7,335

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
集团					
成本					
于2017年4月1日	279,823	23,588	4,330	923	308,664
汇率变动影响	27,668	2,332	-	92	30,092
于2018年3月31日	307,491	25,920	4,330	1,015	338,756
汇率变动影响	(26,237)	(2,212)	-	(86)	(28,535)
于2018年9月30日	281,254	23,708	4,330	929	310,221
累计摊销					
于2017年4月1日	-	(7,795)	(4,330)	(247)	(12,372)
本年摊销	-	(1,325)	-	(204)	(1,529)
汇率变动影响	-	(845)	-	(35)	(880)
于2018年3月31日	-	(9,965)	(4,330)	(486)	(14,781)
本期摊销	-	(662)	-	(103)	(765)
汇率变动影响	-	878	-	45	923
于2018年9月30日	-	(9,749)	(4,330)	(544)	(14,623)
账面金额					
2017年4月1日	279,823	15,793	-	676	296,292
2018年3月31日	307,491	15,955	-	529	323,975
2018年9月30日	281,254	13,959	-	385	295,598

16. 其他长期投资

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
对上市公司的股权投资	453,029	679,722
对非上市公司的股权投资	577,825	376,258
	1,030,854	1,055,980

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%（2018年3月31日：15.45%）的权益，以及在上海证券交易所上市的上海临港股份有限公司0.89%（2018年3月31日：0.89%）的权益。

于2018年6月，在深圳证券交易所上市的深圳新南山控股集团（简称“新南山控股”）发行股份换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司（简称“深基地”），根据公告中的换股价格，深基地股份与南山控股股份的换股比例为1:3.6004，即每1股深基地B股股票可以换得3.6004股新南山控股股票，收购后，本集团持有新南山控股6.1%（2018年3月31日：19.9%）的权益。

17. 其他非流动资产

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
应收账款	38,341	40,960
保证金	1,080	1,161
预付账款	32,550	1,608
净融资租赁应收款	60,401	70,044
- 融资租赁应收款	61,555	71,475
- 减值损失	(1,154)	(1,431)
提供给合营企业的借款	164,589	999
提供给第三方的借款	7,284	198,079
	<u>304,245</u>	<u>312,851</u>

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，前述款项均未逾期。

18. 应收及其他应收款项

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	80,947	114,188
- 减值损失	(3,344)	(2,767)
	77,603	111,421
净融资租赁应收款：		
- 融资租赁应收款	209,785	220,598
- 减值损失	(13,433)	(8,031)
	196,352	212,567
应收合营企业的款项：		
- 贸易	6,157	754
- 非贸易	28,301	102,523
合营企业贷款	9,012	4,808
	43,470	108,085
应收联营企业的款项：		
- 贸易	12,082	7,820
- 非贸易	15	7
联营企业贷款	50,354	13,779
	62,451	21,606

18. 应收及其他应收款项 (续)

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
应收少数股东的款项:		
- 非贸易	10,495	2,330
提供给少数股东的贷款	5,824	7,213
	16,319	9,543
应收关联方的款项:		
- 贸易	9,994	7,581
- 非贸易	5	6
	9,999	7,587
第三方企业贷款	179,624	296,086
保证金	290,751	216,887
应收票据	58	-
净其他应收款:		
- 其他应收款	117,170	108,478
- 减值损失	(11)	(12)
	117,159	108,466
预付款项	48,634	103,152
	<u>1,042,420</u>	<u>1,195,400</u>

应收合营企业，联营企业，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。

合营企业、联营企业及少数股东贷款为无担保、于报告日按 5.39%至 10.00% (2018 年 3 月 31 日: 5.39%至 10.00%) 的实际年利率计息，且需在 12 个月内偿还。

18. 应收及其他应收款项 (续)

向与收购新投资相关的第三方的贷款为有担保、于报告日按 4.90%至 10.00% (2018 年 3 月 31 日: 4.90%至 15.00%) 的实际年利率计息, 且在 12 个月内偿还, 除了 42,917,000 美元的贷款在收购完成之前是免息的 (2018 年 3 月 31 日: 23,732,000 美元)。其他向第三方的贷款是有担保、于报告日按 10%至 13% (2018 年 3 月 31 日: 9.50% - 12.00%) 的实际年利率计息, 且需在 12 个月内偿还。

保证金包括与收购新投资相关的数额 270,689,000 美元 (2018 年 3 月 31 日: 209,567,000 美元)。其他应收款主要包括应收利息和其他应收回账款。

19. 现金及现金等价物

	2018 年 9 月 30 日 千美元	2018 年 3 月 31 日 千美元
定期存款	10,240	25,824
银行存款	618,003	1,037,979
受限资金	41,471	43,061
	<u>669,714</u>	<u>1,106,864</u>
现金及现金等价物	<u>669,714</u>	<u>1,106,864</u>

20. 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2018 年 9 月 30 日/2018 年 3 月 31 日 股份数目 (千股)	千美元
普通股发行额	<u>6,948,442</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。

20. 股本和资本管理 (续)

(b) 资本管理

本集团进行资本管理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。集团对“资本”的定义包括所有股权组成，以及来自于间接控股公司和其他相关机构、无固定还款期限的贷款。

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审查和管理。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。

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)。

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
贷款及借款	5,273,423	4,259,700
控股公司借款	950,224	1,891,484
少数股东借款	27,177	42,603
应付票据	4,010	5,254
借款总额	6,254,834	6,199,041
减：现金及现金等价物	(669,714)	(1,106,864)
净债务	5,585,120	5,092,177
权益总额	12,432,055	12,228,266
净债务对权益比率	44.93%	41.64%

通过更高层次的借款和更健全的资本地位所能提供的流动性和安全性，本集团力求寻求在更高的回报之间取得一个平衡点。

本集团在本年内并无资本管理方法的变动。

20. 股本和资本管理 (续)

截至9月30日止6个月期间，公司的策略与2018年3月31日保持不变，维持经调整的净资产负债率不超过55%。为维持或调整该比率，公司可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

本集团没有其他外部的对资本的要求。

所有的集团的金融机构都要去满足资产负债比到达一定的水平，这通常也是银行的借款合同中包括的内容。如果集团违反银行条款，那么已经提取的银行贷款额度就会变成按银行要求即时偿还。集团定期审阅该条款的合规性。截止2018年9月30日，这些关于提取的银行贷款额度的相关条款均未被违反(2018年3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：只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：使用第二层级输入值(即未达第一层级的可观察输入值)并舍弃重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值是指欠缺市场数据的输入值
- 第三层级估值：采用重大不可观察输入值来计量公允价值

21. 金融工具公允价值计量 (续)

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

	2018年9月 30日公允价值 千美元	于2018年9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 (注释):				
- 对上市公司的股权投资	453,029	453,029	-	-
- 对非上市公司的股权投资	577,825	-	-	577,825

	2018年3月 31日公允价值 千美元	于2018年3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 (注释):				
- 对上市公司的股权投资	679,722	679,722	-	-
- 对非上市公司的股权投资	376,258	-	-	376,258

注释：其他投资被重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，以及于2018年4月1日通过 HFRS 9 中指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (不可转回) 的金融资产 (参见附注 3(b)(i))。

截至2018年9月30日止6个月，在第1与第2层级之间并无出现任何公允价值转移，亦无任何公允价值转入第3层级或自第3层级转出 (2017年：零)。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

21. 金融工具公允价值计量 (续)

(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	内部收益率	10%

非上市公司股权投资的公允价值是根据潜在购买者接受的内部收益率确定的。公允价值计量与内部收益率呈正相关。

第三层级公允价值计量余额于本期间的变动如下:

	2018年 9月30日 千美元	2017年 9月30日 千美元
未上市权益工具:		
于4月1日	376,258	115,667
新增权益工具	184,322	100,661
汇兑损益	(6,616)	2,594
本期计入其他综合收益的为实现净收益或损失	23,861	-
于9月30日	<u>577,825</u>	<u>218,922</u>
报告期末持有资产本期产生的收益或损失	<u>23,861</u>	<u>-</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2018年3月31日和2018年9月30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

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
资本储备	(2,539)	(6,054)
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(697,742)	192,346
公允价值储备	75,297	228,976
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	5,265,336	4,085,948
	3,122,571	2,983,435

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

股份支付资本储备包括根据绩效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）。

23. 少数股东权益

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
少数股东净资产份额	<u>2,358,659</u>	<u>2,294,006</u>

24. 贷款及借款

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	1,582,185	1,711,946
无抵押银行贷款	18,310	29,241
无抵押债券	<u>2,048,781</u>	<u>776,356</u>
	<u>3,649,276</u>	<u>2,517,543</u>
流动负债		
抵押银行贷款	182,611	342,272
无抵押银行贷款	1,300,016	1,399,885
无抵押债券	<u>141,520</u>	<u>-</u>
	<u>1,624,147</u>	<u>1,742,157</u>

本集团以子公司的投资性房地产作银行贷款的抵押，其账面价值约为 8,597,185,000 美元 (2018年3月31日：9,071,880,000 美元) (参见附注 10)。

银行借款的实际年利率在 1.25%至 6.50%之间 (2018年3月31日：1.25%至 6.86%)。

25. 其他非流动负债

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
已收保证金	73,150	80,382
应付投资性房地产收购价款	-	13,416
修复成本拨备	87	96
已收预付租金	3,208	4,341
来自间接控股公司的借款	950,224	1,835,738
	<u>1,026,669</u>	<u>1,933,973</u>

于报告日，来自间接控股公司的无抵押计息贷款按 3.95%至 5.83% (2018 年 3 月 31 日：3.95% 至 5.61%) 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。

26. 应付及其他应付款项

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
应付账款	2,247	4,894
应付票据	4,010	5,254
应付工程款	447,671	453,454
预提营业费用	46,140	50,560
预收租金	35,052	42,741
应付利息	56,409	21,284
预收保证金	70,891	63,263
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	26,935	33,326
- 关联方 (非贸易)	14,295	10,849
- 非控制性权益 (贸易)	1,782	2,366
- 非控制性权益 (非贸易)	9,365	387
- 合营企业 (贸易)	110	186
- 联营企业 (非贸易)	1,311	3,823
间接控股方贷款	-	55,746
间接控股方贷款应付利息	63,171	79,621
少数股东借款	27,177	42,603
少数股东借款的应付利息	882	894
收购子公司的应付对价	206,731	125,669
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	55,997	61,221
对联营企业投资的应付对价	7,284	11,151
房地产投资收购的应付对价	26,410	19,226
其他应付款	91,400	59,233
	<u>1,195,270</u>	<u>1,147,751</u>

26. 应付及其他应付款项 (续)

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 8.00%的实际年利率 (2018年3月31日：4.00%至 6.00%) 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。

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 2018 年 9 月 30 日止 6 个月内，收购的子公司名单如下：

子公司名称	收购日期	收购的股权%
洪进 (北京) 体育用品有限公司	2018 年 4 月	100
长沙市望城区京阳仓储有限公司	2018 年 5 月	80
上海三艾儿振华物流有限公司	2018 年 6 月	100
北京四方天龙医药物流有限公司	2018 年 7 月	100
花园集团宁波新材料有限公司	2018 年 7 月	100
湖南蓝盾机电设备有限公司	2018 年 7 月	93
德信无线通讯科技 (杭州) 有限公司	2018 年 7 月	100
昆山科瑞泰克自动化科技有限公司	2018 年 8 月	100
上海普光物流发展有限公司	2018 年 9 月	100
宁波安启瑞科技有限公司	2018 年 9 月	100
宁波永睿智博科技有限公司	2018 年 9 月	100
宁波智大弘创科技有限公司	2018 年 9 月	100

27. 现金流量表注释 (续)

收购影响

截至2018年9月30日止6个月内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	490,442
厂房及设备	583
应收及其他应收款项	27,494
现金及现金等价物	4,773
应付及其他应付款项	(77,495)
贷款及借款	(28,572)
应交税金	63
少数股东权益	(3,855)
收购的净资产	413,433
收购子公司形成的商誉	-
收购对价	413,433
应付对价	(153,390)
所收购子公司的现金	(4,773)
支付以前年度收购对价	64,023
收购子公司的现金流出	319,293

上述子公司的收购成本合计约413,433,000美元。从收购日至2018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利润贡献约5,020,000美元。如果在2018年4月1日完成收购,管理层估计将对本集团截止2018年9月30日止6个月的收入和亏损的影响额分别约3,019,000美元和16,310,000美元。

27. 现金流量表注释 (续)

处置子公司

于2018年9月30日止6个月内, 本集团将其所持有的苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司和上海三艾儿振华物流有限公司的股权出售给普洛斯中国收益增值型基金(“基金I”), 本集团对后者持有18.37%股权。包括本集团在内的基金I的股东根据安排共同控制基金I。

截至2018年9月30日止6个月处置的子公司名单如下:

子公司名称	处置日期	处置的股权%
苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司	2018年5月	70
上海三艾儿振华物流有限公司	2018年9月	100

27. 现金流量表注释 (续)

处置影响

截至2018年9月30日止6个月处置的子公司的现金流和净资产如下:

	已确认处置价格 千美元
投资性房地产	485,885
固定资产	17
其他资产	437
应收及其他应收款项	5,694
现金及现金等价物	13,781
应付及其他应付款项	(27,634)
贷款及借款	(35,486)
应交税金	(260)
递延所得税负债	(80,085)
少数股东权益	(100,599)
处置的净资产	261,750
处置子公司收益	44,334
加: 抵消本集团持有被处置子公司的股份	9,977
处置对价	316,061
应收对价	(28,555)
所处置子公司的现金	(13,781)
收到以前年度处置对价	102,429
处置子公司的现金流入	376,154

自2018年4月1日至处置日, 上述子公司对本集团截至2018年9月30日止6个月的收入和净利润分别大约贡献2,844,000美元和1,257,000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：

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
应交租金		
- 1年内	6,009	6,640
- 1年后但5年内	1,365	4,587
	<u>7,374</u>	<u>11,227</u>

(b) 其他承担：

	2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
已签订合同但未支付的开发支出	<u>577,105</u>	<u>522,751</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。

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：

	截至9月30日止6个月	
	2018	2017
	千美元	千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	3,386	5,357

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	
	2018	2017
	千美元	千美元
合营企业		
资产管理费收入	1,950	198
物业管理费收入	227	46
开发管理费收入	1,037	227
租赁管理费收入	199	-
联营企业		
资产管理费收入	4,228	1,004
物业管理费收入	354	310
开发管理费收入	325	63

29. 重大关联方交易 (续)

	截至9月30日止6个月	
	2018	2017
	千美元	千美元
关联方		
资产管理支出	4,561	2,098
资产管理费收入	<u>3,012</u>	<u>1,386</u>
间接控股公司		
管理服务费支出	568	1,233
利息费用支出	28,998	43,630
股份支付的费用支出	<u>-</u>	<u>2,970</u>

30. 公司资产负债表

2018年9月30日 - 未经审计

	2018年 9月30日	2018年 3月31日
	千美元	千美元
非流动资产		
子公司投资	9,047,484	9,094,113
向子公司借款	<u>1,127,703</u>	<u>973,626</u>
	10,175,187	10,067,739
流动资产		
应收及其他应收款项	610,900	376,832
现金及现金等价物	<u>88,276</u>	<u>267,732</u>
	699,176	644,564
资产总额	<u>10,874,363</u>	<u>10,712,303</u>

30. 公司资产负债表 (续)

2018年9月30日 - 未经审计

		2018年 9月30日 千美元	2018年 3月31日 千美元
股本和储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备		(980,680)	(149,359)
所有者权益总额		<u>5,970,145</u>	<u>6,801,466</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		2,190,300	776,356
其他非流动负债		950,224	1,835,737
		<u>3,140,524</u>	<u>2,612,093</u>
流动负债			
贷款及短期借款		1,006,712	874,944
应付及其他应付款项		755,721	422,421
应交税金		1,261	1,379
		<u>1,763,694</u>	<u>1,298,744</u>
负债总额		<u>4,904,218</u>	<u>3,910,837</u>
负债和所有者权益总额		<u>10,874,363</u>	<u>10,712,303</u>

董事会于 13 NOV 2018 核准并许可发出。

董事

董事

31. 公司综合利润表

截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

	截至9月30日止6个月	
	2018	2017
	千美元	千美元
营业收入	-	-
其他费用	(3,540)	(5,169)
营业损失	(3,540)	(5,169)
净财务费用	(256,948)	49,191
所得税前(损失)/利润	(260,488)	44,022
所得税费用	(1,414)	(1,270)
净(损失)/利润	(261,902)	42,752
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	(569,419)	270,375
本期综合收益总额	(831,321)	313,127

32. 公司现金流量表

截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

	截至9月30日止6个月	
	2018 千美元	2017 千美元
经营活动使用的现金流量		
税前 (亏损)/利润	(260,488)	44,022
调整:		
净财务费用	263,668	(55,249)
代扣代缴税金	806	285
	<u>3,986</u>	<u>(10,942)</u>
营运资金变动:		
其他应收款项 (增加)/减少额	(277,814)	3,199
其他应付款项增加额	368,372	31,265
	<u>368,372</u>	<u>31,265</u>
来自经营的现金	94,544	23,522
已付税项	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>94,544</u>	<u>23,522</u>
投资活动使用的现金流量		
已收取的利息收入	14,645	34,417
收到子公司偿还的贷款	31,473	200,564
向子公司的贷款	(268,236)	(44,574)
对子公司的注资	(745,755)	(599,484)
	<u>(745,755)</u>	<u>(599,484)</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(967,873)</u>	<u>(409,077)</u>

32. 公司现金流量表 (续)

截至2018年9月30日止6个月 - 未经审计

	截至9月30日止6个月	
	2018 千美元	2017 千美元
筹资活动产生的现金流量		
新增股东借款	267,000	485,000
新增发行债券	1,581,116	-
新增发行债券的交易费	(7,157)	(81)
新增银行借款	675,497	151,003
偿还银行借款	(547,713)	-
偿还股东借款	(1,213,120)	(170,000)
已付利息	(60,827)	(26,810)
筹资活动产生的现金流量净额	694,796	439,112
现金及现金等价物 (减少)/增加的净额	(178,533)	53,557
期初现金及现金等价物	267,732	17,929
汇率变动的的影响	(923)	102
期末现金及现金等价物	88,276	71,588