

普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.



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 49 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 2019 年 6 月 30 日的合并资产负债表以及截至该日止 6 个月的自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止年度的合并综合利润表、综合权益变动表和合并现金流量表，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 2019 年 6 月 30 日止的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

14 AUG 2019



合并综合利润表

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月 - 未经审计



	附注	自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止 千美元
营业收入	5	465,185	513,917
其他业务收入	6	20,988	28,577
销货成本及其他金融服务成本		(14,295)	(60,687)
物业相关支出		(110,072)	(99,057)
其他费用		(69,974)	(60,792)
投资性房地产公允价值变动		337,015	1,941,852
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		20,216	67,853
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		51,346	3,343
营业利润		700,409	2,335,006
财务费用		(190,676)	(375,161)
财务收益		28,526	8,556
净财务费用	7	(162,150)	(366,605)
处置子公司净收益		-	44,334
税前利润	8	538,259	2,012,735
所得税费用	9	(154,496)	(583,991)
净利润		383,763	1,428,744
归属于:			
本公司股东		290,756	1,155,608
少数股东		93,007	273,136
净利润		383,763	1,428,744

第 12 至第 49 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2019年6月30日止6个月 - 未经审计

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 千美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
		
净利润	383,763	1,428,744
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)	43,549	(153,679)
以公允价值计量的自有物业重估增值	2,320	-
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	(38,156)	(1,096,196)
本期其他综合收益	7,713	(1,249,875)
本期综合收益合计	391,476	178,869
归属于:		
本公司股东	306,621	111,841
少数股东	84,855	67,028
本期综合收益合计	391,476	178,869



第12至第49页的附注属本合并财务报表的一部分。

合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日 - 未经审计

		2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
	附注		
非流动资产			
投资性房地产	10	19,370,492	17,855,646
对合营企业的投资	11	1,190,026	980,282
对联营企业的投资	12	653,479	358,501
递延所得税资产	13	5,386	8,114
物业、厂房及设备	14	133,352	12,149
无形资产	15	301,746	295,258
其他长期投资	16	1,355,862	1,064,663
其他非流动资产	17	355,568	396,508
		<u>23,365,911</u>	<u>20,971,121</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	18	1,323,353	1,815,068
存货		16,964	7,358
现金及现金等价物	19	1,584,216	663,296
		<u>2,924,533</u>	<u>2,485,722</u>
资产总额		<u>26,290,444</u>	<u>23,456,843</u>
股本及储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备	22	3,741,916	3,417,615
		<u>10,692,741</u>	<u>10,368,440</u>
少数股东权益		<u>3,484,757</u>	<u>2,600,800</u>
权益总额		<u>14,177,498</u>	<u>12,969,240</u>

第 12 至第 49 页的附注属本合并财务报表的一部分。

合并资产负债表 (续)

2019年6月30日 - 未经审计

		2019年 6月30日 千美元	2018年 12月31日 千美元
	附注		
非流动负债			
贷款及长期借款	23	6,363,683	4,470,934
递延所得税负债	13	2,140,091	2,009,526
其他非流动负债	24	558,302	1,022,812
		<u>9,062,076</u>	<u>7,503,272</u>
流动负债			
贷款及短期借款	23	1,499,891	1,659,158
应付及其他应付款项	25	1,517,042	1,281,163
应交税金		33,937	44,010
		<u>3,050,870</u>	<u>2,984,331</u>
负债总额		<u>12,112,946</u>	<u>10,487,603</u>
负债和权益总额		<u>26,290,444</u>	<u>23,456,843</u>

董事会于 14 AUG 2019 核准并许可发出。

董事

董事

第12至第49页的附注属本合并财务报表的一部分。



综合权益变动表

自2018年4月1日至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											
净利润	-	-	-	-	-	-	-	1,155,608	1,155,608	273,136	1,428,744
其他综合收益											
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	(890,088)	-	-	-	-	(890,088)	(206,108)	(1,096,196)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	(153,679)	-	-	(153,679)	-	(153,679)
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
向少数股东处置子公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向少数股东分配股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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12至第49页的附注属本合并财务报表的一部分。

综合权益变动表 (续)

自2019年1月1日至2019年6月30日止6个月 - 未经审计



本集团	股本 千美元	资本公积 千美元	股份支付 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2019年1月1日	6,950,825	(1,259)	36,849	(686,260)	-	(20,058)	(1,554,630)	5,642,973	10,368,440	2,600,800	12,969,240
本期综合收益总额											
净利润	-	-	-	-	-	-	-	290,756	290,756	93,007	383,763
其他综合收益											
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	(30,004)	-	-	-	-	(30,004)	(8,152)	(38,156)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	43,549	-	-	43,549	-	43,549
以公允价值计量的自有物业重估增值	-	-	-	-	2,320	-	-	-	2,320	-	2,320
其他综合收益总额	-	-	-	(30,004)	2,320	43,549	-	-	15,865	(8,152)	7,713
本期综合收益总额	-	-	-	(30,004)	2,320	43,549	-	290,756	306,621	84,855	391,476
直接计入权益的股东内部交易											
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203,464	203,464
转入储备	-	842	-	-	-	-	-	(842)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	(4)	-	-	-	-	-	-	(4)	(2,000)	(2,004)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,106	82,106
向少数股东处置子公司股份	-	17,684	-	-	-	-	-	-	17,684	515,532	533,216
股东内部交易合计	-	18,522	-	-	-	-	-	(842)	17,680	799,102	816,782
于2019年6月30日	6,950,825	17,263	36,849	(716,264)	2,320	23,491	(1,554,630)	5,932,887	10,592,741	3,484,757	14,177,498

第12至第49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 2019 年 6 月 30 日止 6 个月 - 未经审计



	自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润	538,259	2,012,735
调整:		
无形资产摊销	1,006	765
递延管理费摊销	94	-
物业、厂房及设备折旧	2,616	1,959
使用权资产折旧	1,102	-
处置子公司的利得	-	(44,334)
处置物业、厂房及设备损失	1	2
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(20,216)	(67,853)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(51,346)	(3,343)
投资性房地产公允价值变动	(337,015)	(1,941,852)
金融资产公允价值变动	(18,437)	(23,861)
确认应收及其他应收款项减值损失	7,183	6,212
净财务费用	162,150	366,605
	<u>285,397</u>	<u>307,035</u>
营运资本变动:		
应收及其他应收款项	(42,458)	92,276
应付及其他应付款项	(8,674)	(95,143)
	<u>(51,132)</u>	<u>(2,867)</u>
经营活动产生的现金流量	234,265	304,168
已付税金	(34,158)	(50,345)
	<u>(34,158)</u>	<u>(50,345)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>200,107</u>	<u>253,823</u>

第 12 至第 49 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 2019 年 6 月 30 日止 6 个月 - 未经审计




附注

投资活动产生的现金流量

		自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止 千美元
收购子公司 (扣除收购所得现金)	27	(384,164)	(319,293)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)		368,462	376,154
收购投资性房地产		(130,718)	-
收回 / (支付) 收购投资性房地产押金		17,170	(56,109)
投资性房地产开发支出		(522,881)	(496,756)
购买其他投资支付的现金		(125,034)	(183,509)
支付收购厂房及设备		(90,370)	(1,028)
处置厂房及设备收到的对价		1	-
向合营企业的贷款		(25,614)	(9,249)
向联营企业的贷款		(7,173)	(37,236)
向少数股东的贷款		(2,597)	(4,445)
向第三方企业的贷款		(107,711)	(93,958)
收到合营企业偿还的贷款		35,324	4,686
收到联营企业偿还的贷款		60,559	-
收到少数股东偿还的贷款		-	5,382
收到第三方企业偿还的贷款		120,288	57,270
对合资企业的注资		(192,650)	(160,107)
对联营企业的注资		(32,826)	(82,260)
已收取的利息收入		14,099	3,872
投资活动使用的现金流量净额		(1,005,835)	(996,586)

第 12 至第 49 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 2019 年 6 月 30 日止 6 个月 - 未经审计

		自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止 千美元
	附注		
筹资活动产生的现金流量			
少数股东出资额		203,464	117,638
新增银行借款		1,356,656	1,012,121
发行债券		1,284,821	1,581,116
新增中间控股公司借款		-	267,000
新增合营公司借款		32,277	-
向少数股东的借款		-	480
新增第三方企业借款		3,289	-
偿还银行借款		(986,509)	(1,229,818)
偿还债券		(174,830)	-
偿还中间控股公司借款		(330,655)	(1,213,121)
偿还少数股东借款		(421)	(14,812)
偿还第三方企业借款		(4,364)	-
已付利息		(188,588)	(127,238)
少数股东股息支付		-	(2,995)
从少数股东收购子公司股份		(2,004)	(10,777)
向少数股东处置子公司股份		534,418	-
筹资活动产生的现金流量净额		1,727,554	379,594
现金及现金等价物增加 / (减少) 的净额		921,826	(363,169)
期初现金及现金等价物		663,296	1,106,864
外币汇率变动的影响		(903)	(72,391)
受限资金的净增加		(3)	(1,590)
期末现金及现金等价物	19	1,584,216	669,714

第 12 至第 49 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. 的全资中间控股公司。CLH Limited 通过在巴巴多斯、新加坡或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 两家中间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) I.L.C.。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。

自2019年1月1日至2019年6月30日止的中期财务报表，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) 合规声明

诚如本公司日期为2018年12月20日刊发的公告所载，本公司及本集团的财政年度结算日由3月31日更改为12月31日，旨在使其与本集团于中华人民共和国注册成立及营运之主要附属公司的财务年度结算日一致，而该主要附属公司需按法定要求以12月31日为财务年度结算日。因此，当前会计期间涵盖由2019年1月1日至2019年6月30日的六个月。由于在合并综合利润表、合并权益变动表、合并现金流量表及相关附注所示比较金额涵盖由2018年4月1日至2018年9月30日止六个月期间，所以未能完全与本期间所列示之金额作比较。

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。

除预计将在2019年年度财务报表中反映的会计政策变更，中期财务报告按照2018年年度财务报表采用的会计政策编制。会计政策变更详见附注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。

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。

作为比较信息列示在中期财务报告中的截至2018年12月31日的财政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合并财务报表，而是源自这些财务报表。根据香港公司条例第436条披露的有关法定财务报表的进一步资料（Cap.622）如下：

本集团已按《公司条例》第662(3)条及附表6第3部的规定，将截至2018年12月31日止年度的财务报表送交公司注册处。

2. 主要会计政策 (续)

该集团的审计师已经对这些财务报表进行了审阅工作，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。

(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. 会计政策的变更

香港会计师公会颁布了一系列新的香港财务报告准则修订，其中香港财务报告准则第16号《租赁》和相关诠释于本集团的本会计期间首次生效。

除与香港财务报告准则第16号同一时间采纳的香港财务报告准则第16号之修订对合并资产负债表具有重大影响外，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。

香港财务报告准则第16号《租赁》

香港财务报告准则第16号取代香港会计准则第17号《租约》及相关解释香港国际财务报告准则第4号《判断某项安排是否包含租约》、香港(新加坡会计准则)第15号《经营租约——激励措施》及香港(新加坡会计准则)第27号《评估涉及租约法律形式的交易的实质》。它为承租人引入了一个单一的会计模型，要求承租人确认除租赁期不超过12个月的租赁(“短期租赁”)和低价值资产租赁外所有的租赁使用权资产和租赁负债。对于出租人会计处理要求，香港财务报告准则第16号与香港会计准则第17号提出的基本一致。

3. 会计政策的变更 (续)

本集团于2019年1月1日首次采用该准则，采用经修订的追溯调整法进行调整，根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整2019年1月1日留存收益及财务报表其他相关项目金额。

关于前期会计政策变更的实质和影响以及所采用的过渡方案的进一步诠释如下：

(a) 会计政策变更

(i) 租赁的定义

租赁的确认主要与控制权的概念相关。根据香港财务报告准则第16号有关租赁的定义，如果一份合同在一段期间内，为换取对价而让渡一项可识别资产使用的控制权，则该合同是一项租赁或包含一项租赁。如果客户既有权主导可识别资产的使用，也有权在整个使用期间从可识别资产的使用中获取几乎所有的经济利益，则该客户获取了对于该项资产的控制权。

本集团对2019年1月1日及以后签订或变更的租赁合同将采用香港财务报告准则第16号中的租赁定义进行评估。对于2019年1月1日之前签订的租赁合同，本集团采用可行权宜方法，沿用之前对现有合同是否为租赁或包含租赁所做的评估。

对于之前已经按照香港会计准则第17号确认包含租赁的合同，应适用香港财务报告准则第16号，对于之前按照香港会计准则第17号确认的不包含租赁的合同，仍应视作豁免合同进行会计处理。

(ii) 作为承租人的会计处理

与香港会计准则第17号相同，在香港财务报告准则第16号中承租人将不再区分融资租赁及经营租赁。相反，当本集团是承租人时，本集团须将所有租约资本化，包括以前根据香港会计准则第17号分类为经营租赁的租约，但短期租赁（即租期为12个月或以下）及低价值资产的租赁除外。香港财务报告准则第16号将主要影响本集团作为租约承租人就物业、厂房及设备（现时分类为经营租赁）的会计处理方法。

如果合同包含租赁组成部分和非租赁组成部分，则本集团将不区分非租赁组成部分，把每个租赁组成部分以及任何相关的非租赁组成部分作为单一租赁组成部分单独处理。

当本集团就低价值资产订立租约时，可决定是是否按单个租赁合同进行资本化。对于本集团而言，低价值资产通常是笔记本电脑或办公家具。与这些未进行资本化的租约相关的租赁付款额将在租赁期内统一计入当期损益。

3. 会计政策的变更 (续)

在租赁资本化的情况下，租赁负债最初以租赁期内应付的租赁付款的现值进行确认，使用租赁中内涵利率进行贴现，或者如果无法轻易确定该利率，则应当使用相关的增量借款利率进行贴现。初始确认后，租赁负债按摊余成本计量，利息费用采用实际利率法计算。不依赖指数或利率的可变租赁付款条款不包括在租赁负债的计量中，对应的租赁负债在其发生的会计期间计入损益。

租赁资本化时确认的使用权资产最初按成本计量，包括租赁负债的初始金额加上在生效日期或之前支付的任何租赁款项，以及产生的初始直接成本。在适用的情况下，使用权资产的成本还包括拆除和移除基础资产或恢复基础资产或其所在地的成本估算折算后的现值，减去收到的租金激励。

通常，承租人以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，但下列使用权资产除外：

- 若使用权资产满足投资性房地产的定义，则按照公允价值来计量使用权资产；
- 若使用权资产与本集团为租赁权益登记所有人的土地和建筑物相关，则按照公允价值来计量使用权资产；
- 若使用权资产与租赁土地权益相关，且该土地权益作为存货持有的，则按照成本与可变现净值孰低计量；

当指数或利率变化导致未来租赁付款发生变化，或集团对剩余价值担保下预计应付金额的估计发生变化，或对价值担保的重新评估导致未来租赁付款发生变化时，则租赁负债需要重新计量。集团将合理确定行使购买、延期或终止选择权。以这种方式重新计量租赁负债时，对使用权资产的账面价值进行相应调整；若使用权资产的账面价值减为零的，计入损益。

(iii) 租赁投资性房地产

根据香港财务报告准则第 16 号，当持有所有租赁物业以赚取租金收入和/或资本增值时，集团须将所有租赁物业列为投资物业（“租赁投资物业”）。对于截至 2018 年 12 月 31 日本集团为投资目的持有的所有租赁财产，如果本集团先前已经选择采用香港会计准则第 40 号《投资性房地产》，则采用香港财务报告准则第 16 号对本集团的财务报表没有重大影响。因此，这些租赁投资财产继续以公允价值计量。

3. 会计政策的变更 (续)

(iv) 作为出租人的会计处理

除了出租上述第 (a)、(iii) 款所述的投资性房地产外，本集团还作为经营性房产租赁的出租人租出了部分房产。适用于本集团作为出租人的会计政策与香港会计准则第 17 号的会计政策基本一致。

根据香港财务报告准则第 16 号，当本集团在转租安排中担任中间出租人时，须参照主租赁产生的使用权资产将转租赁分类为融资租赁或经营租赁，而不是参照资产本身。采用香港财务报告准则第 16 号对集团在这方面的财务报表列示没有重大影响。

(b) 应用上述会计政策时的关键会计判断和估计不确定性

(i) 自用租赁土地和建筑物的权益分类

根据香港会计准则第 16 号《物业、厂房及设备》，本集团按其自用物业、厂房及设备的类别选择采用成本模型或重估模型，该选择为一项会计政策选择。在实施这项准则时，本集团认为其对租赁资产的已登记所有权和租赁协议下对其他资产的使用权在性质和用途上有显著差异，是两个独立的资产组。因此，根据上述准则本集团为这两类资产选择不同的后续计量政策。具体来说，已登记的所有权采用重估模型，而租赁协议下的使用权资产则按摊余成本计量。

在作出此判断时，本集团已经考虑到，作为租赁资产的已登记所有者，本集团能够完全享有这些资产的估值变化带来的收益，无论是通过持有、将物业出售或在经营过程中使用这些资产而无需支付市场租金。相应的，短期租赁协议的期限通常不超过 10 年并受到其他限制，特别是本集团将使用权转让给其他人的限制。本集团执行这些短期租赁协议是为了保持运营灵活性，减少在房地产市场波动中的风险敞口。这些短期租赁协议可能包含终止或展期条款，和/或与本集团使用该房产产生的销售水平相关的可变租金支付条款，并且通常每 5 年进行一次市场租金审查。

(ii) 确定租赁期限

如上述会计准则，租赁负债按照租赁期内应付租赁款的现值初始确认。在租赁开始日确定包含本集团可行使的续约权在内的租约的租赁期限时，本集团评估了行使续约权的可能性，同时考虑所有为本集团行使续租权创造经济激励的事实和情况，包括优惠条款、已进行的租赁改善和租赁资产对本集团运营的重要性。当本集团控制范围内的情况下发生重大事件或重大变化时，重新评估租赁期限。任何租赁期限的增加或减少将影响未来期间租赁负债和使用权资产的金额。

3. 会计政策的变更 (续)

(c) 转变影响

在转变至香港财务报告准则 16 之日 (2019 年 1 月 1 日)，本集团确定了剩余租赁期限的长度，并以剩余租赁付款额的现值计量了先前归类为经营租赁的租赁的租赁负债。大部分租赁的剩余租赁期限不足 1 年，且初始适用的累积影响很小，未对 2019 年 1 月 1 日期初权益进行重述调整。

4. 于自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止期间已颁布但尚未生效的修订、新准则及诠释的潜在影响

截至此财务报表刊发日期，香港会计师公会已颁布多项经修订及新准则，因自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止期间尚未生效，本财务报表尚未采纳该等新准则。该等修订及准则包括下列可能与本集团相关者。

于以下日期或之后
开始的会计期间生效

- 《财报准则》年度之改进 - 2018	2020 年 1 月 1 日
- 《香港财务报表准则》第 3 号之改进 – 企业合并	2020 年 1 月 1 日
- 《香港财务报表准则》第 1 号之改进 – 财务报表列报	2020 年 1 月 1 日
- 《香港财务报表准则》第 8 号 - 会计政策、会计估计变更及差错更正	2020 年 1 月 1 日
- 《香港财务报表准则》第 17 号 - 保险合同	2021 年 1 月 1 日

本集团正在评估该等修订及新准则在最初适用期间预计会产生的影响。迄今为止，本集团认为该等修订及新准则的生效对本合并财务报表不会产生重大影响。

5. 营业收入

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 千美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
《香港财务报表准则》第15号范围内的客户合约收益		
管理费收入	20,337	12,507
销售货物收入	12,921	61,253
金融服务收入	12,405	16,689
其他	-	8,843
	<u>45,663</u>	<u>99,292</u>
其他来源的收益		
租金及相关收入	<u>419,522</u>	<u>414,625</u>
	<u>465,185</u>	<u>513,917</u>

本集团的客户群分散，且不存在交易额超过集团总收入的10%的客户。

6. 其他业务收入

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 千美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
金融资产公允价值变动	18,437	23,861
政府补助	1,415	3,913
水电费收入	1,137	805
资产处置损失	(1)	(2)
	<u>20,988</u>	<u>28,577</u>

7. 净财务费用

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 十美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	3,467	2,352
- 少数股东贷款	163	148
- 合营企业贷款	4,877	468
- 联营企业贷款	2,048	779
- 第三方贷款	11,385	4,809
利息收入	21,940	8,556
银行贷款成本摊销	(4,453)	(3,477)
债券成本摊销	(2,604)	(1,029)
利息费用：		
- 银行借款	(76,584)	(67,905)
- 债券	(92,287)	(48,360)
- 中间控股公司借款	(16,959)	(28,998)
- 少数股东借款	(303)	(640)
- 合营企业借款	(1,261)	-
- 使用权资产	(475)	-
借款成本总额	(194,926)	(150,409)
减：投资性房地产资本化的借款成本	4,250	2,695
借款成本净额	(190,676)	(147,714)
汇兑收益 / (损失)	6,586	(227,447)
于损益中确认的净财务费用	(162,150)	(366,605)

8. 税前利润

税前利润包括下列项目：

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止
	千美元	千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(20,216)	(18,092)
工资和薪金中设定提存计划的供款	(2,648)	(2,143)
股份支付	-	(1,251)
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(1,006)	(765)
递延管理费摊销	(94)	-
折旧		
- 自有厂房及设备	(2,616)	(1,959)
- 使用权资产	(1,102)	-
应收及其他应收款项减值损失确认	(7,183)	(6,212)
审计费用	(1,306)	(2,177)

注释：

本集团于2019年1月1日起首次执行HKFRS 16，采用经修订的追溯调整法，对于可比期间信息不进行调整。详见注释3。

9. 所得税费用

	自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止 十美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止 十美元
当期税金	20,024	46,148
境外收入代扣代缴所得税	4,070	5,236
	24,094	51,384
递延税项		
暂时差异的产生和转回	130,402	532,607
	154,496	583,991
	自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止 千美元
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	538,259	2,012,735
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(20,216)	(67,853)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(51,346)	(3,343)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的 税前利润	466,697	1,941,539
按中国 25%税率计算的所得税费用	116,674	485,385
了公司不同税率影响	9,501	30,750
无需征税的收入	(3,105)	(9,580)
不可扣减的费用	19,092	61,827
未确认的递延所得税的税务亏损及其他暂时性差异	12,840	14,634
确认前期未确认的税务亏损	(4,576)	(4,261)
境外收入代扣代缴所得税	4,070	5,236
	154,496	583,991

10. 投资性房地产

	2019年 6月30日 千美元	2018年 12月31日 千美元
于1月1日/4月1日	17,855,646	16,605,068
增加	678,151	751,879
收购子公司 (附注 27)	541,581	1,170,548
处置子公司	-	(1,634,627)
资本化的借款成本	4,250	4,323
公允价值变动	337,015	2,433,474
汇率变动影响	(46,151)	(1,475,019)
于6月30日/12月31日	<u>19,370,492</u>	<u>17,855,646</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	15,529,565	14,176,914
重建中的投资性房地产	313,948	476,862
开发中的投资性房地产	1,790,566	1,581,337
持有供开发的土地	<u>1,736,413</u>	<u>1,620,533</u>
	<u>19,370,492</u>	<u>17,855,646</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。

2019年6月30日，投资性房地产的账面价值总额约为11,657,108,000美元(2018年12月31日：9,020,340,000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4,250,000美元(2018年12月31日：4,324,000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。剩余法通过参照物业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：

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
应收租金：		
- 1 年以内	725,345	702,277
- 1 年以上 5 年以下	1,211,932	1,187,656
- 5 年以上	406,512	453,037
	<u>2,343,789</u>	<u>2,342,970</u>

11. 合营企业

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
北京正奇尚诚投资中心 (有限合伙), 北京正奇尚信投资中心 (有限合伙), 北京正奇尚德投资中心 (有限合伙), 北京正奇尚惠投资中心 (有限合伙) 及 北京正奇尚予投资中心 (有限合伙)	338,348	241,874
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	279,796	262,778
其他	571,882	475,630
	<u>1,190,026</u>	<u>980,282</u>

12. 联营企业

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
中金佳业 (天津) 商业房地产投资中心 (有限合伙) (“中金佳业”)	206,895	-
北京首农股份有限公司	128,828	124,332
珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙)	61,286	56,639
其他	256,470	177,530
	<u>653,479</u>	<u>358,501</u>

本集团于 2019 年 4 月对中金佳业有限合伙人国富汇金 (天津) 投资管理合伙企业 (有限合伙) (“国富汇金”) 进行投资, 获取了对国富汇金 100% 的财产份额, 间接持有中金佳业 58.63% 的财产份额。

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 / 1月1日 千美元	会计政策变更 千美元	处置子公司 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	于12月31日 / 6月1日 千美元
递延所得税资产							
2018年12月31日							
未利用的可抵扣亏损	36,076	-	(1,545)	(3,192)	-	4,057	35,396
其他	3,188	-	-	(262)	-	(380)	2,546
	<u>39,264</u>	<u>-</u>	<u>(1,545)</u>	<u>(3,454)</u>	<u>-</u>	<u>3,677</u>	<u>37,942</u>
2019年6月30日							
未利用的可抵扣亏损	35,396	-	-	(59)	-	(27)	35,310
其他	2,546	-	-	(1)	-	(267)	2,278
	<u>37,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60)</u>	<u>-</u>	<u>(294)</u>	<u>37,588</u>
递延所得税负债							
2018年12月31日							
投资性房地产	(1,748,548)	-	242,909	161,804	-	(675,569)	(2,010,304)
其他投资	(29,308)	(7,378)	-	2,163	29,103	(8,063)	(13,543)
其他	(8,275)	-	-	678	-	1,090	(6,507)
	<u>(1,786,191)</u>	<u>(7,378)</u>	<u>242,909</u>	<u>164,745</u>	<u>29,103</u>	<u>(682,542)</u>	<u>(2,039,354)</u>
2019年6月30日							
投资性房地产	(2,019,304)	-	-	5,179	-	(128,472)	(2,142,597)
其他投资	(13,543)	-	-	154	(7,408)	(1,979)	(22,776)
以公允价值计量的 自用物业	-	-	-	-	(773)	-	(773)
其他	(6,507)	-	-	17	-	343	(6,147)
	<u>(2,039,354)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,350</u>	<u>(8,181)</u>	<u>(130,108)</u>	<u>(2,172,293)</u>

13. 递延税项 (续)

如果有在法律上可强制执行的权利以抵销即期税项负债，而递延税项与同一应课税实体及同一税务机关相关，则会抵销递延所得税资产与递延所得税负债。资产负债表内显示的互相抵销金额如下：

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
递延所得税资产	5,386	8,114
递延所得税负债	<u>(2,140,091)</u>	<u>(2,009,526)</u>

由于未来不太可能有应课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：

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
税务亏损	<u>453,175</u>	<u>408,741</u>

税务亏损的金额认定是由税务机关及相关税法规定的。未确认税务亏损的金额约为 453,175,000 美金 (2018 年 12 月 31 日：408,741,000 美金)，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规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 预扣税。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，因此并未确认递延税项负债。

14. 物业、厂房及设备

	家具、配件 及设备 千美元	太阳能项目 千美元	在建工程 千美元	以公允价值 计量的自用物业 千美元	使用权资产 千美元	合计 千美元
成本						
于2018年4月1日	33,017	-	-	-	-	33,017
收购子公司	1,324	-	-	-	-	1,324
本年增加	6,870	-	-	-	-	6,870
处置子公司	(1,314)	-	-	-	-	(1,314)
本年处置	(1,040)	-	-	-	-	(1,040)
汇率变动影响	(2,653)	-	-	-	-	(2,653)
于2018年12月31日	36,204	-	-	-	-	36,204
收购子公司	474	-	-	-	32,601	33,075
本期增加	11,826	-	11,214	67,330	-	90,370
本期处置	(29)	-	-	-	-	(29)
本期重分类	-	3,464	(3,464)	-	-	-
重估抵消	-	-	-	(495)	-	(495)
重估增值	-	-	-	3,093	-	3,093
汇率变动影响	(226)	(49)	(109)	(979)	-	(1,363)
于2019年6月30日	48,249	3,415	7,641	68,949	32,601	160,855
累计折旧						
于2018年4月1日	(24,637)	-	-	-	-	(24,637)
本年增加	(2,894)	-	-	-	-	(2,894)
本年处置	978	-	-	-	-	978
处置子公司	1,204	-	-	-	-	1,204
汇率变动影响	1,294	-	-	-	-	1,294
于2018年12月31日	(24,055)	-	-	-	-	(24,055)
收购子公司	(361)	-	-	-	-	(361)
本期增加	(2,108)	(13)	-	(495)	(1,102)	(3,718)
重估抵消	-	-	-	495	-	495
本期处置	27	-	-	-	-	27
汇率变动影响	93	-	-	-	16	109
于2019年6月30日	(26,404)	(13)	-	-	(1,086)	(27,503)
账面金额						
于2018年4月1日	8,380	-	-	-	-	8,380
于2018年12月31日	12,149	-	-	-	-	12,149
于2019年6月30日	21,845	3,402	7,641	68,949	31,515	133,352

(a) 评估方法

本集团在确定公允价值时，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。

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。

14. 物业、厂房及设备 (续)

(b) 使用权资产

截至2019年6月30日止的6个月，本集团租用仓库使用权，确认使用权资产32,601,000美元。本集团的租赁合同中存在可变租赁付款条件，即租赁付款额根据市场价格指数每年上涨，该条款与本集团所处中国大陆市场同行业情况一致。

15. 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2018年4月1日	307,491	25,920	4,330	1,015	338,756
汇率变动影响	(26,196)	(2,209)	-	(86)	(28,491)
于2018年12月31日	281,295	23,711	4,330	929	310,265
收购子公司	-	-	-	8,000	8,000
汇率变动影响	(471)	(40)	-	(1)	(512)
于2019年6月30日	280,824	23,671	4,330	8,928	317,753
累计摊销					
于2018年4月1日	-	(9,965)	(4,330)	(486)	(14,781)
本年摊销	-	(1,007)	-	(152)	(1,159)
汇率变动影响	-	888	-	45	933
于2018年12月31日	-	(10,084)	(4,330)	(593)	(15,007)
本期摊销	-	(636)	-	(370)	(1,006)
汇率变动影响	-	-	-	6	6
于2019年6月30日	-	(10,720)	(4,330)	(957)	(16,007)
账面金额					
于2018年4月1日	307,491	15,955	-	529	323,975
于2018年12月31日	281,295	13,627	-	336	295,258
于2019年6月30日	280,824	12,951	-	7,971	301,746

16. 其他长期投资

	2019 年 6月30日 千美元	2018 年 12月31日 千美元
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)	516,075	346,901
对非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	839,787	717,762
	<u>1,355,862</u>	<u>1,064,663</u>

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 15.45% (2018 年 12 月 31 日: 15.45%) 的权益, 在上海证券交易所上市的上海临港股份有限公司 (简称“SHLG”) 0.89% (2018 年 12 月 31 日: 0.89%) 的权益, 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”) 6.1% (2018 年 12 月 31 日: 本集团持有的深基地 6.1%) 的权益, 以及在上海证券交易所上市的北京万通地产股份有限公司 (简称“北京万通”) 10% (2018 年 12 月 31 日: 无) 的权益。本集团将对上市企业的战略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 (不可转回), 本年被投资上市企业无股利分红 (2018 年: 无)。

17. 其他非流动资产

	2019年 6月30日 千美元	2018年 12月31日 千美元
应收账款	42,366	36,985
保证金	-	999
预付账款	61,577	75,732
净融资租赁款应收款	27,040	52,065
提供给合营企业的借款	164,365	164,622
提供给联营企业的借款	44,585	43,688
提供给第三方的借款	15,635	22,417
	<u>355,568</u>	<u>396,508</u>

向合营企业提供的借款于报告日按 3.28%至 6.50%的实际年利率计息 (2018 年 12 月 31 日：3.28%至 6.50%)，无需在一年内偿还。

向联营企业提供的借款于报告日按 10.00%的实际年利率计息 (2018 年 12 月 31 日：8.00%至 10.00%)，无需在一年内偿还。

向与收购新投资相关的第三方提供的贷款为无担保、于报告日按 18%的实际年利率计息 (2018 年 12 月 31 日：8.00%至 18.00%)，无需在一年内偿还。

18. 应收及其他应收款项

	2019年 6月30日 千美元	2018年 12月31日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	86,933	68,445
- 减值损失	(2,806)	(2,914)
	84,127	65,531
净融资租赁应收款：		
- 应收融资租赁款	151,512	180,553
- 减值损失	(18,126)	(11,372)
	133,386	169,181
应收合营企业的款项：		
- 贸易	13,597	8,806
- 非贸易	70,060	416,269
合营企业贷款	54,634	82,260
	138,291	507,335
应收联营企业的款项：		
- 贸易	17,903	13,786
- 非贸易	23	15
联营企业贷款	102,787	144,286
	120,713	158,087
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	3,206	3,390
少数股东贷款	8,616	5,931
	11,822	9,321
应收中间控股方的款项：		
- 非贸易	-	160,275
应收关联方的款项：		
- 非贸易	15,489	11,840
第三方贷款	234,803	349,638
保证金	165,054	182,226
应收票据	145	3,705
净其他应收款		
- 其他应收款	350,334	131,028
- 减值损失	(11)	(12)
	350,323	131,016
预付款项	69,200	66,914
	<u>1,323,353</u>	<u>1,815,068</u>

18. 应收及其他应收款项 (续)

应收合营企业、联营企业、少数股东、中间控股方和关联方的非贸易款项为无担保、免息及须于要求时偿还。

合营企业及联营企业和少数股东贷款为无担保、于报告日按 6.00%至 10.00% (2018 年 12 月 31 日: 6.00%至 10.00%) 的实际年利率计息, 且需在 12 个月内偿还。

对第三方的贷款中除由于收购完成而提供的无息贷款为 31,960,000 美元 (2018 年 12 月 31 日: 185,274,000 美元) 外, 其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月内偿还的贷款, 且年利率为 4.90%至 15.00% (2018 年 12 月 31 日: 4.90%至 15.00%)。其他对第三方的贷款均为有担保、需在 12 个月偿还的贷款, 年利率为 4.90%至 15.00% (2018 年 12 月 31 日: 10.00%至 15.00%)。

保证金包括与收购土地储备和投资性房地产相关的数额 140,486,000 美元 (2018 年 3 月 31 日: 178,832,000 美元)。其他应收账款包括利息应收款和其他应收回账款。

19. 现金及现金等价物

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
定期存款	97,723	10,635
银行存款	1,445,025	611,190
受限资金	41,468	41,471
现金及现金等价物	<u>1,584,216</u>	<u>663,296</u>

20. 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2019 年 6 月 30 日 / 2018 年 12 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，以及来自于中间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）。

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
贷款及借款	7,863,574	6,130,092
中间控股公司借款	459,293	950,224
少数股东借款	6,457	6,883
第三方企业借款	4,724	5,814
合营企业借款	63,072	31,472
应付票据	3,556	4,363
租赁负债	31,745	-
债务总额	8,432,421	7,128,848
减：现金及现金等价物	(1,584,216)	(663,296)
净债务	6,848,205	6,465,552
权益总额	14,177,498	12,969,240
净债务对权益比率	48.30%	49.85%

20. 股本和资本管理 (续)

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。

本集团在本期内并无资本管理办法的变动。

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间，集团的策略与 2018 年 12 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，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债务。

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。集团定期审阅是否符合银行条款的规定。截止 2019 年 6 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 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：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

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。

21 金融工具公允价值计量 (续)

	2019年6月	于2019年6月30日归属于		
	30日公允价值	以下层级公允价值计量数据		
	千美元	第1层级	第2层级	第3层级
		千美元	千美元	千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 16):				
- 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)	516,075	516,075	-	-
- 对非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	839,787	-	-	839,787
	2018年12月	于2018年12月31日归属于		
	31日公允价值	以下层级公允价值计量数据		
	千美元	第1层级	第2层级	第3层级
		千美元	千美元	千美元
公允价值计量重估				
金融资产				
其他投资 (附注 16):				
- 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)	346,901	346,901	-	-
- 对非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	717,762	-	-	717,762

截至2019年6月30日止的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(2018年12月31日: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。

(ii) 第二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。

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：

	2019 年 6月30日 千美元	2018 年 12月31日 千美元
未上市权益工具：		
于1月1日/4月1日	717,762	376,258
新增权益工具	107,034	184,322
本期计入当期损益的未实现净收益	18,437	23,861
汇兑损益	(3,446)	(6,616)
于6月30日/9月30日	839,787	577,825
报告期末持有资产本期产生的收益	18,437	23,861

(b) 金融资产和负债按照公允价值和非公允价值计量账面价值差异

于2019年6月30日和2018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

	2019 年 6月30日 千美元	2018 年 12月31日 千美元
资本储备	17,263	(1,259)
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(716,264)	(686,260)
物业重估增值储备	2,320	-
公允价值储备 (不可转回)	23,491	(20,058)
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	5,932,887	5,642,973
	3,741,916	3,417,615

22. 储备 (续)

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。

物业重估增值储备是按照以公允价值计量的自有建筑物所采用的会计政策处理的。

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。

其他储备主要是指中间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. 贷款及借款

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	2,229,784	1,512,249
抵押债券	438,053	218,372
无抵押银行贷款	279,673	297,859
无抵押债券	3,416,173	2,442,454
	<u>6,363,683</u>	<u>4,470,934</u>
流动负债		
抵押银行贷款	627,281	684,374
抵押债券	37,769	141
无抵押银行贷款	694,536	832,632
无抵押债券	140,305	142,011
	<u>1,499,891</u>	<u>1,659,158</u>

23. 贷款及借款 (续)

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 11,657,108,000 美元 (2018 年 12 月 31 日：9,020,340,000 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 12 月 31 日：1.25%至 6.50%)。

24. 其他非流动负债

	附注	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
已收保证金		65,823	69,675
修复成本准备金		87	87
合同负债		2,196	2,826
来自中间控股公司的借款		459,293	950,224
租赁负债	26	30,903	-
		<u>558,302</u>	<u>1,022,812</u>

于报告日，来自中间控股公司的无抵押计息贷款按 3.95%至 6.10% (2018 年 12 月 31 日：3.95% 至 6.10%) 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

	附注	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
应付账款		10,777	7,811
应付票据		3,556	4,363
应付工程款		519,447	483,469
预提营业费用		43,024	36,053
合同负债		35,356	34,548
应付利息		87,020	82,070
预收保证金		88,552	72,919
应付：			
- 中间控股公司 (贸易)		32,105	32,177
- 关联方 (非贸易)		22,056	16,925
- 少数股东 (贸易)		2,179	1,816
- 少数股东 (非贸易)		5,483	4,466
- 合营企业 (贸易)		49	664
- 合营企业 (非贸易)		137	215
中间控股方借款应付利息		56,016	59,702
少数股东借款		6,457	6,883
少数股东借款的应付利息		587	371
合营企业借款		63,072	31,472
合营企业借款的应付利息		448	16
第三方企业借款		4,724	5,814
第三方企业借款的应付利息		69	-
收购子公司的应付对价		249,828	227,119
出售投资性房产的预提费用和已收保证金		55,911	56,005
房地产投资收购的应付对价		22,263	14,423
其他长期投资的应付对价		119,511	18,000
其他应付款		87,573	83,862
租赁负债	26	842	-
		<u>1,517,042</u>	<u>1,281,163</u>

关联方、少数股东及合营企业的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。从关联方、少数股东及合营企业获得的借款为无担保，于未来 12 个月内偿还并于报告日按 4.00%至 8.00%的实际年利率 (2018 年 12 月 31 日：4.00%至 8.00%) 计息。

其他应付款项主要与保留金额、合同负债及与所产生的资本支出相关的金额有关。

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：

	截至2019年6月30日	
	最低租赁 付款额现值	最低租赁 付款额合计
	千美元	千美元
一年以内	842	873
一年至两年	975	1,072
两年至五年	3,860	4,770
五年以上	26,068	42,266
	30,903	48,108
	31,745	48,981
减：未确认的融资费用		(17,236)
租赁负债净额		31,745

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。

在截至2019年6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%
		%
重庆民昭物联网科技有限公司	2019年3月	95
济南巴夫洛供应链管理有限公司	2019年3月	85
上海奥仑实业有限公司	2019年3月	100
国富汇金(天津)投资管理合伙企业(有限合伙)	2019年4月	100
淮安福满多食品有限公司	2019年6月	100
南安民商物联网科技发展有限公司	2019年6月	95
上海弗贺实业发展有限公司	2019年6月	70
北京纵横启云信息科技有限公司	2019年6月	100

27. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响

截至 2019 年 6 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	541,581
长期股权投资-联营企业	211,379
无形资产	8,000
厂房及设备	32,714
应收及其他应收款项	11,303
现金及现金等价物	10,172
应付及其他应付款项	(118,033)
贷款及长期借款	(145,461)
其他非流动负债	(30,903)
少数股东权益	(82,106)
收购的净资产	446,646
收购子公司形成的商誉	-
收购对价	446,646
应付对价	(163,429)
所收购子公司的现金	(18,172)
支付以前年度收购对价	119,119
收购子公司的现金流出	384,164

上述子公司的收购成本合计约 446,646,000 美元。从收购日至 2019 年 6 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影响约 6,888,000 美元。如果在 2019 年 1 月 1 日完成收购，管理层估计将对本集团截止 2019 年 6 月 30 日止 6 个月的收入和亏损的影响额分别约 656,000 美元和 11,020,000 美元。

28. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	2019 年 6 月 30 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
与其他投资相关的承担	23,210	39,622
已签订合同但未支付的开发支出	813,938	809,482

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：

	自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	5,867	3,386

29. 重大关联方交易 (续)

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：

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 千美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
合营企业		
资产管理费收入	3,729	1,950
投资管理费收入	274	-
物业管理费收入	2,145	227
开发管理费收入	439	1,037
租赁管理费收入	1,360	199
收购管理费收入	2,534	-
联营企业		
资产管理费收入	721	4,228
投资管理费收入	3,450	-
物业管理费收入	417	354
开发管理费收入	222	325
关联方		
资产管理支出	(5,250)	(4,561)
资产管理费收入	3,467	3,012
中间控股公司		
管理服务费支出	(1,233)	(568)
利息费用支出	(16,959)	(28,998)

30. 公司资产负债表

2019年6月30日 - 未经审计

	附注	2019年 6月30日 千美元	2018年 12月31日 千美元
非流动资产			
子公司投资		10,940,779	9,871,718
向子公司贷款		1,107,396	1,096,314
其他非流动资产		2,865	3,135
		<u>12,051,040</u>	<u>10,971,167</u>
流动资产			
其他应收款		702,868	611,607
现金及现金等价物		368,179	80,965
		<u>1,071,047</u>	<u>692,572</u>
资产总额		<u>13,122,087</u>	<u>11,663,739</u>
股本和储备			
股本	20	6,950,825	6,950,825
储备		<u>(1,127,106)</u>	<u>(1,023,032)</u>
所有者权益总额		<u>5,823,719</u>	<u>5,927,793</u>



[Handwritten signature]

31. 公司资产负债表 (续)

	附注	2019 年 6月30日 千美元	2018 年 12月31日 千美元
非流动负债			
贷款及长期借款		3,411,017	2,584,465
其他非流动负债		459,293	950,224
		<u>3,870,310</u>	<u>3,534,689</u>
流动负债			
贷款及短期借款		1,023,393	987,130
其他应付款		2,403,406	1,212,866
应交税金		1,259	1,261
		<u>3,428,058</u>	<u>2,201,257</u>
负债总额		<u>7,298,368</u>	<u>5,735,946</u>
负债和所有者权益总额		<u>13,122,087</u>	<u>11,663,739</u>

董事会于 14 AUG 2019 核准并许可发出。

董事

董事

32. 公司综合利润表

截至2019年6月30日止6个月 - 未经审计

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 千美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
营业收入	-	-
其他业务收入	326	-
其他费用	(8,482)	(3,540)
营业损失	(8,156)	(3,540)
财务费用	(114,950)	(279,330)
财务收入	28,948	22,382
净财务费用	(86,002)	(256,948)
所得税前损失	(94,158)	(260,488)
所得税费用	(2,094)	(1,414)
净损失	(96,252)	(261,902)
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	(7,822)	(569,419)
本期综合收益总额	(104,074)	(831,321)



33. 公司现金流量表

截至2019年6月30日止6个月 - 未经审计

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 千美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
经营活动使用的现金流量		
税前亏损	(94,158)	(260,488)
调整：		
净财务费用	92,449	263,668
代扣代缴税金	1,070	806
	<u>(639)</u>	<u>3,986</u>
营运资金变动：		
其他应收款项增加额	54,541	(277,814)
其他应付款项增加额	1,035,941	368,372
	<u>1,089,843</u>	<u>94,544</u>
经营活动产生的现金流量		
已付税项	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,089,843</u>	<u>94,544</u>
投资活动使用的现金流量		
已收取的利息收入	20,964	14,645
收到子公司偿还的贷款	49,096	31,473
向子公司的贷款	(62,836)	(268,236)
对子公司的注资	(1,096,761)	(745,755)
投资活动使用的现金流量净额	<u>(1,089,537)</u>	<u>(967,873)</u>



33. 公司现金流量表 (续)

截至2019年6月30日止6个月 - 未经审计

	自2019年1月 1日至2019年 6月30日止 千美元	自2018年4月 1日至2018年 9月30日止 千美元
筹资活动产生的现金流量		
新增中间控股公司借款	-	267,000
新增发行债券	991,891	1,581,116
新增发行债券的交易费	(3,754)	(7,157)
新增银行借款	504,556	675,497
偿还银行借款	(613,930)	(547,713)
偿还中间控股公司借款	(330,655)	(1,213,120)
偿还债券	(145,461)	-
已付利息	(115,614)	(60,827)
筹资活动产生的现金流量净额	<u>287,033</u>	<u>694,796</u>
现金及现金等价物增加 / (减少) 的净额	287,339	(178,533)
期初现金及现金等价物	80,965	267,732
汇率变动的影响	(125)	(923)
期末现金及现金等价物	<u>368,179</u>	<u>88,276</u>

