
普洛斯中国控股有限公司
公司债券半年度报告
（截至 2018 年 9 月 30 日止 6 个月）

二〇一八年十一月

重要提示

公司董事、监事、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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2018 年 9 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	14
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	14
六、 受托管理人履职情况.....	14
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	21
四、 公司治理情况.....	21
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	22
第四节 财务情况.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 主要会计数据和财务指标.....	23
四、 资产情况.....	25
五、 负债情况.....	26
六、 利润及其他损益来源情况.....	27
七、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	28
二、 关于破产相关事项.....	28
三、 关于司法机关调查事项.....	28
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	28
五、 其他重大事项的信息披露.....	28
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、发行人为可交换债券发行人.....	29
二、发行人为创新创业公司债券发行人.....	29
三、发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、其他特定品种债券事项.....	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31

附件财务报表.....	33
合并资产负债表	33
母公司资产负债表.....	35
合并利润表.....	37
母公司利润表.....	39
合并现金流量表.....	40
母公司现金流量表.....	43
合并所有者权益变动表.....	45
母公司所有者权益变动表.....	49
担保人财务报表.....	51

释义

发行人/公司/本公司/普洛斯中国	指	普洛斯中国控股有限公司，英文名称为 GLP China Holdings Limited （曾用名：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司，英文名称为 Iowa China Offshore Holdings (HongKong) Limited ）
普洛斯集团	指	GLP Pte. Ltd. （曾用名： Global Logistic Properties Limited ），即普洛斯中国控股有限公司的实际控制人和最终控股公司
《公司章程》	指	《普洛斯中国控股有限公司公司章程》
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
交易日	指	上海/深圳证券交易所交易日
子公司	指	发行人合并报表范围内子公司
报告期/本期	指	2018 年 4 月 1 日-2018 年 9 月 30 日
上年同期	指	2017 年 4 月 1 日-2017 年 9 月 30 日
2018 财年	指	2017 年 4 月 1 日-2018 年 3 月 31 日 ¹
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（ GoodmanGroup ）
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 90% 以上的仓储物业项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业
完工未稳定物业	指	完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90% 以上的仓储物业项目
重新调整物业	指	正在由保税转非保税中的物业或改造中的物业（改

¹ 因发行人管理需求，发行人拟变更会计年度截止日至 12 月 31 日，2018 年作为过渡期将出现两个会计年度截止日和两个会计年度（财年），即以 2018 年 3 月 31 日为截止日的财年和以 2018 年 12 月 31 日为截止日的财年，本半年报提及的 2018 财年仅指以 2018 年 3 月 31 日为截止日的财年

		造期超过三个月）或转变功能用途中的物业
--	--	---------------------

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	普洛斯中国控股有限公司
中文简称	普洛斯中国
外文名称（如有）	GLP China Holdings Limited
外文缩写（如有）	GLP China
法定代表人	不适用
注册地址	香港特别行政区中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
办公地址	上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 27 层
办公地址的邮政编码	200120
公司网址	http://www.glprop.com.cn/
电子信箱	#glpchinabond@glprop.com

二、信息披露事务负责人

姓名	丁志荣
联系地址	上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 27 层
电话	021-61052770
传真	021-61053900
电子信箱	#glpchinabond@glprop.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站/深圳证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/ http://www.szse.cn
半年度报告备置地	上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 27 层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：CLHLimited

实际控制人姓名/名称：普洛斯集团

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

六、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

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
签字会计师姓名	-

（二）受托管理人/债权代理人**1、16GLP01、16GLP02**

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	010-65051166

2、18GLPR1、18GLPR2、18GLPR3、18GLPR5

名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融街甲 9 号金融街中心北楼 7 层
联系人	尚粤宇、周慧敏
联系电话	010-60840880

（三）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

七、中介机构变更情况

报告期内，本公司聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构未发生变化。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136537.SH
2、债券简称	16GLP01
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2016 年 7 月 13 日
5、到期日	2019 年 7 月 13 日
6、债券余额	10.00
7、利率（%）	3.12
8、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	公司于 2018 年 7 月 13 日支付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）自 2017 年 7 月 13 日至 2018 年 7 月 12 日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136538.SH
2、债券简称	16GLP02
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2016 年 7 月 13 日
5、到期日	2021 年 7 月 13 日
6、债券余额	5.00
7、利率（%）	3.58
8、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	公司于 2018 年 7 月 13 日支付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）自 2017 年 7 月 13 日至 2018 年 7 月 12 日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况

12、特殊条款的触发及执行情况	无
-----------------	---

1、债券代码	112644.SZ
2、债券简称	18GLPR1
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 2 月 7 日
5、到期日	2027 年 2 月 7 日
6、债券余额	12.00
7、利率（%）	5.65
8、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
9、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，本期债券尚未支付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作 截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发

1、债券代码	112670.SZ
2、债券简称	18GLPR2
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第二期）
4、发行日	2018 年 4 月 9 日
5、到期日	2027 年 4 月 9 日
6、债券余额	40.00
7、利率（%）	5.45
8、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次

	，最后一期利息随本金一起支付
9、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，本期债券尚未支付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作 截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发

1、债券代码	112692.SZ
2、债券简称	18GLPR3
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第三期）（品种一）
4、发行日	2018 年 5 月 2 日
5、到期日	2027 年 5 月 2 日
6、债券余额	15.00
7、利率（%）	5.09
8、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
9、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，本期债券尚未支付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期

	债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作 截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
1、债券代码	112727.SZ
2、债券简称	18GLPR5
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第四期）
4、发行日	2018 年 7 月 17 日
5、到期日	2027 年 7 月 17 日
6、债券余额	20.00
7、利率（%）	5.20
8、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
9、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，本期债券尚未支付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作 截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发

二、募集资金使用情况

序号	债券名称	募集资金余额	募集说明书约定的募集资金用途	募集资金已使用部分的实际用途
1	普洛斯中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	0 亿元	本期债券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、股东委托贷和/或补充营运资金	募集资金扣除发行费用后，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资

序号	债券名称	募集资金余额	募集说明书约定的募集资金用途	募集资金已使用部分的实际用途
				金
2	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）	0 亿元	本期债券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、股东委托贷和/或补充营运资金	募集资金扣除发行费用后，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金
3	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第一期)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款
4	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第二期)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款
5	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第三期)(品种一)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款
6	普洛斯中国控股有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第四期)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款

三、报告期内资信评级情况

截至本报告披露日，本公司主体信用等级为 AAA，本公司于上海证券交易所上市的“16GLP01”、“16GLP02”的债项信用等级均为 AAA，于深圳证券交易所上市的“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”的债项评级均为 AAA。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于每年审计报告出具后 2 个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。新世纪评估对本期债券的跟踪评级报告将在新世纪评估网站和交易所公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在新世纪评估、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及已发行债券偿债保障情况较债券发行时基本一致，上海新世纪资信评估投资服务有限公司未出具不定期跟踪评级报告。

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内，本公司已发行债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施并未发生变更。

五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，本公司未召开债券持有人会议。

六、受托管理人履职情况

报告期内，中国国际金融股份有限公司作为“16GLP01”、“16GLP02”的受托管理人，对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司根据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人和合法权益。

截至本报告披露日，本公司发行的于上交所上市的公司债券之截至 2018 年 3 月 31 日止年度受托管理事务报告已于 2018 年 9 月 28 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露，请投资者予以关注。

报告期内，招商证券股份有限公司作为“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”的受托管理人，对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券根据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人和合法权益。

截至本报告披露日，本公司发行的于深交所上市的公司债券之截至 2018 年 3 月 31 日止年度受托管理事务报告已于 2018 年 9 月 28 日之前在深交所网站（www.szse.cn）披露，请投资者予以关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况及未来展望

1. 主营业务基本情况介绍

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

公司是中国境内最大的现代仓储设施提供商，在现代仓储领域具有绝对的领先地位。截至 2018 年 9 月 30 日，公司在中国拥有并经营占地约 4,945 万平方米，建筑面积共计约 3,232 万平方米，价值约 199 亿美元的物流基础设施，已建成的仓储面积约为 2,108 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 2018 年 9 月末，公司的仓储物流园覆盖中国 39 个主要市场，已建成约 286 个仓储物流园，所持有仓储物流园总建筑面积约 3,232 万平方米。

2. 公司的经营模式及主要产品

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

报告期内公司持有的仓储资产组合情况如下：

单位：百万平方米

仓储资产组合	2018 年 9 月 30 日	2018 年 3 月 31 日
完工稳定物业 ¹	18.88	17.64
完工未稳定物业 ²	1.36	1.58
其他设施 ³	0.87	0.84
在建物业/重新调整物业	4.66	4.96
土地储备	6.54	5.36
合计	32.32	30.38

注：1、由于发行人内部管理和统计口径变化，报告期末的完工稳定物业口径指已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的仓储物业项目，报告期初的完工稳定稳定物业口径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

2、由于发行人内部管理和统计口径变化，报告期末的完工未稳定物业指完工未满一年且出租率未达到 90%以上的仓储物业项目，报告期初的完工未稳定物业指完工未满一年且出租率未达到 93%以上的仓储物业项目

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	2018 年 9 月 30 日	2018 年 3 月 31 日
总建筑面积（完工物业）	2,108.50	2,001.04
可供出租面积（完工物业）	2,092.69	1,985.13
实际出租面积（完工物业）	1,812.31	1,664.00
其中：完工稳定物业 ¹	1,766.27	1,627.39
完工未稳定物业	46.05	36.61
出租率（%）（完工稳定物业）	90.00	89.00
平均租金水平（完工稳定物业）	33.98	33.30

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 90%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。

3. 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。

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 2016 年的 6,983 亿元，年复合增长率达到 21.7%。

同时，我国电商网购的市场规模从 2007 年的 560 亿元增长到 2017 年的超过 6.1 万亿，年均复合增速约为 59.85%。快递业务量从 2007 年的 12 亿件增长到 2017 年的超过 400 亿件，业务量规模已经位居世界第一，年化复合增速高达 42%，业务收入年化复合增速超过 25.29%。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。根据不同新闻来源获得信息整理，截至 2018 年 9 月 30 日，我国现代大型仓储物流设施运营商中，公司持有完工仓储面积约 2,108 万平方米，排名市场第一；宝湾物流持有面积 265 万平方米，万纬物流持有面积 255 万平方米，菜鸟网络持有面积 250 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。

4. 公司发展展望

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：

1. 稳步扩大资产规模，提升市场占有率

随着国内经济的稳步增长，居民购买力的快速提升以及现代化仓储物流设施相对不足的影响，长期来看，内需的强劲与供给的不足将带动国内现代仓储行业的持续发展。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。

2. 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 39 个主要市场。未来，公司将结合区域内产业政策和当地人口消费能力，适当的进行拿地开发建设，完善城市布局网络，为客户提供高效便捷的业务扩张解决方案。

3. 加大资本运营，提高经营收益

为了进一步提升净资产收益率，公司将适度加大资本运营，提高经营收益。发行人于 2018 年 5 月宣布设立隐山现代物流服务基金，该基金本期目标总额为 100 亿元人民币，专注于投资物流生态领域。是目前国内首个物流生态领域投资的专项基金。此外，发行人于 2018 年 9 月与新加坡主权财富基金新加坡政府投资公司（GIC）在中国联合设立了总额 20 亿美元的收益增值型基金。目前，发行人在中国共管理着 5 家基金公司，后续随着基金投资规模的扩大，发行人的管理费收入也将稳步增长。基金管理平台提高了公司投资资本的回报率，作为公司资本回收政策的一部分，公司将继续探索在中国拓展基金管理业务。

4. 继续聚焦核心客户，提供集成性解决方案

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。

此外，因其所处行业、经营业务与股权结构的特性，公司也面对以下风险：

1.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。

2.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。

3.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。人民币兑美元汇率在 2018 年出现较大的波动，同时在此期间多次出现单日变化幅度超 150 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。

4.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。

（二） 公司经营情况分析

（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	2018 年 4-9 月		2017 年 4-9 月		同比变动 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
仓储及金融服务业务收入	51,391.70	94.73	39,765.90	99.30	29.24
其他业务收入	2,857.70	5.27	282.20	0.70	912.65
营业收入合计	54,249.40	100.00	40,048.10	100.00	35.46

2、主要成本及费用项目

单位：万美元

项目	2018 年 4-9 月	2017 年 4-9 月	同比变动 (%)
销售成本及其他金融服务业务成本	6,068.70	6,555.20	-7.42
物业相关支出	9,905.70	8,581.80	15.43
其他费用	6,079.20	5,050.80	20.36
净财务费用	36,660.50	-484.20	-75,813.55

3、现金流量

单位：万美元

项目	2018 年 4-9 月	2017 年 4-9 月	同比变动 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	25,382.30	8,872.80	186.07	报告期内发行人加强租金应收账款管理，现金回笼速度提升；融资租赁等金融服务业务量下降，使现金使用量下降
投资活动产生的现金流量净额	-99,658.60	-93,638.30	6.43	
筹资活动产生的现金流量净额	37,959.40	84,785.40	-55.23	报告期内偿还大股东借款和银行借款较多

（二）利润表构成

单位：万美元

项目	2018 年 4-9 月	2017 年 4-9 月	同比变动 (%)	说明
营业收入	51,391.70	39,765.90	29.24	
其他业务收入	2,857.70	282.20	912.65	根据香港会计准则相关要求，发行人本期开始对金融资产采用公允价值进行计量，当期确认了 2,386.10 万美元公允价值变动收益
减：销售成本及其他金融服务成本	6,068.70	6,555.20	7.42	
物业相关支出	9,905.70	8,581.80	15.43	
其他费用	6,079.20	5,050.80	20.36	
加：投资性房地产公允价值变动	194,185.20	20,101.60	866.02	报告期内市场对投资性房地产的回报率继续看好，且发行人投资性房地产完工量增加，出租情况良好，推动了投资性物业公允价值上升
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	6,785.30	927.00	631.96	报告期内合营公司投资性房地产公允价值变动金额较大
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	334.30	-112.00	398.48	报告期内联营公司经营利润上升
净财务费用	-36,660.50	484.20	-7,671.35	报告期内人民币较美元大幅下跌，产生大额汇兑损失
处置子公司净收益	4,433.40	-	-	
税前利润	201,273.50	41,261.10	387.80	报告期内营业收入及其他业务收入上升较快，同时投资性房地产公允价值变动收益及应占合营企业利润上升较快，且净财务费用上升抵消的金额较小

项目	2018 年 4-9 月	2017 年 4-9 月	同比变动 (%)	说明
减：所得税费用	58,399.10	10,923.00	434.64	报告期内投资性房地产公允价值变动收益增加而确认的递延所得税费用相应增加
本期净利润	142,874.40	30,338.10	370.94	报告期内税前利润上升较快，且所得税费用上升抵消的金额较小
归属于：本公司股东	115,560.80	24,925.50	363.62	报告期内净利润上升较快
少数股东	27,313.60	5,412.60	404.63	报告期内净利润上升较快

二、公司本年度新增重大投资状况请公司确认

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、在业务方面，公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，其土地获取、项目规划与设计、施工、销售等重要业务环节由公司独立决策；

2、在人员方面，公司建立了完整的劳动、人事及薪酬管理体系。公司独立聘用公司员工，员工的工资、福利均由公司独立发放、缴纳；公司董事、监事及高级管理人员的选聘均根据《公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，通过合法程序进行，公司董事会或股东大会按法律程序做出的人事任免决定均为最终决定，控股股东或实际控制人不存在超越董事会和股东大会做出人事任免决定的情况；

3、在资产方面，发行人的资产独立完整，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明晰；

4、在机构方面，公司拥有独立的生产经营场所和办公机构；公司建立了健全有效的股东大会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则；公司建立了适应自身发展需要的组织机构，并明确了各机构的职能，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策；

5、在财务方面，公司设立了独立的财务部门，并按照《企业会计准则》等有关法规的要求，建立了独立的财务核算体系，制定了规范的财务会计制度和财务管理制度，独立进行财务决策；公司开设有独立的银行账户，未与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户

，依法单独纳税。

（二） 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

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反公司法、公司章程规定

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☐是 ☒否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

☐适用 ☒不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元币种：美元

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	219.76	213.41	2.98	
2	总负债	95.44	91.13	4.73	
3	净资产	124.32	122.28	1.67	
4	归属母公司股东的净资产	100.73	99.34	1.40	
5	资产负债率(%)	43.43	42.70	1.71	
6	有形资产负债率(%)	44.02	43.36	1.52	
7	流动比率	0.61	0.80	-23.75	
8	速动比率	0.60	0.79	-24.05	
9	期末现金及现金等价物余额	6.70	11.07	-39.48	报告期内偿还股东借款和银行借款较多，导致现金及现金等价物余额有大额下降
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	5.14	3.98	29.15	
2	营业成本	1.60	1.51	9.41	
3	利润总额	20.13	4.13	387.41	报告期内营业收入及其他业务收入上升较快，同

					时投资性房地产公允价值变动收益及应占合营企业利润上升较快，且净财务费用上升抵消的金额较小
4	净利润	14.29	3.03	371.62	报告期内税前利润上升较快，且所得税费用上升抵消的金额较小
5	扣除非经常性损益后净利润	-0.33	1.85	-117.84	报告期内发生汇兑损失 22,744.70 万美元，金额较大
6	归属母公司股东的净利润	11.56	2.49	364.26	报告期内净利润上升较快
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	21.63	5.07	326.63	报告期内营业利润上升较快
8	经营活动产生的现金流净额	2.54	0.89	185.39	报告期内发行人加强租金应收账款管理，现金回笼速度提升；融资租赁等金融服务业业务量下降，使现金使用量下降
9	投资活动产生的现金流净额	-9.97	-9.36	-6.52	
10	筹资活动产生的现金流净额	3.80	8.48	-55.19	报告期内偿还大股东借款和银行借款较多
11	应收账款周转率	7.66	5.78	32.53	报告期内应收账款回收管理加强，现金回笼加快
12	存货周转率	3.40	6.94	-51.01	报告期初供应链金融业务量较大，使得期内平均存货水平较高，截止报告期末，存货已回至正常低水平
13	EBITDA 全部债务比	0.69	0.22	213.64	报告期内 EBITDA 增长较快
14	利息保障倍数	14.36	5.29	171.46	报告期内税前利润增长较快
15	现金利息保障倍数	3.39	2.63	28.73	
16	EBITDA 利息倍数	13.38	5.31	151.98	报告期内 EBITDA 增长较快
17	贷款偿还率（%）	100%	100%	0.00	

18	利息偿付率（%）	100%	100%	0.00	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：万元币种：美元

项目	本期末	上年末	变动比例（%）	说明
投资性房地产	1,753,614.70	1,660,506.80	5.61	
对合营企业投资	78,960.50	47,610.90	65.85	报告期内新增对合资公司的投资 16,010.70 万美元，确认应占合营企业的利润 6,785.30 万美元，导致对合营企业投资余额的上升
对联营企业投资	28,975.70	22,675.70	27.78	
递延所得税资产	185.10	260.80	-29.03	
厂房及设备	733.50	838.00	-12.47	
无形资产	29,559.80	32,397.50	-8.76	
其他长期投资	103,085.40	105,598.00	-2.38	
其他非流动资产	30,424.50	31,285.10	-2.75	
非流动资产合计	2,025,539.20	1,901,172.80	6.54	
应收及其他应收款项	104,242.00	119,540.00	-12.80	
存货	849.70	2,721.30	-68.78	供应链金融业务量下降
现金及现金等价物	66,971.40	110,686.40	-39.49	报告期内偿还股东借款和银行借款较多，导致现金及现金等价物余额有大额下降
流动资产合计	172,063.10	232,947.70	-26.14	
资产合计	2,197,602.30	2,134,120.50	2.97	

（二）资产受限情况

单位：万元币种：美元

受限资产	受限资产账面价值	受限原因	其他事项
投资性房地产	859,718.50	银行借款抵押	
合计	859,718.50		

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

单位：万元币种：美元

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	说明
贷款及长期借款	364,927.60	251,754.30	44.95	报告期发行人发行债券及从银行借款增加
递延所得税负债	202,606.40	174,953.50	15.81	
其他非流动负债	102,666.90	193,397.30	-46.91	报告期内发行人偿还股东借款较多
非流动负债小计	670,200.90	620,105.10	8.08	
贷款及短期借款	162,414.70	174,215.70	-6.77	
应付货款及其他应付款项	119,527.00	114,775.10	4.14	
应交税金	2,254.20	2,198.00	2.56	
流动负债小计	284,195.90	291,188.80	-2.40	
负债合计	954,396.80	911,293.90	4.73	

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

（三） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

□适用√不适用

（四） 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度	报告期内贷款偿还情况
工商银行	27.55	5.73	按时偿还
建设银行	16.54	1.39	按时偿还
交通银行	25.89	6.87	按时偿还
三井住友银行	24.02	9.03	按时偿还
星展银行	4.37	1.92	按时偿还

银行名称	综合授信额度	剩余额度	报告期内贷款偿还情况
招商银行	91.65	30.83	按时偿还
中国银行	83.47	18.00	按时偿还
其他银行合计	22.72	10.77	按时偿还
合计	296.22	84.55	-

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：无

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、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；

四、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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《普洛斯中国控股有限公司公司债券半年度报告（截至 2018 年 9 月 30 日止 6 个月）》之盖章页)



普洛斯中国控股有限公司

2018 年 11 月 30 日

附件财务报表

合并资产负债表

2018 年 9 月 30 日

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元币种：美元审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金		
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款		
买入返售金融资产		
存货	849.7	2,721.30
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
应收及其他应收款项	104,242.00	119,540.00
现金及现金等价物	66,971.40	110,686.40
流动资产合计	172,063.10	232,947.70
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	1,753,614.70	1,660,506.80
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		

商誉		
长期待摊费用		
对合营企业的投资	78,960.50	47,610.90
对联营企业的投资	28,975.70	22,675.70
递延所得税资产	185.10	260.80
厂房及设备	733.50	838.00
商誉及无形资产	29,559.80	32,397.50
其他长期投资	103,085.40	105,598.00
其他非流动资产	30,424.50	31,285.10
非流动资产合计	2,025,539.20	1,901,172.80
资产总计	2,197,602.30	2,134,120.50
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	162,414.70	174,215.70
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
应付及其他应付款	119,527.00	114,775.10
预收款项		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬		
应交税费	2,254.20	2,198.00
应付利息		
应付股利		
其他应付款		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	284,195.90	291,188.80
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	364,927.60	251,754.30
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	202,606.40	174,953.50
其他非流动负债	102,666.90	193,397.30
非流动负债合计	670,200.90	620,105.10
负债合计	954,396.80	911,293.90
所有者权益		
股本	695,082.50	695,082.50
储备	312,257.10	298,343.50
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润		
归属于母公司所有者权益合计		
股本及储备	1,007,339.60	993,426.00
少数股东权益	235,865.90	229,400.60
所有者权益合计	1,243,205.50	1,222,826.60
负债和所有者权益总计	2,197,602.30	2,134,120.50

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

母公司资产负债表

2018 年 9 月 30 日

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元币种：美元审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款		
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
应收及其他应收款项	61,090.00	37,683.20
现金及现金等价物	8,827.60	26,773.20

其他流动资产		
流动资产合计	69,917.60	64,456.40
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
子公司投资	904,748.40	909,411.30
向子公司借款	112,770.30	97,362.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,017,518.70	1,006,773.90
资产总计	1,087,436.30	1,071,230.30
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	100,671.20	87,494.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
应付及其他应付款	75,572.10	42,242.10
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	126.10	137.90
应付利息		
应付股利		
其他应付款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	176,369.40	129,874.40
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	219,030.00	77,635.60
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	95,022.40	183,573.70
非流动负债合计	314,052.40	261,209.30
负债合计	490,421.80	391,083.70
所有者权益：		
股本	695,082.50	695,082.50
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润		
储备	-98,068.00	-14,935.90
所有者权益合计	597,014.50	680,146.60
负债和所有者权益总计	1,087,436.30	1,071,230.30

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

合并利润表
2018 年 4—9 月

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元币种：美元审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	54,249.40	40,048.10
其中：营业收入	51,391.70	39,765.90
其他业务	2,857.70	282.20
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
其他费用		
二、营业总成本	-58,714.10	-19,703.60
其中：营业成本		
销售成本及其他金融服务成本	-6,068.70	-6,555.20
物业相关支出	-9,905.70	-8,581.80
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
财务费用	-36,660.50	484.20
其他费用	-6,079.20	-5,050.80
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	194,185.20	20,101.60
投资收益（损失以“-”号填列）	7,119.60	815.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,119.60	815.00
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	6,785.30	927.00
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	334.30	-112.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	196,840.10	41,261.10
加：营业外收入	4,433.40	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	201,273.50	41,261.10
减：所得税费用	58,399.10	10,923.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	142,874.40	30,338.10
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	115,560.80	24,925.50
2.少数股东损益	27,313.60	5,412.60
六、其他综合收益的税后净额	-124,987.50	45,233.70
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-15,367.90	
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
3.可供出售金融资产公允价值变动	-15,367.90	

损益		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-109,619.60	45,233.70
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	2,752.30
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-109,619.60	42,481.40
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	17,886.90	75,571.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,184.10	62,316.50
归属于少数股东的综合收益总额	6,702.80	13,255.30
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

母公司利润表
2018 年 4—9 月

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元币种：美元审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	-	-
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
财务费用	25,694.80	-4,919.10
资产减值损失		
其他费用	354.00	516.90
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-26,048.80	4,402.20
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-26,048.80	4,402.20
减：所得税费用	141.40	127.00

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-26,190.20	4,275.20
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-56,941.90	27,037.50
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-56,941.90	27,037.50
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-56,941.90	27,037.50
6.其他		
六、综合收益总额	-83,132.10	31,312.70
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

合并现金流量表 2018 年 4—9 月

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元 币种：美元 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	201,273.50	41,261.10
调整：		
无形资产摊销	76.50	76.20
厂房及设备折旧	195.90	119.90
处置子公司的利得	-4,443.40	-
应占合营企业利润	-6,785.30	-927.00
应占联营企业利润	-334.30	112.00
固定资产处置损失	0.20	31.90
投资性房地产公允价值变动	-194,185.20	-20,101.60
金融资产公允价值变动	-2,386.10	-
应收及其他应收款项减值损失确认	621.20	485.50
以权益结算的股份支付	-	297.00

净财务费用	36,660.50	-484.20
应收及其他应收款项	9,227.60	-9,503.10
应付及其他应付款项	-9,514.30	238.70
经营活动产生的现金流量	30,416.80	11,606.40
已付税金	-5,034.50	-2,733.60
销售商品、提供劳务收到的现金		
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	25,382.30	8,872.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,615.40	-167.70
收到其他与投资活动有关的现金		
收到合营企业偿还的贷款	468.60	60.10
收到联营企业偿还的贷款	-	1,854.60
收到少数股东偿还的贷款	538.20	1,300.90
收到第三方企业偿还的贷款	5,727.00	5,685.50
已收取的利息收入	387.20	188.50
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
收购子公司（扣除收购所得现金）	-31,929.30	-23,849.20
购买其他投资支付的现金	-18,350.09	-12,585.80
收购投资性房地产	-	-10,492.30
支付处置投资性房地产的税款	-	-1,484.90
投资性房地产开发支出	-49,675.60	-35,911.40
支付收购投资性房地产押金	-5,610.90	-6,803.50
支付收购厂房及设备	-102.80	-234.90
向合营企业的贷款	-924.90	-
向联营企业的贷款	-3,723.60	-2,314.80
向少数股东的贷款	-444.50	-
向第三方企业的贷款	-9,395.80	-6,099.60
对合营企业的注资	-16,010.70	-1,000.00
对联营企业的注资	-8,226.00	-1,783.80
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-99,658.60	-93,638.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
少数股东出资额	11,763.80	6,040.90
新增间接控股公司借款	26,700.00	48,500.00
向少数股东借款	48.00	-
新增银行借款	101,212.10	79,965.70
发行债券收到的现金	158,111.60	-
处置子公司股份给少数股东	-	333.60
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
偿还间接控股公司借款	-121,312.10	-17,000.00
偿还少数股东借款	-1,481.20	-3,815.70
偿还银行借款	-122,981.80	-20,364.50
已付利息	-12,723.80	-7,103.60
少数股东股息支付	-299.50	-1,717.50
从少数股东收购子公司股份	-1,077.70	-53.50
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	37,959.40	84,785.40

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,239.10	2,203.20
五、现金及现金等价物净增加额	-43,556.00	2,223.10
加：期初现金及现金等价物余额	110,686.40	79,977.70
受限制货币资金（减少）/增加的净额	-159.00	37.00
六、期末现金及现金等价物余额	66,971.40	82,237.80

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

母公司现金流量表

2018 年 4—9 月

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元 币种：美元 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	-26,048.80	4,402.20
调整：		
净财务费用	26,366.80	-5,524.90
代扣代缴税金及附加	80.60	28.50
其他应收款增加额	-27,781.40	319.90
其他应付款项增加额	36,837.20	3,126.50
经营活动产生的现金流量	9,454.40	2,352.20
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	9,454.40	2,352.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
已收取的利息收入	1,464.50	3,441.70
收到子公司偿还的贷款	3,147.30	20,056.40
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金		
向子公司的贷款	-26,823.60	-4,457.40
对子公司的注资	-74,575.50	-59,948.40
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-96,787.30	-40,907.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	158,111.60	-
新增间接控股公司借款	26,700.00	48,500.00
收到银行贷款	67,549.70	15,100.30
偿还银行贷款	-54,771.30	-
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
新增发行债券的交易费	-715.70	-8.10
偿还间接控股公司借款	-121,312.00	-17,000.00
已付利息	-6,082.70	-2,681.00
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	69,479.60	43,911.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-92.30	10.20
五、现金及现金等价物净增加额	-17,853.30	5,355.70
加：期初现金及现金等价物余额	26,773.20	1,792.90
六、期末现金及现金等价物余额	8,827.60	7,158.80

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

合并所有者权益变动表
2018 年 4—9 月

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元币种：美元审计类型：未经审计

项目	本期																		
	归属于母公司所有者权益																	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	资本储备	股份支付资本储备	外币报表折算差异	公允价值储备（可转回）	公允价值储备（不可转回）	其他储备		
		优先股	永续债	其他															
一、上年期末余额	695,082.50										-605.40	3,684.90	19,234.60	22,897.60	-	-155,463.00	408,594.80	229,400.60	1,222,826.60
加：会计政策变更	-										-	-	-	-22,897.60	22,897.60	-	2,511.90	-	2,511.90
前期差错更正																			
同一控制下企业合并																			
其他																			
二、本年期初余额	695,082.50										-605.40	3,684.90	19,234.60	-	22,897.60	-155,463.00	411,106.70	229,400.60	1,225,338.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-										351.50	-	-89,008.80	-	-15,367.90	-	115,426.90	6,465.30	17,867.00
（一）综合收益总额	-										-	-	-89,008.80	-	-15,367.90	-	115,560.80	6,702.80	17,886.90
1.净利润	-										-	-	-	-	-	-	115,560.80	27,313.60	142,874.40
2.海外业务合并	-										-	-	-89,008.8	-	-	-	-	-20,	-109,6

及外币报表折算差异														0					610.80	19.60
3.可供出售金融投资的公允价值变动	-									-	-	-	-	-	15,367.90	-	-	-	-	15,367.90
(二)所有者投入和减少资本	-								276.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,487.00	11,763.80
1. 股东投入的普通股																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他	-								276.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,487.00	11,763.80
(三)利润分配	-								133.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-								133.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				-
(四)所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(五)专项储备																				
1. 本期提取																				

2. 本期使用																			
（六）其他	-									-59.20	-	-	-	-	-	-	-	11,724.50	11,783.70
1.从少数股东收购子公司股份	-									-59.20	-	-	-	-	-	-	-	1,750.60	1,809.80
2.向少数股东出售子公司股份																			
3.收购子公司	-									-	-	-	--	-	-	-	-	385.50	385.50
4.处置子公司	-									-	-	-	-	-	-	-	-	10,059.90	10,059.90
5.向少数股东支付股息	-									-	-	-	-	-	-	-	-	299.50	299.50
四、本期期末余额	695,082.50									-253.90	3,684.90	-69,774.20	-	7,529.70	-155,463.00	526,533.60	235,865.90	1,243,205.50	

项目	上期																			
	归属于母公司所有者权益																少数 股东 权益	所有者 权益合 计		
	股本	其他权 益工具		外币报 表折算 差异		资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	资 本 储 备	股份 支付 资本 储备	外币 报表 折算 差异	公允价 值储备 （可转 回）			其他储备	留存收 益
		优 先 股	永 续 债	其 他																
一、上年期末余额	695,082.50												-415.00	2,023.10	-63,871.70	21,294.20	-155,463.00	275,320.00	171,587.30	945,557.40
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业																				

合并																			
其他																			
二、本年期初余额	695,082.50										-415.00	2,023.10	-63,871.70	21,294.20	-155,463.00	275,320.00	171,587.30	945,557.40	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-										-680.80	297.00	34,638.70	2,752.30	-	24,724.10	13,723.50	75,454.80	
（一）综合收益总额	-										-	-	34,638.70	2,752.30	-	24,925.50	13,255.30	75,571.80	
1.净利润	-										-	-	-	-	-	24,925.50	5,412.60	30,338.10	
2.海外业务合并及外币报表折算差异	-										-	-	34,638.70	-	-	-	7,842.70	42,481.40	
3.可供出售金融投资的公允价值变动	-										-	-	-	2,752.30	-	-		2,752.30	
（二）所有者投入和减少资本	-										-	297.00	-	-	-	-	6,040.90	6,337.90	
1. 股东投入的普通股	-										-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-										-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-										-	297.00	-	-	-	-	-	297.00	
4. 其他	-										-	-	-	-	-	-	6,040.90	6,040.90	
（三）利润分配	-										201.40	-	-	-	-	-	201.40	-	
1. 提取盈余公积	-										201.40	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配																			
4. 其他																			
（四）所有者权益内																			

部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
2. 盈余公积转增资本（或股本）																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 其他																			
（五）专项储备																			
1. 本期提取																			
2. 本期使用																			
（六）其他	-											882.20	-	-	-	-	-	5,572.70	6,454.90
1. 从少数股东收购子公司股份	-											-	-	-	-	-	-	53.50	-53.50
2. 向少数股东出售子公司股份	-											26.00	-	-	-	-	-	307.60	333.60
3. 收购子公司	-											-	-	-	-	-	-	120.30	120.30
4. 处置子公司	-											908.20	-	-	-	-	-	4,126.10	5,034.30
5. 向少数股东支付股息	-											-	-	-	-	-	-	1,821.00	1,821.00
四、本期期末余额	695,082.50											-1,095.80	2,320.10	-29,233.00	24,046.50	-155,463.00	300,044.10	185,310.80	1,021,012.20

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

母公司所有者权益变动表
2018 年 4—9 月

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：万元币种：美元审计类型：未经审计

项目	本期											
	股本	其他权益工具			外币报表 折算差异	资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	695,082.50				- 12,786.10	-725.3					- 1,424.50	680,146.60
二、本年期初余额	695,082.50				- 12,786.10	-725.3					- 1,424.50	680,146.60
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	-				- 56,941.90	-					- 26,190.20	- 83,132.10
四、本期期末余额	695,082.50				- 69,728.00	-725.3					- 27,614.70	597,014.50

项目	上期											
	股本	其他权益工具			外币报表 折算差异	资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先 股	永续债	其他								
一、上年期末余额	695,082.50				- 73,626.1 0	-725.30					- 10,597.8 0	610,133. 30
二、本年期初余额	695,082.50				- 73,626.1 0	-725.30					- 10,597.8 0	610,133. 30
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-				27,037.5 0	-					4,275.20	31,312.7 0
四、本期期末余额	695,082.50				- 46,588.6 0	-725.30					-6,322.60	641,446. 00

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜焱 会计机构负责人：金颖

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用