

普洛斯中国控股有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证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。

毕马威会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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 12 月 31 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
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.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	17
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	19
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	20
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	21
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	21
第三节 业务经营和公司治理情况.....	25
一、 公司业务和经营情况.....	25
二、 投资状况.....	30
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	30
四、 公司治理情况.....	30
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	30
第四节 财务情况.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 主要会计数据和财务指标.....	32
五、 资产情况.....	34
六、 负债情况.....	36
七、 利润及其他损益来源情况.....	39
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	39
九、 对外担保情况.....	39
第五节 重大事项.....	39
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	39
二、 关于破产相关事项.....	39
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	40
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	40
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	40
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人	40
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	40
三、 发行人为绿色公司债券发行人	40

四、发行人为永续期公司债券发行人	40
五、其他特定品种债券事项	40
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	40
第八节 备查文件目录	41
财务报表	43
附件一： 发行人财务报表	43
担保人财务报表	57

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
本年/报告期	指	2018 年 4 月 1 日-2018 年 12 月 31 日 ¹
上期/上年同期	指	2017 年 4 月 1 日-2017 年 12 月 31 日 ²
人民币	指	中华人民共和国的法定货币
元	指	人民币元
美元	指	美利坚合众国的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
世邦魏理仕	指	世邦魏理仕地产咨询服务公司
宝湾	指	宝湾物流控股有限公司
嘉民	指	澳大利亚嘉民集团（Goodman Group）
易商红木	指	易商红木集团（由上海益商仓储服务有限公司和新加坡红木集团合并而成）
完工稳定物业	指	已完工达到一年或是出租率达到 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（改造期超过三个月）或转变功能用途中的物业

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，本年报提及的本年指以 2018 年 12 月 31 日为截止日的财年，该财年作为过渡期，仅覆盖 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日的 9 个月期间

²由于本年仅覆盖截至 2018 年 12 月 31 日的 9 个月期间，为使财务数据前后保持可比性，本年报中以截至 2017 年 12 月 31 日的 9 个月作为上年同期对本公司业务及财务数据进行前后比较

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
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	司库
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
年度报告备置地	上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 27 层

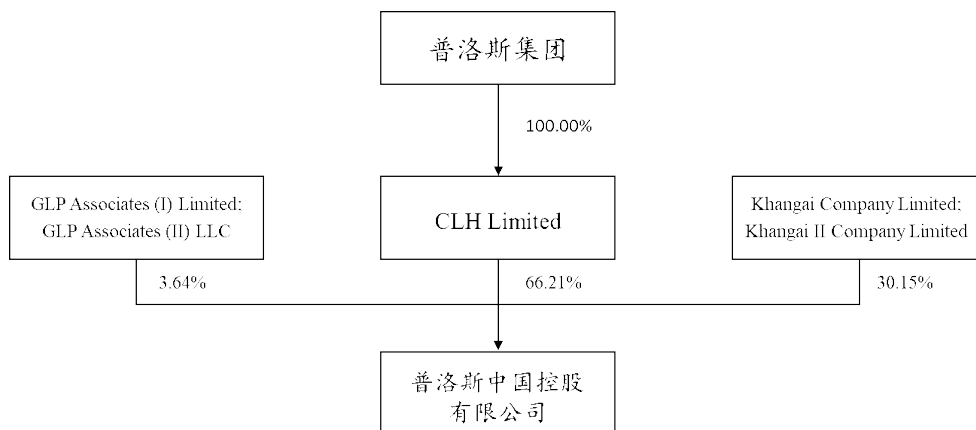
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：CLH Limited

报告期末实际控制人名称：普洛斯集团

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 有控股股东或实际控制人 ☐ 无控股股东或实际控制人

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

债券代码	136537.SH、136538.SH
债券简称	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

债券代码	112644.SZ、112670.SZ、112692.SZ、
------	--------------------------------

	112727.SZ、112872.SZ
债券简称	18GLPR1、18GLPR2、18GLPR3、18GLPR5、19GLPR1
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

债券代码	136537.SH、136538.SH、112644.SZ、112670.SZ、112692.SZ、112727.SZ、112872.SZ
债券简称	16GLP01、16GLP02、18GLPR1、18GLPR2、18GLPR3、18GLPR5、19GLPR1
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 k-22

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

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
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、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2019 年 7 月 13 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	3.12
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、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
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无

15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他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、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 7 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.58
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、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
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 2 月 7 日
7、到期日	2027 年 2 月 7 日
8、债券余额	12.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.65

10、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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2019 年 2 月 11 日支付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）自 2018 年 2 月 7 日至 2019 年 2 月 6 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
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	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
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 4 月 9 日
7、到期日	2027 年 4 月 9 日
8、债券余额	40.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.45
10、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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2019 年 4 月 9 日支付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）自 2018 年 4 月 9 日至 2019 年 4 月 8 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

14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	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
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 5 月 2 日
7、到期日	2027 年 5 月 2 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.09
10、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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、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
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	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
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 7 月 17 日
7、到期日	2027 年 7 月 17 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.20
10、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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、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
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	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
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112872.SZ
2、债券简称	19GLPR1
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开

	发行“一带一路”公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019 年 3 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 18 日
7、到期日	2028 年 3 月 18 日
8、债券余额	33.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.35
10、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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、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
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于本期债券品种一存续期第 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
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一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品种一的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一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
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136537.SH

债券简称	16GLP01
募集资金专项账户运作情况	“16GLP01”和“16GLP02”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金扣除发行费用后，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内

	借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136538.SH

债券简称	16GLP02
募集资金专项账户运作情况	“16GLP01”和“16GLP02”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金扣除发行费用后，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112644.SZ

债券简称	18GLPR1
募集资金专项账户运作情况	“18GLPR1”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112670.SZ

债券简称	18GLPR2
募集资金专项账户运作情况	“18GLPR2”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专

	项账户运作情况良好
募集资金总额	40.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况 及履行的程序	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团 股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流 基础设施资产相应的并购贷款。募集资金使用情况与募 集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及 具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成 整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112692.SZ

债券简称	18GLPR3
募集资金专项账户运作情况	“18GLPR3”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专 项账户运作情况良好
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况 及履行的程序	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团 股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流 基础设施资产相应的并购贷款。募集资金使用情况与募 集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及 具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成 整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112727.SZ

债券简称	18GLPR5
募集资金专项账户运作情况	“18GLPR5”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专 项账户运作情况良好
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况 及履行的程序	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团 股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流 基础设施资产相应的并购贷款。募集资金使用情况与募 集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及 具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成 整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112872.SZ

债券简称	19GLPR1
------	---------

募集资金专项账户运作情况	“19GLPR1”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况良好
募集资金总额	33.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况 及履行的程序	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团 股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款。募集资金使用情况 与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及 具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成 整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136537
债券简称	16GLP01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2018 年 9 月 27 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响， 违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对 投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	136538
债券简称	16GLP02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2018 年 9 月 27 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响， 违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对 投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112644
债券简称	18GLPR1
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

评级报告出具时间	2018 年 9 月 27 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112670
债券简称	18GLPR2
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2018 年 9 月 27 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112692
债券简称	18GLPR3
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2018 年 9 月 27 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112727
债券简称	18GLPR5
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2018 年 9 月 27 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响

	， 违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	112872.SZ
债券简称	19GLPR1
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 3 月 1 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响， 违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：136537.SH

债券简称	16GLP01
偿债计划概述	本期债券将于 2019 年 7 月 13 日到期兑付（一年内到期）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	偿债计划与募集说明书承诺及其他约定一致

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136537.SH

债券简称	16GLP01
账户资金的提取情况	截至报告期末账户资金已提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	专项偿债账户设置情况与募集说明书承诺及其他约定一致

债券代码：136538.SH

债券简称	16GLP02
账户资金的提取情况	截至报告期末账户资金已提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	专项偿债账户设置情况与募集说明书承诺及其他约定一致

债券代码：112644.SZ

债券简称	18GLPR1
账户资金的提取情况	截至报告期末募集资金已提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	专项偿债账户设置情况与募集说明书承诺及其他约定一致

债券代码：112670.SZ

债券简称	18GLPR2
账户资金的提取情况	截至报告期末募集资金已提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	专项偿债账户设置情况与募集说明书承诺及其他约定一致

致情况	
-----	--

债券代码：112692.SZ

债券简称	18GLPR3
账户资金的提取情况	截至报告期末募集资金已提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	专项偿债账户设置情况与募集说明书承诺及其他约定一致

债券代码：112727.SZ

债券简称	18GLPR5
账户资金的提取情况	截至报告期末募集资金已提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	专项偿债账户设置情况与募集说明书承诺及其他约定一致

债券代码：112872.SZ

债券简称	19GLPR1
账户资金的提取情况	截至本报告出具日募集资金已提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	专项偿债账户设置情况与募集说明书承诺及其他约定一致

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136537.SH
债券简称	16GLP01
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“16GLP01”的受托管理人，中金公司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。中金公司依据《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，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务	债券受托管理人于 2018 年 9 月 28 日在上海证券交易所

管理/债权代理报告及披露地址	披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理报告（截至 2018 年 3 月 31 日止年度）》
----------------	--

债券代码	136538.SH
债券简称	16GLP02
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“16GLP02”的受托管理人，中金公司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。中金公司依据《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，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2018 年 9 月 28 日在上海证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理报告（截至 2018 年 3 月 31 日止年度）》

债券代码	112644.SZ
债券简称	18GLPR1
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR1”的受托管理人，招商证券股份有限公司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。招商证券股份有限公司依据《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，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2018 年 12 月 31 日，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 8.1 亿元。除上述情况外，不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责，招商证券将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法权益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2018 年 9 月 27 日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理报告（截至 2018 年 3 月 31 日止年度）》

债券代码	112670.SZ
债券简称	18GLPR2
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司

受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR2”的受托管理人，招商证券股份有限公司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实施情况，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。招商证券股份有限公司依据《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，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2018 年 12 月 31 日，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 8.1 亿元。除上述情况外，不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责，招商证券将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2018 年 9 月 27 日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理报告（截至 2018 年 3 月 31 日止年度）》

债券代码	112692.SZ
债券简称	18GLPR3
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR3”的受托管理人，招商证券股份有限公司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实施情况，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。招商证券股份有限公司依据《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，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2018 年 12 月 31 日，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 8.1 亿元。除上述情况外，不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责，招商证券将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2018 年 9 月 27 日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理报告（截至 2018 年 3 月 31 日止年度）》

债券代码	112727.SZ
------	-----------

债券简称	18GLPR5
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR5”的受托管理人，招商证券股份有限公司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实施情况，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。招商证券股份有限公司依据《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，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2018 年 12 月 31 日，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 8.1 亿元。除上述情况外，不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责，招商证券将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法权益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2018 年 9 月 27 日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理报告（截至 2018 年 3 月 31 日止年度）》

债券代码	112872.SZ
债券简称	19GLPR1
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“19GLPR1”的受托管理人，招商证券股份有限公司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实施情况，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。招商证券股份有限公司依据《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，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2018 年 12 月 31 日，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 8.1 亿元。除上述情况外，不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责，招商证券将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法权益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

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

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 12 月 31 日，公司在中国拥有并经营占地约 5,534 万平方米，建筑面积共计约 3,724 万平方米，价值约 242 亿美元的物流基础设施，已建成的仓储面积约为 2,432 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 15 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 12 月末，公司的仓储物流园覆盖中国 42 个主要市场，已建成约 331 个仓储物流园，所持有仓储物流园总建筑面积约 3,724 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 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
完工稳定物业	20.53	17.64
完工未稳定物业	2.95	1.58
其他设施 ¹	0.91	0.84
在建物业/重新调整物业	5.81	4.96
土地储备	7.04	5.36
合计	37.24	30.38

注：1、其他设施指停车场和堆场

报告期内公司的仓储资产出租情况如下：

单位：万平方米、元/平方米/月

项目	2018 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
总建筑面积（完工物业）	2,431.68	2,001.04
可供出租面积（完工物业）	2,414.16	1,985.13
实际出租面积（完工物业）	2,069.56	1,664.00
其中：完工稳定物业 ¹	1,935.57	1,627.39
完工未稳定物业	133.99	36.61
出租率（%）（完工稳定物业）	91.00	89.00
平均租金水平（完工稳定物业）	33.77	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 33.8 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。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 2017 年的 6,856 亿元，年复合增长率达到 18.5%。

同时，我国网上零售总额在 2018 年达到 9 万亿元，近 5 年均复合增速达到 33%。快递业务量从 2007 年的 12 亿件增长到 2018 年的超过 500 亿件，业务量规模已经位居世界第一，年化复合增速高达 41%，业务收入年化复合增速超过 30%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将持续增长，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 12 月 31 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 2,430 万平方米，排名市场第一；万纬物流持有面积 330 万平方米，易商红木持有面积 280 万平方米，宝湾物流持有面积 280 万平方米。各家仓储地产企业业务网点均已实现了国内一、二线城市及重点区域城市

的覆盖，逐步建立起我国仓储地产的全国网络。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：美元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
仓储及金融服务业收入	75,344.30	22,368.40	70.31	93.54	63,207.30	23,458.50	62.89	99.23
其他业务收入	5,203.00	-	100.00	6.46	491.40	-	100.00	0.77
合计	80,547.30	22,368.40	72.23	100.00	63,698.70	23,458.50	63.17	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：美元

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
仓储及金融服务业收入	75,344.30	22,368.40	70.31	19.20	-4.65	11.81
其他业务收入	5,203.00	-	100.00	958.81	-	-
合计	80,547.30	22,368.40	72.23	26.45%	-4.65	14.34

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

本年度发行人其他业务收入大幅增长，主要系公司金融资产公允价值增加所致。本年度发行人金融资产公允价值变动收益达 3,877.80 万美元，占发行人其他业务收入的 74.53%。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 5,765.89 万元，占年度销售总额 7.65%；其中前五名客户销售额中

关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。（单位：美元）

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 18,278.47 万元，占年度采购总额 21.90%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

☐适用 ☒不适用

其他说明

不适用

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

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 41 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、投资状况**（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资**

□适用 √不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

□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》、公司章程规定的情况

□是 √否

（四） 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

单位：万元 币种：美元

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

存在业务实质的现金收支包括提供与购买产品/劳务属于经营性往来款，其他现金收支包括资金拆借属于非经营性往来款。

2. 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

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：16,027.50（单位：万美元），占合并口径净资产的比例（%）：1.24，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

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

根据香港会计师协会对香港财务报告准则第 9 号“金融工具”的修订，金融资产原有分类即持有至到期投资、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，替换为三个新的主要类别：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。

根据新修订准则，发行人对 2018 年 4 月 1 日相关金融资产账面价值进行追溯调整如下：

单位：万元 币种：美元

项目	变动金额
1.留存收益	
从当前以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值储备（可转回）转移	3,249.70
相关税金	- 737.80
2018 年 4 月 1 日留存收益净增加	2,511.90
2.公允价值储备（可转回）	
转移至与当前以公允价值计量且其变动计入其他综合收益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）	- 22,897.60

3.公允价值储备（不可转回）	
自以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益性证券相关的公允价值储备（可转回）转移至 2018 年 4 月 1 日公允价值储备（不可转回）增加	22,897.60

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、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：万元 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	2,345,684.30	1,827,781.90	28.34	
2	总负债	1,048,760.30	755,247.80	38.86	发行人总负债增长，系公司因业务扩张需要本年度新增发行债券及银行借款增加所致
3	净资产	1,296,924.00	1,072,534.10	20.92	
4	归属母公司股东的净资产	1,036,844.00	874,510.50	18.56	
5	资产负债率 (%)	44.71	41.32	8.20	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	45.28	42.04	7.71	
7	流动比率	0.83	0.78	6.12	
8	速动比率	0.83	0.78	6.51	
9	期末现金及现金等价物余额	66,329.60	83,893.90	-20.94	

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	75,344.30	63,207.30	19.20	
2	营业成本	-7,049.10	-10,111.60	-30.29	发行人营业成本降低，主要系销货及其他金融服务相关

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
					成本控制提升所致
3	利润总额	272,858.30	78,660.10	246.88	发行人本年度利润总额大幅增长主要系投资性房地产公允价值增加所致
4	净利润	192,675.90	57,690.80	233.98	发行人净利润增加主要系投资性房地产增值所致
5	扣除非经常性损益后净利润	35,234.30	21,234.80	65.93	发行人扣除非经常性损益增加主要系业务扩张营业利润增长所致
6	归属母公司股东的净利润	153,370.90	46,558.80	229.41	发行人归母净利润增加主要系投资性房地产增值所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	296,459.60	93,730.20	216.29	发行人 EBITDA 增加主要系投资性房地产增值所致
8	经营活动产生的现金流净额	39,821.60	8,096.10	391.86	发行人经营活动产生的现金流量净额大幅增加, 主要系税前利润显著增长所致, 本期发行人税前利润达 272,858.30 万美元, 较上期增长 194,198.20 万美元
9	投资活动产生的现金流净额	-186,863.90	-129,755.90	44.01	发行人本年度投资活动现金流出增加主要系因业务扩张需要新增收购子公司、收购投资性房地产、投资性房地产开发支出所致
10	筹资活动产生的现金流净额	110,072.20	122,633.40	-10.24	
11	应收账款周转率	7.88	6.23	26.47	
12	存货周转率	5.44	16.17	-66.37	发行人存货周转率下降, 主要系营业成本降低所致
13	EBITDA 全部债务比	0.59	0.13	346.17	发行人 EBITDA 全部债务比大幅提高, 主要系 EBITDA 显著增长所致
14	利息保障倍数	12.53	6.15	103.77	发行人利息保障倍数大幅提高, 主要系 EBIT 显著增长

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
					、流动性优化所致
15	现金利息保障倍数	3.51	1.98	77.59	发行人现金利息保障倍数大幅提高, 主要系经营现金流入显著增长、流动性优化所致
16	EBITDA 利息倍数	12.55	6.17	103.33	发行人 EBITDA 利息倍数大幅提高, 主要系 EBITDA 显著增长、流动性优化所致
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

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

见“（一）主要会计数据和财务指标”。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 美元

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
投资性房地产	1,785,564.60	1,456,262.70	22.61	-
对合营企业投资	98,028.20	34,989.80	180.16	发行人对合营企业投资大幅增加, 主要系因业务扩张需要新增投资合营企业所致
对联营企业投资	35,850.10	21,512.80	66.65	发行人对联营企业投资大幅增加, 主要系因业务扩张需要新增投资联营企业所致
递延所得税资产	811.40	446.40	81.77	发行人递延所得税资产大幅增加, 主要系未利用的可抵扣费用扩大所致

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
厂房及设备	1,214.90	889.20	36.63	发行人厂房及设备增加，主要系收购子公司所获厂房及设备增加所致
无形资产	29,525.80	31,167.20	-5.27	-
其他长期投资	106,466.30	106,748.60	-0.26	-
其他非流动资产	39,650.80	12,492.80	217.39	发行人其他非流动资产大幅增加，主要系发行人提供给合营企业与联营企业的借款增加所致
非流动资产合计	2,097,112.10	1,664,509.50	25.99	-
应收及其他应收款项	181,506.80	78,294.60	131.83	发行人应收及其他应收款项大幅增加，主要系应收合营企业及联营企业款项大幅增加所致
存货	735.80	1,083.90	-32.12	发行人存货减少，主要系库存商品销售所致
现金及现金等价物	66,329.60	83,893.90	-20.94	-
流动资产合计	248,572.20	163,272.40	52.24	发行人流动资产显著增长，主要系应收及其他应收款项增加所致
资产合计	2,345,684.30	1,827,781.90	28.34	-

2. 主要资产变动的原因

见“1. 主要资产情况”。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：美元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
现金	4,147.10	-	为向银行存入的保证金款项	-
投资性房地产	902,034.00	902,034.00	为取得信贷融资向	-

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
			银行进行抵押	
合计	906,181.10	902,034.00	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：万元 币种：美元

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
贷款及长期借款	447,093.40	198,532.10	125.20	发行人贷款及长期借款大幅增加，主要系新增银行借款及发行债券所致
递延所得税负债	200,952.60	138,323.00	45.28	发行人递延所得税负债增加，主要系应纳税投资性房地产公允价值变动增加所致
其他非流动负债	102,281.20	210,369.10	-51.38	发行人其他非流动负债减少，主要系应付投资性房地产收购价款大幅减少所致
非流动负债小计	750,327.20	547,224.20	37.12	发行人非流动负债增加，主要系贷款及长期借款大幅增加所致
贷款及短期借款	165,915.80	96,015.30	72.80	发行人贷款及短期借款大幅增加，主要系新增银行借款所致
应付货款及其他应付款项	128,116.30	109,951.40	16.52	
应交税金	4,401.00	2,056.90	113.96	发行人应交税金大幅增加，主要系税前利润显著增长所致

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				致
流动负债小计	298,433.10	208,023.60	43.46	发行人流动负债增加, 主要系贷款及短期借款增长较快所致
负债合计	1,048,760.30	755,247.80	38.86	发行人负债总额增加, 主要系贷款及短期、长期借款增长较快所致

2. 主要负债变动的原因

见“1. 主要负债情况”

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

√适用 □不适用

境外负债的具体内容:

截至报告期末, 发行人境外负债总额 260,667.85 万美元。其中美元、港元、欧元与澳元借款余额分别为 82,608.20、82,492.43、228.94 和 315.88 万美元, 从间接控股股东借款 95,022.40 万美元。

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 712,884.80 万元, 上年末借款总额 505,362.70 万元, 借款总额同比变动 41.06%。(单位: 美元)

报告期末借款总额同比变动超过 30%, 或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

√适用 □不适用

1. 借款情况披露

单位: 万元 币种: 美元

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	外币报表折算差异	报告期末金额
贷款及借款	294,547.40	427,091.20	-205,949.60	97,320.20	613,009.20
控股公司借款	206,767.00	26,700.00	-137,339.50	-1,105.10	95,022.40
少数股东借款	3,439.90	-	3,652.00	900.40	688.30
来自第三方借款	-	577.20	-	4.20	581.40
合营企业借款	-	3,147.20	-	-	3,147.20
应付票据	608.40	172.10	-	-	436.30

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

☐存在 ☒不存在

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

☐适用 ☒不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

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

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

普洛斯中国未来一年内的资金需求平稳可控，虽然普洛斯中国目前在建/重新调整和待开发的仓储物业面积较大，后续资本性支出规模大，面临较大的融资压力，但是普洛斯中国财务杠杆低，后续尚有较大融资空间。且公司已通过引入战略投资者、设立物流仓储开发基金等方式筹资，融资渠道广泛。

2. 所获银行授信情况

单位：百万元 币种：美元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
招商银行	1,306.46	903.51	402.95
中国银行	1,156.64	954.60	202.04
工商银行	429.08	371.75	57.33
交通银行	387.99	281.27	106.72
三井住友银行	350.00	350.00	-
其他银行合计	310.98	162.37	148.61
建设银行	262.91	227.31	35.61
花旗银行	99.63	99.58	0.05
合计	4,303.69	3,350.39	953.31

（单位：美元）上年末银行授信总额度：35.75 亿元，本报告期末银行授信总额度 43.04 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：7.29 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

公司已获批尚未发行的债券或债务融资工具包括：（1）2018 年 1 月 2 日，经中国证监会“证监许可[2018]5 号”核准，公司获批在境内面向合格投资者公开发行不超过 120 亿元公司债券，截至 2018 年 12 月 31 日尚余额度人民币 33 亿元。2019 年 3 月 18 日，公司完成“普洛斯中国控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司

债券（第一期）（品种一）”发行，融资规模 33 亿元，于报告期后已将剩余额度发行完毕。

（2）经“上证函[2018]904 号”核准，公司子公司普洛斯投资(上海)有限公司获批在上交所发行“中信证券-普洛斯仓储物流 1-X 期资产支持专项计划”，拟发行金额人民币 50 亿元。子公司普洛斯投资(上海)有限公司已于 2018 年 9 月 28 日启动“中信证券-普洛斯仓储物流 1 期资产支持专项计划”发行，融资规模 15.015 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日尚余额度 34.985 亿人民币。2019 年 1 月 31 日，普洛斯投资(上海)有限公司于报告期后完成“中信证券-普洛斯仓储物流 2 期资产支持专项计划”发行，总发行规模 15.015 亿元，截至本年度报告签署日剩余额度 19.97 亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：美元

报告期利润总额：272,858.30 万元

报告期非经常性损益总额：157,441.60 万元

报告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

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 亿元

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

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

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、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

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情况

☐适用 ☒不适用

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；

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年度报告、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年度报告（截至 2018 年 12 月 31 日止年度）》之盖章页)



普洛斯中国控股有限公司

2019 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2018 年 12 月 31 日

编制单位：股份有限公司

单位：万元 币种：美元

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		
应收票据及应收账款		
其中：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		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	735.80	1,083.90
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	181,506.80	78,294.60
现金及现金等价物	66,329.60	83,893.90
流动资产合计	248,572.20	163,272.40
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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	1,785,564.60	1,456,262.70
固定资产		
在建工程		

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	98,028.20	34,989.80
对联营企业的投资	35,850.10	21,512.80
递延所得税资产	811.40	446.40
厂房及设备	1,214.90	889.20
商誉及无形资产	29,525.80	31,167.20
其他长期投资	106,466.30	106,748.60
其他非流动资产	39,650.80	12,492.80
非流动资产合计	2,097,112.10	1,664,509.50
资产总计	2,345,684.30	1,827,781.90
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	165,915.80	96,015.30
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		
应付票据及应付账款		
应付及其他应付款	128,116.30	109,951.40
预收款项		
合同负债		
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	4,401.00	2,056.90
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
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	298,433.10	208,023.60
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	447,093.40	198,532.10
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		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	200,952.60	138,323.00
其他非流动负债	102,281.20	210,369.10
非流动负债合计	750,327.20	547,224.20
负债合计	1,048,760.30	755,247.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	695,082.50	695,082.50
储备	341,761.50	179,428.00
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	1,036,844.00	874,510.50
少数股东权益	260,080.00	198,023.60
所有者权益（或股东权益）合计	1,296,924.00	1,072,534.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,345,684.30	1,827,781.90

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燧 会计机构负责人：金颖

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:普洛斯中国控股有限公司

单位:万元 币种:美元

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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
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	61,160.70	22,245.20
现金及现金等价物	8,096.50	4,507.70
其他流动资产		
流动资产合计	69,257.20	26,752.90
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		
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	987,171.80	823,074.70
向子公司借款	109,631.40	91,419.60
其他非流动资产	313.50	
非流动资产合计	1,097,116.70	914,494.30
资产总计	1,166,373.90	941,247.20
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	98,713.00	15,281.80
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		
应付票据及应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	126.10	132.50
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	220,125.70	53,110.90
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	258,446.50	38,028.20
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		
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	201,410.60
非流动负债合计	353,468.90	239,438.80
负债合计	573,594.60	292,549.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	695,082.50	695,082.50
储备	-102,303.20	-46,385.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润		
所有者权益（或股东权益）合计	592,779.30	648,697.50
负债和所有者权益（或股东	1,166,373.90	941,247.20

权益) 总计		
--------	--	--

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—12 月

单位:万元 币种:美元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	80,547.30	63,698.70
其中：营业收入	75,344.30	63,207.30
其他业务	5,203.00	491.40
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-76,124.00	-35,812.20
其中：营业成本		
销售成本及其他金融服务成本	-7,049.10	-10,111.60
物业相关支出	-15,319.30	-13,346.90
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		
研发费用		
财务费用	-44,037.00	-2,414.20
其中：利息费用	-23,196.00	-14,739.70
利息收入	1,487.80	496.80
其他费用	-9,718.60	-9,939.50
资产减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	25,087.60	1,524.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,690.30	1,524.70
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	7,511.40	1,663.50
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	1,178.90	-138.80

处置子公司收益	16,397.30	
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	243,347.40	49,281.70
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		-32.80
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	272,858.30	78,660.10
减：所得税费用	-80,182.40	-20,969.30
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	192,675.90	57,690.80
（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.少数股东损益	39,305.00	11,132.00
2.归属于母公司股东的净利润	153,370.90	46,558.80
六、其他综合收益的税后净额	-133,293.70	64,601.40
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-24,903.40	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-24,903.40	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-108,390.30	64,601.40
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		10,198.20
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	-108,390.30	54,403.20

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	59,382.20	122,292.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,606.90	100,852.40
归属于少数股东的综合收益总额	18,775.30	21,439.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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—12 月

单位:万元 币种:美元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		
减：营业成本	-592.40	-384.70
其中：其他业务支出		-384.70
其他费用	-592.40	
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用	-29,287.40	4,905.50
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-29,879.80	4,520.80
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）	-29,879.80	4,520.80
减：所得税费用	-243.60	-167.30
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-30,123.40	4,353.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	-57,243.90	34,210.70
6.其他		
六、综合收益总额	-87,367.30	38,564.20
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—12 月

单位：万元 币种：美元

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	272,858.30	78,660.10
调整：		
无形资产摊销	115.90	114.50
厂房及设备折旧	289.40	215.90
处置子公司的利得	-16,397.30	
应占合营企业利润	-7,511.40	-1,663.50

应占联营企业利润	-1,178.90	138.80
固定资产处置损失	6.20	32.80
投资性房地产公允价值变动	-243,347.40	-49,281.70
金融资产公允价值变动	-3,877.80	
确认应收及其他应收款项减值损失	359.60	824.60
以权益结算的股份支付		543.10
净财务费用	44,037.00	2,414.20
应收及其他应收款项	715.00	-25,149.30
应付及其他应付款项	1,371.80	5,452.70
经营活动产生的现金流量	47,440.40	12,302.20
已付税金	-7,618.80	-4,206.10
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	39,821.60	8,096.10

额		
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	478.30	395.40
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		
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）	-74,701.10	-29,137.10
处置子公司（扣除处置所得现金）	86,069.20	-167.70
购买其他投资支付的现金	-29,248.90	-18,179.10
收购投资性房地产	-1,508.70	-10,471.80
处置投资性房地产		2,483.50
处置合营企业和联营企业		3,027.00
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	-83,472.90	-57,373.90
支付收购投资性房地产押金	-6,252.40	-12,505.20
支付收购厂房及设备	-687.00	-366.50
向合营企业的贷款	-924.90	
向联营企业的贷款	-15,825.90	-2,894.80
向少数股东的贷款	-444.50	-515.60
向第三方企业的贷款	-19,420.20	-9,887.90
收到合营企业偿还的贷款	2,575.00	60.20
收到联营企业偿还的贷款	728.50	4,880.80
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	7,126.60	6,601.20
对合营企业的注资	-36,475.20	-1,221.50
对联营企业的注资	-15,418.00	-4,298.90
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净	-186,863.90	-129,755.90

额		
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	218,719.50	15,028.40
收到其他与筹资活动有关的现金		
少数股东出资额	20,280.70	9,975.20
新增最终控股公司借款		61,500.00
新增间接控股公司借款	26,700.00	
向少数股东借款	256.70	
向合营企业借款	3,147.20	
向第三方借款	577.20	
新增银行借款	208,371.70	108,775.60
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		
偿还最终控股公司借款		-17,000.00
偿还间接控股公司借款	-137,339.50	
偿还少数股东借款	-3,652.00	-4,065.40
偿还银行借款	-205,949.60	-37,134.00
已付利息	-18,904.40	-12,602.20
少数股东股息支付	-325.40	-1,937.70
从少数股东收购子公司股份	-1,809.90	-240.10
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	110,072.20	122,633.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,227.70	2,942.60
五、现金及现金等价物净增加额	-36,970.10	973.60
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	
六、期末现金及现金等价物余额	66,329.60	83,893.90

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—12 月

单位:万元 币种:美元

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	-29,879.80	4,520.80
调整:		
净财务费用	29,546.70	-5,817.50
代扣代缴税金及附加	130.20	47.00
营运资金变动前营运亏损	-202.90	-1,249.70
其他应收款增加额	-27,675.60	340.10
其他应付款项增加额	92,941.70	3,922.90
经营活动产生的现金流量	65,063.20	3,013.30
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	65,063.20	3,013.30
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	1,832.80	3,870.70
收到子公司偿还的贷款	12,613.90	23,525.80
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	-32,068.00	-17,289.30
对子公司的注资	-156,480.70	-79,577.20

投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-174,102.00	-69,470.00
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	196,144.10	15,188.50
新增股东借款	26,700.00	61,500.00
新增合营企业借款	3,147.20	
收到银行贷款	138,565.50	15,149.20
偿还银行贷款	-127,579.30	
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		-160.10
新增银行贷款的交易费		-48.90
偿还股东借款	-137,339.50	-17,000.00
已付利息	-9,186.20	-5,481.60
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	90,451.80	69,147.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-89.70	24.40
五、现金及现金等价物净增加额	-18,587.00	2,690.40
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	8,096.50	4,507.70

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

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用