

普洛斯中国控股有限公司

公司债券半年度报告

(2019 年)

二〇一九年十月

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 2019 年 6 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	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 信息披露网址及置备地	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况	7
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	15
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	20
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	22
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	22
第三节 业务经营和公司治理情况	26
一、 公司业务和经营情况	26
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	31
第四节 财务情况	33
一、 财务报告审计情况	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	33
三、 合并报表范围调整	35
四、 主要会计数据和财务指标	35
五、 资产情况	38
六、 负债情况	40
七、 利润及其他损益来源情况	42
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	42
九、 对外担保情况	42
第五节 重大事项	43
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	43
二、 关于破产相关事项	43
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	43
四、 其他重大事项的信息披露情况	43
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	44
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	45
第八节 备查文件目录	46
财务报表	48
担保人财务报表	64

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	2019 年 1 月 1 日-2019 年 6 月 30 日
上期/上年同期	指	2018 年 4 月 1 日-2018 年 9 月 30 日
人民币	指	中华人民共和国的法定货币
元	指	人民币元
美元	指	美利坚合众国的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
世邦魏理仕	指	世邦魏理仕地产咨询服务公司
宝湾	指	宝湾物流控股有限公司
嘉民	指	澳大利亚嘉民集团（Goodman Group）
易商红木	指	易商红木集团（由上海益商仓储服务有限公司和新加坡红木集团合并而成）
完工稳定物业	指	已完工达到一年或是出租率达到 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

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

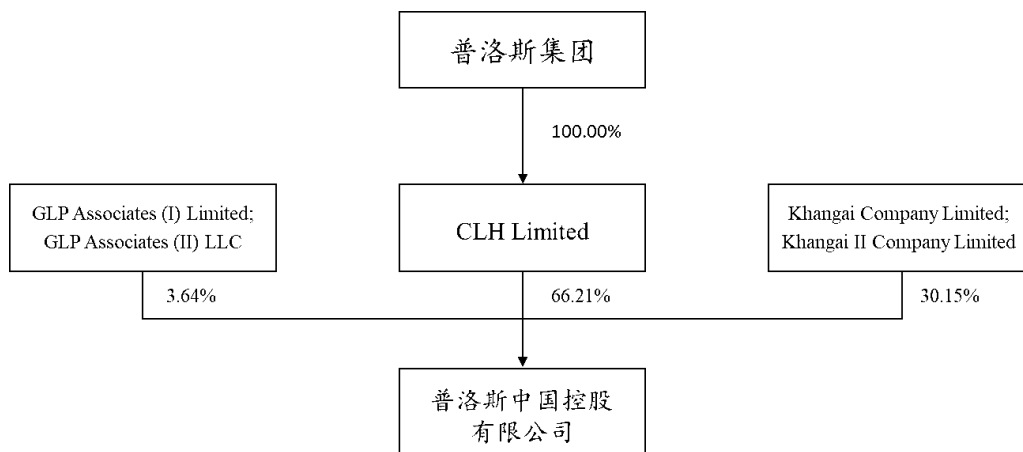
登载半年度报告的交易 场所网站网址	上海证券交易所网站/深圳证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/http://www.szse.cn
半年度报告备置地	上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 27 层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

**（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**

☒适用 ☐不适用

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	北京市西城区月坛南街甲 1 号院 3 号楼 17 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	0.00
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 2019 年 7 月 15 日（因 2019 年 7 月 13 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）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 2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日期间的利息及兑付本期债券的本金。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，且已兑付完毕
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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 2019 年 7 月 15 日（因 2019 年 7 月 13 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）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 2018 年 7 月 13 日至 2019 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、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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（因 2019 年 2 月 7 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）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、报告期内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、报告期内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、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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、报告期内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、报告期内投资者回售选	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债

择权的触发及执行情况	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、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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	公司于 2019 年 5 月 6 日（因 2019 年 5 月 2 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）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（第三期）自 2018 年 5 月 2 日至 2019 年 5 月 1 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、报告期内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、报告期内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、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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	公司于 2019 年 7 月 17 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（第四期）自 2018 年 7 月 17 日至 2019 年 7 月 16 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、报告期内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、报告期内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、报告期内发行人赎回选	无

择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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、报告期内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。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、报告期内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。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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	2019 年 6 月 28 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	2019 年 6 月 28 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	2019 年 6 月 28 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	2019 年 6 月 28 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	2019 年 6 月 28 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	2019 年 6 月 28 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 6 月 28 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	本期债券于 2017 年 7 月 13 日到期，实际于 2019 年 7 月 15 日兑付（因 2019 年 7 月 13 日为非交易日，故顺延至其后第 1 个交易日）
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

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管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2019 年 6 月 27 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事务报告（2018 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 2019 年 6 月 27 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事务报告（2018 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 2019 年 6 月 30 日，招商资管聚利 2 号持有发行人发行的 18GLPR2（112670.SZ）票面 3 亿元，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 10.1 亿元，招商香港持有发行人境外债券 20 万美元。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 2019 年 6 月 28 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事务年度报告（截至 2018 年 12 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 2019 年 6 月 30 日，招商资管聚利 2 号持有发行人发行的 18GLPR2（112670.SZ）票面 3 亿元，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 10.1 亿元，招商香港持有发行人境外债券 20 万美元。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 2019 年 6 月 28 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事务年度报告（截至 2018 年 12 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 2019 年 6 月 30 日，招商资管聚利 2 号持有发行人发行的 18GLPR2（112670.SZ）票面 3 亿元，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 10.1 亿元，招商香港持有发行人境外债券 20 万美元。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 2019 年 6 月 28 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事务年度报告（截至 2018 年 12 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 2019 年 6 月 30 日，招商资管聚利 2 号持有发行人发行的 18GLPR2（112670.SZ）票面 3 亿元，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 10.1 亿元，招商香港持有发行人境外债券 20 万美元。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 2019 年 6 月 28 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事务年度报告（截至 2018 年 12 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 2019 年 6 月 30 日，招商资管聚利 2 号持有发行人发行的 18GLPR2（112670.SZ）票面 3 亿元，招商证券自营部门持有发行人发行的公司债券共计 10.1 亿元，招商香港持有发行人境外债券 20 万美元。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 2019 年 6 月 28 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事务年度报告（截至 2018 年 12 月 31 日止年度）》

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 2019 年 6 月 30 日，公司在中国拥有并经营占地约 5,800 万平方米，建筑面积共计约 4,000 万平方米，价值约 290 亿美元的物流基础设施，已建成的仓储面积约为 2,570 万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

普洛斯是中国最大的现代产业园的提供商和服务商，也是中国市场最早启动智慧物流及相关产业生态系统的打造者和促进者。普洛斯及旗下品牌环普，在 42 个战略性的区域市场投资、开发并管理着 362 个物流园、工业园及科创园，物业总面积约 4,000 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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
完工稳定物业	22.40	20.53
完工未稳定物业	2.49	2.95
其他设施 ¹	0.95	0.91
在建物业/重新调整物业	6.54	5.81
土地储备	7.20	7.04
合计	39.58	37.24

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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
总建筑面积（完工物业）	2,573.55	2,431.68
可供出租面积（完工物业）	2,557.58	2,414.16
实际出租面积（完工物业）	2,101.05	2,069.56
其中：完工稳定物业 ¹	2,035.15	1,935.57
完工未稳定物业	65.89	133.99
出租率（%）（完工稳定物业）	88.00	91.00
平均租金水平（完工稳定物业）	34.37	33.77

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 88%左右；公司仓储的平均租金水平为 34.40 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 2018 年的 7,055 亿元，年复合增长率达到 16.6%。

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 2019 年 6 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 2570 万平方米，排名市场第一；万纬物流持有面积 560 万平方米，菜鸟网络持有面积 300 万平方米，易商红木持有面积 300 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	46,518.50	12,436.70	73.27	95.68	51,391.70	15,974.40	68.92	94.73
其他业务收入	2,098.80	-	100.00	4.32	2,857.70	-	100.00	5.27
合计	48,617.30	12,436.70	74.42	100.00	54,249.40	15,974.40	70.55	100.00

注：本期指 2019 年 1-6 月，上年同期指 2018 年 4-9 月

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	46,518.50	12,436.70	73.27	-9.48	-22.15	6.31
其他业务收入	2,098.80	-	100.00	-26.56	-	-
合计	48,617.30	12,436.70	74.42	-10.38	-22.15	5.48

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。

不适用

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 2,251.15 万元，占报告期内销售总额 4%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

□适用 √不适用

向前五名供应商采购额 16,586.12 万元，占报告期内采购总额 18%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

□适用 √不适用

其他说明

无

（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 42 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。全球领先的现代物流设施提供商普洛斯（GLP）2018 年 2 月宣布，其与中国人寿联合发起设立了普洛斯在中国的第一个收益增值型基金（以下简称“基金”）。该基金的承诺资本为 100 亿元人民币（约合 16 亿美元），将用于在中国收购已完工物流和工业资产。发行人于 2018 年 5 月宣布设立隐山现代物流服务基金，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 支基金，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） 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

单位：万元 币种：人民币

（一） 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。

（二） 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

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：71,420.30 万美元，占合并口径净资产的比例（%）：5.04%，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

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 ☒ 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

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。

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。

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：

（一） 会计政策变更

1、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。

2、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。

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：

- （1）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；
- （2）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；
- （3）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。

3、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。

4、作为出租人的会计处理

除了出租上述第 3 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。

（二）应用上述会计政策时的关键会计判断和估计不确定性

1、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。

2、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。

（三）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。

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财务报表范围内子公司，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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	2,629,044.40	2,345,684.30	12.08	-
2	总负债	1,211,294.60	1,048,760.30	15.50	-
3	净资产	1,417,749.80	1,296,924.00	9.32	-
4	归属母公司股东的净资产	1,069,274.10	1,036,844.00	3.13	-
5	资产负债率(%)	46.07	44.71	3.05	-
6	扣除商誉及无形资	46.61	45.28	2.93	-

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
	产后的资产负债率 (%)				
7	流动比率	0.96	0.83	15.09	-
8	速动比率	0.95	0.83	14.76	-
9	期末现金及现金等 价物余额	158,421.60	66,329.60	138.84	发行人期末现金及现金等价物余额大幅增加, 主要系上半年经营活动净现金流入 20,010.7 万美元, 投资活动现金净流出 100,583.5 万美元, 筹资活动现金净流入 172,755.4 万美元, 本期现金及现金等价物余额上升约 92,182.6 万美元所致

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	46,518.50	51,391.70	-9.48	-
2	营业成本	12,436.70	15,974.40	-22.15	-
3	利润总额	53,825.90	201,273.50	-73.26	发行人利润总额减少, 主要系去年同期评估公允价值所用的资本化率与折现率的调整导致去年同期投资性房地产公允价值变动较大所致
4	净利润	38,376.30	142,874.40	-73.14	发行人净利润减少, 主要系去年同期评估公允价值所用的资本化率与折现率的调整导致去年同期投资性房地产公允价值变动较大所致
5	扣除非经常性损益后净利润	15,770.20	-3,289.00	579.48	发行人扣除非经常性损益后净利润增加, 主要系上年同期人民币

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
					相对美元汇率贬值使得美元负债确认较大的汇兑损失, 本年同期未发生此项汇兑损失
6	归属母公司股东的净利润	29,075.60	115,560.80	-74.84	发行人归属母公司股东的净利润减少, 主要系去年同期评估公允价值所用的资本化率与折现率的调整导致去年同期投资性房地产公允价值变动较大所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	73,375.30	216,317.30	-66.08	发行人 EBITDA 减少, 主要系去年同期评估公允价值所用的资本化率与折现率的调整导致去年同期投资性房地产公允价值变动较大所致
8	经营活动产生的现金流净额	20,010.70	25,382.30	-21.16	-
9	投资活动产生的现金流净额	-100,583.50	-99,658.60	0.93	-
10	筹资活动产生的现金流净额	172,755.40	37,959.40	355.11	发行人筹资活动产生的现金流净额大幅增加, 主要系本期内偿还控股股东借款较少, 以及继续增长的银行借款与债券融资所致
11	应收账款周转率	8.13	7.66	6.14	-
12	存货周转率	2.35	6.80	-65.44	发行人整体存货规模较小, 报告期末发生一笔大额交易导致存货余额增幅较大, 从而存货周转率下降较多
13	EBITDA 全部债务比	0.17	0.69	-75.36	发行人 EBITDA 全部债务比减少

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
					, 主要系本期内 EBITDA 减少所致
14	利息保障倍数	3.74	14.36	-73.97	发行人利息保障倍数减少, 主要系本期内 EBIT 减少所致
15	现金利息保障倍数	2.24	3.39	-33.87	发行人现金利息保障倍数减少, 主要系融资额增加导致利息费用增加所致
16	EBITDA 利息倍数	3.76	13.38	-71.87	发行人 EBITDA 利息倍数减少, 主要系本期 EBITDA 下降以及利息费用上升所致
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

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
存货	1,696.40	735.80	130.55	发行人整体存货规模较小, 报告期末发生一笔大额交易导致存货余额增幅较大
应收及其他应收款项	132,335.30	181,506.80	-27.09	-

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
现金及现金等价物	158,421.60	66,329.60	138.84	发行人期末现金及现金等价物余额大幅增加，主要系上半年经营活动净现金流入 20,010.7 万美元，投资活动现金净流出 100,583.5 万美元，筹资活动现金净流入 172,755.4 万美元，本期现金及现金等价物余额上升约 92,182.6 万美元所致
流动资产合计	292,453.30	248,572.20	17.65	-
投资性房地产	1,937,049.20	1,785,564.60	8.48	-
无形资产	30,174.60	29,525.80	2.20	-
对合营企业的投资	119,002.60	98,028.20	21.40	-
对联营企业的投资	65,347.90	35,850.10	82.28	发行人对联营企业投资大幅增加，主要系本期增加对联营公司投资 3,282.6 万美元，以及本期享有联营公司净损益 5,134.6 万美元所致
递延所得税资产	538.60	811.40	-33.62	发行人递延所得税资产减少，主要系汇率波动产生的报表折算差异导致余额下降所致
物业、厂房及设备	13,335.20	1,214.90	997.64	发行人物业、厂房及设备大幅增加，主要系包括太阳能电站的开发和完工、新购置的自用商务房地产以及使用权资产导致本期余额上升所致
其他长期投资	135,586.20	106,466.30	27.35	-
其他非流动资产	35,556.80	39,650.80	-10.33	-
非流动资产合计	2,336,591.10	2,097,112.10	11.42	-
资产总计	2,629,044.40	2,345,684.30	12.08	-

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	4,146.80	-	为向银行存入的保证金款项	-
投资性房地产	1,165,710.80	1,165,710.80	为取得信贷融资向银行进行抵押	-
合计	1,169,857.60	1,165,710.80	-	-

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
贷款及短期借款	149,989.10	165,915.80	-9.60	-
应付及其他应付款	151,704.20	128,116.30	18.41	-
应交税费	3,393.70	4,401.00	-22.89	-
流动负债合计	305,087.00	298,433.10	2.23	-
贷款及长期借款	636,368.30	447,093.40	42.33	贷款及长期借款大幅增加，主要系融资额继续上升所致
递延所得税负债	214,009.10	200,952.60	6.50	-
其他非流动负债	55,830.20	102,281.20	-45.41	其他非流动负债减少，主要系应付中间控股公司的股东借款余额下降所致
非流动负债合计	906,207.60	750,327.20	20.77	-
负债合计	1,211,294.60	1,048,760.30	15.50	-

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 275,612.6 万美元。其中，美元、港元、欧元与澳元借款余额分别为 156,714.8、118,244.3、352.4 和 301.1 万美元，从间接控股股东借款 45,929.3 万美元；发行人境外发行了中期票据 5 亿美元。

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 843,242.1 万元，上年末借款总额 712,884.8 万元，借款总额总比变动 18.29%。

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

（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

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：

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

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

普洛斯中国上半年融资按计划及安排执行情况良好，下半年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
中国银行	1,224.97	910.54	314.43
招商银行	1,649.26	1,156.77	492.49
交通银行	621.84	503.26	118.57
工商银行	461.71	408.59	53.13
三井住友银行	350.00	305.50	44.50
建设银行	284.36	164.92	119.44
花旗银行	100.00	99.81	0.19
其他银行合计	394.61	288.46	106.15
合计	5,086.75	-	1,248.91

上年末银行授信总额度：43.04 亿元，本报告期末银行授信总额度 50.87 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：7.83 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）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。2019 年 1 月 31 日，普洛斯投资(上海)有限公司完成“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，剩余额度 19.97 亿元。

（2）发行人在境外联交所设立了等值 200 亿港元的 MTN 额度，无到期日，截至本报告出具之日，仅发行了 5 亿美元。

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：53,825.90 万元

报告期非经常性损益总额：22,606.10 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、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、发行人为永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 2019 年半年度报告》之盖章页)



2019年10月10日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2019 年 6 月 30 日

编制单位:股份有限公司

单位:千元 币种:美元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金		
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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		
应收款项融资		
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	16,964.00	7,358.00
合同资产		
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	1,323,353.00	1,815,068.00
现金及现金等价物	1,584,216.00	663,296.00
流动资产合计	2,924,533.00	2,485,722.00
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	19,370,492.00	17,855,646.00
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	301,746.00	295,258.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
对合营企业的投资	1,190,026.00	980,282.00
对联营企业的投资	653,479.00	358,501.00
递延所得税资产	5,386.00	8,114.00
物业、厂房及设备	133,352.00	12,149.00
其他长期投资	1,355,862.00	1,064,663.00
其他非流动资产	355,568.00	396,508.00
非流动资产合计	23,365,911.00	20,971,121.00
资产总计	26,290,444.00	23,456,843.00
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	1,499,891.00	1,659,158.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	1,517,042.00	1,281,163.00
预收款项		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	33,937.00	44,010.00
其他应付款		
其中：应付利息		

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
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	3,050,870.00	2,984,331.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
贷款及长期借款	6,363,683.00	4,470,934.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	2,140,091.00	2,009,526.00
其他非流动负债	558,302.00	1,022,812.00
非流动负债合计	9,062,076.00	7,503,272.00
负债合计	12,112,946.00	10,487,603.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,950,825.00	6,950,825.00
储备	3,741,916.00	3,417,615.00
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（或股东权益）合计	10,692,741.00	10,368,440.00
少数股东权益	3,484,757.00	2,600,800.00
所有者权益（或股东权益）合计	14,177,498.00	12,969,240.00

负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,290,444.00	23,456,843.00
-------------------	---------------	---------------

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

2019 年 6 月 30 日

编制单位:普洛斯中国控股有限公司

单位:千元 币种:美元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产		
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		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	702,868.00	611,607.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
现金及现金等价物	368,179.00	80,965.00
其他流动资产		
流动资产合计	1,071,047.00	692,572.00
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
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		
使用权资产		
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	10,940,779.00	9,871,718.00
向子公司借款	1,107,396.00	1,096,314.00
其他非流动资产	2,865.00	3,135.00
非流动资产合计	12,051,040.00	10,971,167.00
资产总计	13,122,087.00	11,663,739.00
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	1,023,393.00	987,130.00
交易性金融负债		
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		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,259.00	1,261.00
其他应付款	2,403,406.00	1,212,866.00
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	3,428,058.00	2,201,257.00
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	3,411,017.00	2,584,465.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	459,293.00	950,224.00
非流动负债合计	3,870,310.00	3,534,689.00
负债合计	7,298,368.00	5,735,946.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,950,825.00	6,950,825.00
储备	-1,127,106.00	-1,023,032.00
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	5,823,719.00	5,927,793.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,122,087.00	11,663,739.00

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

合并利润表
2019 年 1—6 月

单位:千元 币种:美元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	486,173.00	542,494.00
其中：营业收入	465,185.00	513,917.00
其他业务收入	20,988.00	28,577.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-356,491.00	-587,141.00
其中：营业成本		
销售成本及其他金融服务成本	-14,295.00	-60,687.00
物业相关支出	-110,072.00	-99,057.00
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	-162,150.00	-366,605.00
其中：利息费用	-190,676.00	-375,161.00
利息收入	28,526.00	8,556.00
其他费用	-69,974.00	-60,792.00
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	71,562.00	71,196.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,562.00	71,196.00
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	20,216.00	67,853.00
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	51,346.00	3,343.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	337,015.00	1,941,852.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	538,259.00	1,968,401.00
加：营业外收入	-	44,334.00
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	538,259.00	2,012,735.00
减：所得税费用	-154,496.00	-583,991.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	383,763.00	1,428,744.00
（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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	290,756.00	1,155,608.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	93,007.00	273,136.00
六、其他综合收益的税后净额	7,713.00	-1,249,875.00
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	43,549.00	-153,679.00
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	43,549.00	-153,679.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-35,836.00	-1,096,196.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	-38,156.00	-1,096,196.00
9.其他		
10.以公允价值计量的自有物业重估增值	2,320.00	-
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	391,476.00	178,869.00

归属于母公司所有者的综合收益总额	306,621.00	111,841.00
归属于少数股东的综合收益总额	84,855.00	67,028.00
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

2019 年 1—6 月

单位:千元 币种:美元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入		
其他业务收入	326.00	-
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用	-86,002.00	-256,948.00
其中：利息费用	-114,950.00	-279,330.00
利息收入	28,948.00	22,382.00
其他费用	-8,482.00	-3,540.00
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		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（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）	-94,158.00	-260,488.00
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）	-94,158.00	-260,488.00
减：所得税费用	-2,094.00	-1,414.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-96,252.00	-261,902.00
（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	-7,822.00	-569,419.00
（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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-7,822.00	-569,419.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	-7,822.00	-569,419.00
9.其他		
六、综合收益总额	-104,074.00	-831,321.00
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

2019年1—6月

单位：千元 币种：美元

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	538,259.00	2,012,735.00
调整：		
无形资产摊销	1,006.00	765.00
递延管理费摊销	94.00	-
物业、厂房及设备折旧	2,616.00	1,959.00
使用权资产折旧	1,102.00	-
处置子公司的利得	-	-44,334.00
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	-20,216.00	-67,853.00
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-51,346.00	-3,343.00
处置物业、厂房及设备损失	1.00	2.00
投资性房地产公允价值变动	-337,015.00	-1,941,852.00
金融资产公允价值变动	-18,437.00	-23,861.00
确认应收及其他应收款项减值损失	7,183.00	6,212.00
净财务费用	162,150.00	366,605.00
应收及其他应收款项	-42,458.00	92,276.00
应付及其他应付款项	-8,674.00	-95,143.00
经营活动产生的现金流量	234,265.00	304,168.00
已付税金	-34,158.00	-50,345.00
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		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
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	200,107.00	253,823.00
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	1.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	368,462.00	376,154.00
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	35,324.00	4,686.00
收到联营企业偿还的贷款	60,559.00	-
收到少数股东偿还的贷款	-	5,382.00
收到第三方企业偿还的贷款	120,288.00	57,270.00
已收取的利息收入	14,099.00	3,872.00
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）	-384,164.00	-319,293.00
购买其他投资支付的现金	-125,034.00	-183,509.00
收购投资性房地产	-130,718.00	-
投资性房地产开发支出	-522,881.00	-496,756.00
收回/（支付）收购投资性房地产押金	17,170.00	-56,109.00
支付收购厂房及设备	-90,370.00	-1,028.00
向合营企业的贷款	-25,614.00	-9,249.00
向联营企业的贷款	-7,173.00	-37,236.00
向少数股东的贷款	-2,597.00	-4,445.00
向第三方企业的贷款	-107,711.00	-93,958.00
对合营企业的注资	-192,650.00	-160,107.00
对联营企业的注资	-32,826.00	-82,260.00
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-1,005,835.00	-996,586.00
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	1,284,821.00	1,581,116.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
少数股东出资额	203,464.00	117,638.00
新增中间控股公司借款	-	267,000.00
新增合营企业借款	32,277.00	-
向少数股东借款	-	480.00
新增第三方企业借款	3,289.00	-
新增银行借款	1,356,656.00	1,012,121.00
向少数股东处置子公司股份	534,418.00	-
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		
偿还中间控股公司借款	-330,655.00	-1,213,121.00
偿还少数股东借款	-421.00	-14,812.00
偿还第三方企业借款	-4,364.00	-
偿还银行借款	-986,509.00	-1,229,818.00
偿还债券	-174,830.00	-
已付利息	-188,588.00	-127,238.00
少数股东股息支付	-	-2,995.00
从少数股东收购子公司股份	-2,004.00	-10,777.00
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	1,727,554.00	379,594.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-903.00	-72,391.00
五、现金及现金等价物净增加额	920,923.00	-435,560.00
加：期初现金及现金等价物余额	663,296.00	1,106,864.00
受限资金的净增加	-3.00	-1,590.00
六、期末现金及现金等价物余额	1,584,216.00	669,714.00

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

2019 年 1—6 月

单位:千元 币种:美元

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前亏损	-94,158.00	-260,488.00
调整：		
净财务费用	92,449.00	263,668.00
代扣代缴税金	1,070.00	806.00
其他应收款项增加额	54,541.00	-277,814.00
其他应付款项增加额	1,035,941.00	368,372.00
经营活动产生的现金流量	1,089,843.00	94,544.00
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	1,089,843.00	94,544.00
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		
已收到的利息收入	20,964.00	14,645.00
收到子公司偿还的贷款	49,096.00	31,473.00
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	-62,836.00	-268,236.00
对子公司的注资	-1,096,761.00	-745,755.00
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-1,089,537.00	-967,873.00
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	991,891.00	1,581,116.00
新增间接控股公司借款	-	267,000.00
新增银行贷款	504,556.00	675,497.00
偿还银行贷款	-613,930.00	-547,713.00
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	-3,754.00	-7,157.00
偿还中间控股公司借款	-330,655.00	-1,213,120.00
偿还债券	-145,461.00	-
已付利息	-115,614.00	-60,827.00
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	287,033.00	694,796.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-125.00	-923.00
五、现金及现金等价物净增加额	287,214.00	-179,456.00
加：期初现金及现金等价物余额	80,965.00	267,732.00
六、期末现金及现金等价物余额	368,179.00	88,276.00

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

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 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

	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
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
子公司不同税率影响	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	1,736,413	1,620,533
	<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
	1,323,353	1,815,068

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

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：

	<u>已确认收购价格</u> 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
	(639)	3,986
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
经营活动产生的现金流量	1,089,843	94,544
已付税项	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,089,843	94,544
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	(1,089,537)	(967,873)



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	287,033	694,796
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	368,179	88,276

