

普洛斯中国控股有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年五月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

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 2019 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.....	15
三、 报告期内资信评级情况.....	19
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	21
五、 偿债计划.....	21
六、 专项偿债账户设置情况.....	21
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	23
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	23
第三节 业务经营和公司治理情况.....	27
一、 公司业务和经营情况.....	27
二、 投资状况.....	31
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	31
四、 公司治理情况.....	32
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	32
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.....	37
六、 负债情况.....	38
七、 利润及其他损益来源情况.....	40
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	40
九、 对外担保情况.....	40
第五节 重大事项.....	41
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	41
二、 关于破产相关事项.....	41
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.....	41
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	41
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	41
一、 发行人为可交换债券发行人.....	41
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	41
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	41
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	41
五、 其他特定品种债券事项.....	43
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第八节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46

附件一： 发行人财务报表.....	46
担保人财务报表.....	60

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/本期/报告期	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日
上期/上年同期	指	2018 年 1 月 1 日-2018 年 12 月 31 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	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层
办公地址的邮政编码	200135
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	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 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

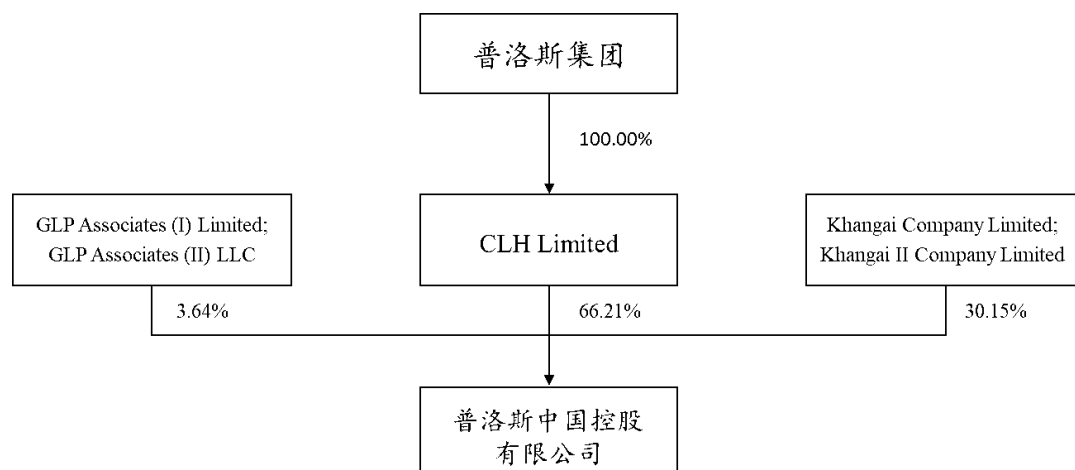
登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站 / 深圳证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/http://www.szse.cn
年度报告备置地	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层

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.SH
2、债券简称	16GLP01
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2016 年 7 月 13 日
5、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	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	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	本报告期内未涉及付息兑付事项。
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	无

的交换选择权的触发及执行情况	
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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.SH
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.SH
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.SZ
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.SZ
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.SZ
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.SZ
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 2019 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 12 月 31 日，招商证券股份有限公司持有 18GLPR2 面值 41,000.00 万元、19GLPR1 面值 20,000.00 万元、18GLPR5 面值 17,000.00 万元、18GLPR3 面值 10,000.00 万元、18GLPR1 面值 10,000.00 万元、普洛斯中国 4.974% N2024 面值 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 2019 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司持有 18GLPR2 面值 41,000.00 万元、19GLPR1 面值 20,000.00 万元、18GLPR5 面值 17,000.00 万元、18GLPR3 面值 10,000.00 万元、18GLPR1 面值 10,000.00 万元、普洛斯中国 4.974% N2024 面值 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	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 2019 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司持有 18GLPR2 面值 41,000.00 万元、19GLPR1 面值 20,000.00 万元、18GLPR5 面值 17,000.00 万元、18GLPR3 面值 10,000.00 万元、18GLPR1 面值 10,000.00 万元、普洛斯中国 4.974% N2024 面值 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	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 2019 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司持有 18GLPR2 面值 41,000.00 万元、19GLPR1 面值 20,000.00 万元、18GLPR5 面值 17,000.00 万元、18GLPR3 面值 10,000.00 万元、18GLPR1 面值 10,000.00 万元、普洛斯中国 4.974% N2024 面值 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 2019 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司持有 18GLPR2 面值 41,000.00 万元、19GLPR1 面值 20,000.00 万元、18GLPR5 面值 17,000.00 万元、18GLPR3 面值 10,000.00 万元、18GLPR1 面值 10,000.00 万元、普洛斯中国 4.974% N2024 面值 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）普洛斯是全球领先的专注于物流、不动产、基础设施、金融及相关科技领域的投资管理与商业创新公司。结合投资与运营的专长，普洛斯致力于为客户及投资者持续地创造价值。普洛斯的业务遍及巴西、中国、欧洲、印度、日本和美国，在不动产及私募股权基金领域的资产管理规模达 890 亿美元。

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 12 月 31 日，公司在中国拥有并经营占地约 6,089 万平方米，建筑面积共计约 4,206 万平方米，价值约 282 亿美元的物流基础设施，已建成的仓储面积约为 2,816 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 43 个战略性的区域市场投资、开发并管理着 386 个物流园、工业园及科创园，物业总面积约 4,206 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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
--------	------------------	------------------

仓储资产组合	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
完工稳定物业	24.17	20.53
完工未稳定物业	3.15	2.95
其他设施 ¹	1.00	0.91
在建物业/重新调整物业	5.80	5.81
土地储备	7.94	7.04
合计	42.06	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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总建筑面积（完工物业）	2,815.95	2,431.68
可供出租面积（完工物业）	2,804.12	2,414.16
实际出租面积（完工物业）	2,260.06	2,069.56
其中：完工稳定物业 ¹	2,193.86	1,935.57
完工未稳定物业	66.20	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）	34.68	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 88.00%左右；公司仓储的平均租金水平为 34.68 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 2019 年达到 10 万亿元，近 5 年均复合增速达到 22%。快递业务量从 2007 年的 12 亿件增长到 2019 年的超过 600 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 35%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将继续增长，行业发展前景广阔。

（2）公司所处行业地位

我国仓储行业整体呈现快速发展、行业集中的特点，内资企业、外资企业均积极投资仓储物流行业。根据不同新闻来源获得信息整理，截至 2019 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 2,816 万平方米，排名市场第一；万纬物流持有面积 590 万平方米，中国物流资产持有面积 320 万平方米，丰树持有面积 320 万平方米。各家仓储地产业务企业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（%）
仓储租赁及基金管理业务收入	99,095.4	24,939.2	74.83	84.94	101,792.8	32,473.9	68.10	94.82
其他业务收入	17,572.4	-	100.00	15.06	5,562.7	-	100.00	5.18
合计	116,667.8	24,939.2	78.62	-	107,355.5	32,473.9	69.75	-

说明：因发行人管理需求，发行人变更会计年度截止日至 12 月 31 日，2018 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，经审计的财务数据见“附件一：发行人财务报表”。为使财务数据前后保持可比性，上表“上年同期”数据系指 2018 年 1-12 月数据，未经审计，下表同。

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（%）
仓储租赁及基金管理业务收入	99,095.4	24,939.2	74.83	-2.65	-23.20	9.89
其他业务收入	17,572.4	-	100.00	215.90	-	0.00
合计	116,667.8	24,939.2	78.62	8.67	-23.20	12.72

不适用的理由：无

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。

本报告期仓储租赁及基金管理业务收入较上年同期减少 2.65%，主要是美元报表折算汇率波动导致收入减少；

本报告期其他业务收入较上年同期增长 215.90%，主要由于本期的金融资产公允价值变动较高导致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 8,474.6 万元，占报告期内销售总额 7.26%；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 32,245.1 万元，占报告期内采购总额 15.22%；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：

（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 个主要城市和物流枢纽市场。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。公司于 2018 年 2 月与中国人寿联合发起设立了普洛斯在中国的第一支收益增值型基金。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。公司于 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 亿美元的第二支收益增值型基金。此外，公司于 2019 年 11 月宣布，将与多家中国领先的机构投资者联合发起设立新的收益型基金，该基金的投资规模为 150 亿人民币（约合 21 亿美元），将用于在中国投资已完工且稳定运营的现代物流资产。截止 2019 年 12 月 31 日，公司在中国共管理着 5 支基金，后续随着基金投资规模的扩大，公司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，不断扩展个性化定制开发、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

公司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。国内外宏观经济形势变化、国家宏观经济政策调整以及经济增长周期性变化都会对公司的经营产生重大影响。考虑到未来宏观经济走向的不确定性、复杂性，这将对公司的主营业务的发展产生一定的影响，进而对公司的生产经营活动及盈利能力产生一定的影响。

（2）产业政策风险

2011 年 8 月，国务院出台《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发[2011]38 号），其中明确指出，要通过减轻物流企业税收负担、加大对物流业的土地政策支持力度等一系列措施促进物流业健康发展。2014 年 9 月，国务院颁布《物流业发展中长期规划（2014-2020）》，提出了物流业发展的三大重点：一是降低物流成本；二是提升物流企业规模化、集约化水平；三是加强物流设施网络建设。《规划》明确“物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业”，并明确了仓储行业需要加快现代化立体仓库、资源型产品物流集散中心和重要商品仓储设施建设和在大中城市和制造业基地周边加强现代化配送中心规划的指导意见。2016 年 3 月，商务部等六部门关于印发《全国电子商务物流发展专项规划（2016-2020 年）》的通知，明确了建设支撑电子商务发展的物流网络体系、提高电子商务物流标准化水平、提高电子商务物流信息化水平等 7 项主要任务和电商物流标准化工程、电商物流公共信息平台工程等 8 项工程。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，并进而对公司物流相关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，进而可能影响公司的经营业绩。

（3）汇率波动的风险

公司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。自 2015 年 8 月 11 日中国人民银行进一步完善人民币兑美元汇率中间价形成机制以来，人民币兑美元汇率曾出现较大的波动。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

公司注册于中华人民共和国香港特别行政区，而公司的最终控股公司位于新加坡，因此公司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 and 政策的变更等。如果公司无法成功应对前述变更，则可能导致当前运营受到影响，从而可能对公司的运营、财务状况和经营成果以及公司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：美元

（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：

无。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：73,127.4，占合并口径净资产的比例（%）：4.93，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

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。比较信息无需重述，并继续根据香港会计准则第 17 号披露。

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。

本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并采用简化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。对可比期间信息不予调整并继续按照香港会计准则第 17 号准则进行列报。

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：

1、租赁的新定义

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和过渡性影响

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。关于公司如何应用承租人会计的解释。

在过渡至香港财务报告准则第 16 号(2019 年 1 月 1 日)之日，本集团确定了剩余租赁期限的长度，并按剩余租赁付款的现值计量了先前归类为经营租赁的租赁负债。剩余租赁期限大多不足 1 年，首次申请累计影响不大，未重述截至 2019 年 1 月 1 日的期初权益余额。

为方便向香港财务报告准则第 16 号过渡，本公司在首次适用香港财务报告准则第 16 号之日，适用了以下认可豁免及实际权宜之计：

(1) 对于剩余租赁期在香港财务报告准则第 16 号首次适用之日起 12 个月内结束，即租赁期在 2019 年 12 月 31 日或之前结束的租赁合同，本集团选择不适用香港财务报告准则第 16 号中有关租赁负债和使用权资产确认的要求；

(2) 在衡量香港财务报告准则第 16 号首次适用之日的租赁负债时，本集团对具有合理相似特征的租赁组合(如在类似经济环境中具有类似类别标的资产的类似剩余租赁期限的租赁)采用单一贴现率；以及

(3) 在衡量香港财务报告准则第 16 号首次适用之日的使用权资产时，本集团依赖于截至 2018 年 12 月 31 日对繁重合同条款的先前评估，作为进行减值审查的替代方法。

3、对公司财务结果和现金流量的影响

在使用权资产和租赁负债于 2019 年 1 月 1 日初始确认后，本公司作为承租人须确认租赁负债未清余额产生的利息费用以及使用权资产的折旧，而不是以前的政策，即在租赁期内按直线法确认经营租赁产生的租赁费用。与本年度采用香港会计准则第 17 号时的公司财务结果相比，这对本公司损益表和其他综合收益中报告的经营利润产生了积极影响。

在现金流量表中，公司作为承租人需要将根据资本化租赁支付的租金分成资本要素和利息要素。这些要素被归类为融资现金流出，类似于以前根据香港会计准则第 17 号被归类为融资租赁的租赁被视为融资现金流出，而不是像香港会计准则第 17 号下的经营租赁那样被归类为经营现金流出。虽然总现金流量不受影响，但采用《香港财务报告准则第 16 号》后，现金流量表内现金流量的列报方式发生重大变化。

4、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，本集团须将所有租赁物业作为投资物业(“租赁投资物业”)。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，因为本集团先前选择采用《香港会计准则第 40 号：投资性房地产》来说明截至 2018 年 12 月 31 日为投资目的而持有的所有租赁房地产。因此，这些租赁投资性房地产继续以公允价值计量。

5、作为出租人的会计处理

除出租上文第 4 点所述的投资性房地产外，本集团还出租若干车辆项目作为经营租赁的出租人。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 号的会计政策基本保持不变。

香港财务报告准则第 16 号规定，当本集团作为转租安排的中间出租人时，需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 号对本集团在这方面的财务报表没有重大影响。

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	2,741,013.0	2,345,684.3	16.85	-
2	总负债	1,258,239.4	1,048,760.3	19.97	-
3	净资产	1,482,773.6	1,296,924.0	14.33	-
4	归属母公司股东的净资产	1,106,527.5	1,036,844.0	6.72	-
5	资产负债率(%)	45.90	44.71	2.67	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	46.39	45.28	2.46	-
7	流动比率	0.90	0.83	7.64	-
8	速动比率	0.90	0.83	7.79	-
9	期末现金及现金等价物余 额	85,971.5	66,329.6	29.61	-
-					
-					

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	99,095.4	101,792.8	-2.65	-
2	营业成本	-24,939.2	-32,473.9	23.20	-
3	利润总额	152,210.2	414,372.0	-63.27	主要系本年市场 资本化率稳定， 投资性房地产公 允价值收益相比 上年减少所致
4	净利润	105,760.5	299,917.1	-64.74	主要系本年市场 资本化率稳定， 投资性房地产公 允价值收益相比 上年减少所致
5	扣除非经常性损益后净利	16,769.5	24,349.0	-31.13	主要系发行人享

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
	润				有的合营公司投资收益中物业公允价值收益下降所致
6	归属母公司股东的净利润	81,125.7	240,331.5	-66.24	主要系投资性房地产公允价值收益相比上年减少所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	192,451.6	444,356.6	-56.69	主要系本年受物业公允价值收益减少而利润总额下降所致
8	经营活动产生的现金流净额	56,163.8	45,026.2	24.74	-
9	投资活动产生的现金流净额	-247,301.8	-270,241.6	8.49	-
10	筹资活动产生的现金流净额	211,671.0	213,678.1	-0.94	-
11	应收账款周转率	9.79	8.30	17.98	-
12	存货周转率	4.70	13.29	-64.68	主要系销货类金融业务量下降及存货周转速度上升所致
13	EBITDA 全部债务比	0.22	0.62	-64.44	主要系本年 EBITDA 减少以及贷款及长期借款增加所致
14	利息保障倍数	4.80	14.77	-67.49	主要系本年市场资本化率稳定, 物业公允价值收益较上年减少而引起本年利润总额减少
15	现金利息保障倍数	2.77	3.28	-15.61	-
16	EBITDA 利息倍数	4.84	14.79	-67.29	主要系本年市场资本化率稳定, 物业公允价值收益较上年减少而引起本年利润总额减少
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

说明 3：因发行人管理需求，发行人变更会计年度截止日至 12 月 31 日，2018 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，经审计的财务数据见“附件一：发行人财务报表”。为使财务数据前后保持可比性，上表“上年同期”数据系指 2018 年 1-12 月数据，未经审计。

（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
存货	365.4	735.8	-50.34	主要系销货类金融服务业务年末库存额较低所致
持有待售资产	7,601.1	-	-	主要系 2019 年末发行人持有的待处置空地的公允价值
应收及其他应收款项	138,980.6	181,506.8	-23.43	-
现金及现金等价物	85,971.5	66,329.6	29.61	-
受限现金	6,729.4	-	-	主要系发行人银行账户下的受限银行存款，经发行人与第三方共同授权后该银行存款可转换为活期存款
投资性房地产	2,065,666.4	1,785,564.6	15.69	-
无形资产	28,897.2	29,525.8	-2.13	-
对合营企业的投资	136,968.8	98,028.2	39.72	主要系因业务扩张需要新增投资合营企业以及发行人享有的被投资合营企业本年净利润所致
对联营企业的投资	66,674.5	35,850.1	85.98	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	884.0	811.4	8.95	-
厂房及设备	20,264.1	1,214.9	1,567.96	主要系本年购买办公自用商务楼及本年新增使用权资产所致
其他长期投资	161,645.3	106,466.3	51.83	主要系按照公允价值计量的其他长期投资的本年公允价值变动所致

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
其他非流动资产	20,364.7	39,650.8	-48.64	主要系长期应收融资租赁款、长期应收关联方委贷及预付建筑工程款余额下降所致

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

受限资产账面价值总额：1,310,299.0 万元

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	6,729.4	-	为向银行存入的保证金款项	-
投资性房地产	1,303,569.6	1,303,569.6	为取得信贷融资向银行进行抵押	-
合计	1,310,299.0	1,303,569.6	-	-

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	117,510.6	165,915.8	-29.17	-
应付及其他应付款	144,285.0	128,116.3	12.62	-
应交税费	5,510.9	4,401.0	25.22	-
贷款及长期借款	701,545.5	447,093.4	56.91	主要系新增银行借款及发行债券所致
递延所得税负债	232,637.0	200,952.6	15.77	-
其他非流动负债	56,750.4	102,281.2	-44.52	主要系本年偿还股东借款所致

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

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：210.00 亿元

具体内容：

截至报告期末，发行人境外负债总额 210.00 亿元人民币。其中，美元、港元、欧元与澳元借款余额分别为 31.13、112.23、0.107 和 0.16 亿元人民币，从间接控股股东借款 31.50 亿元人民币；发行人境外发行了中期票据 34.88 亿元人民币。

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 86.81 亿元，上年末有息借款总额 71.29 亿元，借款总额总比变动 21.77%。（单位：美元）

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息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：

无。

（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 2019 年融资按计划及安排执行情况良好，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：亿元 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	14.55	12.32	2.24
中国银行	13.94	11.03	2.92
交通银行	8.41	6.33	2.08
工商银行	4.40	3.99	0.41
建设银行	4.05	2.33	1.72
星展银行	2.00	1.53	0.47

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
花旗银行	1.00	1.00	0.00
其他银行合计	4.74	3.70	1.04
合计	53.10	-	10.88

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 53.10 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：10.06 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：

（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。2020 年 3 月 13 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 3 期资产支持专项计划(疫情防控 abs)”发行，总发行规模 19.02 亿元，剩余额度 0.965 亿元。

（2）发行人在境外联交所设立了等值 200 亿港币的 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：152,210.2 万元

报告期非经常性损益总额：88,991.0 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：万元 币种：美元

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0 万元

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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

专项债券类型：一带一路专项债

债券代码	112644.SZ
债券简称	18GLPR1
债券余额	12.00
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目进展情况及效益	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。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联。

专项债券类型：一带一路专项债

债券代码	112670.SZ
债券简称	18GLPR2
债券余额	40.00
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目进展情况及效益	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。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联。

专项债券类型：一带一路专项债

债券代码	112692.SZ
债券简称	18GLPR3
债券余额	15.00
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目进展情况及效益	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。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联。

专项债券类型：一带一路专项债

债券代码	112727.SZ
债券简称	18GLPR5
债券余额	20.00
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目进展情况及效益	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。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联。

专项债券类型：一带一路专项债

债券代码	112872.SZ
债券简称	19GLPR1
债券余额	33.00
募集资金使用的具体领域	所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
项目进展情况及效益	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。通过上述收购，公司进一步完善了其“一带一路”沿线的物流设施网络，促进了“一带一路”沿线的互通互联。
--	--

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、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（2019年）》之盖章页)



普洛斯中国控股有限公司

2020 年 5 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 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 12 月 31 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	3,654.00	7,358.00
合同资产		
持有待售资产	76,011.00	-
一年内到期的非流动资产		
应收及其他应收款项	1,389,806.00	1,815,068.00
现金及现金等价物	859,715.00	663,296.00
受限现金	67,294.00	-
其他流动资产		
流动资产合计	2,396,480.00	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	20,656,664.00	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	288,972.00	295,258.00
对合营企业的投资	1,369,688.00	980,282.00
对联营企业的投资	666,745.00	358,501.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,840.00	8,114.00
厂房及设备	202,641.00	12,149.00
其他长期投资	1,616,453.00	1,064,663.00
其他非流动资产	203,647.00	396,508.00
非流动资产合计	25,013,650.00	20,971,121.00
资产总计	27,410,130.00	23,456,843.00
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	1,175,106.00	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		
预收款项		
合同负债		
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		
应付及其他应付款	1,442,850.00	1,281,163.00
应交税费	55,109.00	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		
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	2,673,065.00	2,984,331.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
贷款及长期借款	7,015,455.00	4,470,934.00

长期借款		
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	2,326,370.00	2,009,526.00
其他非流动负债	567,504.00	1,022,812.00
非流动负债合计	9,909,329.00	7,503,272.00
负债合计	12,582,394.00	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	4,114,450.00	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	11,065,275.00	10,368,440.00
少数股东权益	3,762,461.00	2,600,800.00
所有者权益（或股东权益）合计	14,827,736.00	12,969,240.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,410,130.00	23,456,843.00

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

母公司资产负债表

2019年12月31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12月31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	527,177.00	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	100,406.00	80,965.00
借合企业贷款	5,137.00	--
其他流动资产		
流动资产合计	632,720.00	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	11,551,584.00	9,871,718.00
向子公司借款	1,077,751.00	1,096,314.00
其他非流动资产	2,563.00	3,135.00
非流动资产合计	12,631,898.00	10,971,167.00
资产总计	13,264,618.00	11,663,739.00
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	607,356.00	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	1,241.00	1,261.00
其他应付款	2,611,444.00	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	3,220,041.00	2,201,257.00
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	3,938,330.00	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	451,554.00	950,224.00
非流动负债合计	4,389,884.00	3,534,689.00
负债合计	7,609,925.00	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	-1,296,132.00	-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	5,654,693.00	5,927,793.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,264,618.00	11,663,739.00

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燊 会计机构负责人：金颖

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位：千元 币种：美元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		

其中：营业收入	990,954.00	753,443.00
其他业务	175,724.00	52,030.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-424,170.00	-320,870.00
其中：营业成本		
销售成本及其他金融服务成本	-25,857.00	-70,491.00
物业相关支出	-223,535.00	-153,193.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
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		
其中：利息费用		
利息收入		
其他费用	-174,778.00	-97,186.00
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		
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	48,203.00	75,114.00
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	7,525.00	11,789.00
处置子公司收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	1,081,831.00	2,433,474.00
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）	1,880,067.00	3,004,980.00

列)		
加：净财务费用/收益	-397,248.00	-440,370.00
其中：财务费用	-437,661.00	-455,248.00
财务收益	40,413.00	14,878.00
加：营业外收入		
减：营业外支出		
收购/处置子公司净收益	39,283.00	163,973.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,522,102.00	2,728,583.00
减：所得税费用	-464,497.00	-801,824.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,057,605.00	1,926,759.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,057,605.00	1,926,759.00
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）	811,257.00	1,533,709.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	246,348.00	393,050.00
六、其他综合收益的税后净额	-157,284.00	-1,332,937.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益	56,217.00	-249,034.00
（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	52,912.00	-249,034.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（5）以公允价值计量的自有物业重估增值	3,305.00	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-213,501.00	-1,083,903.00
（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	-213,501.00	-1,083,903.00

(9) 其他		
(二) 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	900,321.00	593,822.00
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	706,052.00	406,069.00
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	194,269.00	187,753.00
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：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 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

注：本表 2018 年度数据为 2018 年 4-12 月利润表数据，下表同。

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:千元 币种:美元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	319.00	-
减：营业成本	-12,183.00	-5,924.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
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		
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）	-11,864.00	-5,924.00
净财务费用	-212,634.00	-292,874.00
其中：财务费用	-269,302.00	-330,621.00

财务收入	56,668.00	37,747.00
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）	-224,498.00	-298,798.00
减：所得税费用	-4,411.00	-2,436.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-228,909.00	-301,234.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-228,909.00	-301,234.00
（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	-44,191.00	-572,439.00
（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	-44,191.00	-572,439.00
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	-44,191.00	-572,439.00
9.其他		
六、综合收益总额	-273,100.00	-873,673.00
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—12月

单位：千元 币种：美元

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	1,522,102.00	2,728,583.00
调整：		
无形资产摊销	1,521.00	1,159.00

递延管理费摊销	155.00	-
物业、厂房及设备折旧	12,709.00	2,894.00
使用权资产折旧		
处置子公司的利得	-39,283.00	-163,973.00
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	-48,203.00	-75,114.00
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-7,525.00	-11,789.00
处置物业、厂房及设备损失	352.00	62.00
投资性房地产公允价值变动	-1,081,831.00	-2,433,474.00
金融资产公允价值变动	-152,899.00	-38,778.00
确认应收及其他应收款项减值损失	12,175.00	3,596.00
净财务费用	397,248.00	440,370.00
应收及其他应收款项	-11,369.00	7,150.00
应付及其他应付款项	36,277.00	13,718.00
经营活动产生的现金流量	641,429.00	474,404.00
已付税金	-79,791.00	-76,188.00
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		
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	561,638.00	398,216.00
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	23.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	448,129.00	860,692.00
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	237,261.00	25,750.00
收到联营企业偿还的贷款	65,554.00	7,285.00
收到少数股东偿还的贷款	2,494.00	5,382.00
收到第三方企业偿还的贷款	187,222.00	71,266.00
已收取的利息收入	34,947.00	4,783.00
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）	-774,164.00	-747,011.00
收购合营企业	-104,676.00	-
收购联营企业	-10,449.00	-
购买其他投资支付的现金	-346,986.00	-292,489.00
收购投资性房地产	-144,610.00	-15,087.00
投资性房地产开发支出	-1,345,068.00	-834,729.00
收回/（支付）收购投资性房地产押金	18,184.00	-62,524.00
支付收购厂房及设备	-141,942.00	-6,870.00
向合营企业的贷款	-85,383.00	-9,249.00
向联营企业的贷款	-40,065.00	-158,259.00
向少数股东的贷款	-4,117.00	-4,445.00
向第三方企业的贷款	-109,861.00	-194,202.00
对合营企业的注资	-272,054.00	-364,752.00
对联营企业的注资	-87,457.00	-154,180.00
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-2,473,018.00	-1,868,639.00
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	1,299,113.00	2,187,195.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
少数股东出资额	244,905.00	202,807.00
新增中间控股公司借款	421,161.00	267,000.00
新增合营企业借款	26,494.00	31,472.00

向少数股东借款	8,992.00	2,567.00
新增第三方企业借款	2,702.00	5,772.00
新增银行借款	2,689,225.00	2,083,717.00
向少数股东处置子公司股份	602,498.00	-
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	-759,556.00	-1,373,395.00
偿还少数股东借款	-421.00	-36,520.00
偿还第三方企业借款	-4,364.00	-
偿还银行借款	-1,824,551.00	-2,059,496.00
偿还债券	-205,171.00	-
已付利息	-362,508.00	-189,044.00
少数股东股息支付	-	-3,254.00
从少数股东收购子公司股份	-17,228.00	-18,099.00
支付租赁负债主要部分	-2,273.00	-
支付租赁负债利息部分	-2,308.00	-
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	2,116,710.00	1,100,722.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,911.00	-73,867.00
五、现金及现金等价物净增加额	205,330.00	-369,701.00
加：期初现金及现金等价物余额	663,296.00	1,106,864.00
六、期末现金及现金等价物余额	859,715.00	663,296.00

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燊 会计机构负责人：金颖
注：本表 2018 年度数据为 2018 年 4-12 月现金流量表数据，下表同。

母公司现金流量表
2019 年 1—12 月

单位：千元 币种：美元

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前亏损	-224,498.00	-298,798.00
调整：		
净财务费用	219,568.00	295,467.00
代扣代缴税金	2,112.00	1,302.00
其他应收款项增加额	76,024.00	-276,756.00
其他应付款项增加额	1,297,284.00	929,417.00
经营活动产生的现金流量	1,370,490.00	650,632.00
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	1,370,490.00	650,632.00
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		
收到子公司偿还的贷款	79,417.00	126,139.00
已收到的利息收入	30,405.00	18,328.00
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	-69,054.00	-320,680.00
向合营企业的贷款	-5,000.00	-
对子公司的注资	-1,864,987.00	-1,564,807.00
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-1,829,219.00	-1,741,020.00
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	985,504.00	1,961,441.00
新增股东借款	421,161.00	267,000.00
新增合营企业借款	-	31,472.00
新增间接控股公司借款		
新增银行贷款	1,050,548.00	1,385,655.00
偿还银行贷款	-869,699.00	-1,275,793.00
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		
偿还股东借款	-759,556.00	-1,373,395.00
偿还债券	-145,641.00	-
已付利息	-203,424.00	-91,862.00
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		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	478,893.00	904,518.00

额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-723.00	-897.00
五、现金及现金等价物净增加额	20,164.00	-185,870.00
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	100,406.00	80,965.00

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

年报

截至 2019 年 12 月 31 日止 12 个月



董事会报告书

董事会谨此将自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度的年报和经审计合并财务报表予以呈览。

主要营业地点

普洛斯中国控股有限公司（“本公司”）在香港注册成立，并以香港为注册地，注册办事处和主要营业地点位于香港中环皇后大道中 15 号置地广场公爵大厦 33 楼。

主营业务

本公司的主营业务是投资控股。本公司及子公司（“本集团”）的主要业务是投资控股和提供物流设施和相关金融服务。香港《公司条例》附表 5 (第 622 章) 要求提供的主要业务讨论及分析载列于本年报第 3 至第 7 页的“业务回顾”中，包括：集团面临的主要风险和不确定事项，以及集团业务的预期状况等。这些分析和讨论构成董事会报告书的组成部分。

财务报表

本集团自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度的利润和本公司于该日的资产负债载列于第 21 至第 117 页的财务报表。

转入储备的数额

归属于所有者的利润为 811,257,000 美元 (2018 年 12 月 31 日：1,533,709,000 美元)，已转入储备。储备的其他变动情况载列于权益变动表。

股本

本公司的股本变动详情载列于财务报表附注 24(b)。

董事会

本财政年度内在任的董事如下:

Mei, Ming Zhi	(于2014年6月6日获委任)
Higashi Michihiro	(于2014年6月6日获委任)
Zhuge Wenjing	(于2014年6月6日获委任)
Fang Fenglei	(于2014年6月6日获委任)
Chen Yi	(于2014年6月6日获委任)
MOK Chi Ming	(于2016年11月1日获委任)
Chau Kwok Man	(于2017年4月30日获委任)
Mark Tan	(于2018年5月15日获委任)

本公司章程细则并无董事退任之规定, 因此所有现任董事将于下年继续留任。

董事担保赔偿条款

一项针对该公司董事的许可赔偿条款 (该条款在香港公司法第 469 条中有所规定) 正在实施中并是于今年才开始实施的。

董事在交易、约定或合约中的权益

在年底或一年中的任何时间, 董事不得和与其有重要利益关系的公司或其控股公司、子公司或同一控制下的子公司进行交易, 约定或者签订合同。

审计师

毕马威会计师事务所任满告退, 并愿膺选连任。本董事会将于即将召开的股东周年大会上, 提呈由毕马威会计师事务所连任本公司审计师的决议。

承董事会命

董事

董事

2020年 4月 3 日

普洛斯中国控股有限公司 (“GLP China”) 自 2019 年 1 月 1 日 至 2019 年 12 月 31 日止年度业务回顾

GLP China 是物流、房地产、基础建设、金融及相关技术领域全球领先的投资管理公司和商业缔造者，我们 210 亿美元的地产投资组合包含了遍布中国 4,600 万平方米的物流设施，已完工和计划建筑面积共计 3,200 万平方米。我们平台的规模和广度产生了强大的网络效应，可以很好地了解客户需求，加快出租速率并且能够增强客户黏性。我们的客户包罗全球最著名的零售商，第三方物流公司和制造商。国内的消费需求是我们的主要驱动力。

我们致力于通过物流生态系统创造可持续价值。我们利用创新技术和战略投资为我们的投资者，合作伙伴和客户创造价值，随着他们驾驭快速变化的业务环境。

我们的发展战略重心是成为最好的运营商，通过基金管理平台来发展和扩大我们的业务范围并创造价值。我们的规模和差异化创新使我们在竞争对手中脱颖而出。

市场概述

国内日益增长的物流市场为我们提供了增长和巩固市场地位的机会，使我们能够获得积极和稳定的现金流和经常性的扩张资金来源。

- 国内生产总值 (GDP) 和可支配收入的强劲增长转化为对物流和仓储设施的强劲需求：中国拥有庞大且不断增长的中等收入人口，正成为全球最大的消费市场之一。我们的产品组合包括 43 个主要城市的 300 多个物流园区和中国的物流枢纽市场，涵盖所有主要机场、海港、公路网和物流枢纽，并计划进一步扩展。
- 物流和仓储设施供应有限，特别是中国的现代物流和仓储设施：我们认为，中国目前的物流和仓储设施供应无论在数量上还是质量上都不满足强劲的需求，特别是目前美国和日本人均总建筑面积的物流和仓储设施供应量分别是中国的 13 倍和 10 倍左右。
- 中国电子商务的增长：随着越来越多的消费者在网上购物，互联网 / 邮购的销售额显著增长。自 2010 年以来，作为我们提供服务对象的电子商务行业有了显著的增长。我们预计，中国电子商务的快速增长将继续下去，从而推动对现代物流和仓储设施的需求，并增加对最后一英里交货的关注。

主要业务概要

- 经营业务

截至 2019 年 12 月 31 日, GLP China 在中国拥有并经营占地 4,600 万平方米, 已竣工和计划建筑面积共计 3200 万平方米, 价值 210 亿美元的物流基础设施。投资组合包含价值 140 亿美元完工稳定房地产, 占总投资组合价值的 70%以上, 租赁率高达 87%, 使用率高达 85%。截至 2019 年 12 月 31 日年度, 房地产租金和相关收入达到 8.52 亿美元, 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 (以下简称“上一年度”), 非比较期间 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日, 租金和相关收入为 8.32 亿美元, 尽管受到人民币对美元贬值的不利影响, 且本年度项目公司转入投资资金减少, 但仍显示出小幅增长。此外, 租赁面积净增 115 万平方米, 整个期间保持稳定增长。

作为中国现代物流和仓储设施的领先供应商, 我们在谈判合同和设施管理合同以及优化个人资源和信息系统方面具有成本效益。此外, 我们还利用最新技术和大数据, 通过使用自动化和机器人技术、数据分析、软件解决方案和选址工具, 为客户提供解决方案, 开创未来综合物流生态系统的创建, 这种方法充分利用了技术和数据, 并考虑到供应链的关键细节, 并提供空间和技术导向的解决方案, 为我们的客户带来价值。

主要业务概要

- 设施发展

现代物流设施的发展是我们增长的关键引擎之一, 来源于其的利润占据我们收入的半壁江山。在本年度, 我们完成了 12.68 亿美元的项目开发同时也是 240 万元建筑面积的建设, 总体开发利润率为 29%, 总体稳定利润率为 50%, 较上期增长了 6%。

在中国主要市场的土地供应继续收紧。近年来, 从政府手中获得物流仓储用地极其困难, 但鉴于当地的战略关系, 这个问题得到了很好的解决。我们的战略是通过与国有企业和私营企业的战略伙伴关系, 在城市中寻找稀缺的土地资源。

- 基金管理

基于我们与众多全球机构投资者的长期关系以及我们的高级管理层在私人资本管理方面多年的丰富经验，我们的基金管理业务提供了一个基金管理平台。截至 2019 年 12 月 31 日，我们管理四个第三方集合投资工具：CLF Fund I, LP (简称“CLF I”)、CLF Fund II, LP (简称“CLF II”)、GLP China Valued-Added Venture I (简称“CVA I”)和 GLP China Valued-Added Venture II (简称“CVA II”)，在完全杠杆化和投资的情况下，共管理 150 亿美元资产 (“AUM”)。

具体来说，自 2018 年成立 CVA I 基金以来，该基金的资产管理规模增加了 6.48 亿美元，CVA I 基金是我国第一只从事已完成物流和工业资产收购和管理的最大的中国增值基金。

我们还关闭了去年成立的 Hidden Hill Logistics Private Equity Fund (“隐山”) 的初始融资期，总股本融资规模确定为 12.04 亿美元，我们预计其资产管理规模将在不久的将来大幅增加。

我们还与一批国内领先的机构投资者成立了一只新基金，在本年度投资于中国稳定的、创收的现代物流资产。投资组合规模目标为 150 亿元。GLP China Income Fund I (“CIF I”) 的成立符合我们建立新基金和增加资本回收举措的战略。

财务回顾

与上一年度 8.32 亿美元相比，本年度租金和相关收入增加了 2%，达到 8.52 亿美元，主要归因于开发项目完成和稳定后的租金增长和租赁，但部分被本年度人民币对美元贬值和项目公司转入非合并 CVA I 基金所抵消。此外，我们的基金管理收入较上年大幅增长，分别增长 5,300 万美元和 250%。

物业相关费用较上年增长 10%，主要是房地产投资组合的增长所引起的建筑物维护及修缮和房产税，以及新成立的太阳能业务和互联网数据中心业务在初期业务发展阶段中产生的额外费用。其他费用较上年 1.38 亿美元增加 27% 至 1.75 亿美元，主要原因是员工相关费用、法律和专业费用、上海总部新办公装修和旧办公搬迁产生的办公费用，金融服务坏账准备及折旧增加。

投资性房地产公允价值变动为 10.82 亿美元，较上年的 36.21 亿美元大幅减少，主要归因于上年度资本化率和折现率压缩调整，投资性房地产公允价值变动收益显著。

自 2018 年 4 月 1 日后采用新的金融工具会计准则和以公允价值计量的非上市金融资产公允价值收益以来，金融资产公允价值变动从 3,900 万美元大幅增加至 1.53 亿美元。主要由于估值方法由收益法调整为市场法，这些投资不会转移到隐山。

与上一年的 29.99 亿美元相比，本年的净利润大幅下降至 10.58 亿美元，主要是市场公允价值变动和新业务开拓所致，物流设施开发管理核心业务保持平稳持续增长，我们相信我们的商业战略和我们的智慧和经验丰富的团队将继续在中国为客户提供高质量和一流的物流和仓储设施以及综合物流解决方案。

截至 2019 年 12 月 31 日，总资产为 274 亿美元，而截至 2018 年 12 月 31 日的数据为 235 亿美元。截至 2019 年 12 月 31 日，由于物业收购、开发和完工以及重新评估后的公允价值的增加，投资性房地产增加到了 207 亿美元 (2018 年：179 亿美元)。

我们实施了审慎的财务管理政策，使我们能够保持良好的信用状况、纪律严明的投资方法和强劲同时保持防御性增长的资产负债表。我们受益于多元化和多渠道的融资渠道，包括但不限于双边贷款、银团贷款、资本市场、基金和其他借款及股权。截至 2019 年 12 月 31 日，我们的总负债为 87.27 亿美元 (2018 年：71.29 亿美元)，净负债为 78.27 亿美元 (2018 年：64.66 亿美元)，净负债与股本比率分别为 52.79% (2018 年：49.85%)。

风险管理

我们非常重视风险管理。我们认为，风险管理不仅仅是减少风险，还要使我们承担增长和创造价值的必要风险。我们致力于培育强有力的以风险为中心的文化，鼓励对这些风险的识别和主动管理。

风险管理被纳入日常经营，构成 GLP China 所有决策过程的重要组成部分。

公司在运营中不免受到汇率波动的影响。购销中的应收款、应付款和现金余额以美元等外币计价导致税前利润面临货币风险。在以外币表示的货币性资产和负债方面，本集团通过按即期汇率买卖外币，确保将货币风险净敞口维持在可接受的水平，以便在必要时应对短期失衡。

另外，我们还面临浮动利率借款和现金余额引发的利率风险。为有效管理利率风险净敞口，我们力图在可接受的贷款成本限度内保持充足的信贷额度，同时持续监控利率风险敞口。

在 GLP China，各实体负责自身的现金管理，包括现金盈余短期投资，以及为应对预期的现金需求而筹集贷款等。我们会定期监控各实体的流动性规定以及借款协议的履行情况，以确保其保持充足的现金储备，并能不间断地从大型金融机构取得资金承诺，从而在短期和较长期间内满足流动性需求。

社会环境与公司治理

我们致力于为我们工作的社区和环境带来积极的有意义的影响。不论现在或将来，可持续发展能力始终是实现业务目标的核心，也是为投资者、客户、员工、供应商以及经营所在的社区持续带来经济、环境和社会价值的核心。

我们坚持“零腐败”政策，奉行商业诚信和道德文化。为践行这一承诺，我们制定了严格的政策，包括《业务行为和道德守则》来防止贿赂和腐败的发生，所有员工在年内必须签署一份道德申明。

我们承诺将有效管理业务活动，确保最大限度保护自然环境，并保证员工、客户、社区的健康与安全。我们致力于确保将重大风险和机遇纳入投资的研究和筛选、投资的选择和投资的管理中。

我们设计了全面的培训课程，帮助员工实现提升，使项目得到改进；同时创造积极的工作环境，推进员工成长和职业发展，为其培养健康、安全、平衡的生活方式。作为文化价值观之一，我们还积极寻求内外部人才，创建人才通道，为继任计划奠定基础。

在 2020 年初面对冠状病毒疫情时，我们对武汉和湖北省受影响最严重的社区表示支持，我们的团队利用 GLP 的全球网络，采购超过一百万件医疗用品，包括防护服、外科口罩，医用手套、护目镜等捐赠给医院，以保护医生和医务人员的安全。我们还从 40 多个城市的 110 多个物流园区向各级政府、慈善机构和社会团体、企业开放了 200 多万平方米的仓储空间，用于管理救灾物资的物流。

我们致力于回馈我们经营的社区，我们的员工在其中发挥着至关重要的作用。我们相信，当员工意识到自己是建立有意义和持久的东西的一部分时，这种参与会带来更大的员工满意度和幸福感。在过去的一年里，我们举办了一些社区项目，如教学、捐赠和慈善活动。



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成员

(于香港注册成立的有限公司)



意见

本核数师 (以下简称「我们」) 已审计刊载于第 21 至 117 页的普洛斯中国控股有限公司 (以下简称「贵公司」) 及其附属公司 (以下统称「贵集团」) 的综合财务报表, 此财务报表包括于 2019 年 12 月 31 日的合并资产负债表与自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度的合并综合利润表及其他综合收益表、综合权益变动表和合并现金流量表, 以及综合财务报表附注, 包括主要会计政策概要。

我们认为, 该等综合财务报表已根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》真实而中肯地反映了贵集团于 2019 年 12 月 31 日的综合财务状况及自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度的综合财务表现及综合现金流量, 并已遵照香港《公司条例》妥为拟备。

意见的基础

我们已根据香港会计师公会颁布的《香港审计准则》进行审计。我们在该等准则下承担的责任已在本报告「核数师就审计综合财务报表承担的责任」部分中作进一步阐述。根据香港会计师公会颁布的《专业会计师道德守则》(以下简称「守则」), 我们独立于贵集团, 并已履行守则中的其他专业道德责任。我们相信, 我们所获得的审计凭证能充足及适当地为我们的审计意见提供基础。

综合财务报表及其核数师报告以外的信息

董事需对其他信息负责。其他信息包括刊载于年报内的全部信息, 但不包括综合财务报表及我们的核数师报告



独立审计师报告书

致普洛斯中国控股有限公司成员 (续)

(于香港注册成立的有限公司)



综合财务报表及其核数师报告以外的信息 (续)

我们对综合财务报表的意见并不涵盖其他信息，我们亦不对该等其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对综合财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与综合财务报表或我们在审计过程中所了解的情况存在重大抵触或者似乎存在重大错误陈述的情况。

基于我们已执行的工作，如果我们认为其他信息存在重大错误陈述，我们需要报告该事实。在这方面，我们没有任何报告。

董事就综合财务报表须承担的责任

董事须负责根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》及香港《公司条例》拟备真实而中肯的综合财务报表，并对其认为为使综合财务报表的拟备不存在由于欺诈或错误而导致的重大错误陈述所需的内部控制负责。

在拟备综合财务报表时，董事负责评估贵集团持续经营的能力，并在适用情况下披露与持续经营有关的事项，以及使用持续经营为会计基础，除非董事有意将贵集团清盘或停止经营，或别无其他实际的替代方案。

核数师就审计综合财务报表承担的责任

我们的目标，是对综合财务报表整体是否不存在由于欺诈或错误而导致的重大错误陈述取得合理保证，并出具包括我们意见的核数师报告。我们是按照香港《公司条例》第 405 条的规定，仅向整体成员报告。除此以外，我们的报告不可用作其他用途。我们概不就本报告的内容，对任何其他人士负责或承担法律责任。

合理保证是高水平的保证，但不能保证按照《香港审计准则》进行的审计，在某一重大错误陈述存在时总能发现。错误陈述可以由欺诈或错误引起，如果合理预期它们单独或汇总起来可能影响综合财务报表使用者依赖财务报表所作出的经济决定，则有关的错误陈述可被视作重大。



独立审计师报告书

致普洛斯中国控股有限公司成员 (续)

(于香港注册成立的有限公司)



核数师就审计综合财务报表承担的责任 (续)

在根据《香港审计准则》进行审计的过程中，我们运用了专业判断，保持了专业怀疑态度。我们亦：

- 识别和评估由于欺诈或错误而导致综合财务报表存在重大错误陈述的风险，设计及执行审计程序以应对这些风险，以及获取充足和适当的审计凭证，作为我们意见的基础。由于欺诈可能涉及串谋、伪造、蓄意遗漏、虚假陈述，或凌驾于内部控制之上，因此未能发现因欺诈而导致的重大错误陈述的风险高于未能发现因错误而导致的重大错误陈述的风险。
- 了解与审计相关的内部控制，以设计适当的审计程序，但目的并非对贵集团内部控制的有效性发表意见。
- 评价董事所采用会计政策的恰当性及作出会计估计和相关披露的合理性。
- 对董事采用持续经营会计基础的恰当性作出结论。根据所获取的审计凭证，确定是否存在与事项或情况有关的重大不确定性，从而可能导致对贵集团的持续经营能力产生重大疑虑。如果我们认为存在重大不确定性，则有必要在核数师报告中提请使用者注意综合财务报表中的相关披露。假若有关的披露不足，则我们应当发表非无保留意见。我们的结论是基于核数师报告日止所取得的审计凭证。然而，未来事项或情况可能导致贵集团不能持续经营。
- 评价综合财务报表的整体列报方式、结构和内容，包括披露，以及综合财务报表是否中肯反映交易和事项。
- 就贵集团内实体或业务活动的财务信息获取充足、适当的审计凭证，以便对综合财务报表发表意见。我们负责贵集团审计的方向、监督和执行。我们为审计意见承担全部责任。



独立审计师报告书

致普洛斯中国控股有限公司成员 (续)

(于香港注册成立的有限公司)

核数师就审计综合财务报表承担的责任 (续)

除其他事项外，我们与董事沟通了计划的审计范围、时间安排、重大审计发现等，包括我们在审计中识别出内部控制的任何重大缺陷。



毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道十号

太子大厦八楼

2020年 4月 3 日

合并综合利润表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度



		截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
	附注		
营业收入	4	990,954	753,443
其他业务收入	5	175,724	52,030
销货成本及其他金融服务成本		(25,857)	(70,491)
物业相关支出		(223,535)	(153,193)
其他费用		(174,778)	(97,186)
投资性房地产公允价值变动		1,081,831	2,433,474
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		48,203	75,114
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		7,525	11,789
营业利润		1,880,067	3,004,980
财务费用	6	(437,661)	(455,248)
财务收益	6	40,413	14,878
净财务费用	6	(397,248)	(440,370)
收购 / 处置子公司净收益	30	39,283	163,973
税前利润	7	1,522,102	2,728,583
所得税费用	8	(464,497)	(801,824)
净利润		1,057,605	1,926,759
归属于：			
本公司股东		811,257	1,533,709
少数股东		246,348	393,050
净利润		1,057,605	1,926,759

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 页的附注属本合并财务报表的一部分。

合并综合利润表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (续)



	附注	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
净利润		1,057,605	1,926,759
其他综合收益	10		
后续不能重分类为损益的项目:			
以公允价值计量的自有物业重估增值		3,305	-
其他长期投资的公允价值变动		52,912	(249,034)
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		(213,501)	(1,083,903)
本期其他综合收益		(157,284)	(1,332,937)
本期综合收益合计		900,321	593,822
归属于:			
本公司股东		706,052	406,069
少数股东		194,269	187,753
本期综合收益合计		900,321	593,822

注释: 本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则, 并选择采用简化的追溯调整法, 不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 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 12 月 31 日

	附注	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产			
投资性房地产	11	20,656,664	17,855,646
对合营企业的投资	13	1,369,688	980,282
对联营企业的投资	14	666,745	358,501
递延所得税资产	15	8,840	8,114
物业、厂房及设备	16	202,641	12,149
无形资产	17	288,972	295,258
其他长期投资	18	1,616,453	1,064,663
其他非流动资产	19	203,647	396,508
		<u>25,013,650</u>	<u>20,971,121</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	20	1,389,806	1,815,068
存货		3,654	7,358
持有待售资产	21	76,011	-
现金及现金等价物	22	859,715	663,296
受限制的资金	23	67,294	-
		<u>2,396,480</u>	<u>2,485,722</u>
资产总额		<u><u>27,410,130</u></u>	<u><u>23,456,843</u></u>
股本及储备			
股本	24	6,950,825	6,950,825
储备	25	4,114,450	3,417,615
		<u>11,065,275</u>	<u>10,368,440</u>
少数股东权益		<u>3,762,461</u>	<u>2,600,800</u>
权益总额		<u><u>14,827,736</u></u>	<u><u>12,969,240</u></u>

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 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 12 月 31 日 (续)

		2019 年 12 月 31 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	26	7,015,455	4,470,934
递延所得税负债	15	2,326,370	2,009,526
其他非流动负债	27	567,504	1,022,812
		<u>9,909,329</u>	<u>7,503,272</u>
流动负债			
贷款及短期借款	26	1,175,106	1,659,158
应付及其他应付款项	28	1,442,850	1,281,163
应交税金		55,109	44,010
		<u>2,673,065</u>	<u>2,984,331</u>
负债总额		<u>12,582,394</u>	<u>10,487,603</u>
负债和权益总额		<u>27,410,130</u>	<u>23,456,843</u>

董事会于 2020 年 4 月 3 日 核准并许可发出。

董事

董事

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 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 12 月 31 日止年度

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	公允价值储备 (可转回) 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于集团 股东的总额 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 初次运用 HKFRS9 的影响	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
	-	-	-	-	(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
本年综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	1,533,709	1,533,709	393,050	1,926,759
净利润	-	-	-	-	-	-	-	1,533,709	1,533,709	393,050	1,926,759
其他综合收益	-	-	-	(878,606)	-	-	-	-	(878,606)	(205,297)	(1,083,903)
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	-	-	(249,034)	-	-	(249,034)	-	(249,034)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益总额	-	-	-	(878,606)	-	(249,034)	-	-	(1,127,640)	(205,297)	(1,332,937)
本年综合收益总额	-	-	-	(878,606)	-	(249,034)	-	1,533,709	406,069	187,753	593,822
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	3,012	-	-	-	-	-	-	3,012	199,795	202,807
从少数股东收购子公司股份	-	(20)	-	-	-	-	-	-	(20)	(18,079)	(18,099)
收购子公司 (附注 30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,361	122,361
处置子公司 (附注 30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,783)	(181,783)
转入储备	-	1,803	-	-	-	-	-	(1,803)	-	-	-
向少数股东支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,253)	(3,253)
股东内部交易合计	-	4,795	-	-	-	-	-	(1,803)	2,992	119,041	122,033
于 2018 年 12 月 31 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

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 页的附注属本合并财务报表的一部分。

综合权益变动表

自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度 (续)

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 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
本年综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	811,257	811,257	246,348	1,057,605
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海外业务合并及外币报表折算差异	-	-	-	(161,422)	-	-	-	-	(161,422)	(52,079)	(213,501)
其他投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	52,912	-	-	52,912	-	52,912
以公允价值计量的自有物业重估增值	-	-	-	-	3,305	-	-	-	3,305	-	3,305
其他综合收益总额	-	-	-	(161,422)	3,305	52,912	-	-	(105,205)	(52,079)	(157,284)
本年综合收益总额	-	-	-	(161,422)	3,305	52,912	-	811,257	706,052	194,269	900,321
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252,139	252,139
从少数股东收购子公司股份	-	(2,167)	-	-	-	-	-	-	(2,167)	(15,061)	(17,228)
收购子公司 (附注 30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149,437	149,437
向少数股东处置子公司股份	-	(7,050)	-	-	-	-	-	-	(7,050)	580,877	573,827
转入储备	-	2,145	-	-	-	-	-	(2,145)	-	-	-
股东内部交易合计	-	(7,072)	-	-	-	-	-	(2,145)	(9,217)	967,392	968,175
于 2019 年 12 月 31 日	6,950,825	(8,331)	36,849	(847,662)	3,305	32,854	(1,554,630)	6,452,085	11,065,275	3,762,461	14,827,736

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 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 12 月 31 日止



	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润	1,522,102	2,728,583
调整：		
无形资产摊销	1,521	1,159
递延管理费摊销	155	-
物业、厂房及设备折旧	12,709	2,894
处置物业、厂房及设备损失	352	62
收购 / 处置子公司的利得	(39,283)	(163,973)
应占合营企业利润(税后)	(48,203)	(75,114)
应占联营企业利润(税后)	(7,525)	(11,789)
投资性房地产公允价值变动	(1,081,831)	(2,433,474)
金融资产公允价值变动	(152,899)	(38,778)
确认应收及其他应收款项减值损失	12,175	3,596
净财务费用	397,248	440,370
	<u>616,521</u>	<u>453,536</u>
营运资本变动：		
应收及其他应收款项	(11,369)	7,150
应付及其他应付款项	36,277	13,718
	<u>36,277</u>	<u>13,718</u>
经营活动产生的现金流量	641,429	474,404
已付税金	(79,791)	(76,188)
	<u>(79,791)</u>	<u>(76,188)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>561,638</u>	<u>398,216</u>

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 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 12 月 31 日止(续)



		截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
	附注		
投资活动产生的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	30	(774,164)	(747,011)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	30	448,129	860,692
收购合营企业		(104,676)	-
对合营企业的注资		(272,054)	(364,752)
收购联营企业		(10,449)	-
对联营企业的注资		(87,457)	(154,180)
支付收购物业、厂房及设备		(141,942)	(6,870)
处置物业、厂房及设备收到的对价		23	-
购买其他投资支付的现金		(346,986)	(292,489)
收购投资性房地产		(144,610)	(15,087)
投资性房地产开发支出		(1,345,068)	(834,729)
收回 / (支付) 收购投资性房地产押金		18,184	(62,524)
对合营企业的贷款		(85,383)	(9,249)
对联营企业的贷款		(40,065)	(158,259)
对少数股东的贷款		(4,117)	(4,445)
对第三方企业的贷款		(109,861)	(194,202)
收到合营企业偿还的贷款		237,261	25,750
收到联营企业偿还的贷款		65,554	7,285
收到少数股东偿还的贷款		2,494	5,382
收到第三方企业偿还的贷款		187,222	71,266
已收取的利息收入		34,947	4,783
投资活动使用的现金流量净额		(2,473,018)	(1,868,639)

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 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 12 月 31 日止 (续)



	附注	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
筹资活动产生的现金流量			
收到少数股东注资		244,905	202,807
新增间接控股公司借款		421,161	267,000
偿还间接控股公司借款		(759,556)	(1,373,395)
向少数股东的借款		8,992	2,567
偿还少数股东借款		(421)	(36,520)
向合营企业的借款		26,494	31,472
向第三方的借款		2,702	5,772
偿还第三方企业借款		(4,364)	-
新增银行借款		2,689,225	2,083,717
偿还银行借款		(1,824,551)	(2,059,496)
发行债券		1,299,113	2,187,195
偿还债券		(205,171)	-
已付利息		(362,508)	(189,044)
少数股东股息支付		-	(3,254)
从少数股东收购子公司股份		(17,228)	(18,099)
向少数股东出售子公司		602,498	-
偿还租赁负债本金部分		(2,273)	-
偿还租赁负债利息部分		(2,308)	-
筹资活动产生的现金流量净额		2,116,710	1,100,722
现金及现金等价物增加 / (减少) 的净额		205,330	(369,701)
期初现金及现金等价物		663,296	1,106,864
外币汇率变动的影响		(8,911)	(73,867)
期末现金及现金等价物	22	859,715	663,296

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。详见附注 2(c)。

第 21 至第 117 页的附注属本合并财务报表的一部分。

财务报表附注



1. 一般资料

2013 年 10 月 15 日，本公司由 CLH Limited 在香港成立。CLH Limited 是 GLP Pte. Ltd. 的子公司，后者在新加坡注册。

CLH Limited 和 Global Logistic Properties Holding Limited ("GLPH Limited") 在开曼注册成立，是 GLP Pte. Ltd. 的全资间接控股公司。CLH Limited 通过在巴巴多斯、新加坡和香港注册的中间境外控股公司，间接持有在中华人民共和国 ("中国") 注册的项目公司的股份。GLPH Limited 通过在巴巴多斯注册的 China Management Holding Srl 和在香港注册的 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 两家间接控股公司而持有一家在中国注册的管理公司，普洛斯投资(上海)有限公司 ("CMC") 的股份。

本公司成立后，GLP China Asset Holdings Limited ("China Asset Holdco") 随即在 2013 年 10 月成立，作为本公司的直接子公司。之后，GLP HK Holdings Limited ("香港控股平台") 和 GLP SG Holdings Pte. Ltd. ("新加坡控股平台") 相继成立，作为 China Asset Holdco 的子公司。

2014 年 5 月 20 日，在新加坡注册成立的部分中间境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至新加坡控股平台；其余在巴巴多斯、新加坡和香港注册的中间境外控股公司，及其子公司与合营企业，已转移至香港控股平台。同日，GLPH Limited 将其在 China Management Holding Srl 中持有的股份转让给本公司。

继上述重组事项后，本公司即通过境外控股公司而间接持有子公司与合营企业。在重组过程中，本公司引入了新的投资者：Khangai Company Limited、Khangai II Company Limited、GLP Associate (I) Limited 和 GLP Associate (II) LLC。CLH Limited 在本公司中的权益比例降至 66.2%。

本公司及其子公司的主营业务，主要由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 12 月 31 日止的年度财务报表，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

本财务报表是按照香港会计师公会颁布的所有适用的《香港财务报告准则》(此统称包含所有适用的个别《香港财务报告准则》、《香港会计准则》和诠释)、香港公认会计原则和香港《公司条例》的规定编制。以下是本集团采用的主要会计政策概要。

香港会计师公会颁布了若干新订和经修订的《香港财务报告准则》。这些准则在本集团和本公司当前的会计期间开始生效或可供提早采用。在与本集团有关的范围内初始应用这些新订和经修订的准则所引发的当前和以往会计期间的任何会计政策变动，已于本财务报表内反映，有关资料载列于附注 2(c)。

(b) 财务报表的编制基准

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 12 月 31 日的 12 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 12 月 31 日止九个月期间，所以未能完全与本期间所列示之金额作比较。

自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度合并财务报表包括本公司及其子公司 (统称为“本集团”) 及本集团之联营企业与合营企业之权益。

除以下资产与负债是按公允价值入账 (见下文所载的会计政策) 外，本财务报表的编制均以历史成本作为计量基准：

- 权益工具 (参阅附注 2(h))；
- 投资性房地产 (参阅附注 2(j))。

非流动资产和持有待售的处置组合是以账面金额和公允价值减去出售成本后所得数额两者中的较低者入账 (参阅附注 2(z))。

本公司的功能货币为人民币。这些财务报表以美元列示，并四舍五入至最接近的千位数。所有以美元列示的财务信息已按照附注 2(x) 所载列的会计政策予以换算。

2. 主要会计政策 (续)

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。

有关管理层在应用《香港财务报告准则》时作出的对本财务报表有重大影响的判断，以及主要的估计数额不确定因素的讨论内容，载列于附注 3。

(c) 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。

香港财务报告准则第 16 号还引入了额外的定性和定量披露要求，目的是使财务报表使用者能够评估租赁对一个实体的财务状况、财务业绩和现金流量的影响。

2. 主要会计政策 (续)

本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并采用简化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。对可比期间信息不予调整并继续按照香港会计准则第 17 号准则进行列报。

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. 租赁的新定义

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。

b. 作为承租人的会计处理和过渡性影响

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。关于公司如何应用承租人会计的解释，见附注 2(l)(i)。

在过渡至香港财务报告准则第 16 号（2019 年 1 月 1 日）之日，本集团确定了剩余租赁期限的长度，并按剩余租赁付款的现值计量了先前归类为经营租赁的租赁负债。剩余租赁期限大多不足 1 年，首次申请累计影响不大，未重述截至 2019 年 1 月 1 日的期初权益余额。

2. 主要会计政策 (续)

为方便向香港财务报告准则第 16 号过渡，本公司在首次适用香港财务报告准则第 16 号之日，适用了以下认可豁免及实际权宜之计：

- (i) 对于剩余租赁期在香港财务报告准则第 16 号首次适用之日起 12 个月内结束，即租赁期在 2019 年 12 月 31 日或之前结束的租赁合同，本集团选择不适用香港财务报告准则第 16 号中有关租赁负债和使用权资产确认的要求；
- (ii) 在衡量香港财务报告准则第 16 号首次适用之日的租赁负债时，本集团对具有合理相似特征的租赁组合（如在类似经济环境中具有类似类别标的资产的类似剩余租赁期限的租赁）采用单一贴现率；以及
- (iii) 在衡量香港财务报告准则第 16 号首次适用之日的使用权资产时，本集团依赖于截至 2018 年 12 月 31 日对繁重合同条款的先前评估，作为进行减值审查的替代方法。

c. 对公司财务结果和现金流量的影响

在使用权资产和租赁负债于 2019 年 1 月 1 日初始确认后，本公司作为承租人须确认租赁负债未清余额产生的利息费用以及使用权资产的折旧，而不是以前的政策，即在租赁期内按直线法确认经营租赁产生的租赁费用。与本年度采用香港会计准则第 17 号时的公司财务结果相比，这对本公司损益表和其他综合收益中报告的经营利润产生了积极影响。

在现金流量表中，公司作为承租人需要将根据资本化租赁支付的租金分成资本要素和利息要素（见附注 24(b)）。这些要素被归类为融资现金流出，类似于以前根据香港会计准则第 17 号被归类为融资租赁的租赁被视为融资现金流出，而不是像香港会计准则第 17 号下的经营租赁那样被归类为经营现金流出。虽然总现金流量不受影响，但采用《香港财务报告准则第 16 号》后，现金流量表内现金流量的列报方式发生重大变化（见附注 24(c)）。

d. 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，本集团须将所有租赁物业作为投资物业（“租赁投资物业”）。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，因为本集团先前选择采用《香港会计准则第 40 号：投资性房地产》来说明截至 2018 年 12 月 31 日为投资目的而持有的所有租赁房地产。因此，这些租赁投资性房地产继续以公允价值计量。

2. 主要会计政策 (续)

e. 作为出租人的会计处理

除出租上文第 d 段所述的投资性房地产外，本集团还出租若干车辆项目作为经营租赁的出租人。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 号的会计政策基本保持不变。

香港财务报告准则第 16 号规定，当本集团作为转租安排的中间出租人时，需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 号对本集团在这方面的财务报表没有重大影响。

(d) 子公司和少数股东权益

子公司是指受本集团控制的实体。当本集团因参与实体业务而承担可变动回报的风险或因此享有可变动回报，且有能力通过向实体施加权力而影响该等回报时，则本集团控制该实体。在评估本集团是否拥有上述权力时，仅考虑 (本集团和其他方所持有的) 实质权利。

于子公司的投资由控制开始当日至控制终止当日在合并财务报表中合并计算。集团内部往来的结余、交易和现金流量，以及集团内部交易所产生的任何未变现利润，会在编制合并财务报表时全部抵销。集团内部交易所引致未变现亏损的抵销方法与未变现收益相同，但抵销额只限于没有证据显示已出现减值的部分。

少数股东权益是指并非由本公司直接或间接拥有的子公司权益，而本集团并没有与这些权益的持有人订立任何可导致本集团整体就这些权益而承担符合金融负债定义的合约义务的额外条款。就每项企业合并而言，本集团可选择按子公司的可辨别资产净值的公允价值或少数股东所占子公司可辨别资产净值的比例计量少数股东权益。

少数股东权益在合并资产负债表内的权益项目中，与本公司股东应占的权益分开列示。少数股东所占本集团业绩的权益，会按照本年损益总额和综合收益总额在少数股东与本公司股东之间作出分配的形式，在合并损益表和合并损益及其他综合利润表中列示。来自少数股东权益持有人的贷款和对这些持有人的其他合约义务是按负债的性质，根据附注 2(r) 或 2(s) 在合并资产负债表内列为金融负债。

本集团于子公司的权益变动，如不会导致丧失控制权，便会按权益交易列账，并在合并权益项目中调整股东及少数股东权益的数额，以反映相对权益的变动，但不会调整商誉，亦不会确认损益。

2. 主要会计政策 (续)

当本集团丧失对子公司的控制权时，按出售有关子公司的全部权益列账，由此产生的收益或亏损在损益中确认。在丧失控制权日期所保留有关子公司的权益，按公允价值确认，此笔金额在初始确认金融资产 (参阅附注 2(h)) 时当作公允价值，或 (如适用) 在初始确认于联营公司或合营企业的投资 (参阅附注 2(f)) 时当作成本。本公司资产负债表所示于子公司的投资，是按成本减去减值亏损 (参阅附注 2(m)) 后入账，但划归为持有待售 (或已计入划归为持有待售的处置组合) (参阅附注 2(z)) 的投资除外。

(e) 受同一控制实体的企业合并

对于在集团控股股东统一控制下的实体，因该等实体之间权益转让导致的企业合并按照并购在最早的列报比较期间即已发生的原则进行会计处理，或者，也可以从同一控制确立之日起进行会计处理。购置的资产和负债按照之前本集团控股股东的合并财务报表确认的账面金额予以入账。被收购实体的权益组成部分被添加至本集团相同组成部分中，除非被收购实体的股本被纳入其他备用金的合并备用金。就并购支付的所有现金直接计入权益账户。

(f) 联营公司和合营企业

联营公司是指本集团或本公司对其有重大影响，但没有控制或共同控制其管理层的实体；重大影响包括参与其财务和经营决策。

合营企业是一项安排，据此本集团或本公司与其他方协议分享对此项安排的控制权，并享有此项安排的资产净值。

于联营公司或合营企业的投资是按权益法记入合并财务报表，但划归为持有待售 (或已计入划归为持有待售的处置组合) (参阅附注 2(z)) 的投资除外。按照权益法，有关投资以成本初始入账，并就本集团于收购日所占被投资公司可辨别资产净值的公允价值超过投资成本的数额 (如有) 作出调整，然后就本集团所占被投资公司资产净值的收购后变动以及与这些投资有关的任何减值亏损作出调整 (参阅附注 2(g) 和 2(m))。于收购日超过成本的任何数额、本集团年内所占被投资公司的收购后税后业绩和任何减值亏损在合并损益表中确认，而本集团所占被投资公司的收购后税后其他综合收益项目则在合并损益及其他综合利润表中确认。

当本集团对联营公司或合营企业承担的亏损额超过其所占权益时，本集团所占权益便会减少至零，并且不再确认额外亏损；但如本集团须履行法定或推定义务，或代被投资公司作出付款则除外。就此而言，本集团所占权益是以按照权益法计算投资的账面金额，以及实质上构成本集团在联营公司或合营企业投资净额一部分的长期权益为准。

2. 主要会计政策 (续)

本集团与联营公司和合营企业之间交易所产生的未变现损益，均按本集团于被投资公司所占的权益比率抵销；但如有未变现亏损证明已转让资产出现减值，则会实时在损益中确认。

如果于联营公司的投资变为于合营企业的投资或于合营企业的投资变为于联营公司的投资，则无须重新计量保留权益。反之，有关投资继续以权益法核算。

在所有其他情况下，当本集团不再对联营公司有重大影响或对合营企业实施共同控制时，按出售有关被投资公司的全部权益列账，由此产生的收益或亏损在损益中确认。在丧失重大影响或共同控制权日期所保留有关前被投资公司的权益，按公允价值确认，此笔金额在初始确认金融资产 (参阅附注 2(h)) 时当作公允价值。

本公司资产负债表所示于联营公司和合营企业的投资，是按成本减去减值亏损 (参阅附注 2(m)) 后入账，但划归为持有待售 (或已计入划归为持有待售的处置组合) (参阅附注 2(z)) 的投资除外。

(g) 商誉

商誉是指 (i) 超过 (ii) 的数额：

- (i) 所转让代价的公允价值、于被收购方的少数股东权益数额及本集团以往持有被收购方股本权益的公允价值三者合计；
- (ii) 被收购方可辨别资产和负债于收购日计量的公允价值净额。

当 (ii) 大过于 (i) 时，超出的数额实时在损益中确认为议价收购的收益。

商誉是按成本减去累计减值亏损后列账。企业合并产生的商誉会分配至预期可透过合并的协同效益获利的每个现金产出单元或现金产出单元组别，并且每年接受减值测试 (参阅附注 2(m))。

当年内处置的现金产出单元的任何应占购入商誉均包括在处置项目的损益内。

2. 主要会计政策 (续)

(h) 其他债务和权益证券投资

本集团和本公司有关债务和权益证券投资 (于子公司、联营公司和合营企业的投资除外) 的政策如下:

债务和权益证券投资在购买日 / 处置日确认 / 终止确认。除非投资以公允价值计量且其变动计入当期损益 (交易成本计入当期损益), 否则, 这些投资是以公允价值加直接交易成本初始入账。本集团确认金融工具的公允价值的方法参见附注 31(f)。这些投资其后按所属分类以下列方式入账。

(i) 除权益工具外的投资

本集团的非权益性投资分类如下:

- 以摊余成本计量之金融资产, 倘持有投资的目的是收取合约现金流量, 即纯粹为获得本金及利息付款。投资所得利息收入使用实际利率法计算 (参见附注 2(w)(v));
- 按公允价值计入其他综合收益 - 可划转, 倘投资的合约现金流量仅包括本金及利息付款, 且投资乃于其目的为同时收取合约现金流量及出售的业务模式中持有。公允价值变动于其他综合收益确认, 惟预期信贷亏损、利息收入 (使用实际利率法计算) 及汇兑收益及亏损于损益确认。当投资被取消确认, 于其他综合收益累计的金额从权益划转至损益;
- 按公允价值计入损益, 倘投资不符合按摊销成本计量或按公允价值计入其他综合收益 (可划转) 的标准。投资的公允价值变动 (包括利息) 于损益确认。

(ii) 权益工具

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

来自股本证券 (不论分类为按公允价值计入损益或按公允价值计入其他综合收益 (不可划转)) 投资的股息, 均于损益确认为其他收入 (参见附注 2(w)(iv))。

2. 主要会计政策 (续)

(i) 物业、厂房及设备

下列自用物业以重估价值列示，即重估之日的公允价值减去所有后续累计折旧：

- 自用建筑

重估应定期进行，以确保这些资产的账面价值与报告期末采用公允价值确定的账面价值无重大差异。

其他不动产，厂房和设备项目以成本减累计折旧和减值损失列示：

除下列情况，对自用物业的重估产生的变化通常在其他综合收益中处理，并分别计入所有者权益中的物业重估增值储备：

- 当重估减值时，超出以前年度已确认的与该资产相关的其他综合收益的部分计入损益；
- 当重估增值时，如先前已将该资产的重估减值计入损益，则该盈余也计入损益。

自行建造的不动产，厂房和设备的成本包括材料，直接人工，初步估计费用，如适用，还应包含拆卸和搬移以及恢复场地费用，以及按照适当比例分配的生产间接费用和借款费用（见附注 2(y)）。

固定资产，厂房和设备的报废或处置产生净处置收益与该项目的账面价值之间的收益或者损失在报废或处置之日计入当期损益。任何相关的重估盈余都将从重估储备转至留存收益，不会重分类至损益。

折旧是在不动产，厂房和设备的估计可使用年限（2 至 20 年）内，使用直线法冲销其成本或估值减去估计的残值（如果有）。

如不动产，厂房和设备的某部分具有不同的使用寿命，则该项目的成本或估值应在各部分之间合理分配，并且分别进行折旧。资产的使用寿命和残值（如有）均需每年进行一次检查。

(j) 投资性房地产

投资性房地产是持有目的在于赚取租金收益或资本增值或两者兼具的房地产，包括已建成的投资性房地产、重新调整中的投资性房地产、开发中的房地产以及为开发而持有的土地。用于在正常业务过程中出售、用于生产或提供货物或服务，或者用于管理用途的房地产不属于投资性房地产。

2. 主要会计政策 (续)

为开发而持有的土地是指为获取 40 至 50 年期的土地使用权而向中国政府支付的预付租金。与该等使用权相关的预付租金按购置成本进行初始入账。

(i) 已建成或重新调整中的投资性房地产

已建成或重新调整中的投资性房地产按照公允价值计量，其变动计入损益。相关的租金收益按照附注 2(w) 所载列的方式入账。

(ii) 开发中的房地产和为开发而持有的土地

为未来用作投资性房地产而正在建设或开发的房地产按成本进行初始入账，包括交易成本，后续计量时按照公允价值入账，其变动计入损益。

对于开发中的房地产，其成本由已明确识别的成本组成，包括土地使用权的购置成本、总开发成本、材料物资成本、工资与其他间接费用，以及适当比例的资本化管理费用和借款费用（见附注 2(y)）。

在出售投资性房地产时，将净处置收入与房地产账面价值之间的差额计入损益。

(k) 无形资产(商誉除外)

本集团购入的且有既定期限的其他无形资产按成本减去累计摊销和减值亏损（参阅附注 2(m)）后入账。内部产生的商誉和品牌的开支在其产生的期间内确认为支出。

有既定可用期限的无形资产摊销按直线法于资产的预计可用期限内在损益中列支。以下有既定可用期限的无形资产由可供使用当日起，在预计可用期限内摊销：

商标	20 年
竞业禁止协议	相关协议期限内
运营许可证及设计资质	相关受益期限内

本集团于每年复核摊销的期限和方法。

(l) 租赁

在合同开始时，公司评估合同是否是，或包含租赁。如果合同转让了在一段时间内控制已确认资产使用的权利以换取对价，则合同就是，或包含租赁。在客户既有权直接使用已确认的资产，又有权从中获得实质上所有经济利益的情况下，控制权即被转移。

2. 主要会计政策 (续)

(i) 作为承租人

(A) 自 2019 年 1 月 1 日起适用的政策

如果合同包含租赁部分和非租赁组件部分，本公司选择不将非租赁部分分开，并将每个租赁部分和任何关联的非租赁部分作为所有租赁的单个租赁部分进行核算。

在租赁开始日，本公司确认使用权资产和租赁负债，但租赁期不超过 12 个月的短期租赁和低价值资产租赁除外，这些租赁对本公司来说是机动车辆和办公家具。当本公司就一项低价值资产订立租赁协议时，本公司决定是否在租赁基础上对该租赁进行资本化。与未资本化的租赁相关的租赁付款在租赁期内系统地确认为费用。

在租赁资本化的情况下，租赁负债最初按租赁期内应付租赁款的现值确认，并使用租赁中隐含的利率贴现，如果该利率不能很容易确定，则使用相关的增量借款利率贴现。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。不依赖于指数或费率的可变租赁付款不包括在租赁负债的计量中，因此在其发生的会计期间计入损益。

当租赁资本化时确认的使用权资产按成本进行初始计量，包括租赁负债的初始金额加上在开始日期或之前支付的任何租赁款项，以及产生的任何初始直接成本。在适用的情况下，使用权资产的成本还包括拆除和移除标的资产或恢复标的资产或其所在地的成本估计，折现为其现值，减去收到的任何租赁激励。使用权资产随后按成本减去累计折旧和减值损失列示 (见附注 2(i))，但下列类型的使用权资产除外：

- 符合投资性房地产定义的使用权资产按照附注 2(j) 的规定以公允价值计量；
- 与租赁土地权益相关的使用权资产，其中土地权益作为存货持有，按照附注 2(n) 以成本与可变现净值两者中较低者入账。

当未来租赁付款因指数或利率变化而发生变化，或公司对剩余价值担保项下预计应付金额的估计发生变化，或公司是否合理确定行使购买、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，使用权资产的账面价值减记至零的，计入损益。

在财务报表中，本公司列示与类似标的资产在同一项目内的使用权资产，并分别列示租赁负债。

2. 主要会计政策 (续)

(B) 2019 年 1 月 1 日前适用的政策

在比较期间，作为承租人，如果租赁实质上将所有权的所有风险和回报转移给公司，则公司将租赁归类为融资租赁。实质上未将所有权的所有风险和报酬转移给公司的租赁被归类为经营租赁，但以下情况除外：

- 根据经营租赁持有的财产，如果符合投资性财产的定义，则按财产分类为投资性财产，如果归类为投资性财产，则按融资租赁持有的财产分类 (见附注 2(j))；以及
- 根据经营租赁持有供自己使用的土地，其公允价值不能与租赁开始时位于该土地上的建筑物的公允价值分开计量，除非该建筑物也明确地根据经营租赁持有，否则该土地应被视为根据融资租赁持有。就这些目的而言，租约的开始时间是公司首次订立租约或从先前承租人接管租约的时间。

如果本公司根据融资租赁获得资产使用权，则代表租赁资产公允价值的金额，或如果较低，则代表此类资产最低租赁付款现值的金额，确认为不动产、厂房和设备，相应的负债，扣除融资费用后，记录为融资租赁。折旧按相关租赁期内注销资产成本的比率计提，如果公司可能获得资产所有权，则按附注 2(i) 所述的资产寿命计提。减值损失按照附注 2(i) 所述会计政策进行会计处理。租赁付款中隐含的融资费用在租赁期内计入损益，以便对每个会计期间的债务余额产生一个近似恒定的定期收费率。或有租金在其发生的会计期间计入损益。

如果本公司使用了根据经营租赁持有的其他资产，则根据租赁支付的款项在租赁期所涵盖的会计期间内等额分期计入损益，除非另一种基础更能代表从租赁资产中获得的利益模式。已收到的租赁奖励在损益中确认为总净租赁付款的组成部分。或有租金在其发生的会计期间计入损益。

(ii) 作为出租人

当公司作为出租人时，公司在租赁开始时确定每份租赁是融资租赁还是经营租赁。如果租赁实质上转移了资产所有权附带的所有风险和报酬转移给承租人，则该租赁被归类为融资租赁。如果情况并非如此，则该租赁被归类为经营租赁。

当合同包含租赁和非租赁组成部分时，公司在合同中以相对独立的销售价格将对价分配给每个组成部分。经营租赁的租金收入根据附注 2(v)(i) 确认。

2. 主要会计政策 (续)

当本公司为中间出租人时，根据主租赁产生的使用权资产，将转租分为融资租赁或经营租赁。如果总租赁是公司适用附注 2(l)(i) 所述豁免的短期租赁，则公司将转租归类为经营租赁。

(m) 预期信用损失和资产减值

(i) 金融资产、合同资产及租赁应收款的预期信用损失

本集团将新的预期信贷亏损模型应用于以下项目：

- 按摊余成本计量的金融资产 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项及向联营公司贷款)；
- 香港财务报告准则第 15 号所界定的合约资产 (参见附注 2(o))；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具 (可转回) 计量的债务证券；
- 租赁应收款；和
- 已发放的贷款承诺，不以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具计量。

其他以公允价值计量的金融资产，包括债券基金单位，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具计量的权益性证券，公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具指定的权益性证券 (不可转回) 及衍生金融资产，均不受预期信贷亏损评估。

计量预期信贷亏损

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

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

2. 主要会计政策 (续)

如果折现的影响重大，预期现金不足额将使用以下折现率折现：

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

在计量预期信用损失时，企业需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限。

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

信贷亏损基于下列其中一个基准计量：

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

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

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

信贷风险显著增加

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

2. 主要会计政策 (续)

尤其在评估自初始确认后信贷风险是否显著增加时，会考虑以下数据：

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

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

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

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

利息收入计算基础

利息收入按财务资产的账面总值计算，除非财务资产出现信贷减值，在这种情况下，利息收入按财务资产的摊销成本 (即账面总值减亏损拨备) 计算。于每个结算日，集团评估财务资产是否出现信贷减值。当一项或多项对财务资产未来现金流的估计有负面影响的事件发生时，财务资产会被视为出现信贷减值 (见附注 2(w)(v))。

财务资产出现信贷减值的证据包括以下可观察事件：

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

2. 主要会计政策 (续)

注销政策

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

以往注销的资产的后续回收在回收期间被确认为减值拨回计入损益。

(ii) 财务担保合同的预期信用损失

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

本集团发出的财务担保，按担保的公允价值初始确认为应收及其他应付款项。已发出财务担保的公允价值在发出时参照类似服务在公平磋商交易的过程中所收取的费用 (如可获得该等资料) 确定，或参照息差作出估计，方法是以贷款人可取得担保的情况下实际收取的利率与不可取得担保的情况下贷款人将会收取的估计利率作比较 (如该等数据能可靠地估计)。如在发出担保时有已收或应收代价，则该代价根据本集团适用于该类资产的会计政策确认。如果没有已收或应收代价，则于初始确认时，于损益内确认为即期开支

初始确认之后，递延收益在本集团发出财务担保时在整个担保期间内摊销至损益表 (参见 2(w)(viii))。

本集团监察指明债务人违约的风险，并于确定财务担保的预期信贷亏损确定高于有关担保的应付及其他应付款项 (即初始确认金额，减累计摊销额)。

为确定预期信贷亏损，本集团会考虑自发行担保以来指定债务人违约风险的变动。除非自发行担保以来指定债务人违约的风险显着增加，否则将计量 12 个月的预期信贷亏损，在这种情况下，将衡量终身预期信贷亏损。适用于附注 2(m)(i) 所述的相同的违约定义和对信用风险显着增加的相同评估。由于本集团仅在指定债务人违约的情况下根据担保工具的条款进行付款，因此根据预期付款估计预期信贷亏损，以偿还持有人的信用损失。本集团预期从担保人，指明债务人或任何其他方获得的任何金额减去。然后使用针对现金流量特定风险调整的当前无风险利率贴现金额。

2. 主要会计政策 (续)

(iii) 其他非流动资产的减值

本集团于报告期末审阅内部和外来的信息，以确定以下资产是否出现减值迹象，或是以往确认的减值亏损 (与商誉有关则除外) 已经不再存在或可能已经减少：

- 投资性房地产、物业、厂房及设备 (按重估数额列账的不动产除外)；
- 预付租赁款项；
- 无形资产；
- 商誉；及
- 在本公司资产负债表中列示的于子公司、联营公司和合营企业的投资。

如果出现任何这类迹象，便会估计资产的可收回数额。此外，就商誉和尚未可供使用的无形资产与可用期限未定的无形资产而言，不论是否有任何减值迹象存在，本集团也会每年估计其可收回数额。

- 计算可收回数额

资产的可收回数额是其公允价值 (已扣除出售成本) 与使用价值两者中的较高额。在评估使用价值时，预计未来现金流量会按照能反映当时市场对货币时间值和资产特定风险的评估的税前折现率，折现至其现值。如果资产所产生的现金流入基本上并非依赖于其他资产所产生的现金流入，则以能产生独立现金流入的最小资产类别 (即现金产出单元) 来确定可收回数额。

- 确认减值亏损

当资产或所属现金产出单元的账面金额高于其可收回数额时，减值亏损便会在损益中确认。就现金产出单元确认的减值亏损会作出分配，首先减少已分配至该现金产出单元 (或该组单元) 的任何商誉的账面金额，然后按比例减少该单元 (或该组单元) 内其他资产的账面金额；但资产的账面值不得减少至低于其个别公允价值减去出售成本 (如能计量) 后所得数额或其使用价值 (如能确定)。

2. 主要会计政策 (续)

- 转回减值亏损

就商誉以外的资产而言，如果用以确定可收回数额的估计数额出现正面的变化，有关的减值亏损便会转回；但商誉的减值亏损不会转回。

所转回的减值亏损以在以往年度没有确认任何减值亏损而应已确定的资产账面金额为限。所转回的减值亏损在确认转回的年度内计入损益中。

(n) 存货

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

存货按成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

销售存货时，该等存货的账面金额在确认相关收入的当期确认为费用。

将存货减记至可变现净值的任何金额及所有存货损失，均在减记或损失发生的当期确认为费用。任何存货减记的任何转回，在转回期间以减少确认为费用的存货金额的方式确认。

(o) 合同资产和合同负债

本集团在获得合同规定的无条件向客户收取对价的权利之前确认收入时 (见附注2(w)) 该权利作为合同资产列示。合同资产按照附注22(m)(i) 所述政策评估预期信用损失 (ECL)，并在拥有无条件向客户收取对价的权利时重分类为应收账款 (见附注2(n))。

当客户在集团确认相关收入之前支付不可退还对价时，确认合同负债 (见附注2(w))。如果本集团在确认相关收入之前有无条件获得不可退还对价的权利，则合同负债也将被确认。在这种情况下，还应确认相应的应收账款 (见附注2(p))。

同一合同下的合同资产和合同负债应当以净额列示。对于多个合同，不相关合同的合同资产和合同负债不以净额列示。

当合同包含重大融资部分时，合同余额包括按实际利率法应计利息 (见附注2(w))。

2. 主要会计政策 (续)

(p) 应收及其他应收款项

应收账款指本集团拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利。合同资产，是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素（参见附注 2(m)）。

应收账款按实际利率法以摊余成本减去信用损失准备入账（参见附注 2(m)(i)）。

(q) 现金及现金等价物

现金及现金等价物包括银行存款和现金、存放于银行和其他金融机构的活期存款，以及短期和高流动性的投资。这些投资可以随时换算为已知的现金额、价值变动方面的风险不大，并在购入后三个月内到期。就编制综合现金流量表而言，现金及现金等价物也包括须于接获通知时偿还，并构成本集团现金管理一部分的银行透支。

(r) 应付及其他应付款项

应付及其他应付款项按公允价值初始确认。除财务担保负债外，应付及其他应付款项其后按摊销成本入账；但如折现影响并不重大，则按成本入账。

(s) 带息借款

带息借款按公允价值减去应占交易成本后初始确认。初始确认后，带息借款按实际利率法以摊余成本计量。利息费用的计量与借款费用的会计政策一致（参见 2(y)）。

(t) 雇员福利

(i) 短期雇员福利和界定供款退休计划的供款

薪金、年度奖金、有薪年假、界定供款退休计划的供款和非货币福利成本在雇员提供相关服务的年度内累计。如果延迟付款或结算会造成重大的影响，则这些数额会以现值列账。

(ii) 股份支付

本集团按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在授予日，公允价值使用二项式点阵模型进行估计，考虑服务或规定业绩条件。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，本集团在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此基础按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入资本公积。

2. 主要会计政策 (续)

在等待期内，修正预计可行权的权益工具数量。根据权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

(iii) 辞退福利

辞退福利会在本集团不再能够撤回所提供的辞退福利或确认涉及辞退福利付款的重组成本 (以较早者为准) 时确认。

(u) 所得税

本年度所得税包括当期税项和递延所得税资产与负债的变动。当期税项和递延所得税资产与负债的变动均在损益中确认，但如果是在其他综合收益或直接在权益中确认的相关项目，则相关税款分别在其他综合收益或直接在权益中确认。

当期税项是按本年应税所得，根据已执行或在报告期末实质上已执行的税率计算的预期应付税项，加上以往年度应付税项的任何调整。

递延所得税资产与负债分别由可抵扣和应税暂时差异产生。暂时差异是指资产与负债在财务报表上的账面金额跟这些资产与负债的计税基础的差异。递延所得税资产也可以由未利用可抵扣亏损和未利用税款抵减产生。

除了某些有限的例外情况外，所有递延所得税负债和递延所得税资产 (只限于很可能获得能利用该递延所得税资产来抵扣的未来应税利润) 都会确认。支持确认由可抵扣暂时差异所产生递延所得税资产的未来应税利润包括因转回目前存在的应税暂时差异而产生的数额；但这些转回的差异必须与同一税务机关和同一应税实体有关，并预期在可抵扣暂时差异预计转回的同一期间或递延所得税资产所产生可抵扣亏损可向后期或向前期结转的期间内转回。在决定目前存在的应税暂时差异是否足以支持确认由未利用可抵扣亏损和税款抵减所产生的递延所得税资产时，亦会采用同一准则，即差异是否与同一税务机关和同一应税实体有关，以及是否预期在能够使用未利用可抵扣亏损和税款抵减拨回的同一期间内转回。

不确认为递延所得税资产与负债的暂时差异源自以下有限的例外情况：不可在税务方面获得扣减的商誉；不影响会计或应税利润的资产或负债的初始确认 (如属企业合并的一部分则除外)；以及投资于子公司 (如属应税差异，只限于本集团可以控制转回的时间，而且在可预见的将来不大可能转回的暂时差异；或如属可抵扣差异，则只限于很可能在将来转回的差异)。

2. 主要会计政策 (续)

当投资性房地产根据附注 2(j) 所载会计政策以公允价值入账时，除非该等不动产可予以折旧并按商业模式持有，目的是把该等不动产绝大部分的经济利益随着时间消耗，而非通过出售消耗，否则，已确认递延税额会在报告日按照以账面金额出售该等资产时适用的税率计量。在所有其他情况下，已确认递延税额是按照资产与负债账面金额的预期实现或结算方式，根据已执行或于报告期末实质上已执行的税率计量。递延所得税资产与负债均不折现计算。

本集团会于报告期末审阅递延所得税资产的账面金额。如果本集团预期不再可能获得足够的应税利润以抵扣相关的税务利益，该递延所得税资产的账面金额便会调低；但是如果日后有可能获得足够的应税利润，有关减额便会转回。

因分派股息而额外产生的所得税是在支付相关股息的责任确立时确认。

当期和递延税项结余及其变动额会分开列示，并且不予抵销。当期和递延所得税资产只会在本公司或本集团有法定行使权以当期税项资产抵销当期税项负债，并且符合以下附带条件的情况下，才可以分别抵销当期和递延所得税负债：

- 当期税项资产与负债：本公司或本集团计划按净额基准结算，或同时变现该资产和结算该负债；或
- 递延所得税资产与负债：这些资产与负债必须与同一税务机关就以下其中一项征收的所得税有关：
 - 同一应税实体；或
 - 不同的应税实体。这些实体计划在日后每个预计有大额递延所得税负债需要结算或大额递延所得税资产可以收回的期间内，按净额基准实现当期税项资产和结算当期税项负债，或同时变现该资产和结算该负债。

(v) 准备和或有负债

(i) 准备和或有负债

如果本集团或本公司须就已发生的事件承担法定或推定义务，因而预期会导致含有经济效益的资源外流，在可以作出可靠的估计时，本集团或本公司便会就该时间或数额不确定的其他负债计提准备。如果货币时间值重大，则按预计所需支出的现值计提准备。

2. 主要会计政策 (续)

如果含有经济效益的资源外流的可能性较低，或是无法对有关数额作出可靠的估计，便会将该义务披露为或有负债，但资源外流的可能性极低则除外。如果本集团的义务须视乎某宗或多宗未来事件是否发生才能确定是否存在，亦会披露为或有负债，但资源外流的可能性极低则除外。

(ii) 亏损合同

亏损合同是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。亏损合同的预计负债金额应是执行合同发生的损失和撤销合同发生的损失的孰低。

(iii) 通过企业合并承担的或有负债

如果公允价值能够可靠地计量时，通过企业合并承担的或有负债 (即在收购日属于现有负债) 会以公允价值初始确认。以公允价值初始确认后，这些或有负债会以初始确认的数额减去累计摊销 (如适用) 后所得数额和可能根据附注 2(v)(i) 确定的数额两者中的较高额予以确认。如果不能可靠地计量公允价值或在收购日不属于现有负债，透过企业合并承担的或有负债会根据附注 2(v)(i) 披露。

(w) 收入及其他业务收入确认

于本集团日常业务中，来自销售商品、提供服务或以租赁形式提供本集团之资产予他人使用的所得被分类为收入。

当货品或服务的控制权转让予客户，或承租人有权使用相关资产时，收入会按本集团预期将获得的已承诺代价确认，代第三方所收取的款项则除外。收入不包括增值税或其他销售税及已扣减任何交易折扣。

当合同各方在合同中约定的付款时间超过 12 个月，为客户就该交易提供了重大融资利益时，合同中即包含了重大融资成分，收入按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。当合同中包含了重大融资成分，为本集团提供了重大融资利益时，就该交易提供了重大融资利益时，收入包括了实际利率法下的利息费用。本集团采用 HKFRS15 第 63 章的规定，企业预计客户取得商品控制权或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年时不调整合同对价。

2. 主要会计政策 (续)

本集团确认收入及其他收入的政策详情如下：

(i) 经营租赁的租金收入

经营租赁的应收租金收入在租赁期所涵盖的期间内以等额在损益中确认；但如有其他基准能更清楚地反映使用租赁资产所得的利益模式则除外。经营租赁协议所涉及的激励措施均在损益中确认为应收租赁净付款总额的组成部分。或有租金在赚取的会计期间内确认为收入

(ii) 销售商品收入

当本集团将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，本集团确认商品销售收入。当合同中包含两项或多项履约义务时，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(iii) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(iv) 股息

- 非上市投资的股息收入在股东收取款项的权利确立时确认。
- 上市投资的股息收入在投资项目的股价除息时确认。

(v) 利息收入

利息收入是在产生时按实际利息法确认。

(vi) 政府补助

当可以合理地确定本集团将会收到政府补助并履行该补助的附带条件时，便会在资产负债表内将政府补助初始确认。用于弥补本集团已产生开支的补助，会在开支产生的期间有系统地在损益中确认为收入。用于弥补本集团资产成本的补助，则会从资产的账面金额中扣除，并因此按该资产的可用期限通过降低折旧开支方式实际在损益中确认。

2. 主要会计政策 (续)

(vii) 融资租赁财务收入

当本集团向客户提供仓库和机械融资租赁时，本集团确认等同于直接销售以正常售价出租的仓库的损益和租赁期内财务收入的损益。融资租赁隐含财政收入按租赁年期确认为利息收入，以令每个会计年度期间剩余的经租赁投资回报大致相同。因并购融资租赁合约而支付交易商的佣金，已包含于资产的账面值及于租赁期内摊销计入损益，作为对财政收入的调整。

(viii) 发行的财务担保收入

发行的财务担保收入在担保期限内确认 (见附注 2(m)(ii))。

(x) 外币换算

年内的外币交易按交易日的汇率换算。以外币为单位的货币资产与负债则按于报告期末的外币汇率换算。汇兑盈亏在损益中确认，但用作对境外经营净投资套期的外币借款所产生的盈亏则在其他综合收益中确认。

以历史成本计量的外币非货币资产与负债是按交易日的汇率换算。以外币为单位并以公允价值列账的非货币资产与负债按计量公允价值当日的汇率换算。

境外经营的业绩按与交易日的汇率相若的汇率换算为美元。资产负债表项目 (包括将 2005 年 1 月 1 日或之后收购的海外业务合并计算时产生的商誉) 则按于报告期末的收市外币汇率换算为美元。所产生的汇兑差额在其他综合收益中确认，并在权益中的汇兑储备分开累计。2005 年 1 月 1 日之前收购的境外经营于合并计算时所产生的商誉则按收购境外经营当日的汇率换算。

当确认处置境外经营所产生的损益时，与该境外经营有关的累计汇兑差额会由权益重新分类为损益。

(y) 借贷成本

与收购、建造或生产需要长时间才可以投入拟定用途或销售的资产直接相关的借贷成本，则予以资本化为该资产成本的一部分。其他借贷成本于产生期间列支。

属于合资格资产成本一部分的借贷成本在资产产生开支、借贷成本产生和使资产投入拟定用途或销售所必须的准备工作进行期间开始资本化。在使合资格资产投入拟定用途或销售所必须的绝大部分准备工作中止或完成时，借贷成本便会暂停或停止资本化。

2. 主要会计政策 (续)

(z) 持有待售的非流动资产和终止经营

(i) 持有待售的非流动资产

如果一项非流动资产 (或处置组合) 的账面金额极可能通过出售而不是持续使用而收回, 并且可以在当前状况下出售, 该资产 (或处置组合) 便会划归为持有待售。处置组合是指在一项单独交易中一并处置的一组资产, 以及与将在交易中转让的这些资产直接相关的负债。

当本集团承诺进行涉及失去一间子公司控制权的出售计划时, 不论本集团是否将于出售后保留该子公司的少数股东权益, 该子公司的所有资产及负债于符合上述有关划归为持有待售的条件时会划归为持有待售。

非流动资产 (和处置组合中所有个别资产与负债) 在划归为持有待售前, 会按照划归前的会计政策计量最新的账面金额。其后, 由初始划归为持有待售至处置为止, 非流动资产 (下文所述的若干资产除外) 或处置组合按其账面金额与公允价值减去出售成本后所得数额两者中的较低额予以确认。就本集团和本公司的财务报表而言, 这项计量政策的主要例外项目包括递延所得税资产、雇员福利所产生的资产、金融资产 (于子公司、联营公司和合营企业的投资除外) 和投资性房地产。这些资产即使划归为持有待售, 也会继续按照附注 2 所载的会计政策计量。

初始划归为持有待售和其后在持有待售时重新计量而产生的减值亏损均在损益中确认。只要非流动资产一直划归为持有待售或包括在已划归为持有待售的处置组合中, 便不会计提折旧或摊销。

(ii) 终止经营

本集团将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分, 且该组成部分已被本集团处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营:

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;
- 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;
- 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团对于当期列报的终止经营, 在当期利润表中分别列示终止经营的税后损益, 及公允价值计量后的税后损益。

2. 主要会计政策 (续)

(aa) 关联方

(a) 如属以下人士，即该人士或该人士的近亲是本集团的关联方：

- (i) 控制或共同控制本集团；
- (ii) 对本集团有重大影响力；或
- (iii) 是本集团或本集团母公司的关键管理人员。

(b) 如符合下列任何条件，即企业实体是本集团的关联方：

- (i) 该实体与本集团隶属同一集团（即各母公司、子公司和同系子公司彼此间有关联）。
- (ii) 一家实体是另一实体的联营公司或合营企业（或另一实体所属集团旗下成员公司的联营公司或合营企业）。
- (iii) 两家实体是同一第三方的合营企业。
- (iv) 一家实体是第三方实体的合营企业，而另一实体是第三方实体的联营公司。
- (v) 该实体是为本集团或作为本集团关联方的任何实体的雇员福利而设的离职后福利计划。
- (vi) 该实体受到上述第 (a) 项内所认定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a) (i) 项内所认定人士对该实体有重大影响力或是该实体（或该实体母公司）的关键管理人员。
- (viii) 向本集团或本集团母公司提供关键管理人员服务的实体或作为其一部分的任何集团成员。

个人的近亲是指与有关实体交易并可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。

3. 会计估计和判断

下列主要会计政策为编制本财务资料时所采用的最重要判断和估计。

(a) 投资性房地产估值

外部独立估价公司每三个月作估值，该公司拥有恰当认可专业资格及对估值不动产的所在地和类别有近期经验。公允价值时根据市值，即于估值日由一愿意买方及一愿意卖方在经过合理推销的情况下，及在知情的，谨慎的和没有压力下双方同意该不动产作公平交易的估计金额。在缺乏活跃市场现时价格，即评估将会在考虑到预期可由出租不动产中收取的估计现金流的总额后作出。反映当时现金流量净额所含特定风险的收益率被用于净年度现金流量中以确定不动产的估值结果。

估值反映 (如适用)：实际占用不动产或有支付租赁承担义务、或有可能在租出控制不动产后占用不动产的租户的类型、市场对彼等可信度的普遍看法；本集团与承租人之间维修及保险责任的分配；及不动产的声誉经济寿命。当续期租金或续期租约因预期会出现恢复的增加而未能决定时，则假定所有通知及反向通知 (如适用) 已有效并在适当的时间获发出。

建设中或开发中的投资性房地产通过估计已完成投资性房地产的公允价值进行估值，然后减去完成建设或开发的估计成本、融资成本和合理利润。

(b) 非金融资产减值

如果非金融资产 (投资性房地产和递延所得税资产除外) 显示账面值未必能收回时，则会考虑对资产进行减值或进行减值测试。减值亏损在其可收回金额低于资产账面值时确认入账。可回收金额为公允价值扣除出售成本和使用价值两者中的较高者。在须作出重大判断确定可收回金额时，本集团估计持续使用及最终出售资产所产生的未来现金流，并对未来现金流运用恰当的折现率。

(c) 确认递延所得税资产

于 2019 年 12 月 31 日，本集团已确认了附注 15 所载未利用可抵扣亏损相关的递延所得税资产。本集团变现递延所得税资产的能力主要取决于是否有可能透过未来应课税利润利用税项利益。如果产生的实际未来利润低于预期，则可能产生递延所得税资产转回，而转回将于发生的期间在损益中确认。

4. 营业收入

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
《香港财务报表准则》第 15 号范围内的客户合约收益		
按主要产品或服务线分类		
销售货物收入	22,860	70,906
金融服务收入	27,063	24,585
管理费收入	82,659	18,997
其他	6,114	10,671
	<u>138,696</u>	<u>125,159</u>
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	27,893	81,577
于某一时段内确认收入	110,803	43,582
	<u>138,696</u>	<u>125,159</u>
其他来源的收益		
租金及相关收入	852,258	628,284
	<u>990,954</u>	<u>753,443</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。

5. 其他业务收入

	截至 2019 年 12 月 31 日 <u>止年度</u> 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 <u>止年度</u> 千美元
政府补助	20,014	6,515
水电费收入	3,163	808
金融资产公允价值变动	152,899	38,778
赔偿款	-	5,991
资产处置损失	(352)	(62)
	<u>175,724</u>	<u>52,030</u>

6. 净财务费用

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	8,795	3,368
- 合营企业贷款	9,126	1,107
- 联营企业贷款	8,014	1,976
- 少数股东贷款	289	255
- 第三方贷款	14,189	8,172
利息收入	40,413	14,878
银行贷款成本摊销	(7,876)	(4,286)
债券交易成本摊销	(5,233)	(2,593)
利息费用：		
- 银行借款	(164,940)	(104,759)
- 债券	(188,513)	(82,509)
- 中间控股公司借款	(27,088)	(41,181)
- 少数股东借款	(604)	(944)
- 合营企业借款	(976)	(11)
- 第三方借款	(323)	-
- 使用权资产	(2,308)	-
借款成本总额	(397,861)	(236,283)
减：投资性房地产资本化的借款成本	9,677	4,323
借款成本净额	(388,184)	(231,960)
汇兑损失	(49,477)	(223,288)
于损益中确认的净财务费用	(397,248)	(440,370)

7. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(65,717)	(32,934)
工资和薪金中设定提存计划	(6,655)	(3,422)
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(1,521)	(1,159)
物业、厂房及设备折旧	(12,709)	(2,894)
应收及其他应收款减值损失确认	(12,175)	(3,596)
审计费用	(2,950)	(2,678)

注释：本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则》第 16 号新租赁准则，并选择采用简化的追溯调整法，不调整可比期间信息。见 2(c)。

8. 所得税费用

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
当期税金	57,563	115,413
境外收入代扣代缴所得税	25,151	7,546
	82,714	122,959
递延税项		
暂时差异的产生和转回	381,783	678,865
	464,497	801,824
预计税费与实际税费的调整：		
税前利润	1,522,102	2,728,583
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(48,203)	(75,114)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(7,525)	(11,789)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 后的 税前利润	1,466,374	2,641,680
按中国 25%税率计算的所得税费用	366,593	660,420
子公司不同税率影响	9,839	2,839
无需征税的收入	(20,801)	(9,064)
不可扣减的费用	54,955	126,679
未确认的递延所得税资产	38,256	24,257
确认前期未确认的税务亏损	(9,496)	(10,853)
境外收入代扣代缴所得税	25,151	7,546
	464,497	801,824

9. 董事酬金

根据香港《公司条例》第 383(1) 条及《公司 (披露董事利益资料) 规例》第 2 部的规定披露董事酬金如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
执行董事		
薪金、津贴和福利	(2,790)	(2,355)
酌定奖金	(2,995)	(2,115)
长期激励计划	(3,650)	(1,451)
合计	<u>(9,435)</u>	<u>(5,921)</u>

10. 其他综合收益

(a) 其他综合收益各组成部分的相关税务影响

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度			自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度		
	税前 金额 千美元	所得税费用 千美元	税后 金额 千美元	税前 金额 千美元	所得税费用 千美元	税后 金额 千美元
海外业务合并及外币报表折算差异	(213,501)	-	(213,501)	(1,083,903)	-	(1,083,903)
物业的公允价值变动	4,407	(1,102)	3,305	-	-	-
其他长期投资的公允价值变动	60,014	(7,102)	52,912	(278,137)	29,103	(249,034)
其他综合收益	<u>(149,080)</u>	<u>(8,204)</u>	<u>(157,284)</u>	<u>(1,362,040)</u>	<u>29,103</u>	<u>(1,332,937)</u>

10. 其他综合收益 (续)

(b) 其他综合收益的组成部分 (包括重新分类调整)

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
以公允价值计量的自用建筑物重估增值	3,305	-
其他长期投资的公允价值变动	52,912	(249,034)
海外业务合并及外币报表折算差异	(213,501)	(1,083,903)
本年于其他综合收益中确认的变动净额	<u>(157,284)</u>	<u>(1,332,937)</u>

11. 投资性房地产

	2019 年 12 月 31 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	1,486,150	751,879
收购子公司 (附注 30)	952,988	1,170,548
处置子公司 (附注 30)	(326,663)	(1,634,627)
资本化的借款成本 (附注 6)	9,677	4,323
公允价值变动	1,081,831	2,433,474
重分类至持有待售资产 (附注 21)	(76,011)	-
汇率变动影响	(326,954)	(1,475,019)
于 12 月 31 日	<u>20,656,664</u>	<u>17,855,646</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	16,852,269	14,176,914
重建中的投资性房地产	241,105	476,862
开发中的投资性房地产	1,804,525	1,581,337
持有供开发的土地	1,758,765	1,620,533
	<u>20,656,664</u>	<u>17,855,646</u>

不动产的公允价值计量

(a) 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不动产公允价值。该等不动产已归入《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

11. 投资性房地产 (续)

- 第三层级估值： 采用重大不可观察输入值来计量公允价值

2019 年 12 月 31 日

	本集团			
	第 1 层级 千美元	第 2 层级 千美元	第 3 层级 千美元	总额 千美元
投资性房地产	-	-	20,656,664	20,656,664
自用建筑物	-	-	73,693	73,693

2018 年 12 月 31 日

	本集团			
	第 1 层级 千美元	第 2 层级 千美元	第 3 层级 千美元	总额 千美元
投资性房地产	-	-	17,855,646	17,855,646

自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2019 年 12 月 31 日年度，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。

估值工作由独立测量师行 - 仲量联行 (其部分员工为香港测量师学会资深会员) 进行，该测量师行在重估不动产的所在地点和类别均积累了相关的经验。

(b) 第三层公允价值计量资料

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。余值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。

11. 投资性房地产 (续)

在依赖估值报告的基础上，管理层对其评价后认为估值方法和估计数能如实反应当前的市场情况。

	估值技术	不可观察输入值	范围
投资性房地产：	资本化方法	资本化率	4.00% - 7.00%
中国内地	折现现金流和剩余价值	折现率 期末收益率	8.00% - 10.50% 4.00% - 7.00%
自用建筑物：	资本化方法	资本化率	4.00%
中国内地	折现现金流和剩余价值	折现率 期末收益率	8.00% 4.00%

不可观察输入值敏感度及相互关系的描述：

公允价值计量与不可观察输入值呈负相关，即系数越低，公允价值越高。

投资性房地产的公允价值调整于综合收益合并表的“投资性房地产公允价值变动”行列项目中确认。

自用建筑物的重估增值计入“以公允价值计量的自有物业重估增值”的其他综合收益中。

投资性房地产和持作自用建筑物的汇率调整计入“外币报表折算差异”的其他综合收益中。

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。

截止 2019 年 12 月 31 日年度的借款资本化率介乎在 4.61%至 5.64%之间 (自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度：4.90%至 6.15%之间)。

2019 年 12 月 31 日，投资性房地产的账面价值总额约为 13,035,696,000 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 26)。该期间资本化为投资性房地产成本的利息约为 9,677,000 美元 (2018 年 12 月 31 日：4,323,000 美元)。

12. 于子公司的投资

下表仅列出对本集团的业绩、资产或负债有重大影响的子公司资料。除非另有说明，所持有的股份类别为普通股。

公司名称	注册成立及 经营地点	所有权权益比率			注册资本	主要业务
		本集团的 实际权益	本公司 持有	子公司 持有		
普洛斯投资 (上海) 有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 900,000	投资管理
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	香港	100.00%	-	100.00%	千美元 119,088	控股投资
CLH 12 (HK) Limited	香港	100.00%	-	100.00%	千美元 311,936	控股投资
China Logistic Investment Holding (2) Limited	开曼群岛	100.00%	-	100.00%	千美元 3	控股投资
CLF Fund I, LP	新加坡 / 中国	30.12%	-	30.12%	千美元 1,530,000	物流开发基金
CLF Fund II, LP	开曼群岛 / 中国	56.38%	-	56.38%	千美元 3,725,000	物流开发基金
普洛斯金融控股 (重庆) 有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 400,000	金融服务
航港发展有限公司	中国	53.14%	-	53.14%	千人民币 1,800,000	仓库租赁
浙江传化物流基地有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 185,500	仓库租赁
北京力浩科技有限公司	中国	88.00%	-	88.00%	千人民币 559,743	自有物业出租
西安环普科技产业发展有限公司	中国	48.41%	-	48.41%	千人民币 1,251,800	自有物业出租
上海弗贺实业发展有限公司	中国	70.00%	-	70.00%	千人民币 250,000	仓库租赁
北京普洛斯空港物流发展有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 30,000	仓库租赁
北京四方天龙医药物流有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 185,000	自有物业出租
珠海普星物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 1,799,000	仓库租赁
深圳市领先技术有限公司	中国	55.00%	-	55.00%	千人民币 40,000	自有物业出租
广州普云仓储服务有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 47,700	仓库租赁
无锡普新科技产业发展有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 140,000	自有物业出租
上海闵行普洛斯仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 26,000	仓库租赁
佛山普丰仓储经营有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 422,813	仓库租赁
上海普高仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 127,900	仓库租赁
上海普徐仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 20,200	仓库租赁
上海松江普洛斯仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 48,000	仓库租赁
昆山普淀仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 59,000	仓库租赁
珠海普隐物流产业股权投资合伙企业 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 1,500,000	仓库租赁
上海万庆仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 320,000	仓库租赁
上海普洛斯槎浦仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 14,000	仓库租赁

12. 于子公司的投资 (续)

公司名称	成立/营业地	所有者权益比例			注册资本	主要业务
		本集团的 实际权益	本公司持有	子公司持有		
北京城市动力仓储有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千人民币 174,497	仓库租赁
上海洛浦外仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 68,560	仓库租赁
上海金桥普洛斯仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 50,000	仓库租赁
普洋 (上海) 企业发展有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 800,000	仓库租赁
东莞永达盈仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 288,690	仓库租赁
普洛斯 (佛山) 仓储经营有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 17,000	仓库租赁
广州市宝普仓储设施经营有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 156,000	仓库租赁
海特奇贝斯 (上海) 仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 20,000	仓库租赁
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 50,000	仓库租赁
大连普集仓储设施有限公司	中国	60.00%	-	60.00%	千美元 80,000	仓库租赁
德信无线通讯科技 (杭州) 有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 67,000	仓库租赁
廊坊普洛斯仓储有限公司	中国	100.00%	-	100.00%	千美元 29,400	仓库租赁
北京正奇尚予投资中心 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 247,000	控股投资
北京正奇尚惠投资中心 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 269,620	控股投资
北京正奇尚诚投资中心 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 269,080	控股投资
北京正奇尚信投资中心 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 268,000	控股投资
北京正奇尚德投资中心 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 265,300	控股投资
国富汇金 (天津) 投资管理合伙企业 (有限合伙)	中国	100.00%	-	100.00%	千人民币 3,000,000	控股投资

12. 于子公司的投资 (续)

下表列出与少数股东权益变动的相关信息及本集团具有重大少数股东权益的子公司。

	少数股东权益变动				
	CLF I 千美元	ACL 千美元	CLF II 千美元	其他 千美元	总计 千美元
2018 年 4 月 1 日的结余	884,957	374,758	151,589	882,702	2,294,006
净利润	125,848	117,060	18,429	131,713	393,050
海外业务合并及外币报表折算差异	(78,386)	(34,884)	(16,627)	(75,400)	(205,297)
来自少数股东的投入股本	13,235	-	152,432	34,128	199,795
支付少数股东的股息	-	-	-	(3,253)	(3,253)
收购子公司 (附注 30)	-	-	16,346	106,015	122,361
从少数股东收购子公司股份	-	-	-	(18,079)	(18,079)
处置子公司 (附注 30)	-	-	-	(181,783)	(181,783)
于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1 月 1 日结余	945,654	456,934	322,169	876,043	2,600,800
净利润	71,176	42,658	58,248	74,279	246,361
海外业务合并及外币报表折算差异	(11,582)	(7,895)	(9,337)	(23,278)	(52,092)
来自少数股东的投入股本	(151,713)	-	328,987	74,865	252,139
收购子公司 (附注 30)	-	-	59,084	90,353	149,437
从少数股东收购子公司股份	-	-	(2,149)	(12,912)	(15,061)
处置子公司 (附注 30)	580,877	-	-	-	580,877
于 2019 年 12 月 31 日结余	1,434,412	491,697	757,002	1,079,350	3,762,461

12. 于子公司的投资 (续)

下表列出了与拥有重大少数股东权益的本集团子公司 CLF I、航港和 CLF II 相关的信息。下表呈列财务资料概是指任何公司间对销前的金额。

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
CLF I		
少数股东权益的百分比	69.88%	44.12%
流动资产	132,809	114,483
非流动资产	3,373,772	3,178,894
流动负债	(151,014)	(360,036)
非流动负债	(1,311,929)	(789,855)
净资产	2,043,638	2,143,486
少数股东权益	1,434,412	945,654
	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
收入	176,811	123,000
净利润	123,159	285,254
综合收益总额	115,151	107,579
归属于少数股东的净利润	71,175	125,848
现金增加 / (减少) 净额	18,018	(40,176)

12. 于子公司的投资 (续)

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
航港		
少数股东权益的百分比	46.86%	46.86%
流动资产	54,674	47,848
非流动资产	1,781,182	1,689,348
流动负债	(131,419)	(192,086)
非流动负债	(644,933)	(559,620)
净资产	1,059,504	985,490
少数股东权益	491,697	456,934
	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
收入	75,996	53,236
净利润	91,029	249,800
综合收益总额	74,183	174,387
归属于少数股东的净利润	42,657	117,060
现金增加净额	12,287	18,422
	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
CLF II		
少数股东权益的百分比	43.62%	43.62%
流动资产	210,117	171,996
非流动资产	2,198,459	1,117,008
流动负债	(507,589)	(510,027)
非流动负债	(264,046)	(63,901)
少数股东权益	(74,889)	(16,557)
净资产	1,562,052	698,519
少数股东权益	757,002	322,169

12. 于子公司的投资 (续)

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
收入	21,544	6,034
净利润	132,119	41,966
综合收益总额	111,616	3,367
归属于少数股东的净利润	58,235	18,429
现金增加 / (减少) 净额	98,263	(74,350)

13. 对合营企业的投资

	附注	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司 (“临港国际”)	(a)	291,842	262,778
北京金通港房地产开发有限公司 (简称“Z3 项目”)	(b)	336,428	-
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (简称“CVA I Fund”)	(c)	162,343	91,710
其他		579,075	625,794
		<u>1,369,688</u>	<u>980,282</u>

所有合资公司均为未上市的法人实体，未提供其市场报价。

13. 对合营企业的投资 (续)

(a) 临港国际

临港国际是由本公司的一家子公司与一家国有房地产开发商在中国注册成立。临港国际的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下:

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	800,535	755,527
流动资产	44,353	41,143
非流动负债	(228,820)	(251,644)
流动负债	(32,384)	(19,471)
权益	583,684	525,555
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
合并财务报表账面价值	291,842	262,778
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	39,748	34,205
流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(15,696)	(16,877)
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(95,476)	(115,771)

13. 对合营企业的投资 (续)

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
收入	42,507	29,098
净利润	67,420	72,996
综合收益总额	67,420	72,996
集团实际权益比例	50.00%	50.00%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	33,710	36,498
以上利润包括：		
折旧和摊销	(89)	(43)
利息收入	400	96
利息费用	(5,802)	(4,992)
所得税费用	(22,495)	(24,357)

(b) Z3 项目

北京金通港房地产开发有限公司 (简称“金通港”) 是一家房地产开发和建筑商。本集团通过收购五家持有金通港股权的有限合伙企业的 100% 股份来共同控制金通港，其中五家有限合伙企业分别为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)、北京正奇尚予投资中心 (有限合伙)、北京正奇尚惠投资中心 (有限合伙)，统称为“Z3 项目”。

13. 对合营企业的投资 (续)

Z3 项目的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下:

	2019 年 12 月 31 日
非流动资产	1,011,182
流动资产	4,248
非流动负债	(1,269)
流动负债	(24,666)
权益	989,495
集团实际权益比例	34.00%
合并财务报表账面价值	336,428

以上资产和负债包括:

现金及现金等价物	3,529
----------	-------

截至 2019 年
12 月 31 日
止年度

收入	-
净亏损	(1,250)
综合收益总额	(1,250)
集团实际权益比例	34.00%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(425)

以上利润包括:

利息收入	26
------	----

(c) CVA I Fund

CVA I Fund 是由本集团及另一位第三方投资者于 2018 年 2 月成立的有限合伙企业, 其总股本为人民币 98 亿元 (约合 14 亿美元)。该基金在中国从事已完工物流和工业资产的收购和管理。

13. 对合营企业的投资 (续)

CVA 1 基金的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下:

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	2,097,619	1,459,514
流动资产	271,433	364,876
非流动负债	(785,159)	(294,088)
流动负债	(318,334)	(499,034)
少数股东权益	(231,358)	-
集团权益	1,034,201	1,031,268
集团实际权益比例	18.37%	18.37%
合并财务报表账面价值	162,343	91,710
以上资产和负债包括:		
现金及现金等价物	259,256	326,278
流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(1,533)	(5,620)
非流动金融负债 (除应付和其他应付款)	(709,728)	(257,093)

13. 对合营企业的投资 (续)

	截至 2019 年 12 月 31 日 <u>止年度</u> 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 <u>止年度</u> 千美元
收入	120,925	34,978
净利润	80,071	82,758
归属于少数股东的利润	(13,352)	(16,183)
归属于集团的利润	66,719	66,575
综合收益总额	66,719	66,575
集团实际权益比例	18.37%	18.37%
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	12,256	12,230
以上利润包括：		
折旧和摊销	(99)	(11)
利息费用	(28,030)	(5,365)
利息收入	1,683	3,823

14. 联营企业

	附注	2019 年 12 月 31 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)	(a)	203,885	-
珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙) (“隐山”)	(b)	91,006	56,639
其他		371,854	301,862
		<u>666,745</u>	<u>358,501</u>

(a) 中金佳业

于 2019 年 4 月 23 日，本集团通过收购中金佳业的一名有限合伙人的 100% 股权收购中金佳业的 58.63% 股权。于 2019 年 12 月 31 日，本集团通过此次收购对中金佳业产生了重大影响。

中金佳业的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下

	2019 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	339,881
流动资产	8,739
流动负债	(860)
属于所有者的净资产	347,760
集团实际权益比例	58.63%
合并财务报表账面价值	203,885
以上资产和负债包括：	
现金及现金等价物	1,140

14. 联营企业 (续)

	2019 年 12 月 31 日 千美元
收入	-
净利润	(83)
综合收益总额	(83)
集团实际权益比例	58.63%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(49)
以上利润包括：	
利息收入	318

(b) 隐山

本集团于 2018 年 5 月对珠海隐山现代物流产业股权投资基金 (有限合伙) 进行股权投资, 获取了其 30.76% 的股份, 至 2019 年 12 月 31 日股权投资增加到 69.05%。隐山主要由于其咨询委员会和投资委员会控制, 而本集团通过成为董事会成员而对其产生重大影响。

隐山的财务资料概要 (已就会计政策的任何变动作出调整及与合并财务报表中账面价值对账) 披露如下:

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动资产	81,885	34,265
流动资产	159,802	52,907
流动负债	(26,856)	(4,334)
少数股东权益	(2,305)	-
属于所有者的净资产	212,526	82,838
集团实际权益比例	69.05%	30.76%
合并财务报表账面价值	91,006	56,639
以上资产和负债包括：		
现金及现金等价物	158,042	52,907

14. 联营企业 (续)

	截至 2019 年 12 月 31 日 <u>止年度</u> 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 <u>12 月 31 日</u> 千美元
收入	-	-
净利润	(30,710)	(4,338)
综合收益总额	(30,710)	(4,338)
集团实际权益比例	69.05%	30.76%
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(18,760)	(1,335)
以上利润包括：		
利息收入	139	108

15. 递延税项

在合并资产负债表内确认的递延所得税 (负债) / 资产的主要组成部分及年内变动如下:

	于 4 月 1 日 / 1 月 1 日 千美元	会计政策变更 千美元	收购子公司 (附注 30) 千美元	处置子公司 (附注 30) 千美元	汇率变动影响 千美元	其他综合收益 确认 (附注 10) 千美元	损益确认 千美元	于 12 月 31 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>-</u>	<u>(1,545)</u>	<u>(3,454)</u>	<u>-</u>	<u>3,677</u>	<u>37,942</u>
2019 年 12 月 31 日								
未利用的可抵扣亏损	35,396	-	-	(939)	(599)	-	1,538	35,396
其他	2,546	-	-	-	(59)	-	1,520	4,007
	<u>37,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(939)</u>	<u>(658)</u>	<u>-</u>	<u>3,058</u>	<u>39,403</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	161,904	-	(675,569)	(2,019,304)
其他投资	(29,368)	(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>-</u>	<u>242,909</u>	<u>164,745</u>	<u>29,103</u>	<u>(682,542)</u>	<u>(2,039,354)</u>
2019 年 12 月 31 日								
投资性房地产	(2,019,304)	-	(2,533)	40,530	36,707	-	(355,337)	(2,299,937)
其他投资	(13,543)	-	-	-	631	(7,102)	(28,430)	(48,444)
以公允价值计量的自有物业	-	-	-	-	13	(1,102)	-	(1,089)
其他	(6,507)	-	-	-	118	-	(1,074)	(7,463)
	<u>(2,039,354)</u>	<u>-</u>	<u>(2,533)</u>	<u>40,530</u>	<u>37,469</u>	<u>(8,204)</u>	<u>(384,841)</u>	<u>(2,356,933)</u>

15. 递延税项(续)

如果纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利并且递延所得税资产及递延所得税负债是属于同一税收征管部门，则递延所得税资产及递延所得税负债在以抵销后的净额列示。资产负债表内显示的互相抵销后的金额如下：

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
递延所得税资产	8,840	8,114
递延所得税负债	<u>(2,326,370)</u>	<u>(2,009,526)</u>

由于未来不太可能有应纳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 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
税务亏损	<u>483,104</u>	<u>408,741</u>

税务亏损的金额认定是由子公司经营所在国家税务机关及相关税法规定的。未确认税务亏损的金额约为 483,104,000 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。

16. 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 (note 11)	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	3,176	-	-	-	52,248	55,424
本年增加	57,061	-	13,478	71,403	18,470	160,412
处置子公司	(27)	(9,436)	(3,355)	-	-	(12,818)
本年处置	(4,333)	-	-	-	-	(4,333)
本期重分类	-	10,059	(10,059)	-	-	-
重估抵消	-	-	-	(1,255)	-	(1,255)
重估增值	-	-	-	4,407	-	4,407
汇率变动影响	(1,194)	(185)	(64)	(862)	(765)	(3,070)
于 2019 年 12 月 31 日	90,887	438	-	73,693	69,953	234,971
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	(1,364)	-	-	-	-	(1,364)
本期增加	(6,623)	(185)	-	(1,255)	(4,646)	(12,709)
处置子公司	22	173	-	-	-	195
本年处置	3,958	-	-	-	-	3,958
重估抵消	-	-	-	1,255	-	1,255
汇率变动影响	332	4	-	-	54	390
于 2019 年 12 月 31 日	(27,730)	(8)	-	-	(4,592)	(32,330)
账面						
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 12 月 31 日	63,157	430	-	73,693	65,361	202,641

附注 11(a) 和 11(b) 详细列示以公允价值计量的自用物业计量方法

17. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	营业禁止协议 千美元	许可证 千美元	总计 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
处置	-	-	(4,330)	-	(4,330)
汇率变动影响	(4,556)	(384)	-	(16)	(4,956)
于 2019 年 12 月 31 日	276,739	23,327	-	913	300,979
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	-	(1,325)	-	(196)	(1,521)
本期处置	-	-	4,330	-	4,330
汇率变动影响	-	179	-	12	191
于 2019 年 12 月 31 日	-	(11,230)	-	(777)	(12,007)
账面价值:					
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 12 月 31 日	276,739	12,097	-	136	288,972

17. 无形资产 (续)

包括商誉的现金产生单位的减值测试

按照国家和经营业务分摊至已识别的现金产生单位的商誉如下：

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
普洛斯中国 (注)	224,031	227,720
航港集团	52,708	53,575
总计	276,739	281,295

注：与在中国租赁物流设施及提供资产管理服务相关，将航港集团排除在外。

(a) 普洛斯中国

资产可回收金额为公允价值减去处置费用净额。于 2019 年 12 月 31 日，资产由以下部分组成：物业开发，基金管理，投资性房地产，金融服务及其他投资。在确定其公允价值时，可采用直接比较法，收入资本化法，现金流折现法和剩余法等多种方法组合确定。直接法利用可比物业或上市公司，本集团持有的权益投资存在活跃市场交易，能在报告日以公允价值列示。收入资本化法使用资本化率将租金收入资本化为现值，且所使用的租金收入需调整为可比公司当前可实现的市场租金以及投资性房地产近期进行租赁交易达成的租金水平。现金流折现法的关键假设是租金增长率和折现率，与市场情况一致。开发中的投资性房地产及持有供开发的土地采用剩余法评估，预估完工日完工物业价值，扣减续建成本、开发利润，以求得该物业的价值。

管理层所依据公允价值减处置费用净值的关键假设包括资本化率为 4.00% - 7.00% (2018 年 12 月 31 日：4.25% - 7.00%)，折现率为 6.60% - 11.44% (2018 年 12 月 31 日：7.06% - 11.23%)，期末收益率为 4.00% - 7.00% (2018 年 12 月 31 日：4.25% - 6.75%)。管理层相信，上述主要假设的任何合理变动，将不会导致可收回金额大幅低于资产账面价值。

17. 无形资产 (续)

(b) 航港集团

现金产生单位的可收回金额是根据使用价值计算。使用价值计算按基于管理层批准的十年期财政预算的现金流量预测以折现模型计算。此年期后的现金流量按上表所列的预计永久增长率推定。用于现金产生单位的折现率是该资产组的加权平均资本成本。用于现金产生单位的永久增长率并不超过管理层对该现金产生单位所经营业务的相关行业和国家的平均长期增长率的预测。于 2019 年 12 月 31 日，折现率和永久增长率分别为 7.5% 和 3% (于 2018 年 12 月 31 日：7.5% 和 3%)。管理层相信，上述主要假设的任何合理变动，将不会导致可收回金额大幅低于商誉账面值。

18. 其他长期投资

	2019 年 12 月 31 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)	590,047	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	1,026,406	717,762
	<u>1,616,453</u>	<u>1,064,663</u>

对上市企业的投资包括在深圳证券交易所上市的深圳市新南山控股 (集团) 股份有限公司。(简称“新南山控股”) 6.10% (2018 年 12 月 31 日：6.10%) 权益，在上海证券交易所上市的中储发展股份有限公司 (简称“CMSTD”) 15.45% (2018 年 12 月 31 日：15.45%) 的权益，上海临港股份有限公司 (简称“SHLG”) 1.47% (2018 年 12 月 31 日：0.89%) 的权益以及在上海证券交易所上市的北京万通房地产有限公司 (简称“北京万通”) 10.00% (2018 年 3 月 31 日：0%) 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股利分红约为 2,307,000 美元 (2018 年：无)。

2019 年 5 月，本集团以 119,698,000 美金的对价购买了北京万通 10.00% 的权益

19. 其他非流动资产

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
应收账款	44,340	36,985
保证金	-	999
预付账款	48,442	75,732
应收融资租赁款	16,130	52,065
提供给合营企业的借款	65,662	164,622
提供给联营企业的借款	12,226	43,688
提供给第三方的借款	15,740	22,417
其他	1,107	-
	<u>203,647</u>	<u>396,508</u>

向合营企业提供的借款于报告日按 5.39%至 7.90%的实际年利率计息 (2018 年 12 月 31 日: 3.28% to 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% to 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 18.00%的实际年利率计息 (2018 年 12 月 31 日: 8.00% to 18.00%, 无需在一年内偿还。

20. 应收及其他应收款项

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
净应收账款：		
- 应收账款	58,536	68,445
- 减值损失	(2,984)	(2,914)
	55,552	65,531
净融资租赁收款：		
- 应收融资租赁款	157,777	180,553
- 减值损失	(22,444)	(11,372)
	135,333	169,181
应收合营企业的款项：		
- 贸易	23,377	8,806
- 非贸易	245,328	416,269
- 合营企业贷款	56,799	82,260
	325,504	507,335
应收联营企业的款项：		
- 贸易	44,388	13,786
- 非贸易	22	15
- 联营企业贷款	163,143	144,286
	207,553	158,087
应收少数股东的款项：		
- 非贸易	2,966	3,390
- 少数股东贷款	7,640	5,931
	10,606	9,321
应收间接控股方的款项：		
- 非贸易	-	160,275
应收关联方的款项：		
- 非贸易	26,085	11,840

20. 应收及其他应收款项 (续)

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
第三方贷款	126,884	349,638
员工贷款	8,779	-
保证金	182,256	182,225
应收票据	-	3,705
净其他应收款：		
- 其他应收	233,464	131,028
- 减值损失	(56)	(12)
	233,408	131,016
预付款项	77,846	66,914
	<u>1,389,806</u>	<u>1,815,068</u>

应收合营企业、联营企业、少数股东、间接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。

于合营企业，联营公司及少数股东的贷款为无担保，于报告日实际年利率为 6.00%至 10.00% (2018 年 12 月 31 日：6.00%%至 10.00%)，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 10,835,000 美元 (2018 年 3 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 12% (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 12.00%至 13.00% (2018 年 12 月 31 日：10.00%至 15.00%)。

保证金包括与收购土地和投资性房地产相关的数额 168,578,000 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。

20. 应收及其他应收款 (续)

(a) 账龄分析

截至报告期末，扣除坏账准备后的应收账款按发票日期的账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
一个月内	43,013	53,810
1 到 2 个月	4,662	6,569
2 到 3 个月	1,048	822
3 个月后	6,829	4,330
	<u>55,552</u>	<u>65,531</u>

应收账款于缴款日到期。关于本集团信贷政策的更多信息载列于附注 31(a)。

(b) 应收及其他应收款减值

本集团以存续期内的预期信用损失计量应收款项和合同资产的减值准备，该金额适用拨备矩阵计算。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

下表列出于 2019 年 12 月 31 日下本集团的信贷风险及应收账款和合同资产的预期信用损失：

	<u>违约损失率</u> %	<u>账面余额</u> 千美元	<u>减值准备</u> \$'000
一个月内	0.68	43,308	(293)
1 到 2 个月	6.68	4,996	(334)
2 到 3 个月	12.29	1,194	(147)
3 到 6 个月	9.36	3,285	(307)
7 到 12 个月	13.96	4,475	(625)
12 个月后	100	1,278	(1,278)
		<u>58,536</u>	<u>(2,984)</u>

20. 应收及其他应收款 (续)

下表列出于 2019 年 12 月 31 日下本集团的信贷风险及融资租赁应收款和合同资产的预期信用损失：

	<u>损失违约率</u>	<u>账面余额</u>	<u>减值准备</u>
	%	千美元	\$'000
2 个月以内	3.07	111,014	(3,406)
2 到 4 个月	23.31	15,762	(3,674)
4 到 6 个月	34.21	11,521	(3,942)
6 到 8 个月	42.49	5,881	(2,499)
8 到 10 个月	48.20	5,147	(2,481)
10 到 12 个月	56.40	4,611	(2,601)
12 个月后	100.00	3,841	(3,841)
		<u>157,777</u>	<u>(22,444)</u>

违约损失率基于过去 12 个月的实际信用损失经验计算，并根据历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况三者之间的差异进行调整

年内坏账准备坏账变动如下：

	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
	<u>12 月 31 日</u>	<u>12 月 31 日</u>
	千美元	千美元
于 1 月 1 日 / 4 月 1 日	14,298	10,810
本年计提	12,774	4,579
本年转回	(599)	(983)
收购子公司	(624)	(73)
汇兑调整	(365)	(35)
	<u>25,484</u>	<u>14,298</u>
于 2019 年 12 月 31 日结余		

信贷风险来源于联营企业、少数股东及第三方的贷款。

联营企业、合营企业、少数股东及第三方的贷款到期日在 12 个月之内，均在信用期内，因此本集团认为无重大信贷风险

21 持有待售资产

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
投资性房地产	76,011	-

本集团于 2019 年 11 月 19 日与第三方订立协议，以约 76,011,000 美元的对价出售该投资性房地产。因资产转移程序仍在进行中，预计将在不久的将来完成出售，该投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日被列示为持有待售资产。

22. 现金及现金等价物

(a) 现金及现金等价物包含：

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
定期存款	91,292	10,635
银行存款	768,423	611,190
受限资金	-	41,471
现金及现金等价物	859,715	663,296

在报告日期，本集团定期存款和一些银行存款现金有关的每年有效利率分别介于 1.10%至 2.30%之间 (2018 年 12 月 31 日：1.10%至 2.10%) 及 0.03%至 0.35%之间 (2018 年 12 月 31 日：0.05%至 0.35%)。

22. 现金及现金等价物 (续)

(b) 由融资活动产生的债务变动:

本集团因融资活动而产生的债务的变动，包括现金及非现金变动，已详列于下表。由融资活动产生的债务，即为该债务过去及将来的现金流，于本集团的合并现金流量表中，会归类为筹资活动产生的现金流量。

	银行借款 (附注 26) 千美元	间接控股 公司借款 (附注 27, 28) 千美元	少数股东, 合营公司及 第三方借款 (附注 28) 千美元	应付票据 (附注 28) 千美元	合计 千美元
于 2018 年 4 月 1 日	4,259,700	1,891,484	42,603	5,254	6,199,041
筹资现金流变动:					
新增银行借款	2,083,717	-	-	-	2,083,717
偿还银行借款	(2,059,496)	-	-	-	(2,059,496)
发行债券	2,187,195	-	-	-	2,187,195
新增间接控股方借款	-	267,000	-	-	267,000
偿还间接控股方借款	-	(1,373,395)	-	-	(1,373,395)
新增少数股东借款	-	-	2,567	-	2,567
偿还少数股东借款	-	-	(36,520)	-	(36,520)
新增合营企业借款	-	-	31,472	-	31,472
新增第三方借款	-	-	5,772	-	5,772
筹资现金流变动总额	2,211,416	(1,106,395)	3,291	-	1,108,312
其他变动:					
收购子公司 (附注 30)	76,331	-	-	-	76,331
处置子公司 (附注 30)	(79,037)	-	-	-	(79,037)
汇兑调整	(338,318)	165,135	(1,725)	3	(174,905)
其他	-	-	-	(894)	(894)
其他变动总和	(341,024)	165,135	(1,725)	(891)	(178,505)
于 2018 年 12 月 31 日	6,130,092	950,224	44,169	4,363	7,128,848

22. 现金及现金等价物 (续)

	银行借款 (附注 26) 千美元	间接控股 公司借款 (附注 27) 千美元	少数股东, 合营公司及 第三方借款 (附注 28) 千美元	应付票据 (附注 28) 千美元	租赁负债 千美元	合计 千美元
于 2019 年 1 月 1 日	6,130,092	950,224	44,169	4,363	-	7,128,848
筹资现金流变动:						
新增银行借款	2,689,225	-	-	-	-	2,689,225
偿还银行借款	(1,824,551)	-	-	-	-	(1,824,551)
发行债券	1,299,113	-	-	-	-	1,299,113
偿还债券	(205,171)	-	-	-	-	(205,171)
偿还间接控股方借款	-	(498,670)	-	-	-	(498,670)
偿还少数股东借款	-	-	(421)	-	-	(421)
新增合营公司借款	-	-	26,494	-	-	26,494
新增第三方借款	-	-	2,702	-	-	2,702
偿还第三方借款	-	-	(4,364)	-	-	(4,364)
偿还租赁负债本金	-	-	-	-	(2,273)	(2,273)
偿还租赁负债利息	-	-	-	-	(2,308)	(2,308)
筹资现金流变动总额	1,958,616	(498,670)	24,411	-	(4,581)	1,479,776
其他变动:						
收购子公司 (附注 30)	156,342	-	-	-	29,914	186,256
处置子公司 (附注 30)	(24,382)	-	-	-	-	(24,382)
新增租赁负债	-	-	-	-	20,778	20,778
关联方抵消	-	-	(32,088)	-	-	(32,088)
汇兑调整	(30,107)	-	(701)	(71)	(623)	(31,502)
其他	-	-	-	(729)	-	(729)
其他变动总额	101,853	-	(32,789)	(800)	50,069	118,333
于 2019 年 12 月 31 日	8,190,561	451,554	35,791	3,563	45,488	8,726,957

23 受限资金

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
受限资金	67,294	-

于 2019 年 12 月 31 日，受限制现金为本集团银行账户下的受限银行存款。经本集团和第三方授权，该银行存款可转换为活期存款。

24. 股本和资本管理

(a) 权益组成部分变动

本集团综合权益中各部分的年初及年末调整载列于合并权益变动表内。本公司的各个权益部分的年初及年末变动详情如下：

本公司	股本 千美元	外币报表 折算差异 千美元	留存收益 千美元	合计 千美元
于 2018 年 4 月 1 日结余	6,950,825	(135,114)	(14,245)	6,801,466
本年权益变动				
本年综合收益总额	-	(572,439)	(301,234)	(873,673)
于 2018 年 12 月 31 日结余	6,950,825	(707,553)	(315,479)	5,927,793
本年权益变动：				
本年综合收益总额	-	(44,191)	(228,909)	(273,100)
于 2019 年 12 月 31 日结余	6,950,825	(751,744)	(544,388)	5,654,693

24. 股本和资本管理 (续)

(b) 股本

发行股本

	12 月 31 号	
	股份总数	
	千股	千美元
普通股发行额:	6,948,442	6,950,825

根据香港公司条例第 135 条，公司普通股不具有面值。

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

(c) 股息

董事会决议不派发自截止 2019 年 12 月 31 日止年度股息。

(d) 资本管理

集团致力于建立一个强大的资本基础从而有助于未来的发展以及最大化股东的利益，集团把“资本”定义为所有的权益加上一些没有固定归还期限的来自间接控股公司及关联方的借款

公司的资本管理团队会定期的审阅和管理公司的资本结构。当经济形势，法律法规以及集团战略发生变化时，资本结构也会发生相应的调整。

24. 股本和资本管理 (续)

集团使用净债务股本比来衡量资本的事情，该数据使用借款净额除以净资产（包括少数股东权益）。

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
贷款及借款	8,190,561	6,130,092
间接控股方借款	451,554	950,224
少数股东借款	6,363	6,883
第三方借款	4,063	5,814
合营企业借款	25,365	31,472
应付票据	3,563	4,363
租赁负债	45,488	-
借款总额	8,726,957	7,128,848
减：现金及现金等价物	(859,715)	(663,296)
净负债	7,867,242	6,465,552
净资产	14,827,736	12,969,240
净股本债务比	53.06%	49.85%

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。

24. 股本和资本管理 (续)

本集团在本年内并无资本管理方法的变动。

2019 年期间，公司的策略与 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，公司可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

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。如果违反合同规定，集团将于要求时归还借款。集团定期监察是否符合借款合同规定。详细情况请参见附注 31(b) 集团的流动性风险的管理。截止 2019 年 12 月 31 日，公司未违反任何借款合同 (2018 年 12 月 31 日：无)。

25. 储备

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
资本储备	(8,331)	(1,259)
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(847,682)	(686,260)
公允价值储备 (不可转回)	32,854	(20,058)
物业重估增值储备	3,305	-
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	6,452,085	5,642,973
	<u>4,114,450</u>	<u>3,417,615</u>

资本储备主要包括不会导致失去子公司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。截至 2019 年 12 月 31 日，留存收益中包含了利润分配前应当提取的，不可对股东分配的法定储备约为 49,530,000 美元 (2018 年 12 月 31 日：20,153,000 美元)。

股份支付资本储备包括根据绩效股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。

25. 储备 (续)

物业重估储备已经设立，并按照公允价值计量的持作自用建筑物的重估盈余的会计政策进行处理。

公允价值储备 (不可转回) 包括在报告期末根据香港财务报告准则第 9 号，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合的金融工具的金融资产的累计公允价值变动 (附注 2(h))。

其他储备主要是指直接控股公司的出资与合并储备 (合并储备指本公司实收资本名义价值的份额和通过本公司发行的普通股名义价值收购的子公司的股东注资相关的资本储备之间的差额)。

26. 贷款及借款

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	2,642,396	1,512,249
抵押债券	428,595	218,372
无抵押银行贷款	567,914	297,859
无抵押债券	3,376,550	2,442,454
	<u>7,015,455</u>	<u>4,470,934</u>
流动负债		
抵押银行贷款	449,971	684,374
抵押债券	16,302	141
无抵押银行贷款	699,751	832,632
无抵押债券	9,082	142,011
	<u>1,175,106</u>	<u>1,659,158</u>

本集团以子公司的投资性房地产作银行贷款的抵押，其账面价值为 13,035,696,00 美元 (2018 年 12 月 31 日：9,020,340,000 美元) (参阅附注 11)

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%)

27. 其他非流动负债

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
已收保证金	65,942	69,675
修复成本准备金	86	87
合同负债	1,610	2,826
来自间接控股公司的借款	451,554	950,224
租赁负债 (附注 29)	42,102	-
其他	6,210	-
	<u>567,504</u>	<u>1,022,812</u>

于报告日，来自间接控股公司的无抵押计息贷款按 3.95%至 5.94% (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。

28. 应付及其他应付款项

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
应付账款	3,547	7,811
应付票据	3,563	4,363
预提工程款	486,715	483,469
预提营业费用	63,618	36,053
合同负债	41,627	34,548
应付利息	105,840	82,070
预收保证金	100,209	72,919
应付：		
- 间接控股公司 (贸易)	36,647	32,177
- 关联方 (非贸易)	6,801	16,925
- 少数股东 (贸易)	3,018	1,816
- 少数股东 (非贸易)	23,790	4,466
- 合营企业 (贸易)	1,238	664
- 合营企业 (非贸易)	213	215
间接控股方借款应付利息	60,322	59,702
少数股东借款	6,363	6,883
少数股东借款的应付利息	403	371
合营企业借款	25,365	31,472
合营企业借款的应付利息	233	16
第三方企业借款	4,063	5,814
第三方企业借款的应付利息	142	-
收购子公司的应付对价	222,525	227,119
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	55,098	56,005
房地产投资收购的应付对价	8,371	14,423
其他长期投资的应付对价	-	18,000
其他应付款	179,753	83,862
租赁负债 (附注 29)	3,386	-
	<u>1,442,850</u>	<u>1,281,163</u>

28. 应付及其他应付款项 (续)

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。从第三方、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 3.92%至 8.00%的实际年利率 (2018 年 12 月 31 日：4.00%至 8.00%) 计息

29. 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：

	于 2019 年 12 月 31 日	
	最低租赁付款额	最低租赁付款
	现值	总额
	\$'000	\$'000
一年以内	3,386	5,788
一年至两年	2,855	5,035
两年至五年	10,297	15,959
五年以上	28,950	36,316
	45,488	63,098
减：未确认的融资费用		(17,610)
租赁负债净额		45,488

30. 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并获取建筑设计资格。

(i) 截至 2019 年 12 月 31 日，收购的子公司名单如下

<u>子公司名称</u>	<u>收购日期</u>	<u>收购的股权%</u> %
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
广州吉旗物流有限公司	2019 年 7 月	100
东莞福满多食品有限公司	2019 年 8 月	100
民商 (合肥) 物联网科技发展有限公司.	2019 年 9 月	90
绍兴普建科技产业发展有限公司	2019 年 9 月	51
民商 (赣江新区) 物联网科技有限公司	2019 年 11 月	95
上海中集洋山集装箱服务有限公司	2019 年 11 月	100
成都时代诺亚舟教育软件有限公司	2019 年 11 月	100
成都时代诺亚舟信息技术有限公司	2019 年 11 月	100
成都成工新业实业有限公司	2019 年 11 月	73
广州真功夫供应链有限公司	2019 年 11 月	70
天津民熙物联网科技有限公司	2019 年 12 月	95
深圳市德凯汽车电子有限公司	2019 年 12 月	100
杭州欣恒企业管理有限公司	2019 年 12 月	95
杭州欣科企业管理有限公司.	2019 年 12 月	95
郑州好想你仓储物流有限公司	2019 年 12 月	51
中航云数据 (深圳) 有限公司.	2019 年 12 月	100

30. 综合现金流量表注释 (续)

(ii) 截至 2018 年 12 月 31 日, 收购的子公司名单如下:

<u>子公司名称</u>	<u>Date acquired</u>	<u>Equity interest acquired</u> %
洪进 (北京) 体育用品有限公司	2018 年 4 月	100
长沙市望城区京阳仓储有限公司	2018 年 5 月	80
上海三艾儿振华物流有限公司	2018 年 6 月	100
北京四方天龙医药物流有限公司	2018 年 7 月	100
花园集团宁波新材料有限公司	2018 年 7 月	100
湖南蓝盾机电设备有限公司	2018 年 7 月	98
德信无线通讯科技 (杭州) 有限公司	2018 年 7 月	100
昆山科瑞泰克自动化科技有限公司	2018 年 8 月	100
上海普光物流发展有限公司	2018 年 9 月	100
宁波安启瑞科技有限公司	2018 年 9 月	100
宁波永睿智博科技有限公司	2018 年 9 月	100
宁波智大弘创科技有限公司	2018 年 9 月	100
北京港通四方物流有限公司	2018 年 10 月	100
中欧能源新技术 (上海) 发展合作中心有限公司	2018 年 10 月	100
上海骏帛纺织品有限公司	2018 年 11 月	80
海美 (太仓) 智能科技发展有限公司	2018 年 12 月	70
湖北汉宏通瑞科技有限责任公司	2018 年 12 月	51
广州香雪空港跨境物联有限公司	2018 年 12 月	51
亨通集团上海光电科技有限公司	2018 年 12 月	100
康莲国际食品 (杭州) 有限公司	2018 年 12 月	100
三惠食品物流 (天津) 有限公司	2018 年 12 月	90
深圳市领先技术有限公司	2018 年 12 月	55
天津祥展物流有限公司	2018 年 12 月	100

30. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响

截至 2019 年 12 月 31 日止收购的子公司的现金流和净资产如下

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 已确认收购价格 千美元	2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 已确认收购价格 千美元
投资性房地产	952,988	1,170,548
物业、厂房及设备	54,060	1,324
长期股权投资-联营公司	211,379	-
其他资产	92	-
现金及现金等价物	53,621	7,472
应收及其他应收款项	33,029	37,184
应付及其他应付款项	(134,002)	(155,455)
贷款及借款	(156,342)	(76,331)
应交税金	-	63
递延所得税负债	(2,533)	-
其他非流动负债	(29,995)	-
少数股东权益	(149,437)	(122,361)
收购的净资产	832,860	862,444
收购子公司收益	(957)	-
收购对价	831,903	862,444
应付对价	(154,232)	(175,957)
收购子公司的现金	(53,621)	(7,472)
以前收购的现金对价	150,114	67,996
收购子公司现金流出	774,164	747,011

30. 综合现金流量表注释 (续)

上述子公司的收购成本合计为 831,903,000 美元 (2018 年 12 月 31 日: 862,444,000 美元)。从收购日至 2019 年 12 月 31 日, 在核算收购的融资成本前, 上述收购对本集团本年业绩的影响为净亏损 3,810,000 美元。如果在 2019 年 1 月 1 日完成收购, 管理层估计, 自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日, 上述收购将对本集团收入和亏损大约贡献 10,746,000 美元和 5,696,000 美元。

处置影响

截至 2019 年 12 月 31 日, 本集团将其所持有的维纶 (上海) 仓储服务有限公司、南京普禄仓储设施有限公司、苏州普平仓储设施有限公司、唐山普洛斯仓储有限公司、重庆普嘉仓储服务有限公司出售给普洛斯中国收益增值型基金 I (“基金 I”) (见附注 13)。

截至 2019 年 12 月 31 日, 本集团将其所持有的苏州工业园区普商博枫新能源有限公司、上海普义新能源有限公司、苏州工业园区普枫新能源有限公司、北京普顺新能源有限公司出售给 GSP Renewable Energy Pte (简称 “Brookfield JV”) 下的全资子公司, Brookfield JV 为本集团合营公司, 持有其 50% 股权。

(i) 截至 2019 年 12 月 31 日止年度处置的公司名单如下:

<u>子公司名称</u>	<u>处置日期</u>	<u>处置的股权%</u> %
维纶 (上海) 仓储服务有限公司.	2019 年 8 月	100
南京普禄仓储设施有限公司	2019 年 10 月	100
苏州普平仓储设施有限公司.	2019 年 11 月	100
唐山普洛斯仓储有限公司	2019 年 12 月	100
重庆普嘉仓储服务有限公司	2019 年 12 月	100
苏州工业园区普商博枫新能源有限公司	2019 年 12 月	100
上海普义新能源有限公司.	2019 年 12 月	100
苏州工业园区普枫新能源有限公司	2019 年 12 月	100
北京普顺新能源有限公司	2019 年 12 月	100

30. 现金流量表注释 (续)

(ii) 截至 2018 年 12 月 31 日止年度处置的子公司名单如下:

<u>子公司名称</u>	<u>处置日期</u>	<u>处置的股权%</u> %
苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司	2018 年 5 月	70
上海三艾儿振华物流有限公司.	2018 年 9 月	100
上海宇航安亭物流有限公司	2018 年 11 月	100
郑州普洛斯仓储设施有限公司	2018 年 12 月	100
中惠(南京)幕墙科技有限公司.	2018 年 12 月	100
苏州普洛斯物流园开发有限公司	2018 年 12 月	80
常州普宁仓储设施有限公司	2018 年 12 月	100
德清普安仓储有限公司	2018 年 12 月	100
长春普开仓储有限公司	2018 年 12 月	100
沈阳普集物流发展有限公司	2018 年 12 月	100
长沙市望城区京阳仓储有限公司	2018 年 12 月	100
沈阳普南仓储有限公司	2018 年 12 月	100
武汉普菱仓储服务有限公司	2018 年 12 月	100
南通普菱仓储服务有限公司	2018 年 12 月	100
重庆普庆仓储服务有限公司.	2018 年 12 月	100

30. 现金流量表注释 (续)

处置影响

截至 2019 年 12 月 31 日止年度处置的子公司名单如下

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 已确认处置价格 千美元	2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 已确认处置价格 千美元
投资性房地产	326,663	1,634,627
物业、厂房及设备	12,623	110
递延所得税资产	939	1,545
其他资产	223	555
应收及其他应收款项	2,681	19,986
现金及现金等价物	31,106	83,689
应付及其他应付款项	(63,467)	(146,434)
贷款及借款	(24,382)	(79,037)
应交税金	(411)	(1,456)
递延所得税负债	(40,530)	(242,909)
少数股东权益	-	(181,783)
处置的净资产	245,445	1,088,893
处置子公司收益	38,326	163,973
处置对价	283,771	1,252,866
应收对价	(222,779)	(415,956)
所处置子公司的现金	(31,106)	(83,689)
以前处置的现金对价	418,243	107,471
收购子公司的现金流入	448,129	860,692

自 2019 年 1 月 1 日至处置日，上述子公司对本集团自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度的收入和净利润分别大约贡献 12,729,000 美元和 6,931,000 美元。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值

本集团需在正常业务过程中承受信贷、流动资金、利率和货币风险。本集团亦承受在其他实体的权益投资及本身股价波动所产生的股价风险。

本集团对这些风险的承担额以及为管理这些风险所采用的金融风险管理政策和惯常做法载列于下文

(a) 信贷风险

信贷风险指交易对手违约并导致本集团承受财物损失的风险。本集团的信贷风险主要来自租户的应收账款。本集团的现金及现金等价物、应收票据及金融衍生资产存放于信誉良好的银行及金融机构，因此无重大信贷风险。

应收账款

于报告期末本集团面临的信贷风险主要受到每名客户的个别特性（而非客户营运所属的行业或所在的国家）所影响，因此重大信贷集中风险主要由于本集团与个别客户往来时须承受重大风险所致。

就应收账款而言，所有要求就超过某一数额的账款获得赊账安排的客户均须接受个别信贷评估。本集团会集中评估客户过往支付到期欠款的记录及现时的还款能力，并考虑客户及客户营运所在经济环境的相关资料。应收账款从出具账单日起到期。账款逾期 6 个月以上的债务人会被要求先清偿所有未偿还余额，才可以获得进一步的信贷安排。一般情况下，本集团未获取应收账款的抵押。

有关本集团承受因应收账款及其他应收款所产生的信贷风险的进一步定量披露内容载列于附注 20。

(b) 流动性风险

本集团内的个别经营实体须负责本身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需寻求母公司董事会的批核）。本集团的政策是定期监控流动资金需求，以及是否符合借款承诺的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得大型金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

下表载列了本集团及本公司的非衍生金融负债与衍生金融负债于报告期末的剩余合约期限。该等金融负债是以订约未折现现金流量 (包括以订约利率或 (如属浮息) 按于报告期末的利率计算的利息付款) 以及本集团和本公司须支付的最早日期为准

	合同约定现金		现金流量		
	账面	流量	一年内	1-5 年	五年之后
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2019 年 12 月 31 日					
银行贷款	4,360,032	5,139,170	1,285,476	2,570,121	1,283,573
抵押债券	444,897	758,593	36,681	92,724	629,188
无抵押债券	3,385,632	3,838,515	183,831	3,653,865	819
应付 / 其他应付 / 其他非流动负债*	1,967,117	2,001,174	1,419,636	574,171	7,367
	<u>10,157,678</u>	<u>11,737,452</u>	<u>2,925,624</u>	<u>6,890,881</u>	<u>1,920,947</u>
2018 年 12 月 31 日					
银行贷款	3,327,114	3,742,673	1,635,727	1,566,725	540,221
抵押债券	218,513	392,084	11,088	48,351	332,645
无抵押债券	2,584,465	2,984,018	276,354	2,707,664	-
应付 / 其他应付 / 其他非流动负债	2,266,601	2,316,633	1,285,665	1,030,968	-
	<u>8,396,693</u>	<u>9,435,408</u>	<u>3,208,834</u>	<u>5,353,708</u>	<u>872,866</u>

* 不包括合同负债。

(c) 利率风险

本集团的利率风险主要来自长期借款和现金及现金等价物。

现金及现金等价物和限定用途的现金主要由银行存款组成, 且 2019 年 12 月 31 日的年利率为 0.05% ~ 2.30% (2018 年 12 月 31 日: 0.05% ~ 2.10%) 抵押银行存款以及三个月后到期的定期存款不为投机目的而持有, 而用于满足借款备用额的条件, 以及获取比银行存款更高的收益。

集团的可变利率借款面临利率变动导致的现金流量变动风险。贷款及借款的利率及还款条件披露于附注 26。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

为有效管理利率风险净敞口，集团通过维持充足的信贷额度，使借贷成本处于可接受的水平，同时持续地监控该等风险的敞口。在适当时以及出现利率不确定或波动时，我们会运用利率掉期来管理利率风险敞口。

(i) 利率概况

下表详述资产负债表日本集团贷款及借款的利率情况：

	自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度		自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日	
	有效利率		有效利率	
	%	千美元	%	千美元
固定利率借款				
应付及其他应付款项 / 其他非流动负债	3.92% - 8.00%	536,396	4.00% - 8.00%	998,756
贷款及借款	3.58% - 5.70%	3,830,529	3.12% - 5.65%	2,584,466
变动利率借款				
贷款及借款	1.25% - 6.50%	4,360,032	1.25% - 6.50%	3,545,626
带息金融负债总额		8,726,957		7,128,848
固定利率借款占借款总额百分比		50.04%		50.26%

(ii) 敏感性分析

在 2019 年 12 月 31 日，当利率普遍上升 / 下降 50 个基点，所有其他变量保持不变，本集团税后利润将因此减少 / 增加约 21,800,000 美元 (2018 年 12 月 31 日：17,728,000 美元)

以上敏感度分析表明假设利率变动于报告期末已经发生，并且应用于重新计量本集团所持有的金融工具，本集团的所得税前利润以及综合权益的其他组成部分会因此实时变动，因此导致本集团于报告期末承担公允价值利率风险。就本集团于报告期末持有的浮动利率非衍生工具所产生的现金流量利率风险额度而言，本集团的所得税前利润以及综合权益的其他组成部分所受到的影响，是基于每年有关利率变动对利息支出或收入的影响作出估计。以上分析是按 2018 年 12 月 31 日的同一基准进行。

(d) 货币风险

本集团所承受的货币风险主要源于产生以外币计价的其他投资、应付账款，非流动负债、银行借款及现金结余的买卖交易。所指外币是与这些交易有关的业务功能货币以外的货币。引致这种风险的货币主要包括美元和港币。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

对于以外币计价的货币资产与负债，本集团通过在必要时以即期汇率买卖外币，确保将货币风险净敞口保持在可接受的水平，以解决短期失衡问题。管理层并未执行货币对冲交易，原因是管理层认为该等工具的成本高于汇率波动的潜在风险。

(i) 货币风险敞口

下表详述本集团于报告期末以相关实体的功能货币以外的货币计值的已确认资产或负债所产生的货币风险敞口。风险敞口按报告日期即期汇率换算为美元进行列报。

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 千美元
其他长期投资	428,871	228,378
现金及现金等价物	176,389	111,483
应收及其他应收款项	40,262	-
应付及其他应付款项	(60,322)	(59,702)
非流动负债	(451,554)	(950,224)
贷款及借款	(2,558,620)	(1,656,454)
风险敞口总额	<u>(2,424,974)</u>	<u>(2,326,519)</u>

以下为年内采用的主要汇率：

	平均汇率		报告日期即期汇率	
	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度
美元	6.8956	6.6897	6.9762	6.8632

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

(ii) 敏感性分析

下表显示，若美元对以下本集团于资产负债表日有风险的外部升值 5%，本集团的税前利润及综合权益其他部分的变动可能。本分析假设已于资产负债表日发生合理可能的外币汇率变动，并已影响本集团各实体于该日存在的金融工具货币风险，且所有其他可变因素 (尤其是利率) 保持不变。

	亏损	
	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
美元	(121,249)	(116,326)

假设所有其他可变因素保持不变，若美元在 12 月 31 日对上述货币贬值 5%，则对上述货币具有相等于上表金额但为相反方向的影响。

以上敏感度分析是假设汇率于报告期末有所改变而确定，并已应用于重新计量本集团于报告期末所持有的使本集团须承担外币风险的金融工具 (包括本集团公司间以贷款人或借款人功能货币以外的货币计值的应付款和应收款)。该分析不包括以本集团的列报货币换算境外经营的财务报表所产生的差异。该分析是按 2018 年 12 月 31 日的同一基准进行。

(e) 股价风险

本集团面临由于分类为其他长期投资的权益投资股价变动所产生的风险 (参阅附注 18)。本集团的上市投资均在深圳证券交易所和上海证券交易所上市。本集团根据每日对个别证券表现比对指数和其他业内指标表现的监控以及本集团的流动资金需要，作出购入或沽售买卖证券的决定。本集团根据上市证券的长期增长潜力，选择以可供出售金融投资组合方式持有的上市投资，并定期监控其表现是否符合预期。

31. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

在 2019 年 12 月 31 日，估计相关股市指数 (就上市投资而言) 每增加 5% (2018 年 12 月 31 日：5%)，而所有其他变量维持不变，会因此导致本集团的税后利润(和留存利润)以及综合权益的其他组成部分增加以下金额：

	2019 年 12 月 31 日 千美元	2018 年 12 月 31 日 千美元
其他长期投资	29,502	17,345

假设所有其他可变因素保持不变，若相关股市指数在 12 月 31 日下降 5%，则对上述权益投资具有相等于上表金额但为相反方向的影响。

以上敏感度分析指出，本集团的税后利润 (及留存收益) 及综合权益其他组成部分因股市指数或其他相关风险变量于报告期末已转变而实时出现变化，并且应用于重新计量本集团于报告期末所持有的使本集团须承担股价风险的金融工具。该分析亦假设本集团权益投资的公允价值将根据有关股市指数或风险变量的历来相互关系而变动，且本集团的可供出售金融投资概不会因为有关股市指数或其他相关风险变量下跌而被视为减值，而所有其他变量则维持不变。该分析是按 2018 年 3 月 31 日的同一基准进行

31. 金融工具的金融风险管理 and 公允价值 (续)

(f) 公允价值计量

(i) 按公允价值计量的金融资产及负债

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：仅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：在未满足第一层级可观察输入层级条件，使用第二层级输入值时不使用重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值指无法获取市场数据。
- 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。

	于 12 月 31 日 公允价值	于 2019 年 12 月 31 日归属 以下层级公允价值计量工具		
	2019 \$'000	第一层级 \$'000	第二层级 \$'000	第三层级 \$'000

公允价值计量重估

金融资产：

其他长期投资

- 对上市公司的股权投资	590,047	590,047	-	-
- 对非上市公司的股权投资	1,026,406	-	-	1,026,406

31. 金融工具的金融风险管理 and 公允价值 (续)

	于 12 月 31 日	于 2019 年 12 月 31 日归属		
	公允价值	以下层级公允价值计量工具		
	2018 \$'000	第一层级 \$'000	第二层级 \$'000	第三层级 \$'000
公允价值计量重估				
金融资产：				
其他长期投资				
- 对上市公司的股权投资	346,901	346,901	-	-
- 对非上市公司的股权投资	717,762	-	-	717,762

自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度，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：无)。本集团的政策为在报告期期末层级之间出现转移时确认为变动转移。

	估值技术	重大不可观察输入值	区间
对非上市公司的股权投资	收入法	内部收益率	10%
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 20%

非上市股本证券的公允价值采用收入法和市场法确定。使用收入法时，非上市股本证券的公允价值使用潜在买方的协定内部收益率。公允价值计量与内部收益率正相关。采用市场法时，非上市股本证券的公允价值确认使用流动性折扣对可比性上市公司的价格 / 销售比率和价格 / 账面比率进行调整，公允价值与流动性折扣率计量成负相关。

	于 2019 年 12 月 31 日 \$'000
未上市权益工具：	
于 1 月 1 日	717,762
新增权益工具	172,392
汇兑损益	(16,647)
本期计入当期损益的未实现净收益	152,899
于 12 月 31 日	1,026,406
报告期末持有资产本期产生的收益	152,899

31. 金融工具的金融风险管理 and 公允价值 (续)

(ii) 金融资产和负债按照公允价值和公允价值计量账面价值差异

于2019年12月31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。

32. 承担

截至报告日本集团的承担如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 千美元
未支付的其他长期投资	3,985	39,622
已签订合同但未支付的开发支出	808,637	809,482

33. 重大关联方交易

关键管理人员酬金

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 12 月 31 日 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	11,854	6,405

34. 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 12 月 31 日 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 千美元
合营企业		
资产管理费收入	7,715	4,900
投资管理费收入	576	677
物业管理费收入	4,763	554
开发管理费收入	1,189	1,456
租赁管理费收入	2,258	196
收购管理费收入	16,140	-
其他服务费收入	3,479	-
联营企业		
资产管理费收入	1,382	5,587
投资管理费收入	31,580	-
物业管理费收入	851	566
开发管理费收入	574	320
其他服务费收入	175	-
关联方		
资产管理费支出	(11,230)	(7,181)
资产管理费收入	7,416	4,741
间接控股公司		
管理服务费支出	(2,983)	(1,351)
利息费用支出	(27,088)	(41,181)

35. 报告期后非调整事项

于 2019 年 12 月 31 日后发生的非调整事项如下：

自 2020 年 1 月中国爆发新型冠状病毒 (简称 “COVID-19”) 以来，中国已经持续实施一系列预防和控制措施。该疫情可能会影响本集团的运营和财务业绩。影响的程度取决于疫情具体情况，防疫的持续时间和各种控制政策的执行情况。本集团将继续关注 COVID-19 的状况，评估其对本集团财务状况和经营成果的影响，并采取必要的措施以减轻其影响。截至财务报表批准日期，本集团评估该疫情不会对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

于 2020 年 1 月 19 日，本集团以人民币 10.4 亿元 (约 1.49 亿美元) 的价格新增收购临港国际 20% 的股份。因此本集团持有临港国际共 70% 的股份，并控制临港国际。

于 2020 年 3 月 13 日，本集团在上海证券交易所发行了人民币 19 亿元 (约等于 2.72 亿美元) 的商业抵押担保证券 (简称 “CMBS”)。CMBS 的年利率为 3.40%，附发行人每三年调整票面利息选择权及投资者回售选择权。

于 2020 年 3 月 24 日，本集团与招商局集团 (“CMG”) 达成投资合作伙伴关系，收购了招商局集团 (CMG) 旗下从事私募股权投资公司招商资本投资有限公司 50% 的股份，使其成为本集团的合营企业。本集团将认购 CMC 新发行的股本 10 亿元人民币 (约等于 1.43 亿美元)，拟投资金额为 47.6 亿人民币 (约等于 6.83 亿美元)，并提供其不超过人民币 37.3 亿元的贷款 (约合 5.35 亿美元) 来维持 CMC 的日常运营。

36. 公司资产负债表

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
附注		
非流动资产		
子公司投资	11,551,584	9,871,718
其他非流动资产	2,563	3,135
子公司贷款	1,077,751	1,096,314
	<u>12,631,898</u>	<u>10,971,167</u>
流动资产		
其他应收款项	527,177	611,607
现金及现金等价物	100,406	80,965
合营公司贷款	5,137	-
	<u>632,720</u>	<u>692,572</u>
资产总额	<u><u>13,264,618</u></u>	<u><u>11,663,739</u></u>

36. 公司资产负债表 (续)

	附注	截至2019年 12月31日 止年度 千美元	自2018年4月 1日至2018年 12月31日 止年度 千美元
股本和储备			
股本	24	6,950,825	6,950,825
储备	25	(1,296,132)	(1,023,032)
所有者权益总额		<u>5,654,693</u>	<u>5,927,793</u>
非流动负债			
贷款及长期借款		3,938,330	2,584,465
其他非流动负债		451,554	950,224
		<u>4,389,884</u>	<u>3,534,689</u>
流动负债			
贷款及短期借款		607,356	987,130
其他应付款项		2,611,444	1,212,866
应交税金		1,241	1,261
		<u>3,220,041</u>	<u>2,201,257</u>
负债总额		<u>7,609,925</u>	<u>5,735,946</u>
负债和所有者权益总额		<u><u>13,264,618</u></u>	<u><u>11,663,739</u></u>

董事会于2020年4月30日核准并许可发出。

董事

董事

37. 公司综合利润表

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
营业收入	319	-
其他业务支出	(12,183)	(5,924)
营业支出	(11,864)	(5,924)
财务费用	(269,302)	(330,621)
财务收入	56,668	37,747
净财务费用	(212,634)	(292,874)
所得税前损失	(224,498)	(298,798)
所得税费用	(4,411)	(2,436)
净损失	(228,909)	(301,234)
本年其他综合收益		
后续可能重分类为损益的项目：		
外币报表折算差异	(44,191)	(572,439)
本年综合收益总额	(273,100)	(873,673)

38. 公司现金流量表

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前亏损	(224,498)	(298,798)
调整:		
净财务费用	219,568	295,467
代扣代缴税金及附加	2,112	1,302
	(2,818)	(2,029)
营运资金变动:		
应收及其他应收款项	76,024	(276,756)
应付及其他应付款项	1,297,284	929,417
经营活动产生的现金流量净额	1,370,490	650,632
已付税项	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,370,490	650,632
投资活动使用的现金流量		
已收取的利息收入	30,405	18,328
收到子公司偿还的贷款	79,417	126,139
对子公司的贷款	(69,054)	(320,680)
对合营公司的贷款	(5,000)	-
对子公司的投资	(1,864,987)	(1,564,807)
投资活动使用的现金流量净额	(1,829,219)	(1,741,020)

38. 公司现金流量表 (续)

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 千美元	自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 止年度 千美元
融资活动产生的现金流量		
新增股东借款	421,161	267,000
新增合营企业借款	-	31,472
发行债券	985,504	1,961,441
新增银行借款	1,050,548	1,385,655
偿还银行借款	(869,699)	(1,275,793)
偿还债券	(145,641)	-
偿还股东借款	(759,556)	(1,373,395)
已付利息	(203,424)	(91,862)
融资活动产生的现金流量净额	478,893	904,518
现金及现金等价物增加 / (减少)	20,164	(185,870)
年初现金及现金等价物	80,965	267,732
汇率变动的影响	(723)	(897)
年末现金及现金等价物	100,406	80,965

39. 直接和最终控权方

于 2019 年 12 月 31 日，董事会认为本公司的直接控股方和最终控股方分别为于开曼注册成立的 CLH Limited 和 GLP Holdings, L.P.

40. 于自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度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《香港财务报告准则》第 17 号保险合同，第 17 号准则因自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止年度尚未生效，本财务报表尚未采纳该新准则。该等修订及准则为可能与本集团相关准则。

	<u>于以下日期或之后 开始的会计期间生效</u>
2018 年财务报告概念框架修订	2020 年 1 月 1 号
香港财务报告准则第 9 号，香港会计准则第 39 号及香港财务报告准则第 7 号修订，利率基准改革	2020 年 1 月 1 号
香港财务报告准则第 3 号关于业务定义修订	2020 年 1 月 1 号
香港会计准则第 1 号及香港会计准则第 8 号修订	2020 年 1 月 1 号
香港财务报告准则第 17 号，保险合同	2021 年 1 月 1 号

本集团正在评估初始应用期间该等修订和新准则的预期影响。目前为止，本集团认为新准则的若干方面不会对综合财务报表造成重大影响。