

**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      | <a href="http://www.glprop.com.cn/">http://www.glprop.com.cn/</a> |
| 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

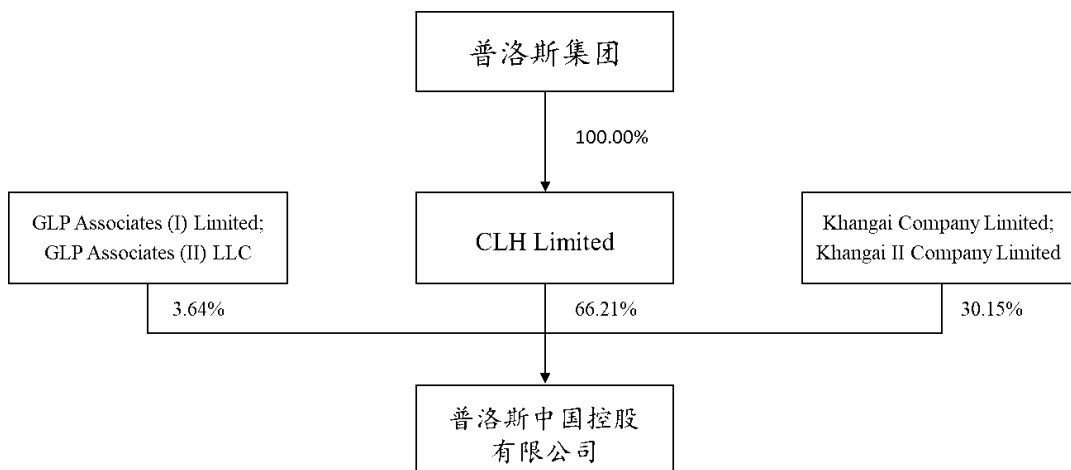
|                 |                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 登载年度报告的交易场所网站网址 | 上海证券交易所网站 / 深圳证券交易所网站<br><a href="http://www.sse.com.cn/http://www.szse.cn">http://www.sse.com.cn/http://www.szse.cn</a> |
| 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。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        | 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 <sup>1</sup> | 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 <sup>1</sup> | 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和政策的变更等。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<br>(%) | 变动比例超过 30%<br>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<br>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<br>额        | 85,971.5    | 66,329.6    | 29.61       | -                    |
| -  |                         |             |             |             |                      |
| -  |                         |             |             |             |                      |

| 序号 | 项目          | 本期        | 上年同期      | 变动比例<br>(%) | 变动比例超过 30%<br>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<br>资本化率稳定，<br>投资性房地产公<br>允价值收益相比<br>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<br>资本化率稳定，<br>投资性房地产公<br>允价值收益相比<br>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<br>(%) | 变动比例超过 30%<br>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、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无

### 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、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 |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                  |                  |
| 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     |
| <b>非流动资产：</b>          |                  |                  |
| 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 |
| <b>流动负债：</b>           |               |               |
| 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  |
| <b>非流动负债：</b>          |               |               |
| 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 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |               |               |
| 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 |
|------------------------|-------------|-------------|
| <b>流动资产：</b>           |             |             |
| 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    |
| <b>非流动资产：</b>          |               |               |
| 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 |
| <b>流动负债：</b>           |               |               |
| 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  |
| <b>非流动负债：</b>        |               |               |
| 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  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |               |               |
| 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 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |               |               |
| 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    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |               |               |
| 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 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |               |               |
| 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