

普洛斯中国控股有限公司

公司债券半年度报告

(2020 年)

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

截至 2020 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	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、 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.....	32
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	32
四、 公司治理情况.....	32
五、 非经营性往来占款或资金拆借	33
第四节 财务情况.....	34
一、 财务报告审计情况.....	34
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	34
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 主要会计数据和财务指标.....	35
五、 资产情况.....	36
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	42
一、 发行人为可交换债券发行人.....	42
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	42
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	42
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	43
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.....	44
第八节 备查文件目录.....	45
财务报表.....	47

担保人财务报表.....	63
--------------	----

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
本期/报告期	指	2020 年 1 月 1 日-2020 年 6 月 30 日
上期/上年同期	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 6 月 30 日
人民币	指	中华人民共和国的法定货币
元	指	人民币元
美元	指	美利坚合众国的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
世邦魏理仕	指	世邦魏理仕地产咨询服务公司
宝湾	指	宝湾物流控股有限公司
嘉民	指	澳大利亚嘉民集团（Goodman Group）
易商红木	指	易商红木集团（由上海益商仓储服务有限公司和新加坡红木集团合并而成）
完工稳定物业	指	已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的仓储物业项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业
完工未稳定物业	指	完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的仓储物业项目
重新调整物业	指	正在由保税转非保税中的物业或改造中的物业（改造期超过三个月）或转变功能用途中的物业

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	普洛斯中国控股有限公司
中文简称	普洛斯中国
外文名称（如有）	GLP China Holdings Limited
外文缩写（如有）	GLP China
法定代表人	不适用
注册地址	香港特别行政区 中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
办公地址	上海市 浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层
办公地址的邮政编码	200135
公司网址	http://www.glprop.com.cn/
电子信箱	glpchinabond@glprop.com

二、信息披露事务负责人

姓名	丁志荣
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	司库
联系地址	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层
电话	021-61052770
传真	021-61053900
电子信箱	glpchinabond@glprop.com

三、信息披露网址及置备地

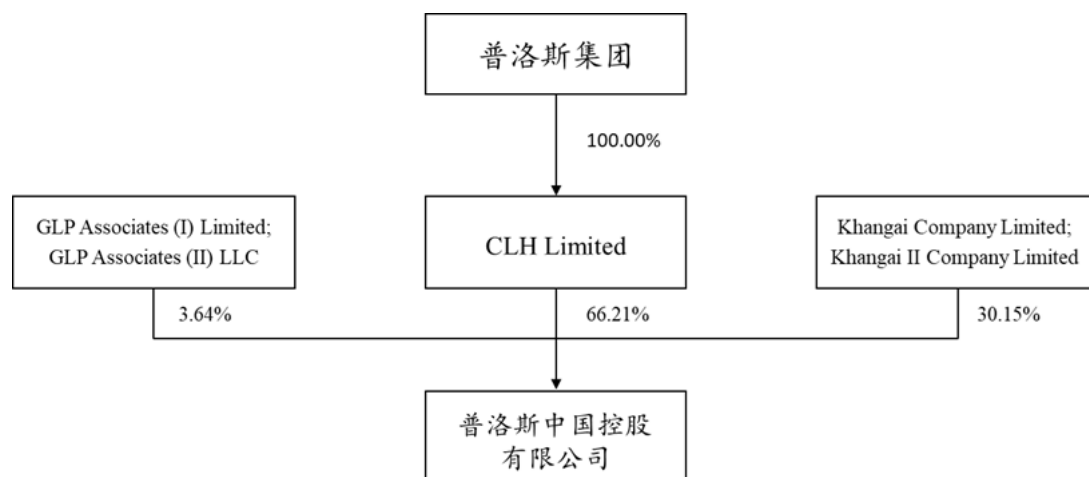
登载半年度报告的交 易场所网站网址	上海 证 券 交 易 所 网 站 / 深 圳 证 券 交 易 所 网 站 http://www.sse.com.cn/http://www.szse.cn
半年度报告备置地	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层

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

**（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	136538.SH、163783.SH
债券简称	16GLP02、20GLP01
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	周慧敏、马涛
联系电话	010-60840880

（三）资信评级机构

债券代码	136538.SH、112644.SZ、112670.SZ、112692.SZ、112727.SZ、112872.SZ、163783.SH
债券简称	16GLP02、18GLPR1、18GLPR2、18GLPR3、18GLPR5、19GLPR1、20GLP01
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	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 2020 年 7 月 13 日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）自 2019 年 7 月 13 日至 2020 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	无

择权的触发及执行情况	
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 2020 年 2 月 7 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 2019 年 2 月 7 日至 2020 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

情况	
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 2020 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 2019 年 4 月 9 日至 2020 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 2020 年 5 月 6 日（因 2020 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 2019 年 5 月 2 日至 2020 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 2020 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 2019 年 7 月 17 日至 2020 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	公司于 2020 年 3 月 18 日支付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)自 2019 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 17 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：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于本期债券品种一存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163783.SH
2、债券简称	20GLP01
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)
4、发行日	2020 年 7 月 30 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 7 月 30 日
8、债券余额	2.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.88
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	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，本期债券尚未支付利息
14、报告期内调整票面利率	无

选择权的触发及执行情况	
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

二、募集资金使用情况

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163783.SH

债券简称	20GLP01
募集资金专项账户运作情况	“20GLP01”公司债券募集资金尚未使用，募集资金专项账户运作情况良好
募集资金总额	2.00
募集资金期末余额	2.00
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，用于归还发行人及发行人下属境内子公司有息债务。截至目前，募集资金尚未使用
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

用途（如有）	
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、资信评级情况

（一）最新评级情况

√适用 □不适用

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	2020 年 6 月 29 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	2020 年 6 月 29 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	2020 年 6 月 29 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	2020 年 6 月 29 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	2020 年 6 月 29 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	2020 年 6 月 29 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	163783.SH
债券简称	20GLP01

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	2020 年 5 月 29 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

（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

六、专项偿债账户设置情况

☒适用 ☐不适用

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

债券代码：163783.SH

债券简称	20GLP01
账户资金的提取情况	截至本报告出具日募集资金尚未使用
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	136538.SH
债券简称	16GLP02
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“16GLP02”的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2020 年 6 月 29 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（2019 年度）》

债券代码	112644.SZ
债券简称	18GLPR1
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR1”的受托管理人，招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份公

	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 2020 年 6 月 30 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 2020 年 6 月 19 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 2019 年 12 月 31 日止年度）》

债券代码	112670.SZ
债券简称	18GLPR2
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR2”的受托管理人，招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份有限公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2020 年 6 月 30 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 2020 年 6 月 19 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 2019 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 2020 年 6 月 30 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 2020 年 6 月 19 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 2019 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 2020 年 6 月 30 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，招商证券按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔

	离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法权益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2020 年 6 月 19 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 2019 年 12 月 31 日止年度）》

债券代码	112872.SZ
债券简称	19GLPR1
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“19GLPR1”的受托管理人，招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份有限公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2020 年 6 月 30 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，招商证券按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法权益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2020 年 6 月 19 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 2019 年 12 月 31 日止年度）》

债券代码	163783.SH
债券简称	20GLP01
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“20GLP01”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	无

（如有）	
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 主营业务基本情况介绍

公司的业务性质为投资控股（Investment Holdings）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 2020 年 6 月 30 日，公司在中国拥有并经营占地约 6,168 万平方米，建筑面积共计约 4,245 万平方米，价值约 286 亿美元的物流基础设施，已建成的仓储面积约为 2,897 万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
完工稳定物业	25.40	24.17
完工未稳定物业	2.74	3.15
其他设施 ¹	1.00	1.00
在建物业/重新调整物业	6.31	5.80
土地储备	7.01	7.94
合计	42.45	42.06

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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
总建筑面积（完工物业）	2,897.28	2,815.95
可供出租面积（完工物业）	2,877.13	2,804.12
实际出租面积（完工物业）	2,278.43	2,260.06
其中：完工稳定物业 ¹	2,206.98	2,193.86
完工未稳定物业	71.46	66.20
出租率（%）（完工稳定物业）	84.00	88.00
平均租金水平（完工稳定物业）	35.59	34.68

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，公司的仓储租赁业务保持稳定的出租率水平，今年上半年新租和续租 740 万平方米，比上年同期增长 48%。截止 2020 年 6 月 30 日，平均租赁单价为 35.59 元/平方米/月，持续保持增长态势。

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 2011 年的 2,437.19 亿元增长到 2019 年的 6,245.62 亿元，年复合增长率达到 14.39%。

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 2020 年 6 月 30 日，我国现代大型仓储物流设施运营商中，公司持有完工仓储面积约 2,897 万平方米，排名市场第一；万纬物流持有面积 630 万平方米，苏宁持有面积 390 万平方米，易商红木持有面积 390 万平方米。各家仓储地产企业业务网点均已实现了国内一、二线城市及重点区域城市的覆盖，逐步建

立起我国仓储地产的全国网络。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：美元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
仓储租赁及基金管理业务收入	61,912.8	24,904.9	59.77	94.15	46,518.5	12,436.7	73.27	95.68
其他业务收入	3,845.1	-	100.00	5.85	2,098.8	-	100.00	4.32
合计	65,757.9	24,904.9	62.13	100.00	48,617.3	12,436.7	74.42	100.00

注：本期指 2020 年 1-6 月，上年同期指 2019 年 1-6 月

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：美元

分产品或服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
仓储及基金管理业务收入	61,912.8	24,904.9	59.77	33.09	100.25	-18.42
其他业务收入	3,845.1	-	100.00	83.20	-	0.00
合计	65,757.9	24,904.9	62.13	35.26	100.25	-16.52

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。

本报告期营业收入较上年同期增长 33%，是由于租金和基金管理费增长，以及供应链业务销售收入增长。营业成本的增长主要系供应链业务销售成本。

本报告期其他业务收入较上年同期增长 100%，主要由于政府补贴收入的增长。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 4,569.1 万元，占报告期内销售总额 6.95%；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 10,892.9 万元，占报告期内采购总额 21.09%；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

发行人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。发行人将采取自建、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

发行人将把握新兴城市增长及普通家庭购买力提高的趋势，进一步提升在已有核心市场的占有率，不断扩大自身的物流基础设施网络优势。目前公司在国内的战略布局已覆盖华东、华北、华南和中西部主要经济发达地区，遍布 43 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。发行人于 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。发行人于 2018 年 9 月与新加坡主权财富基金新加坡政府投资公司（GIC）在中国联合设立了总额 20 亿美元的第二支收益增值型基金。此外，发行人于 2020 年 4 月，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），用于在中国投资已完工且稳定运营的现代物流资产。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人在中国共管理着 6 支基金，后续随着基金投资规模的扩大，发行人的管理费收入也将稳步增长。基金管理平台提高了公司投资资本的回报率，作为公司资本回收政策的一部分，公司将继续探索在中国拓展基金管理业务。

4. 继续聚焦核心客户，提供集成性解决方案

发行人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：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：79,957.7，占合并口径净资产的比例（%）：5.42，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒ 适用 ☐ 不适用

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

本集团已将香港会计师公会发布的以下《香港财务报告准则》相关修订应用于本会计期间的财务报表：

- 香港财务报告准则第 3 号修订，业务的定义
- 香港财务报告准则第 16 号修订，与新型冠状病毒疫情相关的租金减免

除《香港财务报告准则第 3 号》及《香港财务报告准则第 16 号》修订外，本集团并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。采用修订后的《香港财务报告准则》的影响如下：

《香港财务报告准则第 3 号》修订，业务的定义

《香港财务报告准则第 3 号》修订对业务的定义进行了澄清，并就如何确定交易是否为企业合并提供了进一步的指导。此外，本次修订引入了执行集中度测试的选择，这是一项对收购的一系列活动和资产属于资产收购而非企业合并的简化评估，如果所购买的总资产几乎所有的公允价值都集中于单项可辨认资产或一组类似的可辨认资产，则交易构成一项资产收购。

本集团已将《香港财务报告准则第 3 号》的修订前瞻性地应用于收购日期在 2020 年 1 月 1 日或之后的交易。

《香港财务报告准则第 16 号》修订，与新型冠状病毒疫情相关的租金减免

该修正案为承租人提供了一项实务变通，豁免承租人评估由新型冠状病毒疫情直接导致的租金减免是否属于租赁修改，并且，修订允许承租人在对这些租金减免进行会计处理时不视做租赁修改。

本集团已决定提前采用《香港财务报告准则第 16 号》修订，并将新型冠状病毒疫情的相关租金减免的务实变通应用于中期报告期内授予本集团所有符合条件的租金减免。截至 2020 年 1 月 1 日，采用《香港财务报告准则第 16 号》修订对权益的期初余额没有影响。

三、合并报表范围调整

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：美元

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
1	总资产	2,954,772.1	2,741,013.0	7.80	-
2	总负债	1,479,762.1	1,258,239.4	17.61	-
3	净资产	1,475,010.0	1,482,773.6	-0.52	-
4	归属母公司股东的净资产	1,071,932.7	1,106,527.5	-3.13	-
5	资产负债率 (%)	50.08	45.90	9.10	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	50.65	46.39	9.17	-
7	流动比率	0.60	0.90	-32.86	主要系银行 借款提款增 加所致
8	速动比率	0.60	0.90	-32.75	主要系银行 借款提款增 加所致
9	期末现金及现金等价物余 额	83,837.4	85,971.5	-2.48	-
-					-
-					-

序号	项目	本期	上年同期	变动比 例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原 因
1	营业收入	61,912.8	46,518.5	33.09	主要系基金管 理费收入及销 货收入增加所 致
2	营业成本	24,904.9	12,436.7	100.25	主要系销货成 本增加所致
3	利润总额	45,829.4	53,825.9	-14.86	-
4	净利润	26,512.3	38,376.3	-30.91	主要系投资性 房地产公允价 值收益相比上 年同期减少所 致
5	扣除非经常性损益后净利 润	17,105.5	15,770.2	8.47	-
6	归属母公司股东的净利润	18,994.8	29,075.6	-34.67	主要系投资性 房地产公允价 值收益相比上 年同期减少所 致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	69,939.7	73,375.3	-4.68	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
8	经营活动产生的现金流净额	11,651.2	20,010.7	-41.78	主要系税金等经营性支出增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	-235,617.7	-100,583.5	134.25	主要系投资合营、联营公司支出所致
10	筹资活动产生的现金流净额	222,899.6	172,755.4	29.03	-
11	应收账款周转率	11.39	8.13	40.10	主要系处置金融子公司业务所致
12	存货周转率	125.75	2.35	5,251.06	主要系处置金融子公司业务所致
13	EBITDA 全部债务比	0.13	0.17	-23.53	-
14	利息保障倍数	2.95	3.74	-21.12	-
15	现金利息保障倍数	1.81	2.24	-19.20	-
16	EBITDA 利息倍数	3.01	3.76	-19.95	-
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：公司非经常性损益中未包括公司处置子公司、合营及联营公司投资收益。公司处置子公司、合营及联营公司投资收益主要来源于以股权转让方式处置子公司、合营及联营公司股权的收益。因公司不断拓展和深化基金平台业务，此类“投资收益”属于经常性收益，并非一次性所得。公司虽出让了部分子公司股权，或在部分联营合营项目中公司仅占较低的股权比例，但通常此类项目或物业的运营和资产管理仍由公司负责，公司因此可收取一定管理费、并可获得高于股权比例的超额分配权。

说明3：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元 币种：美元

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
持有待售资产	7,488.8	7,601.1	-1.48	-

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	-100.00	主要系处置金融子公司业务所致
应收及其他应收款项	193,482.2	138,980.6	39.22	主要系处置子公司给 CIF 基金款项增加所致
现金及现金等价物	83,837.4	85,971.5	-2.48	-
限制性现金	6,640.1	6,729.4	-1.33	-
流动资产合计	291,448.5	239,648.0	21.62	-
投资性房地产	2,029,254.1	2,065,666.4	-1.76	-
无形资产	33,176.6	28,897.2	14.81	-
对合营企业的投资	182,498.7	136,968.8	33.24	主要系新增对招商资本投资所致
对联营企业的投资	214,593.0	66,674.5	221.85	主要系新增对利丰投资所致
递延所得税资产	2,346.8	884.0	165.48	主要系可弥补亏损增加所致
物业、厂房及设备	24,707.7	20,264.1	21.93	-
其他长期投资	135,596.3	161,645.3	-16.11	-
其他非流动资产	41,150.4	20,364.7	102.07	主要系提供给合营公司借款增加所致
非流动资产合计	2,663,323.6	2,501,365.0	6.47	-
资产总计	2,954,772.1	2,741,013.0	7.80	-

2. 主要资产变动的原因

见“1. 主要资产情况”

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：美元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
现金	6,640.1	-	为向银行存入的保证金款项	-
投资性房地产	1,350,241.8	1,350,241.8	为取得信贷融资向银行进行抵押	-
合计	1,356,881.9	1,350,241.8	-	-

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	342,569.5	117,510.6	191.52	主要系银行借款提款增加所致
应付及其他应付款	136,909.7	144,285.0	-5.11	-
应交税费	4,689.1	5,510.9	-14.91	-
流动负债合计	484,168.3	267,306.5	81.13	主要系银行借款提款增加所致
贷款及长期借款	694,829.2	701,545.5	-0.96	-
递延所得税负债	235,802.4	232,637.0	1.36	-
其他非流动负债	64,962.2	56,750.4	14.47	-
非流动负债合计	995,593.8	990,932.9	0.47	-
负债合计	1,479,762.1	1,258,239.4	17.61	-

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）：336 亿元

具体内容：

截至报告期末，发行人境外负债总额 474,640 万美元。其中，美元与港元借款余额分别为 132,675 和 248,145 万美元，从间接控股股东借款 43,820 万美元；发行人境外发行了中期票据 5 亿美元。

（二）有息借款情况

报告期末借款总额 1,086,423.8 万美元，其中短期有息借款 346,817.7 万美元；上年末借款总额 868,146.9 万美元，其中短期有息借款 121,446.00 万美元；借款总额总比变动 25.14%。

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

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

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

普洛斯中国上半年融资按计划及安排执行情况良好，下半年的资金需求平稳可控，虽然普洛斯中国目前在建/重新调整和待开发的仓储物业面积较大，后续资本性支出规模大，面临较大的融资压力，但是普洛斯中国有效控制财务杠杆水平，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	25.69	23.35	2.35
交通银行	19.18	13.04	6.13
中国银行	17.21	11.52	5.69
工商银行	4.62	4.04	0.58
建设银行	4.10	3.71	0.39
星展银行	1.01	1.01	0.00
花旗银行	0.60	0.60	0.00
其他银行合计	5.19	4.81	0.38
合计	77.60	-	15.51

上年末银行授信总额度：53.10 亿元，本报告期末银行授信总额度 15.51 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：24.50 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

公司已获批尚未发行的债券或债务融资工具包括：

（1）经“上证函[2018]904 号”核准，公司子公司普洛斯投资(上海)有限公司获批在上交所发行“中信证券-普洛斯仓储物流 1-X 期资产支持专项计划”，拟发行金额人民币 50 亿元。子公司普洛斯投资(上海)有限公司已于 2018 年 9 月 28 日启动“中信证券-普洛斯仓储物流 1 期资产支持专项计划”发行，融资规模 15.015 亿元。2019 年 1 月 31 日，普洛斯投资(上海)有限公司完成“中信证券-普洛斯仓储物流 2 期资产支持专项计划”发行，总发行规模 15.015 亿元。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 亿港元的 MTN 额度，无到期日，截至本报告出具之日，仅发行了 5 亿美元。

（3）发行人于 2020 年 6 月 18 日获得了中国证监会“证监许可[2020]1253 号”注册批复，同意发行人注册 150 亿元人民币公司债券。2020 年 7 月 30 日，发行人完成“普洛斯中国控股有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)”发行，发行总规模 2 亿元，剩余额度 148 亿元。

（4）发行人于 2020 年 7 月 10 日取得中国银行间市场交易商协会“中市协注（2020）MTN779 号”接受注册通知书，接受发行人注册 150 亿元中期票据。2020 年 7 月 23 日，发

行人发行“普洛斯中国控股有限公司 2020 年度第一期中期票据”，发行总规模 20 亿元，剩余额度 130 亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：美元

报告期利润总额：45,829.4 万元

报告期非经常性损益总额：9,406.8 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 亿元

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

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

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

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

四、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为普洛斯中国控股有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页)



普洛斯中国控股有限公司
2020 年 8 月 31 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位:千元 币种:美元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金		
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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
合同资产		
持有待售资产	74,888.00	76,011.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
应收及其他应收款项	1,934,822.00	1,389,806.00
现金及现金等价物	838,374.00	859,715.00
受限现金	66,401.00	67,294.00
流动资产合计	2,914,485.00	2,396,480.00
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
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	20,292,541.00	20,656,664.00
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	331,766.00	288,972.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
对合营企业的投资	1,824,987.00	1,369,688.00
对联营企业的投资	2,145,930.00	666,745.00
递延所得税资产	23,468.00	8,840.00
物业、厂房及设备	247,077.00	202,641.00
其他长期投资	1,355,963.00	1,616,453.00
其他非流动资产	411,504.00	203,647.00
非流动资产合计	26,633,236.00	25,013,650.00
资产总计	29,547,721.00	27,410,130.00
流动负债：		
短期借款		
短期贷款及借款	3,425,695.00	1,175,106.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
应付及其他应付款	1,369,097.00	1,442,850.00
预收款项		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	46,891.00	55,109.00
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,841,683.00	2,673,065.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
长期贷款及借款	6,948,292.00	7,015,455.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,358,024.00	2,326,370.00
其他非流动负债	649,622.00	567,504.00
非流动负债合计	9,955,938.00	9,909,329.00
负债合计	14,797,621.00	12,582,394.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,950,825.00	6,950,825.00
储备	3,768,502.00	4,114,450.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润		
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,719,327.00	11,065,275.00
少数股东权益	4,030,773.00	3,762,461.00
所有者权益（或股东权益）合计	14,750,100.00	14,827,736.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,547,721.00	27,410,130.00

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

母公司资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位:普洛斯中国控股有限公司

单位:千元 币种:美元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金		
交易性金融资产		
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	2,890,978.00	527,177.00
其中: 应收利息		
应收股利	609,402.00	-
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	67,844.00	100,406.00
合营公司贷款	-	5,137.00
其他流动资产		
流动资产合计	2,958,822.00	632,720.00
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
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	11,941,761.00	11,551,584.00

子公司贷款	931,599.00	1,077,751.00
其他非流动资产	2,226.00	2,563.00
非流动资产合计	12,875,586.00	12,631,898.00
资产总计	15,834,408.00	13,264,618.00
流动负债：		
短期借款		
短期贷款及借款	2,875,324.00	607,356.00
交易性金融负债		
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	1,222.00	1,241.00
其他应付款	3,092,171.00	2,611,444.00
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	5,968,717.00	3,220,041.00
非流动负债：		
长期借款		
长期贷款及借款	3,413,579.00	3,938,330.00
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	438,197.00	451,554.00
非流动负债合计	3,851,776.00	4,389,884.00
负债合计	9,820,493.00	7,609,925.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,950,825.00	6,950,825.00
储备	-936,910.00	-1,296,132.00
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	6,013,915.00	5,654,693.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,834,408.00	13,264,618.00

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

合并利润表
2020 年 1—6 月

单位:千元 币种:美元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	657,579.00	486,173.00
其中：营业收入	619,128.00	465,185.00
其他业务收入	38,451.00	20,988.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-602,310.00	-356,491.00
其中：营业成本		
销货成本及其他金融服务成本	-114,874.00	-14,295.00
物业相关支出	-134,175.00	-110,072.00
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	-264,169.00	-162,150.00
其中：利息费用	-280,129.00	-190,676.00
利息收入	15,960.00	28,526.00
其他费用	-89,092.00	-69,974.00

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	80,300.00	71,562.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	80,300.00	71,562.00
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	33,832.00	20,216.00
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	46,468.00	51,346.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	136,699.00	337,015.00
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）	272,268.00	538,259.00
加：营业外收入	186,026.00	-
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	458,294.00	538,259.00
减：所得税费用	-193,171.00	-154,496.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	265,123.00	383,763.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	189,948.00	290,756.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	75,175.00	93,007.00
六、其他综合收益的税后净额	-166,870.00	7,713.00

(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	52,549.00	45,869.00
(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	51,100.00	43,549.00
(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	1,449.00	2,320.00
2.将重分类进损益的其他综合收益	-219,419.00	-38,156.00
(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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(6) 外币财务报表折算差额	-219,419.00	-38,156.00
(7) 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	98,253.00	391,476.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	83,481.00	306,621.00
归属于少数股东的综合收益总额	14,772.00	84,855.00
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

母公司利润表
2020 年 1—6 月

单位:千元 币种:美元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入		
其他业务收入	-	326.00
子公司股利收入	1,050,990.00	-
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用	-160,215.00	-86,002.00
其中：利息费用	-184,569.00	-114,950.00
利息收入	24,354.00	28,948.00
其他业务支出	-6,307.00	-8,482.00
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	884,468.00	-94,158.00
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）	884,468.00	-94,158.00
减：所得税费用	-1,399.00	-2,094.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	883,069.00	-96,252.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		

(二) 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	-93,394.00	-7,822.00
(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	-93,394.00	-7,822.00
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-93,394.00	-7,822.00
7.其他		
六、综合收益总额	789,675.00	-104,074.00
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

2020 年 1—6 月

单位: 千元 币种: 美元

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量:		
税前利润	458,294.00	538,259.00
调整:		
无形资产摊销	825.00	1,006.00
递延管理成本摊销	62.00	94.00
物业、厂房及设备折旧	13,365.00	3,718.00
处置子公司的收益	-186,026.00	-
收购子公司的收益	-52.00	-
应占合营企业利润 (扣除所得	-33,832.00	-20,216.00

税费用)		
应占联营企业利润(扣除所得税费用)	-46,468.00	-51,346.00
处置物业、厂房及设备的损失	18.00	1.00
投资性房地产公允价值变动	-136,699.00	-337,015.00
金融资产公允价值变动	-18,387.00	-18,437.00
处置联营企业投资和金融资产的其他收入	-8,647.00	-
应收及其他应收款项减值损失	13,569.00	7,183.00
净财务费用	264,169.00	162,150.00
应收及其他应收款项与存货	-69,344.00	-42,458.00
应付及其他应付款项	-61,799.00	-8,674.00
经营活动产生的现金流量	189,048.00	234,265.00
已付税金	-72,536.00	-34,158.00
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		

拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	116,512.00	200,107.00
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	113.00	1.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	133,348.00	368,462.00
处置其他长期投资收到的现金	398,073.00	-
处置联营企业收回的现金	5,576.00	-
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	26,867.00	35,324.00
收到联营企业偿还的贷款	6,183.00	60,559.00
收到少数股东偿还的贷款	2,940.00	-
收到第三方企业偿还的贷款	109,768.00	120,288.00
已收取的利息收入	9,039.00	14,099.00
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）	-104,639.00	-384,164.00
购买其他长期投资支付的现金	-88,975.00	-125,034.00
购买无形资产支付的现金	-16.00	-
收购投资性房地产	-	-130,718.00

收购联营企业支付的现金	-926,810.00	-
投资性房地产开发支出	-411,879.00	-522,881.00
（支付）/收回收购投资性房地产押金	-5,817.00	17,170.00
收回其他长期投资支付的押金	11,522.00	-
购买物业、厂房及设备支付的现金	-31,605.00	-90,370.00
对合营企业的贷款	-167,557.00	-25,614.00
对联营企业的贷款	-19,497.00	-7,173.00
对少数股东的贷款	-	-2,597.00
对第三方企业的贷款	-34,267.00	-107,711.00
对合营企业的注资	-701,750.00	-192,650.00
对联营企业的注资	-566,794.00	-32,826.00
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-2,356,177.00	-1,005,835.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	285,708.00	1,284,821.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
少数股东出资额	109,439.00	203,464.00
新增中间控股公司借款		
新增向合营企业借款	28,282.00	32,277.00
新增向联营企业借款	2,829.00	-
新增少数股东借款	7,410.00	-
新增第三方企业借款	3,504.00	3,289.00
新增银行借款	3,757,772.00	1,356,656.00
向少数股东处置子公司股份	-	534,418.00
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
偿还中间控股公司借款	-13,357.00	-330,655.00
偿还合营企业借款	-30,306.00	-

偿还联营企业借款	-51,090.00	-
偿还少数股东借款	-	-421.00
偿还第三方企业借款	-3,990.00	-4,364.00
偿还银行借款	-1,602,088.00	-986,509.00
偿还债券	-14,171.00	-174,830.00
支付的利息	-233,399.00	-188,588.00
支付给少数股东的股利	-2,666.00	-
从少数股东收购子公司股份	-11,748.00	-2,004.00
偿还租赁负债本金部分	-1,878.00	-
偿还租赁负债利息部分	-1,255.00	-
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	2,228,996.00	1,727,554.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10,672.00	-903.00
五、现金及现金等价物净增加额	-10,669.00	921,826.00
加：期初现金及现金等价物余额	859,715.00	663,296.00
受限资金的净增加	-	-3.00
六、期末现金及现金等价物余额	838,374.00	1,584,216.00

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

母公司现金流量表

2020年1—6月

单位:千元 币种:美元

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润/（亏损）	884,468.00	-94,158.00
调整：		
净财务费用	153,773.00	92,449.00
子公司股利收入	-1,050,990.00	-
代扣代缴税金及附加	892.00	1,070.00
其他应收款（增加）/减少	-57,133.00	54,541.00
其他应付款（减少）/增加	-11,148.00	1,035,941.00
经营活动产生的现金流量	-80,138.00	1,089,843.00
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现		

金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	-80,138.00	1,089,843.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
已收取的利息收入	19,325.00	20,964.00
收到子公司偿还的贷款	164,777.00	49,096.00
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		
对子公司的贷款	-29,921.00	-62,836.00
对子公司的投资	-1,720,840.00	-1,096,761.00
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	-1,566,659.00	-1,089,537.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	-	991,891.00
新增银行借款	3,087,809.00	504,556.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		

支付其他与筹资活动有关的现金		
已付债券发行交易成本	-178.00	-3,754.00
偿还银行贷款	-1,325,166.00	-613,930.00
偿还中间控股公司借款	-13,357.00	-330,655.00
偿还债券	-	-145,461.00
已付利息	-134,660.00	-115,614.00
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	1,614,448.00	287,033.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-213.00	-125.00
五、现金及现金等价物净增加额	-32,349.00	287,214.00
加：期初现金及现金等价物余额	100,406.00	80,965.00
六、期末现金及现金等价物余额	67,844.00	368,179.00

法定代表人：不适用 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：金颖

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月

此报告为截至 2020 年 6 月 30 日止
6 个月英文财务报告的中文译本
如果与英文版本之间有冲突
以英文版本为准



KPMG
8th Floor, Prince's Building
Central, Hong Kong
G P O Box 50, Hong Kong
Telephone +852 2522 6022
Fax +852 2845 2588
Internet kpmg.com/cn

毕马威会计师事务所
香港中环太子大厦8楼
香港邮政总局信箱50号
电话 +852 2522 6022
传真 +852 2845 2588
网址 kpmg.com/cn

审阅报告

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

引言



我们已审阅载列于第 3 至第 53 页的普洛斯中国控股有限公司（“贵公司”）及其子公司（“贵集团”）的合并财务报表，此合并财务报表包括于 2020 年 6 月 30 日的合并综合财务状况表以及截至该日止 6 个月期间的合并综合损益表、合并综合权益变动表和合并综合现金流量表，以及相关附注解释。根据香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》，公司董事负责中期财务报告的准备和陈述。

我们的责任是根据与贵公司签订的协议条款，在实施审阅工作的基础上对上述合并财务报表发表审阅意见，并仅向董事会报告。除此之外，我们的报告不可用作其他用途。我们概不就本报告的内容，对任何其他人士负责或承担法律责任。

审阅范围

我们已根据香港会计师公会颁布的《香港审阅准则》第 2410 号 - 《由独立审计师执行中期财务资料审阅》，执行了审阅工作。审阅中期财务资料包括向主要负责财务和会计事务的人员作出查询，及应用分析性复核和其他审阅程序。根据香港审计准则，因审阅涉及的范围远小于审计工作，故我们不能确信将知悉审计中可能会发现的所有重大事项，因此，我们不发表审计意见。



审阅报告 (续)

致普洛斯中国控股有限公司董事会

(于香港注册成立的有限公司)

意见

根据我们的审阅工作，我们并未发现任何事项，导致我们确信截至 2020 年 6 月 30 日止的中期财务报告在所有重大方面没有根据《香港会计准则》第 34 号 - 《中期财务报告》的规定编制。



毕马威会计师事务所

执业会计师

香港中环

遮打道 10 号

太子大厦 8 楼

2020 年 8 月 14 日

合并综合损益表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
			
			
营业收入	5	619,128	465,185
其他业务收入	6	38,451	20,988
销货成本及其他金融服务成本		(114,874)	(14,295)
物业相关支出		(134,175)	(110,072)
其他费用		(89,092)	(69,974)
投资性房地产公允价值变动	10	136,699	337,015
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		33,832	20,216
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		46,468	51,346
营业利润		536,437	700,409
财务费用		(280,129)	(190,676)
财务收益		15,960	28,526
净财务费用	7	(264,169)	(162,150)
处置子公司收益	29	186,026	-
税前利润	8	458,294	538,259
所得税费用	9	(193,171)	(154,496)
净利润		265,123	383,763
归属于:			
本公司股东		189,948	290,756
少数股东		75,175	93,007
净利润		265,123	383,763

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

合并综合损益表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计(续)

	截止六个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
 		
净利润	265,123	383,763
其他综合收益		
后续不能重分类为损益的项目：		
其他长期投资的公允价值变动	51,100	43,549
以公允价值计量的自有物业重估增值	1,449	2,320
后续可能重分类为损益的项目：		
外币报表折算差异	(219,419)	(38,156)
本期其他综合收益	(166,870)	7,713
本期综合收益合计	98,253	391,476
归属于：		
本公司股东	83,481	306,621
少数股东	14,772	84,855
本期综合收益合计	98,253	391,476

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

综合财务状况表

2020年6月30日 - 未经审计

		2020年 6月30日 千美元	2019年 12月31日 千美元
			
			
非流动资产			
投资性房地产	10	20,292,541	20,656,664
对合营企业的投资	11	1,824,987	1,369,688
对联营企业的投资	12	2,145,930	666,745
递延所得税资产	13	23,468	8,840
物业、厂房及设备	14	247,077	202,641
无形资产	15	331,766	288,972
其他长期投资	16	1,355,963	1,616,453
其他非流动资产	17	411,504	203,647
		<u>26,633,236</u>	<u>25,013,650</u>
流动资产			
应收及其他应收款项	18	1,934,822	1,389,806
存货		-	3,654
持有待售资产	19	74,888	76,011
现金及现金等价物	20	838,374	859,715
受限资金	21	66,401	67,294
		<u>2,914,485</u>	<u>2,396,480</u>
资产总额		<u>29,547,721</u>	<u>27,410,130</u>
本公司股东权益			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备	24	3,768,502	4,114,450
		<u>10,719,327</u>	<u>11,065,275</u>
少数股东权益		<u>4,030,773</u>	<u>3,762,461</u>
权益总额		<u>14,750,100</u>	<u>14,827,736</u>

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

综合财务状况表

2020年6月30日 - 未经审计 (续)

		2020年 6月30日 千美元	2019年 12月31日 千美元
	附注		
非流动负债			
长期贷款及借款	25	6,948,292	7,015,455
递延所得税负债	13	2,358,024	2,326,370
其他非流动负债	26	649,622	567,504
		<u>9,955,938</u>	<u>9,909,329</u>
流动负债			
短期贷款及借款	25	3,425,695	1,175,106
应付及其他应付款项	27	1,369,097	1,442,850
应交税金		46,891	55,109
		<u>4,841,683</u>	<u>2,673,065</u>
负债总额		<u>14,797,621</u>	<u>12,582,394</u>
负债和权益总额		<u>29,547,721</u>	<u>27,410,130</u>

董事会于2020年8月14日核准并许可发出。

董事

董事

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。



综合权益变动表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计

	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估增值 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的总额 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2019年1月1日	6,950,825	(1,259)	36,849	(686,260)	-	(20,058)	(1,554,630)	5,642,973	10,368,440	2,600,800	12,969,240
本期综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	290,756	290,756	93,007	383,763
净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差异	-	-	-	(30,004)	-	-	-	-	(30,004)	(8,152)	(38,156)
其他长期投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	43,549	-	-	43,549	-	43,549
以公允价值计量的自用物业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估增值	-	-	-	-	2,320	-	-	-	2,320	-	2,320
其他综合收益总额	-	-	-	(30,004)	2,320	43,549	-	-	15,865	(8,152)	7,713
本期综合收益总额	-	-	-	(30,004)	2,320	43,549	-	290,756	306,621	84,855	391,476
直接计入权益的股东内部交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203,464	203,464
转入储备	-	842	-	-	-	-	-	(842)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	(4)	-	-	-	-	-	-	(4)	(2,000)	(2,004)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,106	82,106
向少数股东处置子公司股份	-	17,684	-	-	-	-	-	-	17,684	515,532	533,216
股东内部交易合计	-	18,522	-	-	-	-	-	(842)	17,680	799,102	816,782
于2019年6月30日	6,950,825	17,263	36,849	(716,264)	2,320	23,491	(1,554,630)	5,932,887	10,692,741	3,484,757	14,177,498

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

综合权益变动表

截至2020年6月30日止6个月-未经审计(续)



	股本 千美元	资本储备和 法定盈余公积 千美元	股份支付 资本储备 千美元	外币报表 折算差异 千美元	物业重估增值 千美元	公允价值储备 (不可转回) 千美元	其他储备 千美元	留存收益 千美元	归属于公司 股东的总额 千美元	少数股东权益 千美元	权益总额 千美元
于2020年1月1日	6,950,825	(8,331)	36,849	(847,682)	3,305	32,854	(1,554,630)	6,452,085	11,055,275	3,762,461	14,827,736
本期综合收益总额											
净利润	-	-	-	-	-	-	-	189,948	189,948	75,175	265,123
其他综合收益											
外币报表折算差异	-	-	-	(159,016)	-	-	-	-	(159,016)	(60,403)	(219,419)
其他长期投资的公允价值变动	-	-	-	-	-	51,100	-	-	51,100	-	51,100
以公允价值计量的自用物业重估增值	-	-	-	-	1,449	-	-	-	1,449	-	1,449
其他综合收益总额	-	-	-	(159,016)	1,449	51,100	-	-	(106,467)	(60,403)	(166,870)
本期综合收益总额	-	-	-	(159,016)	1,449	51,100	-	189,948	83,481	14,772	98,253
直接计入权益的股东内部交易											
来自少数股东的资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,439	109,439
转入储备	-	3,420	-	-	-	-	-	(3,420)	-	-	-
从少数股东收购子公司股份	-	1,024	-	-	-	-	-	-	1,024	(12,772)	(11,748)
收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174,863	174,863
处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,124)	(15,124)
支付给本公司股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	(430,453)	(430,453)	-	(430,453)
支付给少数股东的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,666)	(2,666)
股东内部交易合计	-	4,444	-	-	-	-	-	(433,873)	(429,429)	253,540	(175,889)
于2020年6月30日	6,950,825	(3,887)	36,849	(1,006,698)	4,754	83,954	(1,554,630)	6,208,160	10,719,327	4,030,773	14,750,100

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

合并现金流量表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计

	附注	截止六个月至	
		2020 年	2019 年
		6 月 30 日	6 月 30 日
		千美元	千美元
经营活动产生的现金流量			
税前利润		458,294	538,259
调整：			
无形资产摊销	15	825	1,006
递延管理成本摊销		62	94
物业、厂房及设备折旧	14	13,365	3,718
处置物业、厂房及设备的损失		18	1
处置子公司的收益	29	(186,026)	-
收购子公司的收益	29	(52)	-
应占合营企业利润 (扣除所得税费用)		(33,832)	(20,216)
应占联营企业利润 (扣除所得税费用)		(46,468)	(51,346)
投资性房地产公允价值变动		(136,699)	(337,015)
金融资产公允价值变动		(18,387)	(18,437)
处置联营企业和金融资产的其他收入		(8,647)	-
应收及其他应收款项减值损失		13,569	7,183
净财务费用		264,169	162,150
		320,191	285,397
营运资本变动：			
应收及其他应收款项与存货		(69,344)	(42,458)
应付及其他应付款项		(61,799)	(8,674)
经营活动产生的现金流量		189,048	234,265
已付税金		(72,536)	(34,158)
经营活动产生的现金流量净额		116,512	200,107

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

合并现金流量表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计 (续)

	附注	截止六个月至	
		2020年	2019年
		6月30日	6月30日
		千美元	千美元
投资活动产生的现金流量			
收购子公司 (扣除收购所得现金)	29	(104,639)	(384,164)
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	29	133,348	368,462
收购投资性房地产		-	(130,718)
(支付)/收回收购投资性房地产押金		(5,817)	17,170
收回其他长期投资支付的押金		11,522	-
投资性房地产开发支出		(411,879)	(522,881)
购买其他长期投资支付的现金		(88,975)	(125,034)
购买无形资产支付的现金		(16)	-
购买物业、厂房及设备支付的现金		(31,605)	(90,370)
处置物业、厂房及设备收到的对价		113	1
对合营企业的贷款		(167,557)	(25,614)
对联营企业的贷款		(19,497)	(7,173)
对少数股东的贷款		-	(2,597)
对第三方企业的贷款		(34,267)	(107,711)
收到合营企业偿还的贷款		26,867	35,324
收到联营企业偿还的贷款		6,183	60,559
收到少数股东偿还的贷款		2,940	-
收到第三方企业偿还的贷款		109,768	120,288
收购联营企业支付的现金		(926,810)	-
处置联营企业收到的现金		5,576	-
处置其他长期投资收到的现金		398,073	-
对合营企业的注资		(701,750)	(192,650)
对联营企业的注资		(566,794)	(32,826)
已收取的利息收入		9,039	14,099
投资活动使用的现金流量净额		(2,356,177)	(1,005,835)

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

合并现金流量表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计 (续)

	截止六个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
筹资活动产生的现金流量		
少数股东出资额	109,439	203,464
新增银行借款	3,757,772	1,356,656
发行债券	285,708	1,284,821
新增向合营公司借款	28,282	32,277
新增向联营公司借款	2,829	-
新增少数股东借款	7,410	-
新增第三方企业借款	3,504	3,289
偿还银行借款	(1,602,088)	(986,509)
偿还债券	(14,171)	(174,830)
偿还中间控股公司借款	(13,357)	(330,655)
偿还合营公司借款	(30,306)	-
偿还联营公司借款	(51,090)	-
偿还少数股东借款	-	(421)
偿还第三方企业借款	(3,990)	(4,364)
支付的利息	(233,399)	(188,588)
支付给少数股东的股利	(2,666)	-
偿还租赁负债本金部分	(1,878)	-
偿还租赁负债利息部分	(1,255)	-
从少数股东收购子公司股份	(11,748)	(2,004)
向少数股东处置子公司股份	-	534,418
筹资活动产生的现金流量净额	2,228,996	1,727,554

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。

合并现金流量表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计 (续)

	附注	截止六个月至	
		2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
 			
现金及现金等价物净(减少)/增加额		(10,669)	921,826
期初现金及现金等价物		859,715	663,296
外币汇率变动的影响		(10,672)	(903)
限制性资金净增加额		-	(3)
期末现金及现金等价物	20	<u>838,374</u>	<u>1,584,216</u>

刊载于第13至第53页的附注为本合并财务报表的组成部分。



中期财务报表附注

1. 一般资料

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

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

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

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

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

本公司及其子公司 (本集团) 的主营业务，主要由境外控股公司进行投资控股，由中国境内项目公司从事仓库、不动产、分销设施的开发和运营，由 CMC 及其子公司向中国境内项目公司提供投资管理咨询、营销销售咨询、员工培训、财务管理、技术和 IT 支持以及研发等服务，以及由若干家境内外子公司提供相关金融服务。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月的中期财务报告，覆盖本公司、子公司以及本集团在合营及联营企业中的权益情况。

2. 主要会计政策

(a) 合规声明

中期财务报告根据香港会计师公会（“HKICPA”）颁布的香港会计准则（“HKAS”）第34号 - 《中期财务报告》编制。

本中期财务报告与2019年度财务报表采用相同会计政策编制。

根据《香港会计准则》第34号 - 《中期财务报告》编制要求，管理层需在编制财务报表时作出会对会计政策的应用，以及资产、负债、收入和支出的报告数额构成影响的判断、估计和假设。实际结果可能有别于估计数额。

中期财务报告包括合并财务报表，以及相关解释性附注，已包括了自2019年12月31日以来财务状况和经营成果的重大变化。中期财务报告和注释不包含依照《香港财务报告准则》（“HKFRSs”）编制的完整年度财务报告所需的所有信息。

中期财务报告未经审计，但毕马威根据香港会计师公会颁布的《香港审阅准则》第2410号《由独立审计师执行中期财务资料审阅》进行了审阅。毕马威致董事会的独立审阅报告包含在第1页和第2页。

作为比较信息列示在中期财务报告中的截至2019年12月31日止年度有关的财务信息不构成本集团该财政年度的法定年度合并财务报表，而是源自这些财务报表。根据香港《公司条例》第436条披露的有关法定财务报表的进一步资料（Cap.622）如下：

本集团已按《公司条例》第662(3)条及附表6第3部的规定，将截至2019年12月31日止年度的财务报表送交公司注册处。

该集团的审计师对这些财务报表进行了报告，意见为无保留意见，即不包括任何可能导致保留意见、或需要强调的事项，也不包括《公司条例》第406(2)、407(2)或(3)条中的陈述。

2. 主要会计政策 (续)

(b) 记账本位币和列报货币

除 Grand Borders Trading Limited 和 Top Sapience Trading Limited 的记账本位币为美元 ("US\$"), 本公司及其子公司的记账本位币为人民币 ("RMB")。这些财务报表以 "美元" 列报, 四舍五入至千元。

(c) 管理层估计和判断

根据《香港会计准则》第 34 号《中期财务报告》编制要求, 管理层需在编制财务报表时作出会对会计政策的应用, 以及资产、负债、收入和支出的报告数额构成影响的判断、估计和假设。这些估计和相关假设是根据以往经验和管理层因当时情况认为合理的多项其他因素作出的, 其结果构成了管理层在无法依循其他途径实时得知资产与负债的账面值时所作出判断的基础。实际结果可能有别于估计数额。

管理层会持续复核各项估计和相关假设。如果会计估计的修订只是影响某一期间, 其影响会在该期间内确认; 如果修订对当前和未来期间均有影响, 则在作出修订的期间和未来期间确认。

3. 会计政策变更

本集团已将香港会计师公会发布的以下《香港财务报告准则》相关修订应用于本会计期间的财务报表:

- 香港财务报告准则第 3 号修订, *业务的定义*
- 香港财务报告准则第 16 号修订, *与新型冠状病毒疫情相关的租金减免*

除《香港财务报告准则第 3 号》及《香港财务报告准则第 16 号》修订外, 本集团并无采用任何在本会计期间尚未生效的新准则或诠释。采用修订后的《香港财务报告准则》的影响如下:

《香港财务报告准则第 3 号》修订, *业务的定义*

《香港财务报告准则第 3 号》修订对业务的定义进行了澄清, 并就如何确定交易是否为企业合并提供了进一步的指导。此外, 本次修订引入了执行集中度测试的选择, 这是一项对收购的一系列活动和资产属于资产收购而非企业合并的简化评估, 如果所购买的总资产几乎所有的公允价值都集中于单项可辨认资产或一组类似的可辨认资产, 则交易构成一项资产收购。

本集团已将《香港财务报告准则第 3 号》的修订前瞻性地应用于收购日期在 2020 年 1 月 1 日或之后的交易。

3. 会计政策变更 (续)

《香港财务报告准则第16号》修订，与新型冠状病毒疫情相关的租金减免

该修正案为承租人提供了一项实务变通，豁免承租人评估由新型冠状病毒疫情直接导致的租金减免是否属于租赁修改，并且，修订允许承租人在对这些租金减免进行会计处理时不视做租赁修改。

本集团已决定提前采用《香港财务报告准则第16号》修订，并将新型冠状病毒疫情的相关租金减免的实务变通应用于中期报告期内授予本集团所有符合条件的租金减免。截至2020年1月1日，采用《香港财务报告准则第16号》修订对权益的期初余额没有影响。

4. 已颁布但尚未生效的修订、新准则对2020年12月31日止年度财务报表可能产生的潜在影响

截至此中期财务报告刊发日期，香港会计师公会已颁布多项修订及新准则，这些修订和新准则于2020年12月31日财务报告日尚未生效，本中期财务报表中尚未采用，其中包含下列可能与本集团相关的修订及准则：

	于以下日期或之后 开始的会计期间生效
- 《香港财务报告准则》第17号，保险合同	2021年1月1号
- 《香港财务报告准则》2018-2020年度之改进	2022年1月1号
- 《香港财务报告准则》第3号修订，参考概念框架	2022年1月1号
- 《香港会计准则》第16号修订，物业、厂房及设备：达到预期用途前收益	2022年1月1号
- 《香港会计准则》第37号修订，亏损合同-履行合约成本	2022年1月1号
- 《香港财务报告准则》第10号及《香港会计准则》第28号修订，投资者与其联营企业或合资企业之间资产转让或投入，修订生效时间	附注1

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

附注1

为与国际财务报告准则保持一致性，2016年1月，香港会计师公会推迟了其先前发布的《香港财务报告准则第10号》和《香港会计准则第28号》关于投资者与其联营企业或合资企业之间的资产转让或投入修订的生效日期，删除原生效日期2016年1月1日，并表明未来将确定新的生效日期。

国际会计准则委员会推迟生效日期的原因是计划进行一次更广泛的审查，可能会简化联营企业和合营企业中此类交易以及其他方面的会计处理。



5. 营业收入

	截止6个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
租金及相关收入	456,659	419,522
《香港财务报告准则》第15号范围内的客户合约收益		
按主要产品或服务线分类		
销售货物收入	106,642	12,921
金融服务收入	13,850	12,405
管理费收入	40,479	20,337
其他收入	1,498	-
	162,469	45,663
按收入确认时间分类		
于某一时点确认收入	108,140	12,921
于某一时段内确认收入	54,329	32,742
	162,469	45,663
	619,128	465,185

本集团的客户群分散，且不存在交易额超过集团总收入的10%的客户。

6. 其他业务收入

	截止6个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
金融资产公允价值变动	18,387	18,437
政府补助	10,035	1,415
水电费收入	592	1,137
物业、厂房和设备处置损失	(18)	(1)
对联营企业处置收益	2,051	-
金融资产处置收益	8,947	-
金融资产处置损失	(2,351)	-
其他	808	-
	38,451	20,988



7. 净财务费用

[Signature]

	截止6个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
利息收入：		
- 定期存款和银行存款	3,012	3,467
- 合营企业贷款	6,472	4,877
- 联营企业贷款	4,733	2,048
- 少数股东贷款	112	163
- 第三方贷款	1,631	11,385
利息收入	15,960	21,940
银行贷款成本摊销	(5,275)	(4,453)
债券交易成本摊销	(2,617)	(2,604)
利息费用：		
- 银行借款	(114,218)	(76,584)
- 债券	(98,204)	(92,287)
- 中间控股公司借款	(9,541)	(16,959)
- 合营企业借款	(680)	(1,261)
- 联营企业借款	(28)	-
- 少数股东借款	(620)	(303)
- 第三方借款	(20)	-
- 使用权资产利息支出	(1,321)	(475)
借款成本总额	(232,524)	(194,926)
减：投资性房地产资本化的借款成本	5,673	4,250
借款成本净额	(226,851)	(190,676)
汇兑 (损失)/收益	(53,278)	6,586
于损益中确认的净财务费用	(264,169)	(162,150)



8. 税前利润

下列项目已被列入税前利润：

	截止6个月至	
	2020年	2019年
	6月30日	6月30日
	千美元	千美元
(a) 员工成本		
工资和薪金	(34,483)	(20,216)
工资和薪金中设定提存计划	<u>(2,030)</u>	<u>(2,648)</u>
(b) 其他费用		
无形资产摊销	(825)	(1,006)
递延管理成本摊销	(62)	(94)
折旧：		
- 自有物业、厂房及设备	(9,475)	(2,616)
- 使用权资产	(3,890)	(1,102)
应收及其他应收款项减值损失	(13,569)	(7,183)
审计费	<u>(1,806)</u>	<u>(1,306)</u>



普洛斯中国控股有限公司
中期财务报告
截至2020年6月30日止6个月

9. 所得税费用

	截止6个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
当期税金	47,157	20,024
境外收入代扣代缴所得税	70,335	4,070
	117,492	24,094
递延税项		
暂时性差异的产生和转回	75,679	130,402
	193,171	154,496
预计税费与实际税费的调整		
税前利润	458,294	538,259
减：应占合营企业利润 (扣除所得税费用)	(33,832)	(20,216)
减：应占联营企业利润 (扣除所得税费用)	(46,468)	(51,346)
除应占合营及联营企业利润 (扣除所得税费用) 的 税前利润	377,994	466,697
按中国 25%税率计算的所得税费用	94,499	116,674
子公司不同税率影响	(9,970)	9,501
无需征税的收入	(20,528)	(3,105)
不可抵扣的费用	33,684	19,092
未确认递延所得税的税务亏损及其他暂时性差异	29,246	12,840
确认前期未确认的税务亏损	(4,095)	(4,576)
境外收入代扣代缴所得税	70,335	4,070
	193,171	154,496

10. 投资性房地产



	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
于 1 月 1 日	20,656,664	17,855,646
增加	404,296	1,486,150
收购子公司 (附注 29)	848,468	952,988
处置子公司 (附注 29)	(1,392,594)	(326,663)
资本化的借款成本	5,673	9,677
公允价值变动	136,699	1,081,831
重分类为持有待售资产 (附注 19)	-	(76,011)
重分类为物业、厂房及设备	(28,380)	-
汇率变动影响	(338,285)	(326,954)
于 6 月 30 日/12 月 31 日	<u>20,292,541</u>	<u>20,656,664</u>
包括:		
已完工的投资性房地产	16,256,453	16,852,269
重建中的投资性房地产	159,221	241,105
开发中的投资性房地产	2,122,924	1,804,525
持有供开发的土地	<u>1,753,943</u>	<u>1,758,765</u>
	<u>20,292,541</u>	<u>20,656,664</u>

投资性房地产主要是以经营租赁方式供外部客户使用的房产。一般而言，初始租赁期限为一年至二十年的不可撤销期间，后续续约根据与客户商议结果确定。投资性房地产租赁不会产生或有租金。

2020 年 6 月 30 日，向银行抵押为本集团取得信贷融资 (参阅附注 25) 的投资性房地产的账面价值总额约为 13,502,418,000 美元 (2019 年 12 月 31 日：13,035,696,000 美元)。

本集团的投资性房地产以公允价值计量。本集团在确定公允价值时，结合使用各种方法，包括直接比较法、收益还原法、现金流折现法和剩余法。直接比较法涉及分析同类不动产的可比售价并调整销售价格以使价格反映投资性房地产。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比投资性房地产的市场租金和投资性房地产近期的租赁交易。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率，并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。剩余法通过参照物房地产的发展潜力对开发中的房地产和正在开发的土地进行估值，扣除产生的开发成本、开发商利润，并假设房地产在估值日前完工。

在确定投资性房地产公允价值时，公司管理层已经做出了自己的判断，认为所使用的评估方法能够反映当前市场状况。

10. 投资性房地产 (续)

经营性租赁应收租金

集团未来年度来源于投资性房地产的不可撤销经营性租赁最低应收租金如下：

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
 应收租金： - 一年以内 - 一年至五年 - 五年以上	 736,034 1,156,496 386,729 2,279,259	760,199 1,214,697 376,007 2,350,903

11. 合营企业

	附注	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司 (“临港国际”)	(a)	-	291,842
招商局资本投资有限责任公司 (“招商资本”)	(b)	692,560	-
北京金通港房地产开发有限公司 (“Z3 项目”)		330,955	336,428
普洛斯国驿 (珠海) 并购基金 (有限合伙) (“国驿基金”)		181,040	162,343
其他		620,432	579,075
		1,824,987	1,369,688

(a) 临港国际

2020 年 1 月 19 日，本集团以人民币 10.4 亿元 (约合 1.49 亿美元) 的对价收购临港国际额外 20% 的股权。由此，本集团持有临港国际共 70% 的股权，并控制临港国际。

(b) 招商资本

2020 年 3 月 24 日，本集团通过收购招商资本 50% 的股权，与招商局集团有限公司 (招商局集团) 建立了投资伙伴关系。招商资本为招商局集团的私募股权投资平台。因此，招商资本成为本集团的合营企业。

12. 联营企业

	附注	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
Golden Lincoln Holdings II Limited (Cayman) (“利丰”)	(a)	920,362	-
中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙) (“中金佳业”)		200,694	203,885
珠海隐山现代物流产业股权投资基金(有限合伙) (“隐山基金”)		659,319	91,006
其他		365,555	371,854
		<u>2,145,930</u>	<u>666,745</u>



(a) 利丰

为将利丰有限公司私有化，本集团和 New Era Investments Limited (“利丰股东”) 在开曼群岛注册成立 Golden Lincoln Holdings II Limited，利丰有限公司是一家在百慕大注册成立的有限责任公司，主要业务为零售和供应链服务。

2020 年 5 月 26 日，利丰有限公司私有化的所有条件均已满足。

交易完成后，本集团持有 Golden Lincoln Holdings II Limited 的 1,840,404,917 股 A 股和 3,937,914,613 股 B 股，分别占已发行 A 股 (具有表决权) 总数的 40%，占已发行 B 股 (无表决权) 总数的 100%。本集团以 72.2 亿港元现金对价 (约合 9.3 亿美元)，有效收购 Golden Lincoln Holdings II Limited 已发行股本总额的 67.67%。由于本集团拥有 Golden Lincoln Holdings II Limited 40% 的表决权，因此 Golden Lincoln Holdings II Limited (Cayman) 成为本集团的联营公司。

13. 递延税项

递延所得税资产/(负债) 的主要组成部分及期/年内变动如下:

	于1月1日 千美元	处置子公司 千美元	收购子公司 千美元 (附注29)	汇率变动影响 千美元	其他综合 收益确认 千美元	损益确认 千美元	于12月31日/ 6月30日 千美元
递延所得税资产							
2019年12月31日							
未利用的可抵扣亏损	35,396	(939)	-	(599)	-	1,538	35,396
其他	2,546	-	-	(59)	-	1,520	4,007
	<u>37,942</u>	<u>(939)</u>	<u>-</u>	<u>(658)</u>	<u>-</u>	<u>3,058</u>	<u>39,403</u>
2020年6月30日							
未利用的可抵扣亏损	35,396	(9,576)	255	(550)	-	1,223	26,748
其他	4,007	-	-	(49)	-	(1,333)	2,625
	<u>39,403</u>	<u>(9,576)</u>	<u>255</u>	<u>(599)</u>	<u>-</u>	<u>(110)</u>	<u>29,373</u>
递延所得税负债							
2019年12月31日							
投资性房地产	(2,019,304)	40,530	(2,533)	36,707	-	(355,337)	(2,299,937)
其他长期投资	(13,543)	-	-	631	(7,102)	(28,430)	(48,444)
以公允价值计量的自用物业	-	-	-	13	(1,102)	-	(1,089)
其他	(6,507)	-	-	118	-	(1,074)	(7,463)
	<u>(2,039,354)</u>	<u>40,530</u>	<u>(2,533)</u>	<u>37,469</u>	<u>(8,204)</u>	<u>(384,841)</u>	<u>(2,356,933)</u>
2020年6月30日							
投资性房地产	(2,299,937)	172,254	(135,059)	34,874	-	(85,398)	(2,313,266)
其他长期投资	(48,444)	-	-	598	(3,424)	7,412	(43,858)
以公允价值计量的自用物业	(1,089)	-	-	20	(483)	-	(1,552)
其他	(7,463)	-	(297)	90	-	2,417	(5,253)
	<u>(2,356,933)</u>	<u>172,254</u>	<u>(135,356)</u>	<u>35,582</u>	<u>(3,907)</u>	<u>(75,569)</u>	<u>(2,363,929)</u>

13. 递延税项 (续)

如果纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利并且递延所得税资产及递延所得税负债是属于同一税收征管部门，则递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
递延所得税资产	23,468	8,840
递延所得税负债	<u>(2,358,024)</u>	<u>(2,326,370)</u>

由于不是很可能获得可用于抵扣有关亏损的未来应税利润，因此本集团尚未就以下项目确认递延所得税资产：

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
税务亏损	<u>573,212</u>	<u>483,104</u>

税务亏损的金额认定是由子公司经营所在国家税务机关及相关税法规定的。未确认税务亏损的金额约为 573,212,000 美元 (2019 年 12 月 31 日：483,104,000 美元)，预计将在 1 至 5 年内到期。

自 2008 年 1 月 1 日或之后开始，除根据税务条约/安排予以减少，中国所得税法规定从盈利中分派股息须缴纳 10% 代扣代缴所得税。本集团预期在可预见的将来不会将盈利分派予中国境外控股公司，因此并未确认递延所得税负债约 46,743,000 美元 (2019 年 12 月 31 日：44,577,000 美元)。



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至2020年6月30日止6个月

14. 物业、厂房及设备

	家具、配件 及设备 千美元	太阳能项目 千美元	在建工程 千美元	以公允价值 计量的自用 办公物业 千美元	以成本计量的 自用仓储物业 千美元	以成本计量的 租入的 自用物业 千美元	总计 千美元
成本							
于2019年1月1日	36,204	-	-	-	-	-	36,204
收购子公司(附注29)	3,176	-	-	-	-	52,248	55,424
本年增加	57,061	-	13,478	71,403	-	18,470	160,412
处置子公司(附注29)	(27)	(9,436)	(3,355)	-	-	-	(12,818)
本年处置	(4,333)	-	-	-	-	-	(4,333)
本期重分类	-	10,059	(10,059)	-	-	-	-
重估抵消	-	-	-	(1,255)	-	-	(1,255)
重估增值	-	-	-	4,407	-	-	4,407
汇率变动影响	(1,194)	(185)	(64)	(862)	-	(765)	(3,070)
于2019年12月31日	90,887	438	-	73,693	-	69,953	234,971
收购子公司(附注29)	28,529	-	-	-	46,887	21,313	96,729
本年增加	28,626	-	942	-	-	2,036	31,604
投资性房地产重分类	-	-	-	28,380	-	-	28,380
处置子公司(附注29)	(96,714)	(436)	-	-	-	(1,789)	(98,939)
本年处置	(191)	-	-	-	-	-	(191)
重估抵消	-	-	-	(1,592)	-	-	(1,592)
重估增值	-	-	-	1,932	-	-	1,932
汇率变动影响	(1,629)	(2)	(7)	(1,309)	336	(1,631)	(4,242)
于2020年6月30日	49,508	-	935	101,104	47,223	89,882	288,652
累计折旧							
于2019年1月1日	(24,055)	-	-	-	-	-	(24,055)
收购子公司(附注29)	(1,364)	-	-	-	-	-	(1,364)
本年增加	(6,623)	(185)	-	(1,255)	-	(4,646)	(12,709)
处置子公司(附注29)	22	173	-	-	-	-	195
本年处置	3,958	-	-	-	-	-	3,958
重估抵消	-	-	-	1,255	-	-	1,255
汇率变动影响	332	4	-	-	-	54	390
于2019年12月31日	(27,730)	(8)	-	-	-	(4,592)	(32,330)
收购子公司(附注29)	(5,793)	-	-	-	(6,275)	(970)	(13,038)
本期增加	(7,780)	(3)	-	(1,592)	(100)	(3,890)	(13,365)
处置子公司(附注29)	14,304	11	-	-	-	293	14,608
本年处置	60	-	-	-	-	-	60
重估抵消	-	-	-	1,592	-	-	1,592
汇率变动影响	818	-	-	-	(44)	124	898
于2020年6月30日	(26,121)	-	-	-	(6,419)	(9,035)	(41,575)
账面价值							
于2019年12月31日	63,157	430	-	73,693	-	65,361	202,641
于2020年6月30日	23,387	-	935	101,104	40,804	80,847	247,077

14. 物业、厂房及设备 (续)

(a) 评估方法

本集团在确定以公允价值计量的自用办公物业时，结合使用各种方法，包括收益资本化法和现金流折现法。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比投资性房地产的市场租金和投资性房地产近期的租赁交易。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率，并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。

在确认自用办公物业的公允价值时，公司管理层已经做出了自己的判断，认为所使用的评估方法能够反映当前市场状况。

(b) 使用权资产

按标的资产类别对使用权资产账面净值的分析如下：

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
以成本计量的租入自用物业	80,847	65,361

集团已通过租赁协议获得将某些物业用作仓库、办公场所和互联网数据中心的权利。这些租约的初始租赁期限通常为2至20年。为反映市场租金，租赁付款额通常每1至3年增加一次。



15. 无形资产

	商誉 千美元	商标 千美元	竞业禁止协议 千美元	许可证 千美元	总计 千美元
成本					
于2019年1月1日	281,295	23,711	4,330	929	310,265
处置	-	-	(4,330)	-	(4,330)
汇率变动影响	(4,556)	(384)	-	(16)	(4,956)
于2019年12月31日	276,739	23,327	-	913	300,979
收购子公司(附注29)	45,166	4,879	-	-	50,045
本期增加	-	-	-	16	16
本期处置	-	-	-	(212)	(212)
汇率变动影响	(6,264)	(306)	-	(15)	(6,585)
于2020年6月30日	315,641	27,900	-	702	344,243
累计摊销					
于2019年1月1日	-	(10,084)	(4,330)	(593)	(15,007)
本期摊销	-	(1,325)	-	(196)	(1,521)
本期处置	-	-	4,330	-	4,330
汇率变动影响	-	179	-	12	191
于2019年12月31日	-	(11,230)	-	(777)	(12,007)
本期摊销	-	(729)	-	(96)	(825)
本期处置	-	-	-	172	172
汇率变动影响	-	170	-	13	183
于2020年6月30日	-	(11,789)	-	(688)	(12,477)
账面价值					
于2019年12月31日	276,739	12,097	-	136	288,972
于2020年6月30日	315,641	16,111	-	14	331,766







16. 其他长期投资

	2020年 6月30日 千美元	2019年 12月31日 千美元
非流动资产		
对上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动 计入其他综合收益 (不可转回)	635,436	590,047
对非上市公司的股权投资 - 公允价值计量且其变动 计入当期损益	720,527	1,026,406
	<u>1,355,963</u>	<u>1,616,453</u>

对上市企业的投资包括在深圳证券交易所上市的深圳市新南山控股 (集团) 股份有限公司 (简称“新南山控股”) 6.10% (2019年12月31日: 6.10%) 的权益, 在上海证券交易所上市的中储发展股份有限公司 (简称“中储发展”) 15.45% (2019年12月31日: 15.45%) 的权益, 上海临港股份有限公司 (简称“上海临港”) 1.47% (2019年12月31日: 1.47%) 的权益以及北京万通房地产有限公司 (简称“北京万通”) 10.00% (2019年12月31日: 10.00%) 的权益。本集团将对上市企业的战略投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (不可转回), 截至2020年6月30日止6个月期间被投资上市企业无股利分红 (截至2019年6月30日止6个月期间: 无)。

17. 其他非流动资产

	2020年 6月30日 千美元	2019年 12月31日 千美元
应收账款	41,413	44,340
预付账款	74,339	48,442
应收融资租赁款	-	16,130
提供给合营企业的借款	185,943	65,662
提供给联营企业的借款	11,025	12,226
提供给第三方的借款	11,006	15,740
持有待售的其他长期投资	87,778	-
其他	-	1,107
	<u>411,504</u>	<u>203,647</u>

向合营企业提供的借款于报告日按 5.70% 至 8.63% 的实际年利率计息 (2019年12月31日: 5.39% 到 7.90%), 无需在一年内偿还。

向联营企业提供的借款于报告日按 8.00% 至 10.00% 的实际年利率计息 (2019年12月31日: 10.00%), 无需在一年内偿还。

向与战略投资相关的第三方提供的贷款无担保, 于报告日按 18.00% 的实际年利率计息 (2019年12月31日: 18.00%), 无需在一年内偿还。



18. 应收及其他应收款项

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
	千美元	千美元
净应收账款:		
- 应收账款	79,813	58,536
- 减值损失	(3,711)	(2,984)
	76,102	55,552
净融资租赁应收款:		
- 应收融资租赁款	-	157,777
- 减值损失	-	(22,444)
	-	135,333
应收合营企业的款项:		
- 贸易	22,641	23,377
- 非贸易	23,638	245,328
- 合营企业贷款	76,275	56,799
	122,554	325,504
应收联营企业款项:		
- 贸易	45,818	44,388
- 非贸易	863,196	22
- 联营企业贷款	396,926	163,143
	1,305,940	207,553
应收少数股东的款项:		
- 非贸易	2,925	2,966
- 少数股东贷款	4,728	7,640
	7,653	10,606
应收其他关联方的款项		
- 非贸易	30,115	26,085
第三方贷款	46,614	126,884
员工贷款	9,642	8,779
保证金	64,003	182,256
净其他应收款:		
- 其他应收款	228,316	233,464
- 减值损失	(180)	(56)
	228,136	233,408
预付款项	44,063	77,846
	1,934,822	1,389,806

18. 应收及其他应收款项 (续)

应收合营企业、联营企业、少数股东和其他关联方的非贸易款项为无担保、无息且可按要求偿还。

向合营企业、联营公司和少数股东提供的贷款无担保，于报告日实际年利率为 5.10%至 10.00% (2019 年 12 月 31 日：6.00%至 10.00%)，且需在未来 12 个月内偿还。

对第三方的贷款中除由于收购而提供的无息贷款 10,958,000 美元 (2019 年 12 月 31 日：10,835,000 美元) 外，其余与收购相关的贷款均为有担保、需在 12 个月内偿还的贷款，且年利率为 10.00% (2019 年 12 月 31 日：4.90%至 12.00%)。

保证金包括与收购相关的金额约 33,092,000 美元 (2019 年 12 月 31 日：168,578,000 美元)。其他应收款包括待抵扣的增值税进项税和其他可收回的款项。

19. 持有待售资产

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
投资性房地产	<u>74,888</u>	<u>76,011</u>

本集团于 2019 年 11 月 19 日与第三方订立协议，以约人民币 530,269,000 元 (约 74,888,000 美元) (2019 年 12 月 31 日：人民币 530,269,000 元 (约为 76,011,000 美元)) 的对价出售该投资性房地产。因资产转移程序仍在进行中，预计将在不久的将来完成出售，该投资性房地产在 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日被列示为持有待售资产。

20. 现金及现金等价物

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
定期存款	53	91,292
银行存款	<u>838,321</u>	<u>768,423</u>
现金及现金等价物	<u>838,374</u>	<u>859,715</u>

21. 受限资金

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
受限资金	66,401	67,294

截至2020年6月30日和2019年12月31日，受限现金为本集团子公司共管银行账户中的银行存款。该银行账户的资金使用须由子公司和第三方共同授权。

21. 股本和资本管理

(a) 股本

发行股本

	2020 年 6 月 30 日/ 2019 年 12 月 31 日	
	股份总数	
	千股	千美元
普通股发行额:	6,948,442	6,950,825

普通股持有人有权收取不时宣派的股息，并可在本公司大会上每持有一股股份投一票。对于本公司的剩余资产，所有普通股均享有同等权益。

(b) 资本管理

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

公司的资本管理团队会适当结合公司所属集团的资本管理实践来定期审阅和管理公司的资本结构，并当经济形势、法律法规以及集团战略发生变化时，资本结构也会发生相应的调整。

集团使用净债务权益比来衡量资本，该数据使用借款净额除以权益总额（包括少数股东权益）。

22. 股本和资本管理 (续)

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
贷款及借款	10,373,987	8,190,561
间接控股方借款	438,197	451,554
合营企业借款	27,963	25,365
联营企业借款	2,829	-
少数股东借款	14,519	6,363
第三方借款	473	4,063
应付票据	-	3,563
租赁负债	48,595	45,488
借款总额	10,906,563	8,726,957
减：现金及现金等价物	(838,374)	(859,715)
净负债	10,068,189	7,867,242
权益总额	14,750,100	14,827,736
总资产	29,547,721	27,410,130
净债务权益比	68.26%	53.06%
净债务资产比	34.07%	28.70%

本集团力求在更高层次的借款所能带来的更高回报与健全的资本地位所能提供的流动性和安全性之间取得一个平衡点。

本集团在本期间内并无资本管理办法的重大变动。

截至2020年6月30日止6个月，公司的策略与2019年12月31日保持不变，即维持经调整的净债务资产比不超过50%或净债务权益比不超过55%。为维持或调整该比率，公司可调整支付给股东的股息金额，发行新股或向其他集团公司申请新的贷款或出售资产以减少债务。

所有的集团银行贷款的额度都要满足资产负债比到达一定的水平，这通常也是银行的借款合同中包括的内容。如果违反合同规定，集团将于要求时归还借款。集团定期监察其是否符合借款合同规定。截止2020年6月30日，集团未违反任何借款合同（2019年12月31日：无）。

23. 金融工具公允价值计量

(a) 按公允价值计量的金融资产和负债

(i) 公允价值层级

下表呈列本集团于报告期末按经常基准所计量的金融工具公允价值。该等金融工具已归入《香港财务报告准则第13号 - 公允价值计量》所界定的三个公允价值层级。本集团参照以下估值方法所采用的输入值的可观察程度和重要性，从而确定公允价值计量数值所应归属的层级：

- 第一层级估值：只使用第一层级输入值（即相同资产或负债于计量日期在活跃市场的未经调整报价）来计量公允价值
- 第二层级估值：使用第二层级输入值（即未达第一层级的可观察输入值）并舍弃重大不可观察输入值来计量公允价值。不可观察输入值是指欠缺市场数据的输入值
- 第三层级估值：采用重大不可观察输入值来计量公允价值

该集团拥有一支由财务经理领导的团队，负责对包括非上市权益工具在内的金融工具进行估值。团队直接向首席财务官汇报。并于每一个中期报告和年度报告日期，编制分析公允价值计量变化的估价报告，由首席财务官审核批准。

23. 金融工具公允价值计量 (续)

	2020年6月	于2020年6月30日归属于 以下层级公允价值计量数据		
	30日公允价值	第1层级	第2层级	第3层级
	千美元	千美元	千美元	千美元

公允价值计量重估

金融资产

其他长期投资 (附注 16):

- 对上市公司的股权投资	635,436	635,436	-	-
- 对非上市公司的股权投资	720,527	-	-	720,527

	2019年12月	于2019年12月31日归属于 以下层级公允价值计量数据		
	31日公允价值	第1层级	第2层级	第3层级
	千美元	千美元	千美元	千美元

公允价值计量重估

金融资产

其他长期投资 (附注 16):

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

截至2020年6月30日止的6个月,在第1与第2层级之间并无出现任何公允价值转移,亦无任何公允价值转入第3层级或自第3层级转出(2019年12月31日:无)。本集团的政策是在公允价值层级之间出现转移的报告期完结时确认有关变动。

(ii) 第三层公允价值计量资料

	估值技术	关键不可输入值	范围
对非上市公司的股权投资	收入法	内部收益率法	10%
对非上市公司的股权投资	市场法	流动性折扣率	0% - 20%

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

23. 金融工具的金融风险管理和公允价值 (续)

第三层级公允价值计量余额于本期间的变动如下：

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
非上市权益工具：		
于 1 月 1 日	1,026,406	717,762
新增权益工具	88,975	172,392
本期/年计入当期损益的未实现净收益或损失	18,387	152,899
处置权益工具	(398,073)	-
处置子公司	(1,059)	-
汇兑损益	(14,109)	(16,647)
于 6 月 30 日/12 月 31 日	720,527	1,026,406
报告期末持有资产本期产生的收益或损失	18,387	152,899

(b) 金融资产和负债按照公允价值和非公允价值计量账面价值差异

于 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日，本集团金融工具按照成本法或摊余成本法计量的账面价值与其公允价值无重大差异。

24. 储备

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
资本及法定储备	(3,887)	(8,331)
股份支付资本储备	36,849	36,849
外币报表折算差异	(1,006,698)	(847,682)
物业重估增值储备	4,754	3,305
公允价值储备 (不可转回)	83,954	32,854
其他储备	(1,554,630)	(1,554,630)
留存收益	6,208,160	6,452,085
	3,768,502	4,114,450

资本及法定储备主要包括不会导致失去子公司的控制权的本集团权益变动所得的股权交易损益以及本集团对在中国注册成立的子公司的法定储备的份额。根据中国法律法规和本公司在中国注册成立的子公司的章程，中国注册成立的子公司的法定储备转自留存收益，并经相应的董事会批准。

24. 储备 (续)

股份支付资本储备包括根据 GLP 绩效分享计划和限制性股票计划发行的股份所收到的雇员服务累计价值。

物业重估增值储备是按照以公允价值计量的自有建筑物所采用的会计政策处理的。

公允价值储备包括以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的上市权益性证券公允价值的累计净变动，直至该证券终止确认或减值。

其他储备主要是指中间控股公司的出资额和合并储备，合并储备指本公司实收资本名义价值的份额和股东以本公司发行的普通股名义价值注资形成的资本储备之间的差额。

25. 贷款及借款

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
非流动负债		
抵押银行贷款	3,677,291	2,642,396
抵押债券	689,422	428,595
无抵押银行贷款	530,766	567,914
无抵押债券	2,050,813	3,376,550
	<u>6,948,292</u>	<u>7,015,455</u>
流动负债		
抵押银行贷款	1,420,297	449,971
抵押债券	1,678	16,302
无抵押银行贷款	694,923	699,751
无抵押债券	1,308,797	9,082
	<u>3,425,695</u>	<u>1,175,106</u>

本集团以子公司的投资性房地产作为银行贷款和债券的抵押，其账面价值约为 13,502,418,000 美元 (2019 年 12 月 31 日：13,035,696,000 美元) (参见附注 10)。

银行借款和债券的实际年利率在 1.60%至 6.77%之间 (2019 年 12 月 31 日：1.25%至 6.50%)。

26. 其他非流动负债

	2020年 6月30日 千美元	2019年 12月31日 千美元
已收保证金	53,731	65,942
修复成本准备金	-	86
合同负债	1,116	1,610
来自中间控股公司的借款	438,197	451,554
少数股东借款	9,572	-
租赁负债 (附注 28)	44,728	42,102
已收处置其他长期投资保证金	87,778	-
其他	14,500	6,210
	<u>649,622</u>	<u>567,504</u>

于报告日，来自中间控股公司的无抵押计息贷款按 3.93%至 5.23% (2019 年 12 月 31 日：3.95% 至 5.94%) 的实际年利率计息，会按照还款计划在一年之后偿还。

27. 应付及其他应付款项

	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
应付账款	9,455	3,547
应付票据	-	3,563
预提工程款	461,842	486,715
预提营业费用	72,221	63,618
合同负债	39,665	41,627
应付利息	87,351	105,840
已收保证金	94,079	100,209
应付		
- 中间控股公司 (贸易)	39,316	36,647
- 合营企业 (贸易)	1,342	1,238
- 合营企业 (非贸易)	218	213
- 联营企业 (贸易)	333	6
- 联营企业 (非贸易)	41	-
- 少数股东 (贸易)	1,550	3,018
- 少数股东 (非贸易)	16,771	23,790
- 其他关联方 (贸易)	14,126	6,801
- 其他关联方 (非贸易)	795	-
中间控股方借款应付利息	66,507	60,322
合营企业借款	27,963	25,365
合营企业借款的应付利息	557	233
联营公司借款	2,829	-
少数股东借款	14,519	6,363
少数股东借款的应付利息	803	403
第三方企业借款	473	4,063
第三方企业借款的应付利息	199	142
收购子公司的应付对价	207,266	222,525
出售投资性房地产的预提费用和已收保证金	54,284	55,098
收购投资性房地产的应付对价	8,248	8,371
其他应付款	142,477	179,747
租赁负债 (附注 28)	3,867	3,386
	<u>1,369,097</u>	<u>1,442,850</u>

合营企业和少数股东的非贸易款项无担保、免息、无固定还款期。从合营企业、联营企业，少数股东和第三方获得的借款无担保，于未来 12 个月内偿还并于报告日按 3.92%至 8.00%的实际年利率 (2019 年 12 月 31 日：3.92%至 8.00%) 计息。

28. 租赁负债

本集团于资产负债表日后将到期的未折现的租赁应付款列示如下：

	截至2020年6月30日	
	最低租赁	最低租赁
	付款额现值	付款额合计
	千美元	千美元
一年以内	3,867	6,464
一年至两年	3,862	6,218
两年至五年	9,361	15,389
五年以上	31,505	39,736
	48,595	67,807
减：未确认的融资费用		(19,212)
租赁负债现值		48,595

	于2019年12月31日	
	最低租赁	最低租赁
	付款额现值	付款额合计
	千美元	千美元
一年以内	3,386	5,788
一年至两年	2,855	5,035
两年至五年	10,297	15,959
五年以上	28,950	36,316
	45,488	63,098
减：未确认的融资费用		(17,610)
租赁负债现值		45,488



29. 综合现金流量表注释

收购子公司

本集团收购子公司的主要原因是扩大其持有的中国投资性房地产组合。

截至2020年6月30日止6个月期间，被收购子公司的名单如下：

子公司名称	收购日期	收购股权 %
上海临港普洛斯国际物流发展有限公司 (简称“临港国际”)	2020年1月	70
杭州云础科技有限公司	2020年1月	100
上海江傲物流有限公司	2020年3月	100
江苏康博供应链管理有限公司	2020年3月	90
Tompkins International, LLC (简称“Tompkins”)	2020年4月	48
大连獐子岛中央冷藏物流有限公司	2020年5月	75
苏州工业园区创普资产经营管理有限公司 (简称“苏州创普”)	2020年6月	70



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至2020年6月30日止6个月

29. 综合现金流量表注释 (续)

收购影响

截至2020年6月30日止6个月期间收购的子公司的现金流和净资产如下

	已确认收购价值 千美元
投资性房地产	848,468
无形资产	4,879
物业、厂房及设备	83,691
递延所得税资产	255
其他非流动资产	347
应收及其他应收款	25,922
现金及现金等价物	51,257
应付及其他应付款	(80,286)
贷款及借款	(124,400)
应交税金	(1,574)
递延所得税负债	(135,356)
其他非流动负债	(5,330)
少数股东权益	(174,663)
收购的净资产	493,210
商誉	45,166
收购子公司利得	(52)
收购对价	538,324
应付对价	(28,590)
收购子公司的现金	(51,257)
以前年度持有的股权账面价值	(317,641)
以前年度缴纳的保证金	(83,133)
支付以前年度收购对价	46,936
收购子公司现金流出	104,639

对于上述子公司的收购，只有临港国际、Tompkins 和苏州创普被视为企业合并。其他收购均为资产收购。

自收购之日起至2020年6月30日，不考虑归属于收购产生的融资成本，临港国际、Tompkins 和苏州创普为本集团本期净利润贡献了约16,430,000美元。如果收购发生在2020年1月1日，管理层估计临港国际、Tompkins 和苏州创普将分别为集团截至2020年6月30日止六个月期间的收入和净利润贡献约30,494,000美元和18,793,000美元。

29. 综合现金流量表注释 (续)

处置子公司

2020年3月, 本集团将江苏贝生科技有限公司的股权出售给独立第三方。

2020年3月, 本集团将无锡普蓝枫新能源有限公司的股权出售给 GSP Renewable Energy Pte. Ltd. (简称“Brookfield JV”) 的全资子公司, Brookfield JV 为本集团合营公司, 持有其 50%股权。

2020年5月, 本集团将佛山市普丹仓储服务有限公司和东莞永达盈仓储有限公司的股权出售给 CVA I 基金下的全资子公司, CVA I 基金为本集团的合营公司, 本集团持有其 18.37%的股权。

2020年5月, 本集团将广州市普福仓储有限责任公司、昆山普石仓储有限公司、西安卡普仓储有限公司和三惠食品物流(天津)有限公司的股权出售给隐山基金下的全资子公司, 隐山基金是本集团的联营公司, 本集团持有其 66.55%的股权。

2020年6月, 本集团将普洛斯(重庆)物流园开发有限公司、普洛斯普开西安仓储服务有限公司、维龙(南京)仓储服务有限公司、普洛斯(成都)仓储设施有限公司、普洛斯(宁波北仑)仓储有限公司、沈阳普菱仓储服务有限公司、普洛斯普新西安仓储服务有限公司、苏州宇航物流有限公司、武汉普夏仓储有限公司、无锡普洛斯物流发展有限公司、昆山普兴物流发展有限公司、昆山普江仓储设施有限公司、维龙(昆山)仓储服务有限公司、肥东普洛斯仓储设施有限公司、常州高新区普洛斯仓储设施有限公司、天津普菱仓储服务有限公司、天津普实仓储设施有限公司、武汉普洛斯仓储有限公司、合肥普洛斯物流园有限公司、长沙普霞仓储有限公司股权出售给珠海普合物流产业股权投资基金(有限合伙)(简称“CIF 基金”)的全资子公司, CIF 基金是本集团的联营公司, 本集团持有其 11.33%的股权。

2020年6月, 本集团将 GLP China Financing Holding Limited 100%股权出售给 GLP Bidco Limited 的子公司 CFH Limited。详见附注 31。





普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至2020年6月30日止6个月

29. 综合现金流量表注释 (续)

截至2020年6月30日止6个月期间，被处置的子公司如下：

子公司名称	处置日期	处置股权 %
江苏贝生科技有限公司	2020年3月	100
无锡普蓝枫新能源有限公司	2020年3月	100
佛山市普丹仓储服务有限公司	2020年5月	100
东莞永达盈仓储有限公司	2020年5月	100
广州市普福仓储有限责任公司	2020年5月	80
昆山普石仓储有限公司	2020年5月	100
西安卡普仓储有限公司	2020年5月	96
三惠食品物流(天津)有限公司	2020年5月	90
普洛斯(重庆)物流园开发有限公司	2020年6月	100
普洛斯普开西安仓储服务有限公司	2020年6月	100
维龙(南京)仓储服务有限公司	2020年6月	100
普洛斯(成都)仓储设施有限公司	2020年6月	100
普洛斯(宁波北仑)仓储有限公司	2020年6月	100
沈阳普菱仓储服务有限公司	2020年6月	100
普洛斯普新西安仓储服务有限公司	2020年6月	100
苏州宇航物流有限公司	2020年6月	100
武汉普夏仓储有限公司	2020年6月	100
无锡普洛斯物流发展有限公司	2020年6月	100
昆山普兴物流发展有限公司	2020年6月	100
昆山普江仓储设施有限公司	2020年6月	100
维龙(昆山)仓储服务有限公司	2020年6月	100
肥东普洛斯仓储设施有限公司	2020年6月	100
常州高新区普洛斯仓储设施有限公司	2020年6月	100
天津普菱仓储服务有限公司	2020年6月	100
天津普实仓储设施有限公司	2020年6月	100
武汉普洛斯仓储有限公司	2020年6月	100
合肥普洛斯物流园有限公司	2020年6月	100
长沙普霞仓储有限公司	2020年6月	100
GLP China Financing Holding Limited	2020年6月	100



29. 综合现金流量表注释 (续)

处置影响

截至2020年6月30日止6个月期间处置的子公司的现金流和净资产如下：

	已确认处置价值 千美元
投资性房地产	1,392,594
对联营企业的投资	29,845
递延所得税资产	9,576
其他资产	14,780
厂房及设备	84,330
无形资产	40
其他长期投资	1,059
应收及其他应收款项	287,587
现金及现金等价物	354,034
应付及其他应付款项	(339,600)
贷款及借款-非流动	(149,808)
贷款及借款-流动	(57,974)
应交税金	(763)
递延所得税负债	(172,254)
其他非流动负债	(6,644)
少数股东权益	(15,124)
处置的净资产	1,431,678
处置子公司利得	186,026
处置对价	1,617,704
应收对价	(857,119)
代扣代缴税金及附加	(56,662)
非现金对价票据	(430,440)
所处置子公司的现金	(354,034)
收到以前年度处置对价	213,899
处置子公司的现金流入	133,348

自2020年1月1日至处置日，上述子公司对本集团截至2020年6月30日止6个月期间的收入和净利润分别贡献约152,795,000美元和5,432,000美元。

30. 承担

截至报告日本集团的承担如下：



	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 12 月 31 日 千美元
未支付的其他长期投资	-	3,985
已签订合同但未支付的开发支出	696,758	808,637

31. 重大关联方交易

关键管理人员薪酬

集团关键管理人员为负责集团规划、指挥和控制活动的人员。

作为本集团雇用的主要管理人员的人事费的一部分，主要管理人员薪酬如下：

	截止 6 个月至	
	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 6 月 30 日 千美元
工资，奖金及退休福利计划及其他福利	6,177	5,867

31. 重大关联方交易 (续)

除中期财务报告其他位置披露的关联方信息外，本期尚有在正常业务过程中按照双方约定的条款开展的重要关联方交易：

	截止 6 个月至	
	2020 年 6 月 30 日 千美元	2019 年 6 月 30 日 千美元
合营企业		
资产管理费收入	4,886	3,729
投资管理费收入	336	274
物业管理费收入	2,943	2,145
开发管理费收入	2,377	439
租赁管理费收入	1,868	1,360
收购管理费收入	5,005	2,534
利息收入	6,472	4,877
利息费用支出	(680)	(1,261)
联营企业		
资产管理费收入	787	721
投资管理费收入	5,335	3,450
物业管理费收入	502	417
开发管理费收入	151	222
利息收入	4,733	2,048
利息费用支出	(28)	-
间接控股公司		
管理服务费支出	(2,801)	(1,233)
利息费用支出	(9,541)	(16,959)
其他关联方		
资产管理费支出	(6,147)	(5,250)
资产管理费收入	3,974	3,467
利息收入	112	163
利息费用支出	(620)	(303)



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至2020年6月30日止6个月

31. 重大关联方交易 (续)

处置给关联方的资产和负债

截至2020年6月30日止6个月期间，本集团将部分子公司、联营企业、其他长期投资和金融资产处置给 Brookfield JV (合营企业)、CVA I 基金 (合营企业)、CIF 基金 (联营企业)、隐山基金 (联营企业) 和 CFH Limited。

处置的资产和负债如下：

	干美元 合营企业	干美元 联营企业	干美元 CFH Limited
投资性房地产	217,330	1,159,553	-
对联营企业的投资	-	3,521	29,845
递延所得税资产	-	1,504	8,072
其他资产	-	270	14,510
厂房及设备	427	589	83,314
无形资产	-	-	40
其他长期投资	-	304,061	1,059
应收及其他应收款项	1,681	142,590	219,272
现金及现金等价物	2,684	75,218	274,768
应付及其他应付款项	(12,487)	(264,257)	(62,746)
贷款及借款-非流动	(39,488)	(30,212)	(80,109)
贷款及借款-流动	-	-	(57,974)
应交税金	(58)	(170)	(535)
递延所得税负债	(14,736)	(157,517)	-
其他非流动负债	-	-	(6,644)
少数股东权益	-	(7,288)	(7,835)
处置的净资产	155,353	1,227,862	415,037
处置收益	23,558	160,077	15,403
处置对价	178,911	1,387,939	430,440

向关联方提供的担保

本集团为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至2020年6月30日，相关银行借款余额约为126,000,000美元(2019年12月31日：69,774,000美元)。

此外，本集团关联方普洛斯融资租赁(上海)有限公司于2019年5月发行了总额为475,000,000元人民币(约合68,000,000美元)的资产支持证券，该资产支持证券的期限为2020年至2022年，固定利率为4.35%。截至2020年6月30日，普洛斯融资租赁(上海)有限公司已偿还人民币465,310,924元(折合约66,000,000美元)，剩余未偿本金为人民币9,689,075元(折合约1,400,000美元)。该资产支持证券由本集团提供担保。合同项下担保的范围包括主债权及利息、因主债权而产生的违约金、损害赔偿金以及实现债权所发生的费用。

32. 报告期后非调整事项

于2020年6月30日后发生的非调整事项如下：

2020年7月10日，中国银行间市场交易商协会接受了本公司中期票据发行的注册。中期票据注册金额为150亿元人民币（折合约21.2亿美元），注册金额自2020年7月10日起2年内有效。2020年7月23日，公司发行了20亿元人民币（约合2.8亿美元）的第一期中期票据。第一期中期票据年利率为3.90%，期限为3年，于2023年7月到期。

2020年7月30日，公司在上海证券交易所发行了人民币2亿元（约合0.28亿美元）的2020年公司债券（第一期）。第一期公司债券年利率为3.88%，期限为3年，于2023年7月到期。



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至2020年6月30日止6个月

[Handwritten signature]

33. 公司资产负债表

2020年6月30日 - 未经审计

	附注	2020年 6月30日 千美元	2019年 12月31日 千美元
非流动资产			
子公司投资		11,941,761	11,551,584
子公司贷款		931,599	1,077,751
其他非流动资产		2,226	2,563
		<u>12,875,586</u>	<u>12,631,898</u>
流动资产			
合营公司贷款		-	5,137
应收股利		609,402	-
其他应收款		2,281,576	527,177
现金及现金等价物		67,844	100,406
		<u>2,958,822</u>	<u>632,720</u>
资产总额		<u>15,834,408</u>	<u>13,264,618</u>
股本和储备			
股本	22	6,950,825	6,950,825
储备		(936,910)	(1,296,132)
所有者权益总额		<u>6,013,915</u>	<u>5,654,693</u>
非流动负债			
长期贷款及借款		3,413,579	3,938,330
其他非流动负债		438,197	451,554
		<u>3,851,776</u>	<u>4,389,884</u>
流动负债			
短期贷款及借款		2,875,324	607,356
其他应付款项		3,092,171	2,611,444
应交税金		1,222	1,241
		<u>5,968,717</u>	<u>3,220,041</u>
负债总额		<u>9,820,493</u>	<u>7,609,925</u>
负债和所有者权益总额		<u>15,834,408</u>	<u>13,264,618</u>

董事会于2020年8月14日核准并许可发出。

董事

董事

33. 公司综合利润表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计

	截止6个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
营业收入	-	-
其他收入	-	326
子公司股利收入	1,050,990	-
其他业务支出	(6,307)	(8,482)
经营利润/(亏损)	1,044,683	(8,156)
财务费用	(184,569)	(114,950)
财务收入	24,354	28,948
净财务费用	(160,215)	(86,002)
所得税前利润/(亏损)	884,468	(94,158)
所得税费用	(1,399)	(2,094)
净利润/(亏损)	883,069	(96,252)
本期其他综合收益		
后续可能重分类为损益的项目：		
外币报表折算差异	(93,394)	(7,822)
本期综合收益总额	789,675	(104,074)



普洛斯中国控股有限公司

中期财务报告

截至2020年6月30日止6个月

35. 公司现金流量表

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计

	截止6个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
经营活动产生的现金流量		
税前利润/(亏损)	884,468	(94,158)
调整:		
净财务费用	153,773	92,449
子公司股利收入	(1,050,990)	-
代扣代缴税金及附加	892	1,070
	(11,857)	(639)
营运资本变动:		
其他应收款 (增加)/减少	(57,133)	54,541
其他应付款 (减少)/增加	(11,148)	1,035,941
经营活动 (使用)/产生的现金流量净额	(80,138)	1,089,843
已付税项	-	-
经营活动 (使用)/产生的现金流量净额	(80,138)	1,089,843
投资活动使用的现金流量		
已收取的利息收入	19,325	20,964
收到子公司偿还的贷款	164,777	49,096
对子公司的贷款	(29,921)	(62,836)
对子公司的投资	(1,720,840)	(1,096,761)
投资活动使用的现金流量净额	(1,566,659)	(1,089,537)

35. 公司现金流量表 (续)

截至2020年6月30日止6个月 - 未经审计

	截止6个月至	
	2020年 6月30日 千美元	2019年 6月30日 千美元
融资活动产生的现金流量		
新增银行借款	3,087,809	504,556
新增债券	-	991,891
已付债券发行交易成本	(178)	(3,754)
偿还银行借款	(1,325,166)	(613,930)
偿还债券	-	(145,461)
偿还中间控股公司借款	(13,357)	(330,655)
已付利息	(134,660)	(115,614)
融资活动产生的现金流量净额	1,614,448	287,033
现金及现金等价物 (减少)/增加	(32,349)	287,339
期初现金及现金等价物	100,406	80,965
汇率变动的影响	(213)	(125)
期末现金及现金等价物	67,844	368,179

