
普洛斯中国控股有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

毕马威会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的风险因素无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
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.....	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	29
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	29
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	29
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	29
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一：发行人财务报表.....	33

释义

发行人/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，英文曾用名：Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) 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
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	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
上期/上年同期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
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
公司章程	指	《普洛斯中国控股有限公司公司章程》
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	完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目
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
IDC	指	Internet Data Center，即互联网数据中心

第一节 发行人情况

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
注册资本（万元）	美元 694,844.19 万元
实缴资本（万元）	美元 695,806.48 万元
注册地址	香港特别行政区 鲗鱼涌英皇道 979 号太古坊一座 14 楼
办公地址	香港特别行政区 中环康乐广场 8 号交易广场 1 期 3508 室
办公地址的邮政编码	570125
公司网址（如有）	http://www.glp.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	☐ 董事 ☒ 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	无
电子信箱	glpchinabond@glprop.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

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

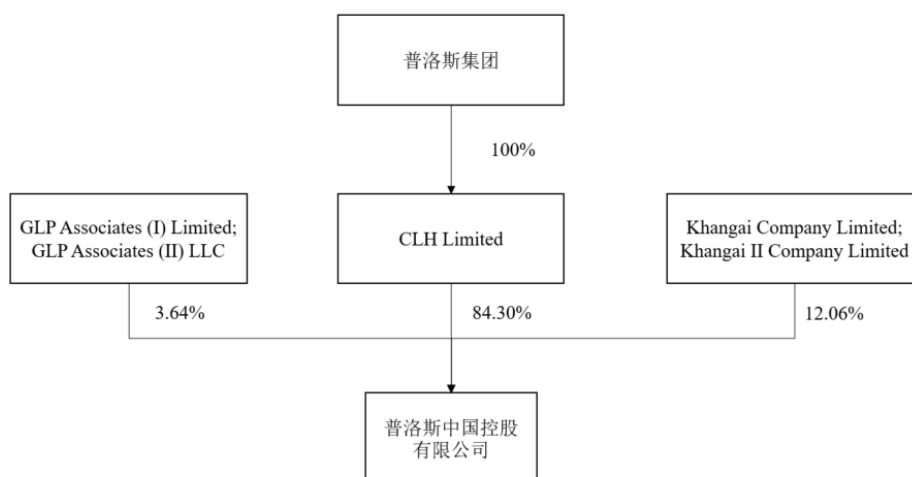
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：84.30%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：84.30%，无受限

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产不存在受限或违约情况。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	莫志明	离任董事	董事变更	2024 年 5 月 1 日	2024 年 5 月 2 日
董事	Nicholas Regan JOHNSON	新任董事	董事变更	2024 年 5 月 1 日	2024 年 5 月 2 日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 14.29%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：不适用

发行人的董事长或执行董事：梅志明

发行人的其他董事：诸葛文静、东方浩、方风雷、TAN, Mark Hai-Nen、Nicholas Regan JOHNSON

发行人的监事：无

发行人的总经理：诸葛文静

发行人的财务负责人：鲜燚

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

普洛斯集团是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续创造价值。

发行人在中国 70 个地区市场，投资开发和管理运营着 450 多处物流仓储及制造研发等产业基础设施；数据中心 IT 负载超过 1,400 兆瓦（MW）；新能源开发规模超 2 吉瓦（GW）。发行人在中国的资产管理规模约 790 亿美元，在中国境内外募集并运行多支专门投资于中国的私募基金，中金普洛斯 REIT（508056.SH）是中国“首发+扩募”双首批的基础设施公募 REITs 之一。

发行人还率先投资于技术和创新，不断升级科技及服务能力，打造领先的产业服务生态体系。通过股权投资、金融科技及创新孵化，引领智慧化前沿，不断提高资产运营效率，提升资产价值。

发行人在中国拥有 15 年以上的现代仓储行业开发运营经验，专注现代仓储的开发、经

营和管理，主要服务于第三方物流企业、零售业、制造业等行业。

报告期内公司持有的资产组合建筑面积情况如下：

单位：万平方米

资产组合	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
完工稳定物业	3,988	3,681
完工未稳定物业	271	352
在建物业	307	488
土地储备	282	358
合计	4,848	4,879

注 1：完工稳定物业指的是已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业；

注 2：完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目。

报告期内公司的完工稳定物业情况如下：

单位：万平方米

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总建筑面积（完工稳定物业）	3,988	3,681
可供出租面积（完工稳定物业）	3,917	3,628
实际出租面积（完工稳定物业）	3,407	3,253

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）行业基本情况

1）物流基础设施

物流行业作为国民经济的重要组成部分，与国家经济发展紧密相关。在中国经济蓬勃发展的浪潮中，物流仓储行业正日益凸显其战略核心地位，逐渐演变成为驱动供应链效率与灵活性不可或缺的关键一环。这一行业不仅见证了从传统仓储模式向智能化、自动化转型的深刻变革，还通过技术创新与模式创新，为中国乃至全球商品流通构筑了高效、可靠的基石。

中国物流仓储行业一路伴随中国经济成长，深度服务生产型、生活型、进出口贸易三条供应链。生产型供应链主要服务生产制造型企业，包括汽车、消费电子、机器人、工业自动化等行业。生活型供应链则与日常的生活消费息息相关，主要服务电商、社区生鲜、食品冷链、生活时尚、医药等行业。另外，服务进出口贸易的港口物流业务、跨境电商也是重要组成部分。

近几年高端仓储市场的新增供量比较大，但大多位于一线城市远郊和二三线城市的外围区域，导致全国市场的平均租金自 23 年初开始，发生了结构性的下调。但核心城市如北京、上海等核心地段新增供给十分有限，依旧具有很强的稀缺性，因此租金表现仍保持稳健。与此同时，由于供应链进一步下沉及电子商务对内陆市场的纵深辐射，内陆市场的消费力展现出极强的韧性，需求带动下，一些内陆城市的租金开始探底企稳。

2024 年，市场新增供应量同比下降 10%，但仍突破 1,600 万平方米，短期租金水平持续承压。然而，市场整体供应增速已逐步放缓，主要市场参与者的拿地规模同比下降近 80%。与此同时，经济回暖刺激多领域需求回升，全国重点城市的市场整体录得超 1,200 万平的净吸纳，同比增长 20%，显示出强劲的复苏势头：

跨境电子商务 2024 年贡献了近 30% 的市场净吸纳，支撑华南市场出租率维持高位；未来虽然有美国关税风险扰动，但中国的供应链优势明显，跨境模式仍将长期存在；另外头

部跨境电商通过新开国家站降低美向风险、做大整体 GMV 等手段仍将维持高速增长，国内跨境电商仓网不会大面积收缩，但会进行一定程度的整合，对华南市场整体影响可控；

其次，消费市场的回暖拉动了服务品牌、电商平台等合同物流和快递快运客户需求的增长，合计贡献市场净吸纳约 40%；家电换新政策驱动明显，带动家用电器相关合同物流租赁达 120 万平，另外休闲零食客户也录得超百万的净吸纳；

同时，新能源车渗透率持续提升，2024 年底超 40%，交付中心等需求延续扩张，同时新能源汽车的保有量提升至 3000 万量，售后零备件仓的需求涌现，带动了仓储市场需求的持续旺盛。

2）大数据基础设施

2024 年中国 IDC 市场呈现回暖态势，在头部互联网企业规模化采购及人工智能驱动的智能算力需求推动下，市场增速出现一定反弹，从 2023 年的 6.4% 攀升至 8.7%。

自生成式 AI，特别是 ChatGPT 推出以来，智能计算的需求迅速增长，尤其是在大规模模型训练领域，极大地推动了智算中心市场的发展。截止 2024 年 12 月，已投产的智算中心数量达到 156 个，而在建及规划中的智算中心超过 300 个，整个市场正处于快速扩张的阶段。从算力规模来看，过去两年中国 AIDC 算力规模大幅提升，同比增速达到 166%；预计未来几年，随着人工智能产业发展与应用落地，中国 AIDC 算力规模仍保持近 40% 的高速增长。

中国 IDC 市场客户需求和部署逻辑正在发生变化，新增数据中心的建设在规模和密度方面呈现出显著的发展趋势。大型、超大型数据中心的占比迅速提升，未来更可能涌现出规模达到 GW 级别的项目。在新建数据中心的规模方面，超大型与大型数据中心在整体市场中的占比已经接近 95%。同时，8 兆瓦以上的智算中心和数据中心在整体市场中的占比已经接近 40%。这一增长趋势意味着数据中心行业向更高密度、更高效能的未来迈进。

政策驱动下，全行业构建起“指标约束+技术创新”双轮驱动的低碳发展体系。在“双碳”目标下，政策对数据中心能耗要求不断提高，明确新建大型、超大型数据中心 PUE 降至 1.3 以下，国家枢纽节点降至 1.25 以下。同时，数据中心通过应用高效制冷、供配电技术，探索分布式可再生能源发电，推动行业向“高效供配电+分布式绿电+智能调控”的模式转型，技术迭代与政策压力共同驱动全产业链低碳化进程。

随着市场逐步成熟，REITs 在数据中心领域的应用迎来了新的发展契机。此外，随着国家对算力基础设施日益重视，数据中心作为核心基础设施的一部分，其 REITs 融资模式也愈发具备可操作性。目前，国内一些重点数据中心项目已开始着手进行 Pre-REITs 的准备工作，预示着这一融资渠道将成为数据中心产业的重要组成部分。未来，REITs 将成为数据中心产业融资的重要途径之一，为数据中心企业提供更加灵活、稳健的资本支持，推动整个行业的进一步发展与升级。

（2）公司所处行业地位

1）物流基础设施

普洛斯中国拥有并运营着全国性的物流基础设施网络，战略性地分布在重要的物流枢纽。发行人服务的客户行业多元，遍布全国各地，并与第三方物流服务、电子商务、高端制造、医药、汽车和可再生能源等众多行业领先的蓝筹公司深度合作。地理位置优越、高标准的基础设施，旨在为客户创造价值、提高效率，同时支持客户实现可持续发展目标。发行人的基础设施规模和产业服务产生了“网络效应”，使公司能够通过全国主要市场的关键仓储布局扩大和优化其供应链网络。

普洛斯中国在中国众多地区市场拥有并管理的物流及工业基础设施面积达 4,900 万平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人的资产组合包含价值高达人民币 2,270 亿元的已竣工且稳定运营的物业，占总资产组合 85% 以上，实现了 87% 的高租赁率。

现代物流设施的开发是发行人业务增长的主要驱动力之一，开发利润是发行人收益来源中经常和稳定的一部分。本年度，普洛斯中国交付了总建筑面积 260 万平方米的开发项目(包括发行人管理的基金所持有的物业)。

2024 年，普洛斯中国共签约物流及工业设施新租和续租面积达 2,900 万平方米，同比增长 12%。普洛斯中国凭借现代化物流基础设施与增值物业管理服务，持续保持良好客户

留存率。目前普洛斯中国为近 3,000 家国内外客户提供服务，业务范围涵盖生产供应链、消费供应链及进出口贸易领域，其中服务内需市场占比近 90%。

2) 大数据基础设施

普洛斯中国是中国领先的独立数据中心运营商之一，拥有约 800 名专业员工。普洛斯中国数据中心业务成立于 2018 年，可提供的 IT 负载达 1,400 兆瓦。结合发行人长期积累的投资、开发和运营物流基础设施的优势和核心能力，以及生态伙伴优势，发行人持续推动数据中心领域的创新和运营效率提升。

普洛斯中国持续依靠智慧化、低碳化运营专长和创新服务水平，致力于在中国为客户提供安全可靠、强韧绿色的大数据基础设施定制、开发及运营服务，以支持客户业务的发展。随着数字经济发展以及 AI 大模型兴起，普洛斯中国数据中心聚焦智算领域，持续升级和优化智算中心相关解决方案，创新性综合了算力服务器、高性能网络技术、高效制冷设备，建筑与冷站预制技术、自研智能运营平台等多项高效、低碳、高算力的定制技术和解决方案：

▪ 智能算力中心弹性高效架构

普洛斯中国数据中心凭借行业领先的“智能算力中心弹性高效架构”，可敏捷灵活应对高性能算力集群同时部署、分期上线、快速交付等多方面的挑战，并且高效配合运维管理系统，支持客户实现算力资源的敏捷调度与高效利用。目前，该弹性架构已应用于普洛斯中国数据中心旗下多个智算中心园区，为大数据模型算力集群业务提供可靠支撑。

▪ 多模态智算中心冷却解决方案

普洛斯中国数据中心设计的多模态智算中心冷却方案，针对不同数据中心的功率密度进行了定制：根据机柜密度的不同，灵活采用冷冻水、间接蒸发冷却系统、列间空调、液冷服务器等多种技术方案；该方案荣获 2024W.Media 亚太云和数据中心“数据中心冷却创新奖”，彰显了普洛斯中国数据中心在智算中心高效制冷技术领域的领先地位。

▪ 行业首创兼容冷板式与浸没式液冷双模式的监控能力

2024 年，GLP DCBASE3.0 版本实现多项升级，行业首创兼容冷板式与浸没式液冷双模式的监控能力；新增设施、运维等全场景功能，确保数据中心的运营可靠性与安全性。此外，GLP DCBASE 3.0 也实现对外输出，以多元化版本赋能互联网、科技行业等各类型客户，助力其实现数据中心一站式智慧化运营管理。

普洛斯中国数据中心将可持续发展理念融入业务发展和运营各个阶段，致力于从规划设计、开发建设到运营管理，全生命周期综合考虑高效制冷、优化配电、能源使用等全链条减碳、提效方式，通过数字化、智能化手段以及产品预制化交付绿色节能数据中心：

▪ 2024 年普洛斯中国数据中心率先在行业中使用数字化的 ESG 数据管理平台，进而实现全部运营资产 ESG 数据管理。

▪ 协同普洛斯中国在新能源领域的技术、管理及资源优势，普洛斯中国数据中心积极探索新能源的应用，持续推进在项目上实现光伏发电、储能与数据中心相结合，提高能源使用效率。2024 年，普洛斯中国数据中心已在北京、重庆等地的四个项目启动了屋面光伏项目，为项目提供可再生能源电力。

▪ 数据中心 WUE（水资源利用率）已成为衡量可持续发展能力的关键指标。普洛斯中国数据中心从精益化管理和可持续运营出发，在全国多个数据中心开展 WUE 优化专项课题，通过实施一整套有效的 WUE 管控方法，包括建立能耗管理数据表，应用水处理技术，水处理加药装置升级改造，创新性地在冷塔水盘上增设遮阳板以抑制藻类生长等举措，2024 年，实现单机房 WUE 同比降幅超 10%。

截至 2024 年底，普洛斯中国大数据基础设施平台拥有并运营的数据中心达 14 个，总交付 IT 容量保持稳步增长。客户群体进一步扩大，客户数量同比增长 47%。与此同时，普洛斯中国持续升级 IT 增值服务体系，为超过 50% 的零售客户提供服务。

（3）公司竞争优势

1）物流基础设施

普洛斯中国管理 450 多个物流仓储、制造研发等产业基础设施分布于 70 个地区市场，为 3000 多家企业服务。普洛斯中国凭借其高品质的物业设施、卓越的资产管理能力、对市场 and 客户的深刻理解，以及多元化的客户底盘，在高度竞争的大环境下，仍旧维持了高于市场平均的出租率和租金水平，以及健康的账期管理。

2）大数据基础设施

普洛斯中国数据中心业务致力于开展大数据新型基础设施产业服务和投资管理，提供安全、高效、绿色和智能的数据中心综合解决方案，凭借发行人长期以来在另类资产投资和管理方面的优势，不断拓展和完善服务内容，打造专业的全链路大型数据中心落地和客户服务能力。

依靠专业的运营管理团队和普洛斯中国的生态体系协同，为互联网、云计算、金融及政企等行业客户提供从数据中心前期规划设计、开发建设、资金募集到后期运营管理的一站式全生命周期增值服务，帮助客户构建真正具有高可用性、高可靠性和高效运营管理的数据中心，赋能行业数字化转型，助推数字经济高质量发展。

自进入数据中心行业以来，普洛斯中国就致力于打造节能环保的绿色数据中心，不断提高能效。通过技术和管理，协同生态伙伴，将可持续发展理念融入数据中心业务发展和运营各个阶段，全面应用可再生能源，解锁数据中心“碳中和”路径。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

单位：千元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工业物流基础设施等相关业务	4,068,082	-1,057,969	73.99	52.1%	5,888,836	-1,498,958	74.55	64.2
大数据基础设施相关业务	1,376,837	-1,399,365	-1.64	17.6%	953,500	-1,069,286	12.14	10.4
其他业务	2,372,805	-1,986,701	16.27	30.3%	2,331,124	-2,008,605	13.84	25.4
合计	7,817,724	-4,444,035	43.15	100	9,173,461	-4,576,849	50.11	100

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

截至报告期末未将新能源领域基础设施划分主营业务主要因为目前新能源基础设施仍处于业务投入阶段，对公司合并收入和营业利润贡献较小（合计小于 5%）；冷链相关服务包括冷链仓储及库内增值服务、冷链运输及配送服务、贸易及供应链服务等，冷链相关服务中各业务线的收入和营业利润贡献较小（均小于 10%），同时目前冷链相关服务板块仍处于业务爬坡阶段，收入及营业利润仍存在波动，故截至报告期末未将冷链相关服务划分主营业务；其他业务板块还包括园区物业管理、资产运营等相关业务。

（2）分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人专注现代仓储的开发、经营和管理，主营业务非产品（或服务）。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

工业物流基础设施等相关业务的总收入同比减少 31%，主要系合并范围发生变化所致。不考虑合并范围变化的影响，普洛斯中国管理的所有物流基础设施 2024 年的总租金和相关收入超过 121 亿元，与 2023 年基本持平。

大数据基础设施相关业务的总收入同比增长 45%，系来自于本年度数据中心上架率的提升以及新交付数据中心项目的增量贡献。总成本增长主要是数据中心运营成本的增加，成本主要构成是电费，机房设备和物业的折旧，房租，人力成本等。数据中心的运营成本大部分是固定成本，随着上架率的提升逐步改善利润率，与去年相比毛利率变动稳步提升。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

普洛斯集团致力于在供应链、大数据、新能源三大领域建立起具有全球竞争力的产业集群。以基础设施为依托，打造以运营为核心的产业服务生态体系；协同发展，让资产与服务结合，科技与创新赋能产业，为客户、投资人、各类合作伙伴创造更大价值。

普洛斯中国全心投入、深耕市场，致力于驱动产业生态发展，成就现代社会更高效的经济运行体系。引领行业前沿思维，不断创新，积极推动产业升级换代；既精通资本投资，又擅长高效运营资产，推进业务拓展。

不止于产业和经济价值，更重要的是环境和社会价值。普洛斯中国将继续大力参与发展新能源业务，尤其是太阳能、风能、储能、充换电基础设施等新能源资产以及服务，并结合大物流、供应链以及大数据基础设施相关产业服务中的具体业务场景，稳步推进绿色能源替代传统能源。此外，普洛斯中国还将持续通过各种科技创新应用，不断提高资产管理运营效率，降低碳排放，致力于实现零碳化运营，协同产业链上下游，实现碳中和目标。

以股权投资为纽带，普洛斯中国也希望与投资的生态伙伴企业一道，通过科技创新减少冗余和浪费，提升产业效率，并通过科技和自动化、智能化，不断提高物流、运输等行业从业人员的工作环境安全和舒适度。

普洛斯中国还将继续为员工、为社区源源不断提供发展和提升的新机会、新动力，打造“更高效的社会，更美好的生活”。继续推动区域经济发展及城市更新升级，创造就业机会、优化工作环境，支持产业升级。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

因其所处行业、经营业务与股权结构的特性，公司可能面对以下风险。公司通过采取风险防范措施，积极主动应对风险，防范风险，促进公司经营活动的平稳开展。

（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可能会对公司的经营产生重大影响。

（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、战略性新兴产业”，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。2022 年 5 月 17 日，《“十四五”现代物流发展规划》相关政策导向：强调物流与制造业深度融合，推进快递“进村”助力乡村振兴，落实“双碳”目标推动绿色物流发展，引导快递物流企业服务分层升级，鼓励无人配送等先进物流技术应用，以促进物流行业高质量发展，适应经济社会发展新需求。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，虽然财务报表自 2024 年度起以人民币为单位编制，但公司也有部分外币借款，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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人与控股股东及实际控制人在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到了分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

资产方面：发行人的发起人投入公司的资产权属明确，不存在未过户的情况。

人员方面：公司有独立的人力资源管理部门，独立招聘经营管理人员和职工。公司有独立的经营管理、财务、法律等部门。

机构方面：公司根据需要，组建了完整的组织机构，完全独立于控股股东及实际控制人。

财务方面：公司设立独立的财务部门。财务、资产独立，财务负责人没有在股东单位兼职。财务部负责公司的财务核算和财务管理业务，严格执行适用的会计准则。

业务方面：公司的经营管理部门、财务部门、法律部门等机构具有独立性，具有独立的经营管理能力。

综上所述，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面与股东单位相互独立，拥有独立完整的资产结构和项目建设、运营、管理系统，已形成了核心的竞争力，具有面向市场的独立经营能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人遵循公平交易的原则，对涉及到关联交易的情形，依照会计准则相关规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。

定价原则：在关联定价当中，发行人与各关联方坚持公平、公允的原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则。

发行人关联交易定价公平公允并参照下列原则执行：交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产管理费收入	0.12
租赁管理费收入	0.01
服务费收入	6.65
股利收入	9.02
处置子公司收益	1.55
利息收入	8.32
资产及管理费支出	5.92
收购子公司损失	0.45
利息费用	0.38

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
处置给联营和合营企业的资产和负债之处置对价	48.32

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 20.19 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22GLP02
3、债券代码	137861.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 26 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 26 日
8、债券余额	5.70
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	112644.SZ
债券简称	18GLPR1

债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	条款的具体约定内容如下：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；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。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。 触发执行的具体情况：公司于 2023 年 12 月 28 日发布关于拟下调本期公司债券票面利率的公告，2024 年 1 月 5 日发布票面利率调整和回售实施办法的公告，1 月 18 日发布回售申报情况公告，2024 年 2 月 5 日发布本期债券付息公告，并于 2 月 7 日摘牌。 对投资者权益的影响：对投资者权益无重大不利影响

债券代码	112670.SZ
债券简称	18GLPR2
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	条款的具体约定内容如下：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；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。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。 触发执行的具体情况：公司于 2024 年 2 月 27 日发布关于拟下调本期公司债券票面利率的公告，3 月 5 日发布票面利率调整和回售实施办法的公告，4 月 2 日发布本期债券付息公告，并于 4 月 9 日摘牌。 对投资者权益的影响：对投资者权益无重大不利影响

债券代码	188038.SH
债券简称	21GLP07
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	条款的具体约定内容如下： 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； 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整第 4 至第 5 个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期第 3 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 2 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变。 触发执行的具体情况：公司于 2024 年 3 月 13 日发布关于拟下调本期公司债券票面利率的公告，3 月 21 日发布债券回售实施公告和票面利率调整至 3.66%的公告，分别于 3 月 26 至 28 日进行三次回售实施的提示性公告，4 月 15 日发布本期债券回售实施结果公告，4 月 19 日发布本期债券付息公告，并于 4 月 19 日发布提前摘牌公告。 对投资者权益的影响：对投资者权益无重大不利影响

债券代码	112692.SZ
债券简称	18GLPR3
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	条款的具体约定内容如下： 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；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。 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。 触发执行的具体情况：公司于 2024 年 3 月 20 日发布关于拟下调本期公司债券票面利率的公告，3 月 27 日发布票面利率调整和回售实施办法的公告，4 月 23 日发布本期债券付息公告，并于 5 月 6 日摘牌。 对投资者权益的影响：对投资者权益无重大不利影响
--	---

债券代码	188626.SH
债券简称	21GLP11
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	条款的具体约定内容如下：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；发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整第 4 至第 5 个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期第 3 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 2 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变。 触发执行的具体情况：公司于 2024 年 7 月 26 日发布债券回售实施公告和票面利率调整至 3.46%的公告，8 月 12 日发布本期债券付息公告，8 月 19 日发布本期债券回售实施结果公告，并于 8 月 26 日发布提前摘牌公告。 对投资者权益的影响：对投资者权益无重大不利影响

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	185473.SH、137861.SH
债券简称	22GLP01、22GLP02
债券约定的投资者保护条款名称	（一）资信维持承诺 1. 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形： 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 2. 发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。 3. 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告

	知受托管理人并履行信息披露义务。 4.发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。 （二）交叉保护承诺 1.发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，且金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态： （1）金钱给付义务的种类： ●银行贷款、信托贷款、财务公司贷款； ●金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款； ●资产管理计划融资； ●理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划； ●除本期债券外的公司信用类债券； （2）金钱给付义务的金额： 金额达到 5000 万元，且占发行人合并公司财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。 2.发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 30 个交易日内恢复承诺相关要求。 3.当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 4.发行人违反交叉保护条款且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。 （三）救济措施 1.如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第 2 条、交叉保护承诺第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： a.在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。 b.在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 2.持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

- √ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
- 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

七、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	137861.SH
债券简称	22GLP02
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	管文静、梁玥
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	137861.SH
债券简称	22GLP02
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

第三节 报告期内重要事项

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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

自 2024 年 12 月 17 起，发行人将编制综合财务报表的呈列货币从美元变更为人民币。公司董事认为，公司大部分交易以人民币计值及结算，采纳人民币作为综合财务报表的呈列货币更为适当，可使公司股东及潜在投资者得以更准确地了解发行人的财务表现。

关于呈列货币的变更，发行人已追溯应用于 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。发行人合并财务报表中 2023 年的比较数据亦以人民币呈列。发行人亦以人民币呈列截止 2022 年 12 月 31 日的综合财务状况表，但未重述相关附注。

管理层需在编制符合《香港财务报告准则》的财务报表时作出判断、估计与假设，这些会影响会计政策的应用以及资产、负债、收入和费用的报告金额计量。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。

公司本会计期间采用了如下香港会计师公会颁布的一系列新的及经修订的香港财务报告准则修订：

- 《香港会计准则》第 1 号修订，财务报告披露——负债分类为流动或非流动（“2020 修订”），及《香港会计准则》第 1 号修订，财务报告披露——附带契约的非流动负债（“2022 修订”）
- 《香港财务报告准则》第 16 号修订，租赁——售后租回的租赁负债
- 《香港会计准则》第 7 号修订，现金流量表及相关财务报告准则第 7 号，金融工具——披露——供应商融资安排

公司并未采用任何当前会计期间尚未生效的修订、新准则或诠释。公司采用新的和经修订的《香港财务报告准则》的影响如下：

《香港会计准则》第 1 号修订，财务报告披露(2020 年和 2022 年的修订，统称为“《香港会计准则》第 1 号修订”)

《香港会计准则》第 1 号修订影响了负债的流动或非流动分类，并已作为一揽子计划追溯适用。

2020 年的修订主要澄清了可以用自身权益工具结算的负债的分类。如果负债条款允许交易对手选择通过转移实体自身的权益工具来结算该负债，并且这种转换选择被作为权益工具处理，则这些条款不影响负债的流动或非流动分类。否则，转移权益工具将构成负债的结算并影响其分类。

2022 年的修订规定，在报告日期之后必须遵守的条件不影响负债的流动或非流动分类。然而，实体需要披露受此类条件约束的非流动负债的信息。

在采用《香港会计准则》第 1 号修订后，公司重新评估了其负债的流动或非流动分类，并认为这些修订不会对财务报表产生重大影响。

《香港财务报告准则》第 16 号修订，租赁——售后租回的租赁负债

该修订澄清了实体如何在交易日期之后处理售后租回，要求卖方承租人按照一般后续会计要求处理租赁负债，以便不确认与保留的使用权相关的任何收益或损失。卖方承租人需要追溯应用修订至初始应用日期之后的售后租回交易。由于公司未进行重大的售后租回交易，因此此修订对这些财务报表没有重大影响。

《香港会计准则》第 7 号，现金流量表及相关财务报告准则第 7 号，金融工具：披露——供应商融资安排

该修订引入了新的披露要求，以增强供应商融资安排及其对实体负债、现金流和流动性风险敞口的影响的透明度。由于发行人未进行任何供应商融资安排，因此该修订对财务报表没有重大影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：千元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
现金及现金等价物	货币资金	8,948,176	11.60	
应收及其他应收款项	往来应收款	23,676,488	-35.20	主要系本年收回及结算与合营公司、间接控股公司及其他关联方的款项导致余额下降
持有待售资产	投资性房地产、银行存款	7,138,515	-54.76	主要系随着资产货币化策略的推进，持有待售资产余额相应下降
投资性房地产	建筑、土地	83,152,117	-3.37	
无形资产	商标、商誉、客户关系	4,682,782	-2.50	
递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	900,999	77.57	主要系本年确认了部分投资性房地产的公允价值损失准备，对应确认递延所得税资产
对合营企业的投资	长期股权投资	20,226,097	2.03	
对联营企业的投资	长期股权投资	20,038,291	-1.14	
物业、厂房及设备	物业、厂房及设备	14,192,216	7.86	

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
其他长期投资	股权投资、基金投资	16,945,787	-8.82	
其他非流动资产	提供给关联方借款和关联方应收款	14,204,089	29.09	

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
银行存款	89.48	25.96	89.48	29.01
投资性房地产	831.52	775.82	831.52	93.30
固定资产	141.92	45.07	141.92	31.76
应收及其他应收款项	236.76	1.02	236.76	0.43
其他长期投资	169.46	8.01	169.46	4.73
对合营企业的投资	202.26	56.26	202.26	27.82
合计	1,671.40	912.14	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：56.27 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：24.78 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：31.49 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：31.49 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.9%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☒是 ☒否

（三）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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 349.04 亿元和 178.20 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-48.95%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		15.55	49.94	65.49	36.75
银行贷款		63.39	49.32	112.71	63.25
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		78.94	99.26	178.20	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.7 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 5.7 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 657.11 亿元和 606.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.64%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		15.55	49.94	65.49	10.79
银行贷款		103.93	317.55	421.48	69.45
非银行金融机构贷款		2.79	72.90	75.69	12.47
其他有息债务		5.38	38.89	44.27	7.29

合计		127.65	479.28	606.93	—
----	--	--------	--------	--------	---

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.7 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 5.7 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 6.95 亿元美元，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：千元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
贷款及短期借款	12,227,531	27,743,194	-55.93	主要系本年偿还债券导致余额下降
应付及其他应付款项	12,863,739	13,555,530	-5.10	
应交税费	1,460,503	1,815,928	-19.57	
持有待售负债	2,499,621	6,355,202	-60.67	主要系随着资产货币化策略的推进，持有待售负债余额相应下降
贷款及长期借款	44,037,763	34,002,282	29.51	
递延所得税负债	7,627,070	8,804,474	-13.37	
其他非流动负债	5,325,443	5,338,664	-0.25	

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-91.74 亿元

报告期利润为负主要系投资性房地产公允价值重估损失所致，该损失均系非现金性质。本年度，公司针对短期供需关系出现不平衡的区域和业态，主动计提了投资性房地产公允价值损失准备，在客观反映市场环境的同时，更加稳健地列报投资性房地产的公允价值。受益于公司核心业务的高效管理和稳健运营，经营性息税折旧摊销前利润²为人民币 33.87 亿

² 经营性息税折旧摊销前利润是在息税折旧摊销前利润的基础上剔除了如投资性房地产公允价值变动、金融资产公允价值变动、处置子公司收益等项目，公允地反应了集团日常运营业务产生的息税折旧摊销前利润。

元，较去年同期可比数据增长 5%。

报告期非经常性损益总额：-65.30 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：23.73 亿元

报告期末对外担保的余额：20.19 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-3.54 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：20.19 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券³应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

³ 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

公司注册地为中国香港，因此公司所发行上交所公司债均为熊猫债。发行人已于 2024 年内按期足额兑付 21GLP01、21GLP03、21GLP05、21GLP07、21GLP08、21GLP11 并于 2025 年 3 月按期足额兑付 22GLP01。截至本报告出具日，公司于上交所存量熊猫债为 22GLP02，合计 5.7 亿元人民币。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为普洛斯中国控股有限公司 2024 年公司债券年报盖章页)



普洛斯中国控股有限公司

2025 年 4 月 20 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 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:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,948,176	8,018,117
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		
应收及其他应收款项	23,676,488	36,539,965
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		
合同资产		
持有待售资产	7,138,515	15,780,246
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	39,763,179	60,338,328
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	83,152,117	86,053,975
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	4,682,782	4,802,799
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	900,999	507,418
对合营企业的投资	20,226,097	19,823,516
对联营企业的投资	20,038,291	20,268,799
物业、厂房及设备	14,192,216	13,158,430
其他长期投资	16,945,787	18,585,862
其他非流动资产	14,204,089	11,003,441
非流动资产合计	174,342,378	174,204,240
资产总计	214,105,557	234,542,568
流动负债：		
短期借款	12,227,531	27,743,194
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
应付及其他应付款	12,863,739	13,555,530
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		
应交税费	1,460,503	1,815,928
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	2,499,621	6,355,202
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	29,051,394	49,469,854
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	44,037,763	34,002,282
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	7,627,070	8,804,474
其他非流动负债	5,325,443	5,338,664
非流动负债合计	56,990,276	48,145,420
负债合计	86,041,670	97,615,274
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	42,857,520	42,857,520
储备	48,739,361	55,412,497
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	91,596,881	98,270,017
少数股东权益	36,467,006	38,657,277
所有者权益（或股东权益）合计	128,063,887	136,927,294
负债和所有者权益（或股东权益）总计	214,105,557	234,542,568

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜燊 会计机构负责人：戴烨

母公司资产负债表

2024 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:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	398,340	1,199,356
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	33,753,094	37,371,796
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		
提供给子公司的借款	218,374	-
其他流动资产		
流动资产合计	34,369,808	38,571,152
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
对子公司投资	150,805,006	148,794,312
对子公司贷款	1,809,295	2,169,588
其他非流动资产	1,092	3,030
非流动资产合计	152,615,393	150,966,930
资产总计	186,985,201	189,538,082
流动负债：		
短期借款	7,893,985	24,474,456
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	100,741	103,854
其他应付款	125,380,248	109,137,107

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	133,374,974	133,715,417
非流动负债：		
长期借款	9,925,162	10,429,232
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		
非流动负债合计	9,925,162	10,429,232
负债合计	143,300,136	144,144,649
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	42,857,520	42,857,520
储备	827,545	2,535,913
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	43,685,065	45,393,433
负债和所有者权益（或股东权益）总计	186,985,201	189,538,082

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜焱 会计机构负责人：戴烨

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	8,328,991	9,578,524
其中：营业收入	7,817,724	9,173,457
利息收入		
其他收入	511,267	405,067
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-6,720,095	-6,349,677
其中：营业成本		
销售成本及其他金融服务成本	-12,600	-17,768
物业相关支出	-4,431,435	-4,559,080
其他费用	-2,276,060	-1,772,829
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		
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）	-564,333	338,842
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-357,434	-185,740
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）	-7,942,341	935,368
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）	-7,255,212	4,317,317
加：净财务费用收益	-2,252,043	-3,593,883
其中：财务费用	-3,131,981	-4,653,657
其中：其中：财务收益	879,938	1,059,774
加：营业外收入		

减：营业外支出		
处置子公司收益	348,583	2,151,465
处置投资性房地产收益	-14,958	463,681
处置持有待售资产收益		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,173,630	3,338,580
减：所得税费用	253,066	-1,568,750
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,920,564	1,769,875
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,920,564	1,769,875
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）	-6,462,787	612,985
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,457,777	1,156,890
六、其他综合收益的税后净额	-58,101	-636,205
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-94,121	-646,324
1.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	-192,795	-677,812
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）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	68,489	35,067
（9）合营、联营企业综合收益份额	26,595	-3,579
（10）其他	3,590	-
（二）归属于少数股东的其他综合	36,020	10,119

收益的税后净额		
七、综合收益总额	-8,978,665	1,133,670
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,556,908	-33,339
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-2,421,757	1,167,009
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。

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜焱 会计机构负责人：戴烨

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	852	4,546
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		
其中：利息费用		
利息收入		
其他费用	-117,771	-116,234
加：其他收益	-	36,308
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）	-116,919	-75,380
净财务费用	-1,578,672	-2,401,997
其中：财务费用	-1,869,061	-2,874,868

其中：财务收入	290,389	472,871
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）	-1,695,591	-2,477,377
减：所得税费用	-12,777	-18,927
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,708,368	-2,496,304
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,708,368	-2,496,304
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
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		
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		
9.其他		
六、综合收益总额	-1,708,368	-2,496,304
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：戴烨

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
----	---------	---------

一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	-9,173,630	3,338,580
调整：		
无形资产摊销	117,952	121,529
递延管理费摊销	1,423	-
物业、厂房及设备折旧	807,768	731,704
处置物业、厂房及设备的损失	53,204	29,999
收购/处置子公司的收益	-348,583	-2,151,465
处置投资性房地产的（收益）/ 损失	14,958	-463,681
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	564,333	-338,842
应占联营企业利润（扣除所得税费用）及处置联营企业损失	357,434	185,740
投资性房地产公允价值变动	7,942,341	-935,368
金融资产公允价值变动	-32,514	34,115
应收及其他应收款项减值损失	78,899	24,484
其他费用	717,819	-
净财务费用	2,137,524	3,442,352
股利收入	-205,693	-209,531
应收及其他应收款项	-251,798	-684,894
应付及其他应付款项	1,117,289	1,473,658
经营产生的现金流量	3,898,726	4,598,380
已付税金	-229,541	-551,631
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	3,669,185	4,046,749
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		
处置子公司（扣除处置掉的现金）	5,472,019	8,970,471
联营企业股息收入	224,529	179,167
合营企业股息收入	675,605	767,957
从其他长期投资中收到的股息收入	187,812	209,531
收回收购投资性房地产押金	32,071	-11,037
处置物业、厂房及设备收到的对价	9,523	17,768
收到合营企业偿还的贷款	899,680	415,814
收到联营企业偿还的贷款	846,505	922,900
收到少数股东偿还的贷款	-	100,000
收到第三方企业偿还的贷款	-	65,590
收到间接控股公司及其他关联公司偿还的款项	5,774,626	1,612,478
处置合营、联营企业收到的现金	68,286	89,903
处置其他长期投资收到的现金	1,704,910	918,819
处置投资性房地产收到的现金	1,422,736	2,065,573
已收取的利息收入	311,250	340,078
收到处置合营企业的押金	112,000	-
投资活动现金流入小计	17,741,552	16,665,012
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）	-807,090	-3,668,725
投资性房地产开发支出	-1,264,980	-2,102,420
购买其他长期投资支付的现金	-290,183	-2,660,976
购买物业、厂房及设备支付的现金	-2,034,329	-4,177,559
对合营企业的贷款	-52,417	-15,805
对联营企业的贷款	-82,500	-102,089
对少数股东的贷款	-42,000	-12,900
对第三方企业的贷款	-60	-
对间接控股公司及其他关联公司的贷款	-243,222	-2,655,372
子公司处置收益、股利收入、利息收入支付的代扣代缴所得税	-752,768	-2,214,135
对合营企业的注资	-1,351,855	-709,599
对联营企业的注资	-762,951	-1,615,213
为建设项目承诺的定金	-91,838	-33,464
投资活动现金流出小计	-7,776,193	-19,968,257
投资活动产生的现金流量净额	9,965,359	-3,303,245
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到少数股东注资	1,296,252	2,859,838
新增银行借款	24,821,644	37,705,117
向第三方企业的借款	1,800	116,190
向联营企业的借款	232,607	516,784
向其他关联公司的借款	1,087,431	735,314
新增应付其他关联方的款项	508,372	-
向少数股东借款	6,850	22,000
发行共同投资股份收到的押金	-	15,440
向少数股东出售子公司股份的收益	-	34,884
筹资活动现金流入小计	27,954,956	42,005,567
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		

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-3,233,958	-4,297,691
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-645,218	-575,950
支付给跟投企业的股息	-33,791	-99,182
偿还银行借款	-20,046,192	-37,019,330
偿还债券	-14,554,953	-4,900,000
赎回债券	-	-388,470
银行贷款质押存款	-2,070,000	-427,830
偿还合营企业的借款	-374,000	-
偿还联营企业的借款	-330,237	-614,346
偿还其他关联企业的借款	-821,765	-809,650
偿还少数股东借款	-	-249,675
偿还租赁负债本金部分	-154,914	-189,439
偿还租赁负债利息部分	-131,746	-107,541
从少数股东收购子公司股份	-234,653	-7,767
筹资活动现金流出小计	-42,631,427	-49,686,871
筹资活动产生的现金流量净额	-14,676,471	-7,681,304
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,080	31,348
五、现金及现金等价物净增加额	-1,041,927	-6,937,800
加：期初现金及现金等价物余额	7,511,130	14,417,582
六、期末现金及现金等价物余额	6,479,283	7,511,130

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜焱 会计机构负责人：戴烨

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
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		
税前(亏损)/利润	-1,695,591	-2,477,377
净财务费用	1,562,016	2,221,019
其他应收款减值	31,253	-
其他应收款项	4,681,380	-2,285,611
其他应付款项	10,499,997	10,133,785
经营活动现金流入小计	15,079,055	7,591,816
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	-6,936	-5,134

支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计	-6,936	-5,134
经营活动产生的现金流量净额	15,072,119	7,586,682
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	99,896	217,284
收到子公司偿还的贷款	350,579	3,951,042
投资活动现金流入小计	450,475	4,168,326
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	-4,250	-280,752
对子公司的投资	-2,010,694	-4,090,361
投资活动现金流出小计	-2,014,944	-4,371,113
投资活动产生的现金流量净额	-1,564,469	-202,787
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
新增子公司借款	11,074,500	3,282,558
新增银行借款	9,871,300	13,359,178
筹资活动现金流入小计	20,945,800	16,641,736
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		
偿还银行借款	-12,663,233	-16,060,802
偿还债券	-14,554,953	-4,900,000
回购债券	-	-388,669
偿还子公司借款	-6,331,000	-600,000
已付利息	-1,706,105	-1,921,698
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-35,255,291	-23,871,169
筹资活动产生的现金流量净额	-14,309,491	-7,229,433

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	825	2,336
五、现金及现金等价物净增加额	-801,841	154,462
加：期初现金及现金等价物余额	1,199,356	1,042,558
六、期末现金及现金等价物余额	398,340	1,199,356

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：戴烨

