



普洛斯中国控股有限公司



(住所：香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼)

公开发行 2021 年公司债券（第六期）
募集说明书摘要
(面向专业投资者)

注册金额	150 亿元
本期发行金额	不超过 12 亿元（含 12 亿元）
担保情况	无担保
资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA

主承销商



(住所：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)



(住所：深圳市福田区福田
街道福华一路 111 号)

签署日期：二〇二一年 8 月 16 日

声 明

本募集说明书摘要的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号——公开发行公司债券申请文件》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》及其他现行法律、法规的规定以及经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整或者有异议的，应当作出相应声明并说明理由。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受

托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券发行上市

普洛斯中国控股有限公司（曾用名：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司）面向专业投资者公开发行不超过人民币 150 亿元公司债券已经上海证券交易所审核同意并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1253 号”注册。经新世纪评估综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券发行上市前，发行人最近一年期末净资产总额（含少数股东权益）为 1,755,976.1 万美元（2020 年 12 月 31 日经审计合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 46.39%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润 126,950.7 万美元¹（最近三个财年合并报表中归属于本公司股东的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、上市后的交易流通

本期债券发行后拟安排在上海证券交易所上市交易。本期债券符合在上海证券交易所集中竞价系统和固定收益证券平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司目前无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得上海证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售于发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

因此，投资者应清楚所面临的潜在流动性风险，即投资者可能无法立即出售

¹ 2018 年 4-12 月数据经年化

其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

三、发行对象

本期债券的发行对象为《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

四、评级结果及跟踪评级安排

经新世纪综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，该级别的涵义为发行人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；本期债券信用等级为 AAA，该级别的涵义为债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

考虑到资信评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

自评级报告出具之日起，新世纪将对受评主体进行持续跟踪评级。跟踪评级期间，新世纪将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。

新世纪的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过新世纪网站以及上交所予以公告。

五、质押式回购

公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。本期债券符合进行

新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

六、债券持有人会议决议适用性

债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议（包括现场或非现场参加）、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均具有同等约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

七、宏观经济形势波动风险

发行人所从事的仓储物流园区开发和经营业务的发展与宏观经济形势有着较强的相关性，尤其是下游零售业和制造业的需求直接影响到物流仓储行业的需求。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发行人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。

八、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，并进而对发行人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，进而可能影响发行人的经营业绩。

九、外汇汇率波动的风险

发行人的业务和主要资产处于国内，产生的收入以人民币计价，但财务报表以美元为单位编制，公司同时也借有部分美元借款，存在一定的货币错配情况，面临着汇率波动的风险。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。

十、投资性房地产公允价值波动的风险

发行人的主要业务为持有出租现代仓储物流设施，主要资产为投资性房地产；发行人以公允价值法计量投资性房地产。最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为1,785,564.6万美元、2,065,666.4万美元、2,138,045.9万美元和2,170,875.7万美元，占总资产的比例分别为76.12%、75.36%、65.27%和63.54%；最近三年及一期，发行人的投资性房地产公允价值变动金额分别为243,347.4万美元、108,183.1万美元、53,283.5万美元和12,632.8万美元，占税前利润比例为

89.18%、71.07%、29.75%和 69.68%，占净利润比例为 126.30%、102.29%、42.51%和 111.86%。公司投资性房地产公允价值的不断升值受宏观经济、资本化率水平、行业供求等多种因素影响，未来若宏观经济环境出现重大不利变化，导致发行人新建开发的仓储资产价值出现较大的跌价，可能会导致公司投资性房地产的公允价值出现下跌，对公司的经营业绩和财务状况产生不利影响。

十一、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人因向银行融资设定抵押的投资性房地产的受限资产公允价值为 161.15 亿美元，占公司总资产的 47.17%，相应银行贷款按报表折算为美元合计 56.42 亿美元。如以上融资不能按期还本付息，公司的抵押资产将面临被处置的风险，进而给公司带来一定的财务风险。

十二、跨境风险

发行人注册于中华人民共和国香港特别行政区，而发行人的最终控股公司位于新加坡，因此发行人可能同时会受到新加坡和香港特别行政区的经济和政治形势以及其他因素的影响，包括但不限于政府管制、政治经济变动、贸易限制、关税、货币汇率以及影响贸易和投资的法律和政策的变更等。如果发行人无法成功应对前述变更，则可能导致当前运营受到影响，从而可能对发行人的运营、财务状况和经营成果以及发行人的未来前景造成不利影响。

十三、境外主体的仲裁裁决程序复杂、执行成本高的风险

发行人注册于中华人民共和国香港特别行政区。本期债券发行约定的仲裁地点为北京，尽管中国大陆与香港特别行政区之间有相互执行仲裁裁决的安排，但由于两地法律体系、政策环境等存在差异，可能会存在仲裁裁决程序复杂、执行成本高的风险。

十四、扣除非经常性损益后的盈利能力下降较多的风险

最近三年及一期，发行人投资性房地产公允价值变动分别为 243,347.4 万美元、108,183.1 万美元、53,283.5 万美元和 12,632.8 万美元，均计入了非经常性损益科目。扣除非经常性损益后，发行人归属于母公司股东的净利润对本次债券利息的覆盖倍数有一定程度的下降，对发行人的偿债能力有一定负面影响。但根据测算，发行人近三年扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润均值为 250,641.0 万人民币²，对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率 4.00%）为 4.18 倍，仍然足以覆盖本次 150 亿元人民币公司债券的年利息。且从现金流角度，发行人近三年经营活动产生的现金流量净额均值为 52,668.6 万美元³（折合人民币 359,613.8 万元），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率 4.00%）为 5.99 倍，覆盖倍数较高，发行人现金流的偿债能力较强。

十五、经营业绩主要依赖下属子公司的风险

发行人自身为控股公司，本部无任何实质业务运营，目前的经营业绩主要依靠下属子公司，2018 年 4-12 月、2018 年 1-12 月、2019 年 1-12 月、2020 年 1-12 月及 2021 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 75,344.3 万美元、101,792.8 万美元、99,095.4 万美元、114,912.4 万美元和 28,950.3 万美元。2018 年 4-12 月、2018 年 1-12 月、2019 年 1-12 月、2020 年 1-12 月及 2021 年 1-3 月，发行人母公司无营业收入，税前利润（亏损）分别为-29,879.8 万美元、-24,999 万美元、-22,449.8 万美元、96,841.4 万美元和-8,610.3 万美元。发行人下属子公司数目众多，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人境内控股子公司 423 家，境外子公司 541 家，未来若发行人下属子公司经营情况无法达到预期，将可能影响发行人整体的经营业绩，会对发行人产生不利的影响。

发行人母公司可通过所持投资性物业进行融资，可通过资产证券化等产品盘活所持资产，可通过普通债务融资产品和间接融资方式进行融资，可通过收回以外债形式向境内子公司的借款回笼资金，可通过子公司分红获取资金，可通过向

² 2018 年 4-12 月数据经年化。

³ 2018 年 4-12 月数据经年化。

控股股东普洛斯集团进行股东借款，可通过股东注资增加资金实力等方式保障偿债能力。因此，发行人母公司虽然为控股公司，但其多元化的资金筹措渠道可以为公司偿债能力提供足够的保障。

十六、发行人公司名称变更

发行人因业务开展需要，决定变更公司名称，中文名称由“普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司”变更为“普洛斯中国控股有限公司”，英文名称由“Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited”变更为“GLP China Holdings Limited”。上述变更已于 2018 年 5 月 14 日在香港公司注册处完成了登记。发行人此次公司名称变更不涉及发行人已发行公司债券的名称、简称和代码的变更。普洛斯中国控股有限公司将承继更名前的一切债权债务。

十七、发行人更改财务年度结算日

公司于截至 2018 年 3 月 31 日止年度的经审计的年度财务报表披露之后，将财务年度结算日由 3 月 31 日更改为 12 月 31 日，截至 2018 年 12 月 31 日止经审计财务报表涵盖由 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止 9 个月期间。

更改公司财务年度结算日的原因旨在使其与公司于中华人民共和国注册成立及营运之主要附属公司的财务年度结算日一致，而该主要附属公司需按法定要求以 12 月 31 日为财务年度结算日。公司认为更改财务年度结算日将简化综合财务报表的编制工作，包括发行人年度财务报告程序，更改公司之财务年度结算日将不会对公司产生重大不利影响。

于财务年度结算日更改为 12 月 31 日后，公司于 2019 年 4 月 30 日发布了截至 2018 年 12 月 31 日止 9 个月的经审计财务报告，并于 2019 年 8 月 29 日发布了截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月中期财务报告。后续，公司将于债券存续期内每年 4 月 30 日之前发布上一年度年度报告，每年 8 月 31 日前发布该年度中期报告。

十八、债券名称因自然年度变更而变更，相关法律文件效力不变

由于涉及自然年度变更因素，本期债券名称由原“普洛斯中国控股有限公司公开发行 2020 年公司债券”更名为“普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第六期）”，发行人承诺本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件继续具有法律效力。

十九、2021 年一季度财务数据情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司合并口径下资产总计 3,416,661.9 万美元，负债合计 1,675,547.3 万美元，所有者权益合计 1,741,114.6 万美元，资产负债率为 49.04%；2021 年 1-3 月，公司合并口径营业收入 28,950.3 万美元，净利润 11,293.8 万美元，经营活动产生的现金流量净额 17,878.1 万美元。发行人公司业务稳定、财务状况正常，未发生重大不利变化。

目 录

重大事项提示	4
释义	14
第一节 发行条款	20
一、本次债券的注册和发行情况.....	20
二、本期债券的基本条款.....	20
三、本期债券发行及上市安排.....	24
四、认购人承诺.....	24
第二节 募集资金运用	26
一、本期发行公司债券募集资金数额.....	26
二、本期公司债券募集资金使用计划.....	26
三、募集资金的现金管理	27
四、募集资金专项账户管理安排.....	27
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	27
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	27
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	28
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	28
第三节 发行人基本情况	30
一、公司基本情况.....	30
二、公司历史沿革情况.....	30
三、股东情况介绍.....	32
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	33
五、公司重要权益投资情况.....	36
六、公司治理情况.....	46
七、公司现任董事及高级管理人员的基本情况.....	52
八、公司主营业务情况.....	55
九、公司所处行业状况及竞争情况.....	67
十、发行人最近三年及一期重大资产重组情况.....	78
十一、公司报告期内违法、违规及受处罚的情况.....	78
十二、发行人报告期内资金被违规占用及关联方担保情况.....	78
十三、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排.....	79
十四、公司履行社会责任情况.....	79
第四节 发行人主要财务情况	81
一、发行人财务基本情况.....	81
二、报告期财务会计信息及主要财务指标.....	102
三、管理层讨论与分析.....	118
四、有息负债分析.....	142
五、关联交易.....	146
六、其他重要事项.....	150

七、抵质押资产、限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	151
八、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	152
第五节 发行人信用状况	154
一、本期债券的信用评级情况.....	154
二、发行人资信情况.....	156
第六节 备查文件	161

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

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
本次债券	指	发行人根据董事会会议审议通过的在中国境内面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券	指	在中国境内面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）的公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第六期）募集说明书（面向专业投资者）》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第六期）发行公告（面向专业投资者）》

主承销商、中金公司、招商证券	指	中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司
簿记管理人	指	中国国际金融股份有限公司
债券受托管理人或受托管理人	指	中国国际金融股份有限公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
承销团	指	主承销商为本期发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销机构的总称
新世纪、新世纪评估、资信评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
子公司	指	发行人合并报表范围内子公司
2018 年 4-12 月	指	2018 年 4 月 1 日-2018 年 12 月 31 日
2019 年度	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日
2020 年度/最近一年	指	2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日
最近一年末	指	2020 年 12 月 31 日
最近三年及一期/报告期	指	2018 年 4 月 1 日-2018 年 12 月 31 日、2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日、2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日和 2021 年 1 月 1 日-2021 年 3 月 31 日

最近三年及一期末/ 报告期各期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日
法定节假日或休息 日	指	中华人民共和国大陆以及香港特别行政区的法定及政府指定节假日或休息日（不包括澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所交易日
GDP	指	国内生产总值
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
欧元	指	欧洲联盟的法定货币
港币	指	中华人民共和国香港特别行政区的法定货币
新加坡元	指	新加坡共和国的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
董事会	指	普洛斯中国控股有限公司董事会
《债券受托管理协 议》	指	《普洛斯中国控股有限公司公开发行 2020 年公司 债券受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	《普洛斯中国控股有限公司公开发行 2020 年公司债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
《公司章程》	指	《普洛斯中国控股有限公司公司章程》
香港会计准则	指	香港会计师公会公布并不时修订的香港财务报告准则
百世	指	浙江百世物流科技有限公司
京东	指	北京京东世纪贸易有限公司
德邦快递	指	德邦物流股份有限公司
心怡科技物流	指	广东心怡科技物流有限公司
唯品会	指	广州唯品会信息科技有限公司
苏宁	指	苏宁易购集团股份有限公司
日日顺	指	青岛日日顺物流有限公司
顺丰速运	指	顺丰速运（集团）有限公司
中外运	指	中外运敦豪物流有限公司
宝马	指	宝马汽车公司（BMW）
博世	指	德国博世集团（BOSCH）

DHL	指	敦豪航空货运公司
沃尔玛	指	沃尔玛百货有限公司（WMT）
三星	指	韩国三星集团
阿迪达斯	指	阿迪达斯集团（Adidas）
施耐德	指	施耐德电气有限公司
上海医药	指	上海医药集团股份有限公司
国药集团	指	中国医药集团总公司
广药集团	指	广州医药集团有限公司
恒伟	指	上海恒伟国际物流有限公司
仲量联行	指	仲量联行企业评估及咨询有限公司
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
标准库	指	一般为双面对开的仓储，一面装载入仓储物品，然后从另外一面运输分销出去的仓库
定制库	指	专门为特定客户设计的有特定用途的仓库

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和

与合计数在小数点后两位可能有误差。

本募集说明书摘要发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为美元。

第一节 发行条款

一、本次债券的注册和发行情况

2020年3月25日，公司董事会会议根据公司章程细则第112(a)审议通过了《普洛斯中国控股有限公司董事会书面决议》，同意公司发行不超过150亿元（含150亿元）公司债券。

发行人于2020年6月18日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1253号”文同意向专业投资者发行面值不超过人民币150亿元公司债券的注册。

二、本期债券的基本条款

（一）债券名称：普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券（第六期）（面向专业投资者）。

（二）发行规模：本次债券发行规模不超过150亿元（含150亿元），其中本期债券发行规模不超过12亿元（含12亿元）

（三）票面金额：本期债券面值人民币100元。

（四）债券期限：本期债券设两个品种，品种一的期限为5年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二的期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相应金额，品种间回拨无比例限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

（六）还本付息的期限：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。

（七）起息日：2021 年 8 月 23 日。

（八）利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（九）付息日：本期债券品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 23 日，若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 23 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十）本金支付日：本期债券品种一的本金支付日期为 2026 年 8 月 23 日，若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；本期债券品种二的本金支付日期为 2026 年 8 月 23 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十一）还本付息的支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十二）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十三）债券利率及确定方式：本期债券票面年利率将根据网下询价簿记结

果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券品种一的票面利率在存续期前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加或减调整基点，并在债券存续期第 3 至第 5 个计息年度固定不变；本期债券品种二的票面利率在存续期前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减调整基点，并在债券存续期第 4 至第 5 个计息年度固定不变。

（十四）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 2 年末调整第 3 至第 5 个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券品种一存续期第 2 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。若发行人未行使本期债券品种一的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；发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 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品种二存续期第 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。若发行人未行使本期债券品种二的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。

（十五）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的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 2 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。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；发行人发出关于是否调整本期债券品种二的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二的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种二按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（十六）担保情况：本期债券无担保。

（十七）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户

作为募集资金专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

(十八)信用级别及资信评级机构:经新世纪评估综合评定,发行人的主体信用等级为AAA,本期债券的信用等级为AAA。新世纪评估将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

(十九)主承销商:中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司。

(二十)簿记管理人:中国国际金融股份有限公司。

(二十一)债券受托管理人:中国国际金融股份有限公司。

(二十二)发行方式:本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式,网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

(二十三)发行对象:本期债券的发行对象为《中华人民共和国证券法(2019年修订)》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。本期债券的主承销商也可以参与本期债券的认购。

(二十四)网下配售原则:主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售,机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则:按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档,按照申购利率从低到高对认购金额进行累计;申购利率在最终发行利率以下(含发行利率)的投资者原则上按照价格优先的原则配售;在价格相同的情况下,按照等比例原则进行配售,同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

(二十五)承销方式:本期债券由主承销商负责组建承销团,以余额包销的方式承销。

(二十六)拟上市地:上海证券交易所。

(二十七)上市安排:本期发行结束后,发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请,具体上市时间将另行公告。

(二十八)发行价格:按面值平价发行。

(二十九)债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债

券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（三十）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（三十一）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

（三十二）新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

（三十三）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 8 月 18 日

发行首日：2021 年 8 月 20 日

预计发行/网下认购期限：2021 年 8 月 20 日至 2021 年 8 月 23 日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人和以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约

束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中金公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、本期发行公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议，公司申请向专业投资者公开发行总额不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券，拟分期发行，其中本期发行规模不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）。

二、本期公司债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及发行人下属境内子公司有息债务及其利息。

发行人本次募集资金拟用于偿还的债务情况如下表所示：

序号	借款方	贷款方/债务类型	到期时间	利率 (%)	借款金额 (万元)	拟偿还金额 (万元)
1	普洛斯中国控股有限公司	中期票据(18 普洛斯 MTN004)	2021/10/10	4.83	120,000.00	60,000.00
2	普洛斯中国控股有限公司	中期票据(18 普洛斯 MTN005)	2021/11/12	4.64	150,000.00	60,000.00
	合计				270,000.00	120,000.00

本期债券募集资金拟用于偿还以上列表中部分的到期债务及相应利息。

募集资金到账后，公司将根据债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则，对以上列表具体偿还的债务金额进行适当的调整。

在公司有息债务或有息债务利息付息日前，公司可以在不影响偿债计划的前提下，根据财务管理制度，将闲置债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、 募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或董事会授权代表同意，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、 募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

债券受托管理人将对募集资金专项账户和资金划转进行监管，按照《债券受托管理协议》履行受托管理人义务。

发行人须提供债券受托管理人和募集资金专项账户开户银行认可的募集资金用款实际情况、募集资金用款计划等材料后方可进行募集资金划转。

五、 募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整用于补充流动资金和偿还有息债务及其利息的具体金额或根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构灵活调整偿还有息债务及其利息计划的，应经董事会或董事会授权代表进行决策审批。在本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议，并及时进行信息披露。

六、 募集资金运用对公司财务状况的影响⁴

（一）对公司资产负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效减少发行人资金缺口的前提下，公司的财务杠杆

⁴ 募集资金运用对公司财务状况的影响假设参照“第四节 发行人主要财务情况 八、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化”。

使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对公司财务成本的影响

发行人日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，增强公司偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争力。

七、 发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书摘要约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

发行人承诺本期债券募集资金使用符合中国人民银行、国家外汇管理局等监管部门的相关规定和对本期债券募集资金使用计划的批准。

发行人承诺本期债券募集资金扣除发行费用后，将不进行出境使用。

发行人承诺本期债券募集资金将不用于购汇。

八、 前次发行公司债券的募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司已发行尚未兑付的公司债券明细如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	18GLPR1	2018-02-05	2024-02-07	2027-02-07	3+3+3	12	5.65	0.07
2	18GLPR2	2018-04-03	2024-04-09	2027-04-09	3+3+3	40	5.45	9.13
3	18GLPR3	2018-04-26	2024-05-02	2027-05-02	3+3+3	15	5.09	2.38
4	19GLPR1	2019-03-13	2022-03-18 ； 2025-03-18	2028-03-18	3+3+3	33	4.35	33.00
5	20GLP01	2020-07-28	-	2023-07-30	3	2	3.88	2.00
6	21GLP01	2021-01-21	-	2024-01-25	3	7	3.98	7.00
7	21GLP03	2021-03-04	-	2024-03-08	3	17	4.37	17.00
8	21GLP05	2021-03-23	-	2024-03-25	3	15	4.40	15.00
9	21GLP07	2021-04-20	2024-04-22	2026-04-22	3+2	15	4.40	15.00
10	21GLP08	2021-06-09	2023-06-11	2026-06-11	2+3	20	4.30	20.00
合计		-	-	-	-	176	-	120.58

按照核准或约定用途，上述公司债券募集资金拟用于偿还股东借款、偿还有息债务等。截至本募集说明书摘要签署日，上述前次公司债券募集资金已全部按照核准或募集说明书约定用途使用。

第三节 发行人基本情况

一、公司基本情况

发行人中文名称：普洛斯中国控股有限公司

发行人英文名称：GLP China Holdings Limited

注册地点：香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼

注册时间：2013 年 10 月 15 日

注册证书编号：1980082

信息披露事务负责人：丁志荣

信息披露事务负责人职位：司库

联系电话：021-61052770

邮政编码：200120

网址：www.glp.com.cn

所属行业：仓储物流

经营范围：发行人的业务性质为投资控股（Investment Holdings），其在中国境内的主要业务为现代仓储开发、经营和物流相关业务。

二、公司历史沿革情况

发行人是普洛斯集团在中国境内的开展现代仓储开发、经营和物流相关业务的平台。发行人设立以前，普洛斯集团通过普洛斯投资管理（中国）有限公司⁵及在中国境内设立的各个仓储项目公司开展仓储物流相关业务。发行人设立以后，普洛斯集团通过重组将上述仓储物流相关业务及资产注入发行人。发行人的历史

⁵普洛斯投资管理（中国）有限公司现已更名为普洛斯投资（上海）有限公司。

沿革具体如下：

2013 年 10 月 15 日，Blear Services Limited 在香港设立普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司，注册证书编号为 1980082，设立时股本为 1 股。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人已发行 6,948,441,889 股普通股，股本金总额为 69.51 亿美元。

2013 年 10 月 24 日，Blear Services Limited 将其持有的发行人全部股本以 1 港币的价格全部转让给普洛斯集团下属全资子公司 CLH Limited。自此，普洛斯集团通过 CLH Limited 持有普洛斯洛华 100%股份。

CLH Limited 和 GLPH Limited 均为普洛斯集团的全资子公司。其中 CLH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过多个在巴巴多斯、新加坡和香港注册的直接控股公司，持有普洛斯集团在中国的全部仓储项目公司的股份；GLPH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过在巴巴多斯注册的直接控股公司持有普洛斯集团在中国仓储项目的业务管理公司：普洛斯投资管理（中国）有限公司⁶100%的股份。

为了进一步拓展中国境内现代仓储物流相关业务，普洛斯集团于 2014 年对其在中国的资产和业务进行重组并引进由厚朴投资所管理的基金约 23.5 亿美元的战略投资。普洛斯集团于 2014 年 5 月 22 日完成了中国的资产和业务重组：普洛斯集团将 CLH Limited 名下所有中国境内项目公司资产和负债以及 GLPH Limited 名下的负责中国境内仓储项目的业务管理、人员培训、财务管理、市场营销、投资管理等职能的普洛斯投资管理（中国）有限公司⁷作价 4,600,564,752 美元注入发行人。发行人因此成为普洛斯集团对于中国境内全部仓储项目公司和业务管理公司的控股公司，同时发行人向 CLH Limited 增发 4,600,564,752 股普通股。

2014 年 9 月 24 日战略投资者入股发行人的交易全部完成。在普洛斯集团完成对中国资产和业务重组的基础上，厚朴投资所管理的基金通过 Khangai Company Limited 向发行人注资 2,103,750,000 美元，取得发行人增发的 2,095,089,422 股普通股，占发行人已发行股份的 30.15%。同时 GLP Associates (I)

⁷ 普洛斯投资管理（中国）有限公司现已更名为普洛斯投资（上海）有限公司。

Limited 和 GLP Associates (II) LLC 以向发行人注资 253,750,000 美元，取得发行人增发的 252,787,714 股普通股，约占发行人已发行股份的 3.64%。自此，发行人的实缴资本增至 69.58 亿美元，CLH Limited 对于发行人的持股比例也从 100% 变为 66.21%。

截至 2021 年 3 月 31 日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 66.21%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

普洛斯中国因业务开展需要，决定变更公司名称，中文名称由“普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司”变更为“普洛斯中国控股有限公司”，英文名称由“Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited”变更为“GLP China Holdings Limited”。上述变更已于 2018 年 5 月 14 日在香港公司注册处完成了登记。发行人此次公司名称变更不涉及发行人已发行公司债券的名称、简称和代码的变更。普洛斯中国控股有限公司将承继更名前的一切债权债务。

三、股东情况介绍

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的第一大股东为 CLH Limited，持股比例 66.21%；发行人第二、第三大股东分别为 Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited，持股比例分别为 18.94%和 11.21%，合计持股 30.15%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 为注册在开曼群岛的公司，其股东为厚朴投资所管理的私募基金；发行人的第四、第五大股东分别为 GLP Associates (II) LLC 和 GLP Associates (I) Limited，持股比例分别为 1.90%和 1.74%，合计持股比例为 3.64%。GLP Associates (II) LLC 和 GLP Associates (I) Limited 均是为了未来实施发行人内部的员工持股计划而设立的持股公司。

发行人股权结构情况表

序号	股东名称	持股数	股权比例（%）
1	CLH Limited	4,600,564,753	66.21
2	Khangai Company Limited	1,316,250,000	18.94
3	Khangai II Company Limited	778,839,422	11.21
4	GLP Associates (II) LLC	131,715,446	1.90

序号	股东名称	持股数	股权比例 (%)
5	GLP Associates (I) Limited	121,072,268	1.74
	合计	6,948,441,889	100.00

注 1: Khangai II Company Limited 于 2014 年 11 月 3 日从 Khangai Company Limited 受让了发行人的 778,839,422 股普通股。

四、公司控股股东和实际控制人基本情况

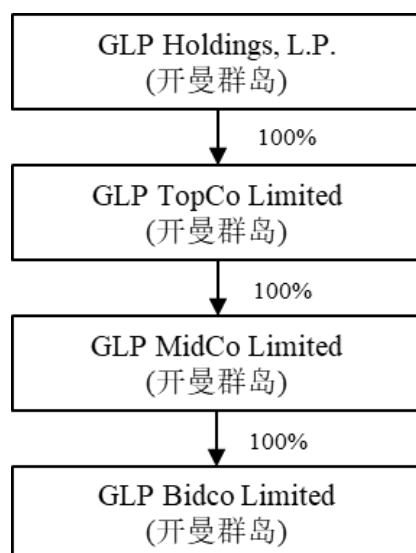
发行人的第一大股东为 CLH Limited，截至 2021 年 3 月 31 日，CLH Limited 持有发行人 66.21% 的股份。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司，因此发行人实际控制人和最终控股公司为普洛斯集团。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

（一）实际控制人

发行人实际控制人和最终控股公司为普洛斯集团，其成立于 2007 年 8 月 28 日，注册地为新加坡，公司注册号码：200715832Z，股本金 645,630.30 万美元，主要业务为全球范围内现代物流仓储设施的开发、运营和管理。

普洛斯集团的前身为美国 Prologis 在中国和日本境内仓储资产的组合。2008 年 12 月 24 日，美国 Prologis 将中国和日本的全部仓储资产组合出售给了新加坡政府投资有限公司。2010 年 10 月 19 日，普洛斯集团在新加坡主板挂牌上市。普洛斯集团于 2018 年 1 月 19 日完成私有化，并于 2018 年 1 月 22 日正式从新加坡证券交易所退市。

私有化之后，普洛斯集团是在开曼群岛注册的 GLP Bidco Limited (“GLPBidco”) 的全资子公司。GLP Bidco 所有权结构如下：



GLP Holdings, L.P.（下称“GHLP”）是一家根据开曼群岛法律设立的可豁免有限合伙企业、且在开曼金管局备案的私募投资基金。GHLP 的有限合伙人分别为 Freesia Investment Fund, L.P.（由厚朴投资管理的基金，下称“厚朴投资”）、Hillhouse GL Fund, L.P.（由高瓴资本管理的基金，下称“高瓴资本”）、Spring Hill Fund, L.P.（由普洛斯集团 CEO 梅志明参与投资的企业，原名为 SMG Eastern Fund, L.P.，已于 2018 年 4 月更名，下称“Spring Hill”）、V-Nesta Fund I, L.P.（由万科管理的投资实体，下称“万科”）以及 Express Trend Resources Ltd.（中国银行全资子公司，下称“中银投资”），各有限合伙人在 GHLP 中的出资比例如下表；同时各有限合伙人（或其关联方）亦作为 GHLP 的普通合伙人——GLP Holdings Limited（下称“GHL”）的股东，按照各自在 GHLP 的出资比例持有同比例的 GHL 的普通股股份：

合伙人	权益比例（%）
厚朴投资	21.1
高瓴资本	21
Spring Hill	21
中银投资	15.7
万科	21.2

根据投资人披露的信息，GHL 的董事会由 11 名董事组成，每位股东有权委派 2 名董事，其余 1 位（系董事会主席）由厚朴投资、高瓴资本和 Spring Hill

的管理人轮流委派。GHL 的重大决策均需由持绝对多数股权的股东或绝对多数董事通过。

基于前述权益比例及董事会组成结构，任何投资人均不能单独对 GHL 或 GHLP 实施控制，且在私有化之后，普洛斯集团仍保持独立运营及对普洛斯中国的控制，所以普洛斯中国的实际控制人仍为普洛斯集团。

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管理公司。结合投资与运营的专长，普洛斯集团致力于为客户及投资者持续地创造价值，其业务遍及巴西、中国、欧洲、印度、日本、美国及越南，资产管理规模超过 1,000 亿美元。截至 2021 年 3 月 31 日，普洛斯集团在中国境内所持有的仓储物流等物业总建筑面积约 4,362 万平方米。

目前，普洛斯集团的仓储租赁企业大部分为全球 500 强企业、跨国企业及国内大型企业集团，涵盖电商零售、制造业、医药、第三方物流等行业，客户群体较为稳定。普洛斯集团与国内外知名企业建立了良好的合作关系，在全世界范围内为其提供优质的仓储设施服务。

截至 2020 年末，普洛斯集团经审计合并财务报表中的总资产为 404.04 亿美元，净资产为 216.05 亿美元；自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止会计年度，普洛斯集团经审计合并财务报表中的营业收入为 16.98 亿美元，净利润 16.00 亿美元。

2013 年 10 月 24 日，普洛斯集团通过下属全资子公司 CLH Limited 持有发行人 100% 的股份；2014 年 9 月 24 日，普洛斯集团为中国的资产和业务引入战略投资者，发行人向 Khangai Company Limited、GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 等机构增发的 33.79% 股份，普洛斯集团对于发行人的持股比例降低为 66.21%。

（二）控股股东

发行人的控股股东为 CLH Limited，为普洛斯集团的全资子公司，是于开曼群岛注册的特殊目的实体（SPV）。

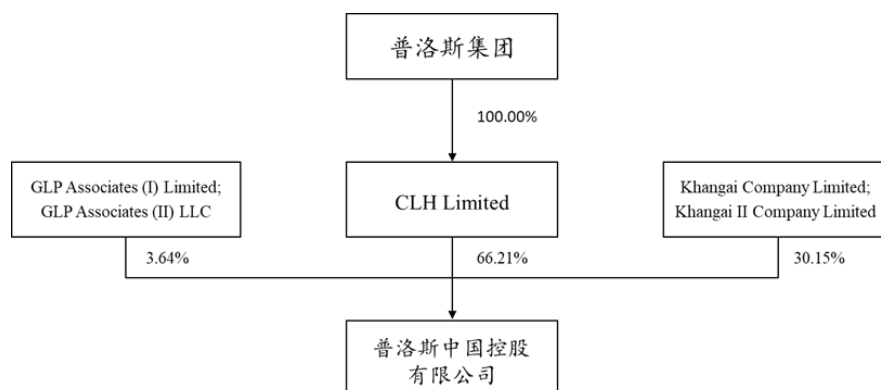
截至本募集说明书摘要签署之日，控股股东及实际控制人持有发行人的股权

未被质押。

（三）股权结构图

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下图所示：

发行人股权结构情况图



五、公司重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司

截至 2021 年 3 月 31 日，对发行人资产和经营业绩产生重要影响的主要子公司如下：

发行人主要子公司情况

序号	子公司名称	注册资本/股本金	持股比例	注册地址	业务性质
1	浙江传化物流基地有限公司	18,550 万人民币	60%	中国	仓储租赁
2	西安环普科技产业发展有限公司	125,180 万人民币	48.41%	中国	自有物业出租
3	广州普云仓储服务有限公司	4,770 万美元	100%	中国	仓储租赁
4	无锡普新科技产业发展有限公司	14,000 万美元	100%	中国	自有物业出租
5	上海闵行普洛斯仓储有限公司	2,600 万美元	100%	中国	仓储租赁
6	上海松江普洛斯仓储有限公司 ⁷	4,800 万美元	100%	中国	仓储租赁
7	上海万庆仓储有限公司	32,000 万人民币	100%	中国	仓储租赁
8	北京城市动力仓储有限公司	17,450 万人民币	60%	中国	仓储租赁

⁷ 截至 2021 年 6 月 30 日，发行人已将上海松江普洛斯仓储有限公司转入持有待售资产。

序号	子公司名称	注册资本/股本 金	持股比例	注册地址	业务性质
9	上海金桥普洛斯仓储有限公司	5,000 万美元	100%	中国	仓储租赁
10	普洛斯投资（上海）有限公司	90,000 万美元	100%	中国	投资管理服务及投资控股
11	普新投资（上海）有限公司	145,000 万美元	30.12%	中国	投资控股
12	普开投资（上海）有限公司	150,000 万美元	56.38%	中国	投资控股
13	CLF FUND I, LP	不适用	30.12%	新加坡	证券投资基金
14	CLF FUND II, LP	不适用	56.38%	开曼群岛	证券投资基金
15	GLP HK Holdings Limited	610,200 万美元	100%	中国香港	公司投资、控股、管理
16	GLP SG Holdings PTE. LTD.	173,008 万美元	100%	新加坡	公司投资、控股、管理
17	China Management Holdings (Hong Kong) Limited	66,615 万美元	100%	中国香港	投资控股
18	GLP China Asset Holdings Limited	972,583 万美元	100%	中国香港	投资控股

注：发行人在以上部分公司中持股比例不足 50%，但由于发行人通过其他协议安排享有对上述公司经营管理的控制权，故仍然将其纳入合并报表范围。

（二）发行人主要子公司情况介绍

截至 2021 年 3 月 31 日，对发行人资产和经营业绩产生重要影响的主要子公司的基本情况如下：

1、浙江传化物流基地有限公司

浙江传化物流基地有限公司成立于 2001 年 3 月 23 日，法定代表人：徐冠巨，注册资本为 18,550 万人民币，注册地为杭州钱江二桥萧山出口处，经营范围为仓储服务，物流仓储设施的经营、管理及信息咨询。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对浙江传化物流基地有限公司的持股比例为 60%。

2、西安环普科技产业发展有限公司

西安环普科技产业发展有限公司成立于 2012 年 8 月 31 日，法定代表人：赵明琪，注册资本为 125,180 万人民币，注册地为西安市高新区天谷八路 211 号 E 座 104 室，经营范围为工业研发设施、物流仓储设施和相关配套设施的开发经营与管理及租赁；企业管理咨询；工程管理及咨询服务；物业管理。截至 2021 年 3

月 31 日，发行人对西安环普科技产业发展有限公司的持股比例为 48.41%。

3、广州普云仓储服务有限公司

广州普云仓储服务有限公司成立于 2004 年 9 月 8 日，法定代表人：宋舸，注册资本为 4,770 万美元，注册地为广州市萝岗区云埔三路 12 号，经营范围为其他仓储业、房屋租赁。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对广州普云仓储服务有限公司的持股比例为 100%。

4、无锡普新科技产业发展有限公司

无锡普新科技产业发展有限公司成立于 2015 年 10 月 19 日，法定代表人：马晓杰，注册资本为 14,000 万美元，注册地为无锡市新吴区环普路 9 号，经营范围为工业设施、物流仓储设施和配套设施的建设、经营、管理及咨询服务，节能建筑技术研发。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对无锡普新科技产业发展有限公司的持股比例为 100%。

5、上海闵行普洛斯仓储有限公司

上海闵行普洛斯仓储有限公司成立于 2006 年 6 月 1 日，法定代表人：丑建，注册资本为 2,600 万美元，注册地址为上海市闵行区莲花南路 3000 号，经营范围为仓储服务、工业及仓储设施的经营及相关的咨询服务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对上海闵行普洛斯仓储有限公司的持股比例为 100.00%。

6、上海松江普洛斯仓储有限公司

上海松江普洛斯仓储有限公司成立于 2006 年 7 月 31 日，法定代表人：丑建，注册资本为 4,800 万美元，注册地址为上海市松江区小昆山镇松蒸公路 1289 号 3 幢，经营范围为仓储服务、工业及仓储设施的经营，及相关的咨询服务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对上海松江普洛斯仓储有限公司的持股比例为 100.00%。

7、上海万庆仓储有限公司

上海万庆仓储有限公司成立于 2000 年 9 月 28 日，法定代表人：丑建，注册资本为 32,000 万人民币，注册地为上海市浦东新区合庆镇东胜路 229 号 3 幢 3 单元，经营范围为仓储服务（危险品除外），仓储设施的经营以及相关的技术咨询。

询服务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对上海万庆仓储有限公司的持股比例为 100%。

8、北京城市动力仓储有限公司

北京城市动力仓储有限公司成立于 2008 年 5 月 23 日，法定代表人：蔡晨，注册资本为人民币 17449.7 万，注册地址为北京市大兴区黄村镇辛店西南侧，经营范围为仓储设施建设经和营管理，提供仓储咨询服务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对北京城市动力仓储有限公司的持股比例为 60.00%。

9、上海金桥普洛斯仓储有限公司

上海金桥普洛斯仓储有限公司成立于 2007 年 9 月 13 日，法定代表人：丑建，注册资本为 5,000 万美元，注册地为上海市浦东新区王桥路 786 号 11 幢，经营范围为仓储服务、工业及仓储设施的经营、提供相关咨询和服务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对上海金桥普洛斯仓储有限公司的持股比例为 100%。

10、普洛斯投资（上海）有限公司

普洛斯投资（上海）有限公司成立于 2004 年 8 月 9 日，法定代表人：诸葛文静，注册资本为 120,000 万美元，住所为中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 楼 1601 室（名义楼层 18 楼 1801 室），经营范围：在国家允许外商投资领域依法进行投资；受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其提供下列服务：在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；为所投资企业提供市场开发过程中员工培训、企业内部人事管理等服务；协助其所投资企业寻求贷款及提供担保；为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；受所属集团或关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支付服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接本公司所属集团内部各公司或其关联方的共享服务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对普洛斯投资（上海）有限公司的持股比例为 100.00%。

11、普新投资（上海）有限公司

普新投资（上海）有限公司成立于 2014 年 3 月 27 日，法定代表人：诸葛文静，注册资本 145,000 万美元，注册地址为：中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-858 室，经营范围为在国家允许外商投资的领域依法进行投资；受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其提供下列服务：在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；为其所投资企业提供市场开发过程中员工培训、企业内部人事管理等服务；协助其所投资企业寻求贷款及提供担保；为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对普新投资（上海）有限公司的持股比例为 30.12%。

12、普开投资（上海）有限公司

普开投资（上海）有限公司成立于 2015 年 10 月 19 日，法定代表人：诸葛文静，注册资本 154,000 万美元，住所为：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 楼 1604 室（名义楼层 18 楼 1802 室），经营范围为在国家允许外商投资的领域依法进行投资；受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1）协助或代理其所投资的企业从国内外采购该企业自用的机器设备、办公设备和生产所需的原材料、元器件、零部件和在国内销售其所投资企业生产的产品，并提供售后服务；2）在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3）为其所投资企业提供产品生产、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4）协助其所投资企业寻求贷款及提供担保；在中国境内设立研发中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，并提供相应的技术服务；为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；承接其母公司和关联公司的服务外包业务。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对普开投资（上海）有限公司的持股比例为 56.38%。

13、CLF FUND I, LP

CLF FUND I, LP（简称“中国物流基金 I”）成立于 2013 年 9 月 20 日，注册地址为新加坡伟乐坊乌节路 501 号 08-01，经营范围为证券投资基金。截至 2021 年 3 月末，中国物流基金 I 旗下共持有中国境内 55 家仓储项目公司 100% 的股权。

中国物流基金 I 专注于投资中国物流基础设施，资产规模为 30 亿美元（其中权益 15 亿美元，债务 15 亿美元）。中国物流基金的股权由发行人及来自亚洲、欧洲、北美洲等地的多家国家主权基金或者养老基金持有。根据发行人与前述投资人于 2013 年 11 月就中国物流基金 I 所签署的协议，基金的存续期为 8 年（可延长至 10 年）。存续期届满后的退出机制包括：(1) 通过公开发行股票及上市或以 REITs 形式上市，或(2) 转变为长期存续的开放式基金，或(3) 整体出售基金资产以变现。且在与上述投资人签订的协议中，不存在任何发行人的回购承诺或义务。

14、CLF FUND II, LP

CLF FUND II, LP（简称“中国物流基金 II”）成立于 2015 年 7 月，注册地为开曼群岛，经营范围为证券投资基金。截至 2021 年 3 月末，中国物流基金 II 旗下共持有中国境内 96 家仓储项目公司，其中 77 家持股比例 100%，其余 19 家持股比例在 50%至 99%之间。

中国物流基金 II 专注于投资中国物流基础设施，中国物流基金 II 资产规模为 70 亿美元（其中权益 37 亿美元，债务 33 亿美元），中国物流基金 II 的股权由发行人及来自亚洲、北美洲等地的多家国家主权基金或者养老基金持有。上述投资机构充分认可中国境内现代物流基础设施行业的未来发展前景，希望通过投资中国物流基金 II 获得长期稳定的资产回报，并具有长期持有该股权资产的意愿。根据发行人与前述投资人于 2015 年 7 月就中国物流基金 II 所签署的协议，基金的存续期为 7 年（可延长至 9 年）。存续期届满后的退出机制包括：(1) 通过公开发行股票及上市或以 REITs 形式上市，或(2) 转变为长期存续的开放式基金，或 (3) 整体出售基金资产以变现。且在与上述投资人签订的协议中，不存在任何发行人的回购承诺或义务。

15、GLP HK Holdings Limited

GLP HK Holdings Limited 成立于 2014 年 4 月 14 日，股本金 610,200 万美元，注册地址为香港中环皇后大道中 15 号置地广场公爵大厦 33 楼，经营范围为公司投资、控股与管理。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对 GLP HK Holdings Limited 的持股比例为 100.00%。

16、GLP SG Holdings PTE. LTD.

GLP SG Holdings PTE. LTD.成立于 2014 年 5 月 7 日，股本金 173,008 万美元，业务性质为投资控股。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对 GLP SG Holdings PTE. LTD.的持股比例为 100.00%。

17、China Management Holdings (Hong Kong) Limited

China Management Holdings (Hong Kong) Limited 成立于 2014 年 9 月 30 日，股本金为 66,615 万美元，注册地址为香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼，经营范围为公司控股投资，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 的持股比例为 100.00%。

18、GLP China Asset Holdings Limited

GLP China Asset Holdings Limited（原名：Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) Limited）成立于 2013 年 10 月 15 日，股本金 972,583 万美元，注册地址为香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼，经营范围为公司控股投资，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对 GLP China Asset Holdings Limited 的持股比例为 100.00%。

2021 年 3 月 31 日发行人主要子公司财务摘要情况

单位：万美元

序号	子公司名称	总资产		净资产		营业收入		净利润	
		2021.3.31	2020.12.31	2021.3.31	2020.12.31	2021年1-3月	2020年1-12月	2021年1-3月	2020年1-12月
1	浙江传化物流基地有限公司	39,830.7	45,291.26	30,739.3	30,557.54	584.3	3,544.22	369.7	2,270.53
2	西安环普科技产业发展有限公司	55,227.6	55,183.10	31,535.7	30,704.13	736.6	3,544.22	256.4	2,270.53
3	广州普云仓储服务有限公司	38,883.0	38,588.05	20,142.4	19,967.65	306.9	1,136.14	297.8	751.15
4	无锡普新科技产业发展有限公司	24,382.5	24,218.94	16,920.2	16,836.63	418.0	1,403.28	186.4	-645.74
5	上海闵行普洛斯仓储有限公司	39,595.2	39,625.26	19,362.9	19,241.77	347.3	1,237.75	239.0	1,188.45
6	上海松江普洛斯仓储有限公司	19,812.89	19,767.98	16,304.16	16,274.53	187.57	652.75	128.44	401.88
7	上海万庆仓储有限公司	37,894.1	36,838.04	17,274.9	16,508.02	282.9	1,020.14	876.5	712.12
8	北京城市动力仓储有限公司	17,230.5	16,614.59	13,494.9	13,069.49	267.7	825.22	509.8	505.28
9	上海金桥普洛斯仓储有限公司	30,849.9	30,545.72	13,285.5	12,898.07	225.6	846.54	470.4	683.15
10	普洛斯投资（上海）有限公司	273,074.6	288,387.68	104,452.4	97,242.46	3,819.5	17,419.38	928.6	4,432.41
11	普新投资（上海）有限公司	144,492.4	144,638.16	123,945.6	124,770.32	-	813.44	-80.6	958.70
12	普开投资（上海）有限公司	160,207.4	154,756.78	151,301.1	147,994.43	-	-	48.6	-1,018.67
13	CLF FUND I, LP	403,054.4	402,512.30	241,470.2	238,720.40	5,404.0	18,700.70	653.3	19,102.70
14	CLF FUND II, LP	447,410.2	419,214.70	288,762.7	275,352.80	1,892.0	4,447.50	875.9	15,473.20
15	GLP HK Holdings Limited	709,165.5	681,855.44	665,135.1	637,577.77	-	74,497.42	43.2	77,548.19
16	GLP SG Holdings PTE. LTD.	182,786.0	183,863.18	168,137.0	169,126.38	-	9,943.42	20.9	10,439.60
17	China Management Holdings (Hong Kong) Limited	90,763.2	87,476.69	88,159.2	84,901.78	-	132.55	-36.8	-165.70
18	GLP China Asset Holdings Limited	1,171,142.9	1,216,552.20	1,069,565.1	1,041,314.26	-	117,379.45	-3,805.6	120,939.45

（三）发行人主要参股公司情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人共有参股公司有 53 家，对发行人的收入贡

献和资占比均较小，参股公司对于发行人的经营不产生重大影响。发行人的主要参股公司情况如下：

1、主要合营企业

（1）普洛斯国驿（珠海）并购基金（有限合伙）（“中国收益增值基金 I”）

中国收益增值基金 I 是由发行人管理的股权投资基金，主要投资于物流仓储设施。基金全体合伙人认缴出资额为人民币 98 亿元，主要投资人为国有大型保险公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，中国收益增值基金 I 资产总额为 298,502 万美元，净资产为 168,375 万美元，2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，中国收益增值基金 I 收入为 15,710 万美元，净利润为 6,711 万美元。

截至 2021 年 3 月 31 日，中国收益增值基金 I 资产总额为 316,182 万美元，净资产为 167,830 万美元，2021 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，中国收益增值基金 I 收入为 4,633 万美元，净利润为 3,315 万美元。

（2）招商局资本投资有限责任公司（“招商资本”）

2019 年 10 月 11 日，普洛斯与招商局集团在深圳举行招商资本引入战略投资人签约仪式。双方共同宣布正式签署投资协议，普洛斯向招商局集团全资子公司招商资本进行增资。2020 年 4 月 1 日完成了增资，普洛斯与招商局对招商资本的持股比例均为 50%。

此次增资交易是招商局为落实中央国有企业混合所有制改革政策而做出的重要战略布局。招商局与普洛斯将依托各自资源和产业优势开展深度合作，重点提升招商资本在境内外募资、基金管理和投资运营等方面的综合实力。普洛斯在基金管理方面的专业经验，将有力地支持招商资本构建更加国际化专业化的市场经营机制，打造国际一流的基金管理平台。

截至 2020 年 12 月 31 日，招商资本资产总额为 240,445 万美元，净资产为 117,239 万美元，2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，招商资本收入为 15,013 万美元，净利润为 9,774 万美元。截至 2021 年 3 月 31 日，招商资本资产总额为 238,707 万美元，净资产为 116,853 万美元，2021 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，招商资本收

入为 2,843 万美元，净利润为 349 万美元。

2、主要联营企业

（1）珠海隐山现代物流产业股权投资基金（有限合伙）（“隐山基金”）

2018 年 5 月，普洛斯隐山资本宣布设立隐山基金，基金期限为 7 年（可延长至 9 年），是发行人发起和管理的首支私募股权投资基金，资产管理规模人民币 84 亿，专注于大物流生态圈内股权投资，主要投资方向为智慧物流及供应链生态体系，重点对在现代物流服务体系、食品供应链及冷链物流领域中通过技术创新与模式创新提升效率的企业进行投资。

截至 2020 年 12 月 31 日，隐山基金资产总额为 127,523.90 万美元，净资产为 121,094.30 万美元，2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，隐山基金净利润为 21,344.70 万美元，尚未实现投资项目退出收入。截至 2021 年 3 月 31 日，隐山基金资产总额为 138,505.22 万美元，净资产为 131,521.96 万美元，2021 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，隐山基金净利润为-492.60 万美元。

（2）珠海普合物流产业股权投资基金（有限合伙）（“中国物流收益基金 I”）

中国物流收益基金 I 总投资规模 150 亿人民币。该基金投资于长三角、京津冀及华中等地区 18 个重要物流节点城市的 34 处物流基础设施，均为已完工且稳定运营的高标准现代物流资产。主要投资者为中国境内的险资机构。

截至 2020 年 12 月 31 日，中国物流收益基金 I 资产总额为 228,722 万美元，净资产为 105,885 万美元，2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，中国物流收益基金 I 收入为 6,194 万美元，净利润为 5,439 万美元。截至 2021 年 3 月 31 日，中国物流收益基金 I 资产总额为 220,414 万美元，净资产为 109,320 万美元，2021 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，中国物流收益基金 I 收入为 3,116 万美元，净利润为 1,087 万美元。

六、公司治理情况

（一）公司治理结构及运行情况

发行人自成立以来严格按照香港当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

根据发行人的《公司章程》，发行人设有董事会，董事会成员应不少于 1 人或多于 8 人。董事任期不固定。根据香港公司条例及发行的公司章程，董事会有权决定公司的所有事务（但根据香港公司条例和发行人的组织文件需股东决定者除外），其职权包括（但不限于）：决定公司的经营策略和计划；决定公司的对外投资和资产处置方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；审议公司的债务融资方案；决定公司内部机构的设置和高级管理人员的聘任和/或解聘；审议员工激励计划等。

公司现任董事会设董事 8 人。最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合香港法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议合法有效。

（二）公司组织机构设置

发行人组织机构情况



发行人内部设立董事会，日常工作中的业务管理、财务管理、市场营销、投资管理等职能均由发行人下属的普洛斯投资（上海）有限公司来全部负责，发行人的内部机构及主要职能如下。

公司设有投资管理部、业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法

务部、财务部、企业传播部等重要职能部门。

各部门主要职能情况如下：

1. 投资管理部：主要负责为发行人内部的投资委员会撰写投资协议，进行尽职调查、资产估值、测算投资回报，并为战略规划和总体预算做准备等工作职能，同时还负责公司的中长期战略规划、行业动态及市场信息的战略研究等，并对公司的未来并购业务方向提供建议和方向等工作。

2. 业务发展部：业务发展部主要划分为东部、北部、南部、中西部团队，各地方团队主要负责各自地区的业务拓展、租赁、物业管理及其他相关日常运营。本业务部门为普洛斯中国内部矩阵式管理架构中的纵向管理部门。

3. 人力行政部：负责公司的员工招聘、培训与发展、薪酬福利管理、业绩考核管理、员工关系管理、公司内部沟通和行政支持工作等，如文秘工作、后勤总务等事务等。

4. 运营管理部：运营管理部主要包括了物业管理部、工程管理部 and 租赁管理部。物业管理部主要负责公司日常物业活动管理、预算控制、物业风险管理和客户服务管理；工程管理部主要负责支持所有工程相关的项目，负责工程设计、成本和质量控制、进行工程尽职调查、控制项目进度并为物业设定标准；租赁管理部主要负责对公司的租赁业务进行管理，统一协调总部与地区的业务，致力于客户的解决方案，建立和提高公司在融资租赁行业的市场认知度等工作职能。

5. 采购部：主要负责建立完善一个稳定且有效的供应链系统来支持公司的战略发展，并涉及对总建筑承包商和第三方物业管理公司的服务的购买工作职能。

6. 法务部：负责支持公司全方面的法务事宜，包括但不限于咨询和审核日常运营相关的合同、制定公司政策和流程、咨询外部法务机构并进行内部法务培训等职能。

7. 财务部：主要负责公司会计、税务、财务规划和分析、公司预算控制和整合、财务报表的汇总与资金风险管理工作，并负责公司会计核算、财

务管理及资金管理，对公司经营过程实施财务监督、检查、协调和指导，建立、健全财务管理的各项规章制度和实施细则、并督促贯彻执行。

8. 企业传播部：主要以品牌管理，市场活动，公关传播，企业文化和社会责任建设为主要工作。负责公司品牌推广、各类市场活动策划执行，媒体合作和重大新闻传播，危机公关等。同时建立公司与政府部门，行业媒体，相关协会的交流，主导完成日常推广宣传工作，提升公司的品牌美誉度和企业形象。

（三）发行人内部管理制度及重大决策制度的建立及运行情况

发行人在《公司章程》的基础上，根据发行人及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，建立了符合发行人实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制订了较为全面的管理制度，主要制度内容如下：

1、财务管理制度

发行人按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》、《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计、财务人员的相应职责。公司的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

2、预算管理制度

公司建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制，由总部协调各区域子公司反馈结果编制年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，以合理假设模拟公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

3、项目投资管理制度

发行人制定了《普洛斯中国控股有限公司投资管理办法》，明确了公司投资决策体系，并对投资方向、投资流程、尽职调查、投资风险等方面做了明确的规定。办法规定，项目的投资决策权属于投资委员会。当发现投资机会时，区域总监应准备《投资报告》，其中应包括项目参数、预计投资总额、市场分析等方面，然后提交投资管理部门，在进行可行性分析的基础上，履行进一步审核。最终提交投资委员会后，需过半数的委员投票支持，该项目才可继续进行。

4、公司融资管理制度

发行人的对外融资以及资金管理统一由总部进行管理。公司已制定融资管理规范、资金管理规范等系列文件，明确了对外融资以及资金管理的要求，加强资金管理和控制，从而降低融资成本并保证公司资金安全。各子公司对外融资由总部统一安排，经各级负责人审批后方可进行；子公司银行账户的开销户需由地区财务经理向总部资金管理部主管提交申请审核；公司对外融资业务由专人专岗负责，使得融资活动有序和平稳的执行，确保公司融资渠道的通畅稳定。

5、担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，发行人根据相关法律法规及公司章程，制定了对外担保管理制度，明确了对外担保的基本原则，对外担保对象的审查程序，对外担保的审查审批流程等内容。

发行人一般不提供对外担保，若需对外担保的，则需由财务部门会同其他相关部门对担保人进行全面评估，对担保事项的必要性以及潜在风险作出评估，提出风险防范措施，出具书面审查意见上报公司董事会进行审批。

发行人对外担保实行统一管理，对外担保行为需经公司董事会批准，未经董事会批准、授权，任何人无权以公司名义签署有关对外担保的合同、协议及其他类似的法律文件。

6、关联交易制度

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。对于涉及上市公司的，履行必要的关联交易决策程序，确保按照规定做好信息披露工作。涉

及到信息披露的，报告中内容应包括交易的定价政策与定价依据，成交价格与交易标的的账面价值或公允市场价格之间的关系；若成交价与账面价值或公允价值之间差异过大，需说明原因并阐述对公司的影响。

7、下属子公司管理制度

发行人重点在人事、财务、投资及其他重要事项上对子公司进行控制和管理。通过对区域项目公司委派关键项目管理经理来全面负责项目公司的日常运营及管理，实现了公司管理费用的精简和控制权的集中。发行人总部管理职能部门负责对子公司进行业务指导、工作检查以及监督。子公司统一执行公司的财务会计制度，对于发行人全资或控制的子公司，其会计报表纳入公司合并报表。子公司对投融资等重大事项需由区域经理上报总部职能部门审批，对于超出授权范围的事项，需由发行人董事会进行批准。

8、对信息披露的管理制度

发行人已按照有关规定制订了完善的《信息披露管理办法》，明确了公司内部机构、控股子公司的信息披露事务管理和报告制度；明确了重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。公司制定了《普洛斯中国控股有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，并严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及不时修订的《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律法规等相关规定，逐层落实了信息披露责任，保证公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

9、突发事件处理应急管理制度

为了完善发行人应急管理工作机制，维护公司日常的运作安全，最大程度的预防和减少突发事件对于发行人经营和管理的不利影响，保护发行人股东的合法权益，发行人依据中国香港当地相关法律法规和发行人自身的《公司章程》等有关规定，结合发行人在日常运营中的实际情况，制定了突发事件处理应急管理制度。主要内容包括公司管理层的应急方案和其他外部突发事件的应急处置方案、突发事件的信息披露方案、相关的后续处理机制等，该制度为临时性过渡的预案机制，在正式突发事件处理应急制度发布之前，发行人将依据该机制的有关内容对突发事件的进行应急处理。

10、项目管理制度

发行人对于项目的质量以及成本的管理有严格的要求，从设计、采购、建设到租赁、以及物业管理建立了一整套的管理规范。公司制定包括《普洛斯中国控股有限公司项目开发管理规范》、《普洛斯中国控股有限公司项目租赁管理规范》、《普洛斯中国控股有限公司项目物业管理规范》等条例。发行人设立了相应的物业管理、工程管理、租赁管理等部门，采用招投标、名单制等管理模式，本着公平公正、充分竞争的原则，选择恰当的总包/关键产品/服务供应商，保障工程质量。对于评价为优质的供应商，可建立框架协议，保持长期、紧密、稳定的合作关系，以提升采购效率。

（四）公司独立情况

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。

七、公司现任董事及高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、高级管理人员的基本情况

发行人现任董事及高级管理人员基本情况如下表：

发行人董事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年份	国籍	任职起始日期	现任发行人职务
梅志明	男	1972 年	美国	2014/6/6-至今	董事
诸葛文静	女	1977 年	中国	2014/6/6-至今	董事
东方浩	男	1971 年	日本	2014/6/6-至今	董事
莫志明	男	1964 年	中国香港	2016/11/1-至今	董事
方风雷	男	1952 年	中国	2014/6/6-至今	董事
周国民	男	1966 年	中国香港	2017/4/30-至今	董事
陈瑞蔚	男	1980 年	新加坡	2021/4/19-至今	董事
Mark Tan	男	1980 年	加拿大	2018/5/15 至今	董事

（二）现任董事和高级管理人员持有本公司股票及债券情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人现任董事和高级管理人员未持有本公司股票及债券。

（三）董事和高级管理人员的兼职情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人现任董事和高级管理人员在除发行人之外的其他公司任职情况如下：

董事和高级管理人员的兼职情况

姓名	在除发行人之外的公司的任职情况
梅志明	普洛斯集团联合创始人及首席执行官
诸葛文静	普洛斯中国区常务副董事长、普洛斯金融董事长、普洛斯资本董事长兼总裁
东方浩	普洛斯中国区首席战略官、隐山资本董事长及管理合伙人
莫志明	普洛斯资产联席总裁—中国区
方风雷	厚朴投资基金创办人暨董事长、高盛高华证券董事
周国民	厚朴投资合伙人、首席财务官

姓名	在除发行人之外的公司的任职情况
陈瑞蔚	厚朴投资董事总经理 ¹
Mark Tan	普洛斯集团的法律总顾问

注 1：陈瑞蔚自 2021 年 4 月 19 日起任发行人董事，截至 2021 年 4 月 19 日，陈瑞蔚在除发行人之外的其他公司任职情况为担任厚朴投资董事总经理。

（四）发行人董事、高级管理人员简介

1、梅志明：董事

男，美国国籍，1972年出生，美国西北大学凯洛格管理学院和香港科技大学商学院工商管理硕士，印第安纳大学商学院的金融学学士学位。现任发行人董事、普洛斯集团联合创始人及首席执行官。

2、诸葛文静：董事

女，中国国籍，1977年出生，诸葛文静女士现任普洛斯中国区常务副董事长、普洛斯金融董事长、普洛斯资本董事长兼总裁，主管中国区的战略规划、投资与融资、法务、内审以及人力资源管理工作。同时诸葛女士还主管普洛斯金融和普洛斯资本的业务规划和整体运营。诸葛女士曾担任普洛斯中国区联席总裁，负责中国区的基金管理、资本配置、并购及战略合作以及财务与人力资源管理工作。在此之前，她曾担任普洛斯中国区首席财务官。加入普洛斯之前，诸葛女士曾就职于摩根士丹利资产管理公司及德勤会计师事务所。诸葛女士拥有美国西北大学凯洛格商学院和香港科技大学工商管理学院工商管理学硕士学位，并拥有中国人民大学学士学位。

3、东方浩：董事

男，日本国籍，1971年出生，东方浩先生现任普洛斯中国区首席战略官、隐山资本董事长及管理合伙人，负责普洛斯中国整体的战略、物流领域投资及搭建生态链等新兴领域的投资与合作布局。东先生于2006年加入普洛斯，曾任普洛斯中国区高级副总裁，中国区首席投资官，主管战略投资及日本客户管理。在加入普洛斯之前，东先生曾就职于日本大分银行，负责证券投资，之后在野村综合研

究所负责企业战略咨询。东先生在投资方面拥有十多年的丰富经验。1993年，东先生获得武汉大学国际法学士学位。1997年，获得日本大分大学经济学硕士学位。

4、莫志明：董事

男，中国香港籍，1964年出生，莫志明先生现任普洛斯资产联席总裁 - 中国区，负责中国区的商务运营、采购、工程及质量管理、物业管理、信息技术等相关的业务。莫先生还负责与中储发展股份有限公司等普洛斯重要合作伙伴的战略合作。他曾任普洛斯中国区首席商务官。莫先生在航运和物流行业拥有超过三十年的工作经验。加入普洛斯之前，莫先生曾任DHL供应链北亚区首席执行官，DHL全球空运总裁。莫先生拥有纽约大学Stern商学院和香港科技大学国际金融专业硕士学位、加拿大西安大略大学毅伟商学院的高级工商管理硕士学位（EMBA）。莫先生还拥有香港大学交通运输专业硕士学位以及经济管理学士学位，并进修了牛津大学的战略领导力课程。

5、方风雷：董事

男，中国国籍，1952年出生，中山大学中国语言文学和经济学学士。现任发行人董事、厚朴投资基金创办人暨董事长、高盛高华证券董事。曾任中国国际金融有限公司副总裁、中国国际金融（香港）公司总裁、中银国际控股有限公司首席执行官、工商东亚金融控股有限公司首席执行官。

6、周国民：董事

男，中国香港籍，1966年出生，美国纽约州立大学工商管理硕士，香港中文大学学士。现任发行人董事、厚朴投资合伙人、首席财务官。曾任KPMG合伙人、中国投资有限责任公司财务部总监。

7、陈瑞蔚：董事

男，新加坡国籍，1980年出生，新加坡管理大学工商管理本科；现任发行人董事、厚朴投资董事总经理。曾任鹏瑞利集团有限公司中国北区总经理、平安信托执行董事、凯德商用中国南区副总经理。

8、Mark Tan

男，加拿大国籍，1980 年出生，多伦多大学的法学博士荣誉学位、滑铁卢大学计算机科学数学学士学位和经济学学士学位。现任普洛斯集团的法律总顾问，负责监督所有法律事务，包括监管合规，基金管理交易、收购和处置以及其他重大交易的合同谈判等。曾在新加坡Shearman & Sterling LLP为承销商、发行人和私募股权发起人在债券或股权发行方面提供法律服务，此前还曾在高盛以及沙利文和克伦威尔律师事务所工作。工作地点位于新加坡。

报告期内，公司董事和高级管理者人员设置符合香港本地相关法律法规及公司章程的要求。

八、公司主营业务情况

（一）公司的主营业务

发行人的业务性质为投资控股（Investment Holdings），其在中国境内的主要业务为现代仓储开发、经营和物流相关业务。

（二）公司的业务简介

发行人是中国境内最大的现代物流及工业基础设施提供商和服务商，在现代仓储领域具有绝对的领先地位。发行人截至 2021 年 3 月 31 日所拥有已建成的仓储面积超过 3 千万平方米。

普洛斯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管理公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续地创造价值。普洛斯在中国 68 个地区市场，投资、开发和管理着 400 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。作为领先的另类资产投资管理机构，普洛斯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，普洛斯 REIT 是中国首批公募基础设施 REITs 之一，也是上交所首支“仓储物流类”基础设施公募 REIT。普洛斯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，普洛斯引领智慧化前沿，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、制造业等下游行业。

最近三年及一期，普洛斯中国实现营业总收入分别为 80,547.3 万美元、116,667.8 万美元、134,463.6 万美元和 33,538.70 美元；普洛斯中国最近三年及一期分别实现的未计入投资性房地产公允价值变动的税前利润分别为 29,510.9 万美元、44,027.1 万美元、125,809.0 万美元和 5,498.1 万美元，未计入投资性房地产公允价值变动的税前利润率为 39.17%、44.43%、109.48%和 18.99%；净利润分别为 192,675.9 万美元、105,760.5 万美元、125,345.6 万美元和 11,293.8 万美元，净利润率分别为 255.73%、106.73%、109.08%和 39.01%。

发行人最近三年及一期营业总收入构成情况表

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年 1-12 月		2019 年 1-12 月		2018 年 4-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
仓储租赁及基金管理业务	28,950.3	86.32%	114,912.4	85.46%	99,095.4	84.94%	75,344.3	93.54%
其他	4,588.4	13.68%	19,551.2	14.54%	17,572.4	15.06%	5,203.0	6.46%
营业总收入	33,538.70	100.00%	134,463.6	100.00%	116,667.8	100.00%	80,547.3	100.00%

发行人主营业务突出，最近三年及一期，仓储租赁及基金管理业务的收入占营业总收入比例分别为 93.54%、84.94%、85.46%和 86.32%，仓储租赁及基金管理业务的收入主要为仓储租金收入、为仓储客户提供相关的金融服务收入和管理费收入等，其中仓储租金及相关收入最近三年及一期的金额为 62,828.4 万美元、85,225.8 万美元、90,375.6 万美元和 26,100.7 万美元，占营业总收入的比例分别为 78.00%、73.05%、67.21%和 77.82%；管理费收入最近三年及一期的金额分别为 1,899.7 万美元、8,265.9 万美元、10,129.0 万美元和 2,740.6 万美元，占营业总收入的比例分别为 2.36%、7.08%、7.53%和 8.17%。发行人其他收入主要为政府补助、水电费收入和金融资产公允价值变动等，最近三年及一期占营业收入的比重分别为 6.46%、15.06%、14.54%和 13.68%。

发行人最近三年及一期营业总成本构成情况表

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年 1-12 月		2019 年 1-12 月		2018 年 4-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
仓储租赁及基金管理业务	8,109.2	100.00%	40,483.0	100.00%	24,939.2	100.00%	22,368.4	100.00%
其他	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%
营业总成本	8,109.2	100.00%	40,483.0	100.00%	24,939.2	100.00%	22,368.4	100.00%

发行人的营业成本主要由资产及物业管理费、销售成本及其他金融服务成本和物业相关支出构成。最近三年及一期，普洛斯中国的仓储租赁及基金管理业务的成本总金额分别为 22,368.4 万美元、24,939.2 万美元、40,483.0 万美元和 8,109.2 万美元，占营业总成本的比例均为 100%。

发行人最近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年 1-12 月		2019 年 1-12 月		2018 年 4-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
仓储租赁及基金管理业务	20,841.1	81.96%	74,429.4	79.20%	74,156.2	80.84%	52,975.9	91.06%
其他	4,588.4	18.04%	19,551.2	20.80%	17,572.4	19.16%	5,203.0	8.94%
营业总毛利	25,429.5	100.00%	93,980.6	100.00%	91,728.6	100.00%	58,178.9	100.00%

最近三年及一期，仓储租赁及基金管理业务的毛利润金额分别为 52,975.9 万美元、74,156.2 万美元、74,429.4 万美元和 20,841.1 万美元，占营业总毛利的比例分别为 91.06%、80.84%、79.20%和 81.96%；其他业务的毛利润金额分别为 5,203.0 万美元、17,572.4 万美元、19,551.2 万美元和 4,588.4 万美元，占营业总毛利的比例分别为 8.94%、19.16%、20.80%和 18.04%。

发行人最近三年及一期毛利率情况表

科目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
仓储租赁及基金管理业务	71.99%	64.77%	74.83%	70.31%
其他	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
营业总毛利率	75.82%	69.89%	78.62%	72.23%

发行人最近三年及一期的营业总毛利率均保持较高水平，分别为 72.23%、78.62%、69.89%和 75.82%。其中仓储租赁及基金管理业务的毛利率分别为 70.31%、74.83%、64.77%和 71.99%。

（三）发行人主要板块业务情况

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。

发行人最近三年及一期末持有的仓储等资产组合情况表

单位：万平方米

资产组合	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
完工稳定物业 ¹	2,883	2,824	2,417	2,053
完工未稳定物业 ²	218	256	315	295
其他设施 ³	102	97	100	91
在建物业/重新调整物业	551	512	580	581
土地储备	608	643	794	704
合计	4,362	4,332	4,206	3,724

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；

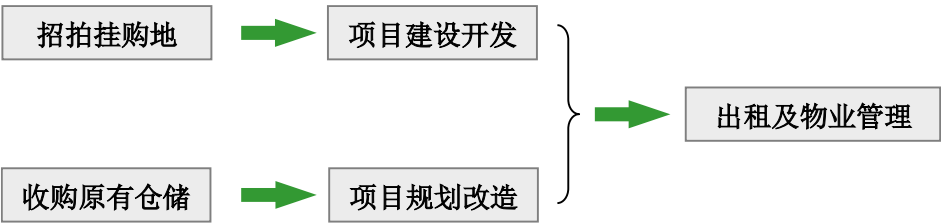
注 2：完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目，行业内一般用此两种表述介绍物业的状态；

注 3：其他设施指停车场和堆场

1、总体业务运行模式

发行人目前的仓储项目开发模式为根据市场需求，发行人选址通过招拍挂拿地，建设物流园区并提供配套物流设施，最终出租给客户使用，同时由专门的资产管理团队提供物流咨询服务。此外，考虑目前国内土地指标较紧张，为合理控制成本，发行人也通过并购或合资的形式，收购现有的物流仓储资产项目，并进行重新规划改造后出租给下游客户。发行人目前以拿地自建为主，对外收购原有仓储并加以规划改造的业务占比不大。

发行人仓储项目总体运行模式图



1) 招拍挂购地阶段

发行人的仓储项目开发采取的是项目制公司管理模式，项目公司绝大部分均由发行人在境外子公司投资设立境内子公司或合营公司来取得土地。

在拿地或是收购原有仓储模式下，发行人的拿地或者是收购原有仓储项目选址决策流程如下：各区域业务人员结合所在地区的工业用地或是仓储用地的出让计划，初步报送拿地需求至发行人内部的投资决策委员会。项目业务人员拿地的主要几个考虑因素为：①人均 GDP 水平；②仓储设施预先招租情况；③当地市场仓储物流园区的租金水平；④内部收益率等。发行人内部投资决策委员会通过分析项目拟投资区域的经济、仓储租赁市场、项目预算及未来现金流等情况做出购地的决策。

由于对于工业用地或是仓储用地的出让，各地政府更看重的是投资方的综合运营能力，希望投资方能够为当地经济带来更大的贡献。因此，发行人凭借较强的现代物流仓储运营能力能够以最优竞争优势的综合方案获取低成本的仓储项

目用地。

发行人最近三年及一期的土地储备情况表

单位：万平方米

项目	2021年3月31日/2021年1-3月	2020年12月31日/2020年1-12月	2019年12月31日/2019年1-12月	2018年12月31日/2018年4-12月
新增土地储备占地面积	39.05	244.10	447.83	394.49
新增土地储备建筑面积	24.76	190.54	384.14	348.44
期末土地储备建筑面积	607.73	642.97	794.12	703.53
期末土地储备占地面积	771.18	814.15	1,037.59	976.32

最近三年及一期，普洛斯中国新增土地储备占地面积分别为 394.49 万平方米、447.83 万平方米、244.10 万平方米和 39.05 万平方米；普洛斯中国新增土地储备的建筑面积分别为 348.44 万平方米、384.14 万平方米、190.54 万平方米和 24.76 万平方米。公司目前拥有充足的潜在项目储备，未来将继续致力于根据客户及市场需求获取土地和开发项目。

最近三年及一期，普洛斯中国的土地储备建筑面积分别为 703.53 万平方米、794.12 万平方米、642.97 万平方米和 607.73 万平方米；年末土地储备占地面积 976.32 万平方米、1,037.59 万平方米、814.15 万平方米和 771.18 万平方米，近年来普洛斯中国土地储备占地面积均维持在 800 万平方米以上。

普洛斯中国主要的拿地或是收购原有仓储设施的业务布局主要在沿海省会城市及经济处于上升期的城市，主要集中在一、二线城市的主要交通枢纽地带。

发行人最近一年末的分区域土地储备情况表

截止日	区域	土地储备占地面积	土地储备建筑面积
2021年3月31日	北部	338.63	231.68
	东部	170.39	169.73
	南部	72.32	78.58
	中西部	189.84	127.75
	合计	771.18	607.73

- 注：1、北部指的是北京、天津、辽宁、黑龙江、吉林、河北等省或直辖市；
- 2、东部指的是山东、上海、江苏、浙江、安徽等省或直辖市；
- 3、南部指的是广东、广西、福建等省；
- 4、中西部指的是四川、陕西、重庆、湖南、河南、湖北、贵州、云南等省或直辖市。

发行人的主要业务模式为仓储项目开发，从而为物流行业提供高效、便捷、安全的现代仓储设施，促进物流业的快速发展，同时发行人从中获取仓储租金收入，而并非以出售仓储项目开发成果获得收入。发行人的待开发土地均为长期持有，过去从未通过出售土地获取收入，未来亦无土地转让的计划。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人拥有土地储备占地面积 771.18 万平方米。在项目开发资金投入方面，发行人将延续过往的投融资模式，在中国境内投资开发、运营仓储物流设施。截至 2021 年 3 月 31 日，公司在建项目的总投资需求约为 210 亿元人民币，已完成投资额约为 127 亿人民币。目前，发行人的仓储项目开发所需资金的主要来源包括：公司的自有资本金投入、公司下属物流地产基金的融资（包括第三方投资者的资本金投入及项目资本回流）以及银行贷款。发行人将结合中国经济环境、行业政策、市场需求及融资环境的变化，并视实际项目开发的具体情况，对公司的开发计划适时进行合理的动态调整。发行人一贯奉行财务审慎政策，高度关注并保持健康、合理、可持续的资本结构，报告期内，发行人的资产负债率一直较低，预计未来项目开发不会带来发行人资产负债结构的重大变化。

2) 项目建设开发阶段

发行人在获取招拍挂土地后在 3-6 月内完成仓储项目的规划设计工作，所有的仓储项目建设开发或是改造项目均由第三方总建筑承包商负责承建。发行人依据以往合作情况，建立了一批约 40-50 家总建筑承包商合作伙伴名单，发行人针对每个新建项目进行公开招标，以此选取合作总建筑承包商。

发行人自建的仓库区分标准库和定制库。标准库一般为双面对开的仓储，一面装载入仓储物品，然后从另外一面运输分销出去的仓库；而定制库是对于合作年限较久，且有特定存储需求的客户，发行人专门为其设计有特定用途的仓库。由于定制库较标准库的建设内容较多、个性化程度更高，因此定制库的开发成本较标准库高，同时其租金水平也随之高于标准库。

发行人最近三年及一期仓储等项目开发情况表

单位：万平方米

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
当期的新开工建筑面积	68.12	293.24	292.81	175.87
当期竣工的建筑面积	21.21	327.34	255.72	179.08
当期末时点的在建建筑面积	563.31	519.27	595.66	588.35

发行人新建开发的项目的平均建设期为 12-18 个月，项目的工程款支付进度安排为：项目开工时预付 20%-30%给建筑总包商，剩余款项待监理商出具监理报告后按进度支付。此外，为确保工程进度，发行人同时监控建筑总包商对分包商工程款的支付情况，实现工程款资金完全用于项目的封闭管理。同时，尾款在工程质保期之后支付给建筑总包商。

针对收购而来的项目，发行人大部分为采取依据下游租户的需求进行重新规划改造的管理运行模式。

3) 出租及物业管理阶段

对于新建物流园，第一年为建设期及招租期、第二年为租赁稳定期。近年来普洛斯中国完工稳定物业的出租率基本保持在 90%左右。同时，发行人分别在总部和区域公司建立了专门的仓储销售团队，负责仓库的招商引租。

发行人最近三年及一期的物业出租情况表

单位：万平方米、元/平方米/月

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总建筑面积 (完工物业)	3,191.03	3,169.89	2,815.95	2,431.68
可供出租面积 (完工物业)	3,158.09	3,137.30	2,804.13	2,414.16
实际出租面积 (完工物业)	2,522.20	2,576.18	2,260.06	2,069.56
其中：完工稳定物业	2,481.75	2,508.88	2,193.86	1,935.57
完工未稳定物业	40.45	67.29	66.20	133.99
出租率 (完工稳定物业)	87%	87%	88%	91%

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
平均租金水平 (完工稳定物业)	36.80	36.33	34.72	33.77

注：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。

发行人的完工物业保持较高的出租水平，最近三年及一期的完工稳定物业的出租率分别为 91%、88%、87%和 87%，处于较高水平；平均租金水平保持平稳增长态势，同期平均租金水平分别为 33.77 元/平方米/月、34.72 元/平方米/月、36.33 元/平方米/月和 36.80 元/平方米/月。

发行人已建园区布局全国，多数分布于东部地区，已建园区的出租率维持在较高水平，月平均租金稳步上升。

发行人最近一期末分区域出租情况表

单位：个、万平方米、元/平方米/月

截止日	区域	园区数目	总建筑面积 (完工物业)	可供出租面积 (完工物业)
2021 年 3 月 31 日	北部	82	614.35	608.69
	东部	186	1,521.23	1,504.64
	南部	48	351.47	348.12
	中西部	88	703.97	696.64
	合计	404	3,191.03	3,158.09

注：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

(1) 主要合作的客户

发行人选择合作的客户侧重于大中型客户，涵盖全球 500 强企业、跨国企业及国内大型企业集团等。从行业区分，则发行人的主要客户行业为第三方物流行业、电商零售行业、制造行业和医药行业。

目前，凭借发行人的仓储等项目网络化、规模化优势，普洛斯中国在中国境内的客户组合变得极为多元化，截至 2021 年 3 月 31 日已拥有超过 1,300 家来自不同行业的租户。

发行人最近一期末的 10 大租户情况表

截止日	排名	租户	租赁面积占比	行业
2021 年 3 月 31 日	1	京东	5.8%	零售
	2	百世	5.8%	第三方物流
	3	顺丰速运	4.8%	第三方物流
	4	领先的电子商务公司	2.1%	第三方物流
	5	德邦快递	1.9%	第三方物流
	6	海尔	1.6%	第三方物流
	7	阿迪达斯	1.1%	零售
	8	恒伟	1.0%	第三方物流
	9	中外运	1.0%	第三方物流
	10	利丰	0.9%	第三方物流
		合计	26.0	

发行人在中国境内的最近一期的前 10 名仓储租户占据总租赁面积不超过 30%，不存在依赖单一租户的风险，且客户为大多为城市配送相关的第三方物流企业和电商零售企业，刚性需求较大。

（2）租赁期限

发行人与客户签订的租赁合约一般为 3-5 年。对于定制仓客户，租赁期限基本要求 10 年，截至 2021 年 3 月 31 日，普洛斯中国与下游租赁客户的租约距到期日平均约 2 年。对于租赁客户提前解约的情况，依据发行人与承租人签订的租赁合同协议，需要承租人继续支付后续的仓储租金。因此，发行人能够有效的降低租户的违约风险，确保租金收入稳定增长。

（3）租金水平

租金根据当地市场价格定价，由于发行人可提供高品质的仓储物业，且仓库管理水平较高以及较好的品牌认知度和仓储位置布局，因而可以获得较高的市场认同和高于市场平均水平的租金。仓储租金的结算模式签订租约时租户需预交租金保证金，后续的租金为按月或按季现金支付。

（4）仓储物流园的物业管理

发行人将全部仓储物流园区的物业管理工作外包给第三方物业管理公司，由第三方物业管理公司负责对物流园区的安全、保洁、维护等工作，发行人按月向第三方物业管理公司支付物流园区的物业管理费。同时在年末，发行人会对仓储物流园的第三方物业管理公司的服务情况展开调研，如出现租户满意水平较低的情况，发行人则会将更换第三方物业管理公司，以确保租户的服务满意度。

（四）发行人在建项目情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人主要的在建工程均取得了相关的项目批复文件及环境评估文件，符合相关法律法规的规定，符合国家相关政策。发行人主要的在建工程情况如下：

发行人截至 2021 年 3 月 31 日主要在建工程情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设周期	计划总投资 金额	已投资金 额	资金来源
1	普洛斯南沙榄核西物流园	2020 年 5 月 -2022 年 1 月	35,370	18,610	自有资金 60%及借款 40%
2	江阴环普国际产业园	2020 年 6 月 -2022 年 1 月	25,830	10,630	自有资金和 借款各 50%
3	环普杭州经开区南产业园	2020 年 12 月 -2022 年 4 月	57,320	31,450	自有资金 32%及借款 68%
4	苏州普洛斯物流园	2020 年 7 月 -2022 年 4 月	72,480	46,920	自有资金 52%及借款 48%
5	普洛斯淮安经开物流园	2020 年 10 月 -2021 年 6 月	22,670	13,390	自有资金和 借款各 50%
6	普洛斯济南崔寨物流园	2020 年 11 月 -2022 年 8 月	50,230	12,880	自有资金和 借款各 50%
	合计		263,900	133,880	

注：建设周期起始日指设计开工日，即开始设计的日期，并非实际的物理动工日；建设周期终止日指项目竣工并投入使用的日期。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人主要在建项目简介如下：

1、普洛斯南沙榄核西物流园

此项目坐落于广州市南沙区榄核新涌工业园内。项目包括两栋双层坡道库。

发行人拥有此项目 39%股份。项目总投资预计将达到 3.54 亿人民币，自有资金投入将达到总计 2.13 亿人民币。项目已经取得了符合国家相关法律法规规定的相关证照，诸如土地证，规划许可证和施工许可证等。

截至 2021 年 3 月 31 日，该项目已经完成总投资 1.86 亿人民币，项目预计于 2022 年 1 月完工。

2、江阴环普国际产业园

该项目坐落于无锡江阴市高新区青阳工业园区内。项目包括三栋单层厂房和两栋双层坡道库。发行人拥有此项目 56%股份。项目总投资预计将达到 2.58 亿人民币。自有资金投入将达到总计 1.29 亿人民币。项目已经取得了符合国家相关法律法规规定的相关证照，诸如土地证，规划许可证等。

截至 2021 年 3 月 31 日，该项目已经完成总投资 1.06 亿人民币，项目预计于 2022 年 1 月完工。

3、环普杭州经开区南产业园

该项目位于浙江省杭州经济技术开发区内。项目规划建设五栋双层电梯库。发行人拥有该项目 100%的股份。项目总投资预计将达到 5.73 亿人民币。自有资金投入将达到总计 3.90 亿人民币。项目已经取得了符合国家相关法律法规规定的相关证照，诸如土地证，规划许可证等。

截至 2021 年 3 月 31 日，该项目已经完成总投资 3.14 亿人民币，项目预计于 2022 年 4 月完工。

4、苏州普洛斯物流园

该项目位于江苏省苏州工业园区唯亭东区。发行人持有该项目 28.4%股份。项目现存一栋三层办公楼，规划建设三栋双层电梯库和一栋高货架仓库。总投资人民币 7.25 亿，其中资本金 3.76 亿。

截至 2021 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 4.69 亿元人民币，项目预计于 2022 年 4 月完工。

5、普洛斯淮安经开物流园

该项目位于江苏省淮安经济技术开发区内。发行人持有该项目 56%股份。项目计划建设三栋单层仓库和一栋三层宿舍楼。总投资人民币 2.27 亿，其中资本金 1.14 亿。

截至 2021 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 1.34 亿元人民币，预计于 2021 年 6 月完工。

6、普洛斯济南崔寨物流园

该项目位于山东省济南经济技术开发区内。发行人持有该项目 56%股份。项目计划建设四栋双层坡道库。总投资人民币 5.02 亿，其中资本金 2.51 亿。

截至 2021 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 1.29 亿元人民币，预计于 2022 年 8 月完工。

（五）发行人的主要资质

发行人从事的仓储物流相关业务无相关资质要求。

九、公司所处行业状况及竞争情况

（一）行业概述

公司所处行业为物流仓储业。近几年，我国仓储行业得益于内需拉动、电子商务蓬勃发展而快速增长。但随着传统地产商的进入及电商自建仓库步伐的加快，未来仓储行业竞争压力或将加大。

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 2020 年的 6,863.94 亿元，年复合增长率达到 12.19%。截至 2018 年底，我国营业性通用（常温）仓库面积约 10.60 亿平方米，比 2017 年底的 10.38 亿平方米增长 2.1%。在冷库方面，截至 2018 年底，我国冷库总容积约 1.47 亿立方米，比 2017 年底增长 8.63%。

2011 年-2020 年国内仓储业固定资产投资情况

单位：亿元



资料来源：国家统计局、WIND

（二）行业政策情况

2014 年，伴随着我国经济逐渐步入“新常态”，国家高度重视物流及仓储业发展，先后出台多项利好政策。政策环境持续改善，进一步稳定和明确了物流业在国民经济中的基础性、战略性地位，明确了仓储业在物流业中的地位以及仓储业转型升级与各类配送中心发展的方向。

2014 年 8 月，国务院发布的《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》明确指出，现阶段，我国生产性服务业重点发展研发设计、第三方物流、融资租赁、信息技术服务、节能环保服务、检验检测认证、电子商务、商务咨询、服务外包、售后服务、人力资源服务和品牌建设。优化物流企业供应链管理服务，提高物流企业配送的信息化、智能化、精准化水平，推广企业零库存管理等现代企业管理模式。加强核心技术开发，发展连锁配送等现代经营方式，重点推进云计算、物联网、北斗导航及地理信息等信息技术在物流智能化管理方面的应用。

2014 年 9 月 12 日，国务院印发《物流业发展中长期规划(2014~2020 年)》，进一步凸显仓储业在国民经济中的基础性、战略性地位。这是自 2009 年 4 月《物

流业调整和振兴规划》以来，国务院下发的又一物流行业纲领性文件。《规划》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”，涉及仓储业发展的内容主要有十二个方面：一是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；二是在大中城市和制造业基地周边加强现代化配送中心规划；三是鼓励仓储等传统物流企业向上下游延伸服务；四是引导传统仓储企业采用现代管理理念和技术装备，提高服务能力；五是鼓励传统仓储等企业建设第三方供应链管理平台；六是支持建设与制造企业紧密配套、有效衔接的仓储配送设施和物流信息平台；七是鼓励采用节能型绿色仓储设施，推广集装单元化技术；八是建立全国托盘共用体系，支持仓储、转运、停靠和卸货站点等设施的标准化建设和改造；九是构建电子商务物流服务平台和配送网络，建成一批区域性仓储配送基地；十是重点推进仓储等物流标准的制修订工作；十一是加强应急仓储、中转、配送设施建设；十二是抓紧研究制定仓储管理等相关法律法规或部门规章。

2014年9月24日，国家商务部出台《关于促进商贸物流发展的实施意见》，围绕提高物流社会化、专业化、标准化、信息化、组织化和国际化水平，明确提出：支持传统仓储企业转型升级，向配送运营中心和专业化、规模化第三方物流发展，鼓励仓储、配送一体化，引导仓储企业规范开展担保存货第三方管理；大力发展共同配送，继续做好城市共同配送试点工作，鼓励推广共同配送、统一配送、集中配送等先进模式；提高商贸物流专业化水平，大力发展电子商务物流，满足跨境电商的快速发展要求；鼓励各类农产品生产加工、冷链物流、商贸服务企业改造、新建一批适应现代流通和消费需求的冷链物流基础设施；鼓励绿色物流发展，引导一批商贸物流园区向绿色物流功能区转型，加大绿色物流装备、技术、仓储等设施的推广使用力度；完善再生资源回收体系，建立服务于生产和消费的逆向物流网络，促进资源的循环利用。

2015年6月及11月，国家标准委、商务部分别印发了《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》和《商贸物流标准化专项行动计划》，以国务院部分城市物流工作座谈会议精神和《物流业发展中长期发展规划》为指导，以降低物流

成本、提高物流效率为目标，从托盘标准化入手，统筹协调、有序推进，在快速消费品、农副产品、药品流通领域，率先开展标准托盘应用推广及循环共用，带动上下游关联领域物流标准化水平的提高；从物流综合信息服务平台建设规范和服务规范入手，增强平台服务功能，促进资源共享和信息互联互通。专项行动以“确定重点，示范带动、以点带面，分步实施、积极探索，发挥合力、政策配套，注重实效”为工作原则，以“提高标准化托盘普及率、推进相关领域标准化进程、提升托盘循环共用水平、完善托盘公共运营服务体系、制定相关服务规范”为主要内容，降低物流成本，提高物流效率，带动供应链上下游关联领域物流标准化水平的不断提高。

2016年7月29日，国家发改委印发了关于《“互联网+”高效物流实施意见》的通知，要求深入推进供给侧结构性改革，顺应物流领域科技与产业发展的趋势，加快完善物流业相关政策法规和标准规范，推动大数据、云计算、物联网等先进信息技术与物流活动深度融合，推进“互联网+”高效物流与大众创业万众创新紧密结合。《“互联网+”高效物流实施意见》强调，将完善相关领域市场准入制度，鼓励各类社会资本参与互联网和物流业的深度融合，推动物流业规模化、集约化、网络化发展。探索电商物流企业等级评定和信用分级管理，支持建立以消费者评价为基础，以专业化第三方评估为主体的市场化电商物流信用评级机制。

2017年2月8日，商务部、交通运输部等五部委联合发布《商贸物流发展“十三五”规划》，提出要加强物流节点建设，畅通城乡商贸物流通道，构建多层次商贸物流网络；加强基础设施建设，提升运输等公共服务水平，支持具有公益性的城市配送公共服务设施建设；加强商贸物流标准化建设，到“十三五”末使标准托盘使用率达到30%；加强商贸物流信息化建设，深入实施“互联网+”高效物流行动，鼓励有条件地区开展政府物流信息共享平台建设，实现便民利企；推动商贸物流集约化发展，形成一批技术水平先进、主营业务突出、核心竞争力强大的大型现代物流企业集团，打破地区和行业界限，整合需求不足、同质化竞争严重的物流园区；推动电子商务、冷链、医药等专业物流发展，推动商贸物流国际化、绿色化、诚信化发展。

2018年1月23日，国务院印发《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》，指出要落实好现有相关用地政策，保障电子商务快递物流基础设施建设

用地。在不改变用地主体、规划条件的前提下，利用存量房产和土地资源建设电子商务快递物流项目的，可在 5 年内保持土地原用途和权利类型不变，5 年期满后需办理相关用地手续的，可采取协议方式办理。

2018 年 12 月，国家发改委、交通运输部发布《国家物流枢纽布局和建设规划》，指出到 2020 年，通过优化整合、功能提升，布局建设 30 个左右辐射带动能力较强、现代化运作水平较高、互联衔接紧密的国家物流枢纽，促进区域内和跨区域物流活动组织化、规模化运行，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业初步建立符合我国国情的枢纽建设运行模式，形成国家物流枢纽网络基本框架。

（三）行业运行现状

1、物流行业运行情况

近年来随着电子商务的蓬勃发展、在线零售的需求快速增长，适用电商的专用仓库严重紧缺，促进了电商公共仓库的建设。电商企业自建仓库步伐加快。由于仓储行业巨大的发展潜力，传统商业地产企业也开始扩展物流相关业务，进军仓储行业。

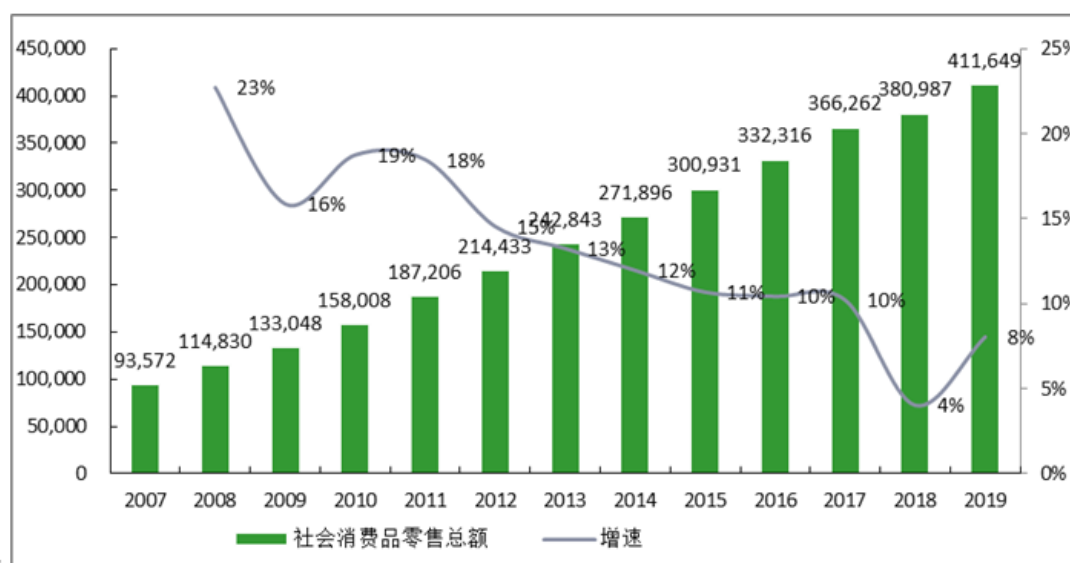
2、电商行业运行情况

我国电商网购的市场规模从 2007 年的 560 亿元增长到 2019 年的 106,324 亿元，年均复合增速约为 54.84%。快递业务量从 2007 年的 12 亿件增长到 2019 年的 635 亿件，业务量规模已经位居世界第一，年化复合增速高达 39.20%。业务收入从 2007 年 343 亿元增长到 2019 年 7498 亿元，年化复合增速高达 29.31%。

《国务院关于促进快递业发展的若干意见》提出，到 2020 年我国快递行业发展目标为：快递市场规模稳居世界首位，快递年业务量达到 500 亿件，年业务收入达到 8,000 亿元。

2007-2019 年中国社会消费品零售总额

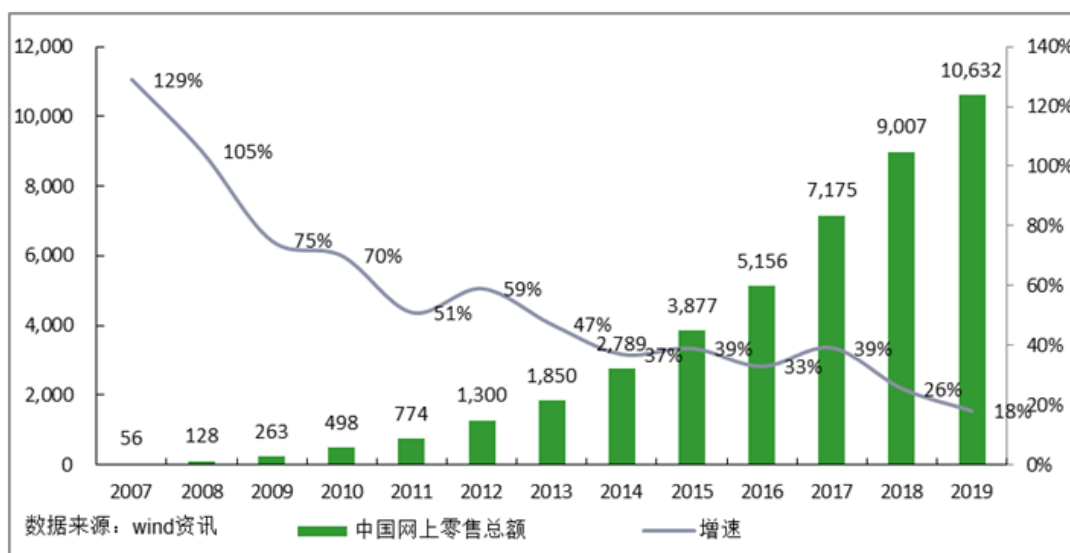
单位：亿元



资料来源：国家统计局、WIND

2007-2019 年中国网购市场规模

单位：十亿元



资料来源：国家统计局、WIND

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。

（四）行业壁垒与上下游关联性

1、行业壁垒

（1）资金壁垒

目前我国，传统仓储业依然占据主导地位。传统仓储业对基础设施依赖性很高。土地、仓库、交通运输工具等生产要素的获取均需要大量的资金做支持。尤其是现在第三方物流的发展并未成熟，仓储基础设施的租赁业务也并未形成规模。因此当前及以后较长的一段时间内，进入仓储业对资本大规模的要求将依然持续。对资本规模的限制增大了仓储业的进入壁垒。

（2）技术壁垒

目前仓储业的机械化、自动化、信息化水平还不高，相应地仓储业的技术壁垒还比较低。仓储行业公司要提高仓库利用率，保持高效率的存货流转，实施精确的存货控制，没有计算机的信息管理和处理是不可能实现的。信息技术的发展为仓储业发展提供技术保障，把物流相关业务与信息化技术很好地融合在一起，大大提高了物流的速度。随着仓储业机械化水平的不断提高，对于技术的要求自然也会越来越高。

2、上下游行业之间的关联性

仓储物流行业的上游主要包括土地开发和建筑承包商。公司主要通过土地市场招拍挂方式和收购二手地块方式，及时补充公司的土地储备。而仓储项目的建设、开发或是改造项目均由第三方总建筑承包商负责承建。

仓储物流行业的下游主要包括了第三方物流、零售业、快速消费品、汽车配件等行业的租户，为其下游行业提供便捷、高性价比的物流配送设施，不断提高供应链效率，并为客户提供高效便捷的整体解决方案，达成战略拓展目标。

（五）行业竞争情况及发展趋势

1、物流仓储行业竞争情况

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，竞争较为激烈。截至 2020 年 12 月 31 日，我国大型仓储物流设施运营商中，普洛斯中国持有完工现代仓储面积超过 3 千万平方米。

2、物流仓储行业发展趋势

随着互联网以及各种信息技术的发展，信息技术实现了数据的快速、准确传递，提高了现代物流企业在运输、装卸、仓储配送、采购、订货、订单处理的自动化水平，使物流企业与其它企业间的信息沟通交流、协调合作方便快捷。方兴未艾的物联网技术更能有效跟踪和管理物流渠道中的货物，精确计算物流活动的成本，使得物流管理效率得到了极大的提高。

未来，我国“一路一带”、“京津冀一体化”、“长江经济带”等战略的实施对物流业发展提出更高的要求。2014 年我国相继出台了《物流业发展中长期规划（2014～2020 年）》、《关于促进商贸物流发展的实施意见》、《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》和《商贸物流标准化专项行动计划》等文件，涉及推进仓储建设、仓储延伸服务、仓储管理、仓储标准的制定等多项内容。我国物流仓储业发展的政策环境持续改善。

（六）发行人竞争优势

按照仓储物流等物业的总建筑面积计算，发行人是中国境内最大的现代物流设施提供商。中国是世界第二大经济体，是非常具有潜力的市场。发行人为国内物流地产行业的领军企业，竞争优势主要体现在：

1、卓越的品牌与本土团队

作为中国市场领先的现代物流设施提供商，普洛斯中国的品牌吸引了众多国际客户和本地客户，并在客户中享有良好的声誉。普洛斯中国的管理团队均是行业内的专家，深刻了解本土市场，能够深入理解并快速响应客户的需求。

普洛斯中国无论是在物流仓储设施的质量上还是提供给客户的服务上，都设

立了高标准，使得普洛斯的品牌在客户的眼中代表了卓越的品质和优秀的服务。客户的保留率高，也反映出客户对普洛斯中国高品质产品和服务的需求。

普洛斯中国拥有丰富的本土市场知识，致力于将国际经验与本土知识相结合，始终业绩出众。普洛斯中国自 2003 年前后进入中国市场后，坚持通过自主购地开发、收购、合作等方式，获得了大量的优质土地储备，形成了覆盖国内主要城市的仓储物流网络。

普洛斯中国对每个项目都采用研究驱动、规范制度化的投资流程，投资委员会根据事先约定的投资标准来评估项目。普洛斯中国在开发过程中进行广泛的可行性研究并与当地政府密切合作来制定物流园区的总体规划。

2、网络规模

普洛斯中国拥有约 3,191 万平方米的完工物业。普洛斯中国的网络规模为客户提供灵活的解决方案，可以帮助客户快速建立满足需求的物流网络，并提供弹性扩展空间，支持客户提高物流效率。

普洛斯中国在中国的庞大物流设施网络、现代化的物流仓储设施，方便客户增加现有节点仓储面积或扩展物流网络节点，来适应其自身业务的增长。约有 50% 的客户群与普洛斯中国在多个城市达成合作，同时约有超过 70% 的新租赁和扩租面积来自于现有客户的扩展需求。

3、多元化收入基础

发行人拥有多元化的客户基础，包括 1,300 余家来自不同行业的客户，租户在中国 43 个城市租赁了发行人持有的超过 2,000 栋仓库。发行人的租户包括大中型的跨国和本土企业，涵盖了第三方物流、零售、工业制造、贸易等行业。这些租户服务的终端用户更是涉及了大量的行业，如电子、快消品、零售/快餐连锁、一般物流服务、汽车及零部件、医药/医疗器械和机械等。优质且多元化的租户结构、广泛的行业覆盖使得发行人能够最大程度地分散经营风险，增强持续盈利能力。

4、增值的集成解决方案

发行人提供了一套综合的物流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。基于从设计开发到设施管理的综合实力，发行人全面规划综合开发中国的物流仓储设施，主要包括以下方面：

1) 对相关的区域、城市、特定项目进行可行性研究。公司的投资过程是由研究驱动、规范并且制度化的。

2) 从项目开发前至开发结束，公司会与当地政府紧密合作，了解他们的需求和期望，以此制定经济上可行的总体开发规划。这会鼓励地方政府支持普洛斯竞标位置优越的土地，使得公司为客户提供成本更优、时效更高的解决方案。

3) 公司会密切参与整个项目的开发过程，确保项目按计划的进度完成。开发完成的物流设施是严格按照标准建造的，以满足跨国企业客户和本土企业客户的高标准需求。

4) 对于完工的物流仓储设施，为了确保设施质量，公司会提供持续的设施管理和客户服务，包括定期的维护检查等。

通过向客户提供集成解决方案的商业模式，发行人大幅提高了自身产品的竞争力，能够更好的吸引和保留客户，维护发行人的市场领先地位。

5、规模经济效益

作为中国最大的现代物流仓储设施提供商和服务商，发行人通过在建造合同与物业管理合同的谈判，以及优化人力资源和信息系统来降低成本。发行人拥有高出租率的现代化物流设施。发行人的现代化物流仓储设施安全高效、环境友好、空间利用充分；现代化设备设施、运作效率高；安全设施及管理便利及其他增值特点。中国地区的完工稳定物业的出租率在最近三年及一期末均达到 85%以上。同时，仓储租金收入在此期间也维持在一个稳定的水平，通过提供高品质的仓储物业，发行人也可以获得市场的高度认可。

（七）发展战略目标

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 68 个地区市场。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 98 亿元人民币（约合 16 亿美元），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。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一支新的物流收益型基金，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 12 月 31 日，发行人在中国共管理着 7 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。此外，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施投资基金（以下简称“普洛斯 REIT”）于 2021 年 6 月 21 日在上海证券交易所上市交易，发行规模 58.35 亿元。普洛斯 REIT 是全国首批公募基础设施 REITs 之一，普洛斯中国为原始权益人、子公司普洛斯投资（上海）有限公司为外部管理机构，发行人将持续为普洛斯 REIT 资产提供运营管理服务。基金管理平台及 REIT 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。

十、发行人最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人不存在重大资产重组的情况。

十一、公司报告期内违法、违规及受处罚的情况

公司报告期内不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的违法、违规或行政处罚案件。

十二、发行人报告期内资金被违规占用及关联方担保情况

发行人为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2021 年 3 月 31 日，相关银行借款余额约为 193,892,000 美元。

此外，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人为关联方普洛斯商业保理（重庆）有限公司于 2020 年 8 月发行的总额为 205,000,000 元人民币（约合 31,745,000 美元）的资产支持证券提供担保。该资产支持证券的期限为 2020 年至 2022 年，固定利率为 3.85%。截至 2021 年 3 月 31 日，普洛斯商业保理（重庆）有限公司的资产支持证券的余额约为 31,689,000 美元。

除上述担保外，报告期内发行人不存在其他为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况，亦不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

十三、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排

1、对信息披露的管理制度

发行人已按照有关规定制订了完善的《信息披露管理办法》，明确了公司内部机构、控股子公司的信息披露事务管理和报告制度；明确了重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。公司制定了《普洛斯中国控股有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，并严格按照《受托管理协议》及不时修订的《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定，逐层落实了信息披露责任，保证公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

2、投资者关系管理制度

发行人围绕实际控制人普洛斯集团的相关规定对投资者关系工作进行规范和管理，提升投资者沟通的效率，保持良好的公司形象，提高公司治理水平。

十四、公司履行社会责任情况

自 2006 年以来，普洛斯汇聚社会各界资源，联合顺丰、唯品会、德邦、救世军、中国青少年发展基金会、洛阳市老区建设促进会等企业和机构，帮助中国偏远地区的 14 所小学新建了教学设施，改善校园环境，并通过组织教师培训提升学校的教学软环境，惠及 8000 多名学生。

上海泉爱公益基金会由普洛斯发起，致力于从事非营利性公益活动。基金会旨在通过在中国偏远地区的学校，开展音乐和英语公益助学项目，提升农村音乐、英语教学质量，增强学生的创造力、自信心，增强沟通交流能力，缩小城乡教育差距，促进教育均衡发展。基金会名为“泉爱”，寓意着唤醒儿童才能、激情、自信和热情的同时，希望该项目像泉水一样，涌动不息，不断影响社会公众，推动对乡村教育的投资。截至目前，惠及 53 所项目学校的 22,000 名学生。

自 2013 年以来，普洛斯就是全球不动产可持续发展标准（CRESB）组织的成员。该组织由行业驱动，被广泛认为是房地产和基础设施投资领域领先的全球

ESG 标准，我们的基金一直获得 GRESB 的“绿色之星”评级，并在同行中名列前茅。

2020 年初，新型冠状病毒疫情爆发，普洛斯发动全球网络，采购捐赠一百多万件医疗物资（医用口罩、防护服、手套、脚套、护目镜等），通过普洛斯投资（上海）有限公司和其发起成立的泉爱公益基金会捐赠给武汉及周边受疫情影响严重地区的医疗和隔离机构。同时，疫情防控工作中，物流园区是防疫物资的重要中转节点。以普洛斯为代表的仓储物流行业为抗疫提供了充足的仓储资源及保障，为应急抗疫物资及时的采购、运输、贮存及供给保驾护航。

物流园区方面，普洛斯率先无偿开放全国 40 多个城市近 110 个物流园区的仓储资源，用于抗疫物资的应急中转。位于疫区武汉及周边地区的普洛斯物流园成为支援湖北疫情防控物资的直接保障，壹基金、新阳光慈善基金等合作伙伴也先后使用普洛斯的仓储设施作为抗疫物资中转站。新阳光慈善基金在普洛斯武汉黄陂园区先后临时储放 42 台呼吸机、200 台制氧机、500 台空气消毒机等捐赠给武汉抗疫指定医院的重要设备，由医院前来园区提取，确保医疗物资及时支援抗疫一线。

管理机制方面，普洛斯第一时间启动了园区疫情管理机制并与政府相关职能部门积极沟通配合，通过和客户一起进行员工培训，加强园区出入人员管理，增加巡查和公共区域消杀，调整运营减少人员聚集等措施，确保全国各个园区正常运营并保障好园区内工作人员及资产的安全，为抗击疫情提供了强有力的支持和保障。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务基本情况

（一）发行人财务报表的编制基础及审计情况说明

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司 2018 年 4-12 月（自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度⁸）、2019 年度（截至 2019 年 12 月 31 日止 12 个月）、2020 年度（截至 2020 年 12 月 31 日止 12 个月）及 2021 年 1-3 月（截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月）期间的财务状况、经营成果和现金流量。除有特别注明外，本节中出现的自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度、2019 年度、2020 年度的财务信息来源于公司经毕马威会计师事务所（KPMG）审计的按照香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》及香港《公司条例》的规定编制的自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止财年、自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止财年和自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止财年合并财务报表的内容。截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月的财务信息来源于公司经毕马威会计师事务所（KPMG）审阅的按照香港会计师公会颁布的《香港会计准则》第 34 号规定编制的截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月期间的季度财务报告的内容。公司近三年审计报告均为标准无保留意见。公司截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月的财务报表未经审计。

除特别说明外，本募集说明书摘要所涉及 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度的数据取自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止年度经审计财务报告的当期数据，2019 年 1-12 月的数据取自截至 2019 年 12 月 31 日止 12 个月经审计财务报告的当期数据，2020 年 1-12 月的数据取自截至 2020 年 12 月 31 日止 12 个月经审计财务报告的当期数据，2021 年 1-3 月的数据取自截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月未经审计财务报告的当期数据。

2018 年 12 月末、2019 年 12 月末、2020 年 12 月末及 2021 年 3 月末，根据

⁸ 于截至 2018 年 3 月 31 日止年度（2018 财年）的经审计的年度财务报告之后，发行人之财务年度结算日由 3 月 31 日更改为 12 月 31 日。因此，发行人 2018 年 4-12 月涵盖由 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止 9 个月期间。

中国人民银行授权中国外汇交易中心公布，银行间外汇市场美元兑人民币的汇率中间价分别为：6.8632、6.9762、6.5249 和 6.5641。由于公司财务报告列示的货币为美元，而功能性货币为人民币，因此公司在编制各财务期间报表时采用美元兑人民币的汇率情况如下：

发行人各财务期间编制财务报表所用美元兑人民币的汇率情况

财务期间	资产负债表	利润表	现金流量表
截至 2018 年 12 月 31 日止 9 个月	6.8632	6.6897	6.6897
截至 2019 年 12 月 31 日止 12 个月	6.9762	6.8956	6.8956
截至 2020 年 12 月 31 日止 12 个月	6.5249	6.9003	6.9003
截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月	6.5641	6.4817	6.4817

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司三年财务报告及截至 2021 年 3 月 31 日止 3 个月财务报告，以及本募集说明书摘要中其它部分对于本公司经营与财务状况的简要说明。

（二）合并报表范围主要变化

发行人报告期的财务报表合并范围的变化，具体如下：

1、2021 年 3 月末纳入合并报表范围较 2020 年 12 月末的变化

截至 2021 年 3 月末，公司合并报表范围较 2020 年 12 月末增加 46 家公司，减少 8 家公司，其中以新设成立方式取得的为 44 家，以收购形式取得的为 2 家；同时在此期间，公司合并报表范围较 2020 年 12 月末以清算方式减少 1 家公司，以处置方式减少 7 家公司。

截至 2021 年 3 月 31 日发行人纳入合并报表范围较 2020 年 12 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	普洛斯（成都）高新区工业物流园开发有限公司	减少	处置
2	义乌普杰仓储有限公司	增加	收购
3	桐乡普洛斯仓储设施有限公司	减少	处置
4	民商（南宁）物联网科技有限公司	减少	处置
5	佛山市普杨仓储有限公司	减少	清算
6	深圳伍毅网络科技有限公司	增加	新设
7	珠海隐安投资咨询有限公司	增加	新设
8	安徽诺涵智能设备有限公司	增加	收购
9	重庆普飞仓储服务有限公司	增加	新设

10	长沙隐冰企业管理有限公司	增加	新设
11	南京隐合投资管理有限公司	增加	新设
12	上海隐团企业管理有限公司	增加	新设
13	上海鼎奉数据科技有限公司	增加	新设
14	普数投资（珠海）有限公司	增加	新设
15	珠海普易物流产业投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
16	天津自贸试验区隐欢企业管理咨询有限公司	增加	新设
17	普发（台州）仓储有限公司	增加	新设
18	武汉航港物流有限公司	增加	新设
19	GLP Golden Lincoln B Holdings Limited	减少	处置
20	NRL Investment Holdings Pte. Ltd.	减少	处置
21	Hidden Hill SPV IV	减少	处置
22	GLP Golden Lincoln B Partners, LP	减少	处置
23	CLF Singapore (1) Pte. Ltd.	增加	新设
24	CLF Singapore (2) Pte. Ltd.	增加	新设
25	CLF Singapore (3) Pte. Ltd.	增加	新设
26	CLF Singapore (4) Pte. Ltd.	增加	新设
27	CLF Singapore (5) Pte. Ltd.	增加	新设
28	CLF Singapore (6) Pte. Ltd.	增加	新设
29	CLF Singapore (7) Pte. Ltd.	增加	新设
30	CLF Singapore (8) Pte. Ltd.	增加	新设
31	CLF Singapore (9) Pte. Ltd.	增加	新设
32	GLP China Capital Investment 18 Limited (Cayman co)	增加	新设
33	GLP China Capital Investment 19 Limited (Cayman co)	增加	新设
34	GLP China Capital Investment 20 Limited (Cayman co)	增加	新设
35	GLP China Capital Investment 21 Limited (Cayman co)	增加	新设
36	GLP China Capital Investment 22 Limited (Cayman co)	增加	新设
37	GLP China Capital Investment 23 Limited (Cayman co)	增加	新设
38	GLP China Capital Investment 24 Limited (Cayman co)	增加	新设
39	GLP China Capital Investment 25 Limited (Cayman co)	增加	新设
40	GLP GCH Investment 13 Limited	增加	新设
41	GLP GCH Investment 14 Limited	增加	新设
42	GLP GCH Investment 15 Limited	增加	新设
43	GLP GCH Investment 16 Limited	增加	新设
44	GLP GCH Investment 17 Limited	增加	新设
45	GLP-Uban G Plus China Holdings Limited	增加	新设
46	G Plus Logistics Infrastructure Company Limited	增加	新设
47	GLP Thor GP Limited	增加	新设
48	Hidden Hill SPV VI	增加	新设

49	Hidden Hill SPV VII	增加	新设
50	Hidden Hill SPV VIII	增加	新设
51	Global Aviation Logistics Holdings Limited	增加	新设
52	GLP Thor LP Limited	增加	新设
53	CLF Partner III Limited	增加	新设
54	CLF3 Sponsor Limited	增加	新设

2、2020 年 12 月末纳入合并报表范围较 2019 年 12 月末的变化

截至 2020 年 12 月末,公司合并报表范围较 2019 年 12 月末增加 171 家公司,减少 114 家公司,其中以新设成立方式取得的为 154 家,以收购形式取得的为 17 家;同时在此期间,公司合并报表范围较 2019 年 12 月末以清算方式减少 7 家公司,以处置方式减少 107 家公司。

截至 2020 年 12 月 31 日发行人纳入合并报表范围较 2019 年 12 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	珠海普翎股权投资基金（有限合伙）	增加	新设
2	供销普洛斯（北京）企业运营管理有限公司	增加	新设
3	普洛斯科技（上海）有限公司	增加	新设
4	普洛斯物流仓储基础设施 1 号私募投资基金	增加	新设
5	普洛斯物流仓储基础设施 2 号私募投资基金	增加	新设
6	杭州缙云科技有限公司	增加	新设
7	上海普隆商业管理有限公司	增加	新设
8	普冷库购（上海）电子商务有限责任公司	增加	新设
9	海南普嘉信合股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	新设
10	大连普顺仓储设施有限公司	增加	新设
11	普冷国际物流（北京）有限公司	增加	新设
12	普冷集配物流（北京）有限公司	增加	新设
13	天津普丰仓储服务有限公司	增加	新设
14	济南普洛斯供应链管理有限公司	增加	新设
15	天津普蓟仓储有限公司	增加	新设
16	上海吉特睿商业管理有限公司	增加	新设
17	海南宝成邦泰投资有限公司	增加	新设
18	北京京普企业管理有限公司	增加	新设
19	成都天普企业管理有限责任公司	增加	新设
20	石家庄普桥仓储有限公司	增加	新设
21	郑州敦普仓储设施有限公司	增加	新设

22	南京普冷国际物流有限公司	增加	新设
23	武汉普冷国际物流有限公司	增加	新设
24	北京兆景企业管理有限公司	增加	新设
25	北京翀景企业管理有限公司	增加	新设
26	上海普宵供应链管理有限公司	增加	新设
27	上海通疆企业管理有限公司	增加	新设
28	厦门明思君聚投资咨询合伙企业（有限合伙）	增加	新设
29	厦门君聚投资管理有限公司	增加	新设
30	珠海普悦股权投资基金（有限合伙）	增加	新设
31	上海普鼎数据科技有限公司	增加	新设
32	常山云挂物流有限公司	增加	新设
33	上海普洛斯普新贸易服务（集团）有限公司	增加	新设
34	SEA Logistics Investment Management Pte. Ltd.	增加	新设
35	CLF2 Singapore (31) Pte. Ltd.	增加	新设
36	CLF2 Singapore (32) Pte. Ltd.	增加	新设
37	CLF2 Singapore (33) Pte. Ltd.	增加	新设
38	CLF2 Singapore (34) Pte. Ltd.	增加	新设
39	CLF2 Singapore (35) Pte. Ltd.	增加	新设
40	CLF2 Singapore (36) Pte. Ltd.	增加	新设
41	CLF2 Singapore (37) Pte. Ltd.	增加	新设
42	CLF2 Singapore (38) Pte. Ltd.	增加	新设
43	CLF2 Singapore (39) Pte. Ltd.	增加	新设
44	CLF2 Singapore (40) Pte. Ltd.	增加	新设
45	GLP (South East Asia) Holdings Limited	增加	新设
46	GLP (South East Asia) Management Limited	增加	新设
47	SEA Logistics Investment Partners Limited	增加	新设
48	GSEA Investment 1 Limited	增加	新设
49	SEA Logistics Fund I, L.P.	增加	新设
50	SEA Fund I Holdings Pte. Ltd.	增加	新设
51	GLP Golden Lincoln A GP Pte. Ltd.	增加	新设
52	GLP Golden Lincoln B GP Pte. Ltd.	增加	新设
53	GLP Golden Lincoln A Holdings Limited	增加	新设
54	GLP Golden Lincoln B Holdings Limited	增加	新设
55	BitRock Capital Management Limited	增加	新设
56	BitRock Partners Limited	增加	新设
57	BitRock Capital Fund I, L.P.	增加	新设
58	BitRock Advisor Limited	增加	新设
59	Asset Crafters Real Estate Partners L.P.	增加	新设
60	ACREP Investment Limited	增加	新设

61	Function Co-Investment Limited	增加	新设
62	Kirin Partner Limited	增加	新设
63	GLP China Capital Investment 13 Limited	增加	新设
64	GLP China Capital Investment 14 Limited	增加	新设
65	GLP China Capital Investment 15 Limited	增加	新设
66	GLP China Capital Investment 16 Limited	增加	新设
67	GLP China Capital Investment 17 Limited	增加	新设
68	Hidden Hill SPV III	增加	新设
69	SEA Fund I Investment 1 Pte. Ltd.	增加	新设
70	SEA Fund I Investment 2 Pte. Ltd.	增加	新设
71	SEA Fund I Investment 3 Pte. Ltd.	增加	新设
72	SEA Fund I Investment 4 Pte. Ltd.	增加	新设
73	SEA Fund I Investment 5 Pte. Ltd.	增加	新设
74	SEA Fund I Investment 6 Pte. Ltd.	增加	新设
75	IDC Partner Limited	增加	新设
76	IDC Sponsor Limited	增加	新设
77	China IDC Fund I, LP	增加	新设
78	CIDC1 Singapore Holdings Pte. Ltd.	增加	新设
79	NRL Investment Holdings Pte. Ltd.	增加	新设
80	Global Cloud Hub Investment Holdings Limited	增加	新设
81	Hidden Hill SPV IV	增加	新设
82	Hidden Hill SPV V	增加	新设
83	GLP GCH Investment 1 Limited	增加	新设
84	GLP GCH Investment 2 Limited	增加	新设
85	GLP GCH Investment 3 Limited	增加	新设
86	GLP GCH Investment 4 Limited	增加	新设
87	GLP GCH Investment 5 Limited	增加	新设
88	GLP GCH Investment 6 Limited	增加	新设
89	GLP GCH Investment 7 Limited	增加	新设
90	GLP GCH Investment 8 Limited	增加	新设
91	GLP GCH Investment 9 Limited	增加	新设
92	GLP GCH Investment 10 Limited	增加	新设
93	CVA Fund III GP Limited	增加	新设
94	Iduwin Investment Limited	增加	新设
95	CVA Fund III, L.P.	增加	新设
96	GLP Capital Investment 16 (HK) Limited	增加	新设
97	GLP Capital Investment 17 (HK) Limited	增加	新设
98	GLP Capital Investment 18 (HK) Limited	增加	新设
99	GLP Capital Investment 19 (HK) Limited	增加	新设

100	GLP Capital Investment 20 (HK) Limited	增加	新设
101	Hong Kong Pro-Cherish Trading Limited	增加	新设
102	普啡企业管理（上海）有限公司	增加	新设
103	珠海普实商务咨询有限公司	增加	新设
104	CVA III Holdings Limited (Cayman co)	增加	新设
105	CVA III Investment Limited (HK co)	增加	新设
106	GLP GCH Management Holdings Limited	增加	新设
107	GLP Global Cloud Hub Holdings Limited	增加	新设
108	GLP Golden Lincoln A II Holdings Limited	增加	新设
109	GLP Golden Lincoln B II Holdings Limited	增加	新设
110	SLP LONG HAU LOGISTICS CO. LTD	增加	新设
111	广州市普南仓储有限公司	增加	新设
112	普洛斯华景数科（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	新设
113	普洛斯华景数科投资（珠海）有限公司	增加	新设
114	珠海普珏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	新设
115	济南普桥供应链管理有限公司	增加	新设
116	上海隐山普衡企业管理有限公司	增加	新设
117	珠海隐泽投资咨询有限公司	增加	新设
118	珠海隐沁投资咨询有限公司	增加	新设
119	珠海隐行投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
120	SEA LOGISTICS (VN) COMPANY LIMITED	增加	新设
121	SEA Fund I Investment 7 Pte. Ltd.	增加	新设
122	SEA Fund I Investment 8 Pte. Ltd.	增加	新设
123	SEA Fund I Investment 9 Pte. Ltd.	增加	新设
124	SEA Fund I Investment 10 Pte. Ltd.	增加	新设
125	SEA Fund I Investment 11 Pte. Ltd.	增加	新设
126	SEA Fund I Investment 12 Pte. Ltd.	增加	新设
127	SEA Fund I Investment 13 Pte. Ltd.	增加	新设
128	SEA Fund I Investment 14 Pte. Ltd.	增加	新设
129	SEA Fund I Investment 15 Pte. Ltd.	增加	新设
130	SEA Fund I Investment 16 Pte. Ltd.	增加	新设
131	Airport Nanning Holding Limited	增加	新设
132	CLF2 Singapore (41) Pte. Ltd.	增加	新设
133	CLF2 Singapore (42) Pte. Ltd.	增加	新设
134	CLF2 Singapore (43) Pte. Ltd.	增加	新设
135	CLF2 Singapore (44) Pte. Ltd.	增加	新设
136	CLF2 Singapore (45) Pte. Ltd.	增加	新设
137	CLF2 Singapore (46) Pte. Ltd.	增加	新设
138	CLF2 Singapore (47) Pte. Ltd.	增加	新设

139	CLF2 Singapore (48) Pte. Ltd.	增加	新设
140	CLF2 Singapore (49) Pte. Ltd.	增加	新设
141	CLF2 Singapore (50) Pte. Ltd.	增加	新设
142	GLP Golden Lincoln A Partners, LP	增加	新设
143	GLP Golden Lincoln B Partners, LP	增加	新设
144	BITROCK CAPITAL PTE. LTD.	增加	新设
145	THUAN THANH II FUND PTE. LTD.	增加	新设
146	DWG Investment Limited	增加	新设
147	珠海普港投资有限公司	增加	新设
148	新乐市风云博瑞仓储有限公司	增加	新设
149	珠海隐琴投资咨询有限公司	增加	新设
150	SLP BAC NINH LOGISTICS CO., LTD	增加	新设
151	普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司	增加	新设
152	香河云储数据科技有限公司	增加	新设
153	Kirin Property Holding Limited	增加	新设
154	Kirin Investment Fund, L.P.	增加	新设
155	苏州工业园区创普资产经营管理有限公司	增加	收购
156	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	增加	收购
157	杭州云础科技有限公司	增加	收购
158	江苏康博供应链管理有限公司	增加	收购
159	大连普冷獐子岛冷链物流有限公司(原名: 大连獐子岛中央冷藏物流有限公司)	增加	收购
160	上海江凯科技有限公司	增加	收购
161	昆山飞洋仓储有限公司	增加	收购
162	上海江傲物流有限公司	增加	收购
163	苏州工业园区普硕仓储设施有限公司	增加	收购
164	Tompkins International, LLC	增加	收购
165	弘云科技发展（常熟）有限公司	增加	收购
166	Green Peak Tech Co.,Limited	增加	收购
167	SEA Logistics Limited	增加	收购
168	HK Daily Products Limited	增加	收购
169	每日优冷（常熟）供应链管理有限公司	增加	收购
170	腾龙盛源（北京）数据科技有限公司	增加	收购
171	北京华远盈都房地产开发有限公司	增加	收购
172	东莞谢岗普洛斯物流有限公司	减少	清算
173	晋中普洛斯仓储设施有限公司	减少	清算
174	石家庄普乐仓储有限公司	减少	清算
175	上海普伏新能源有限公司	减少	清算
176	江阴普枫新能源有限公司	减少	清算
177	常熟云挂物流有限公司	减少	清算

178	China Logistics Holding XIV Srl (Barbados IBC)	减少	清算
179	普沙（杭州）仓储有限公司	减少	处置
180	普洛斯（青岛）空港国际物流发展有限公司	减少	处置
181	普洛斯（重庆）物流园开发有限公司	减少	处置
182	无锡普洛斯物流发展有限公司	减少	处置
183	天津普实仓储设施有限公司	减少	处置
184	天津普青物流园有限公司	减少	处置
185	普洛斯（宁波北仑）仓储有限公司	减少	处置
186	嘉善普嘉仓储设施有限公司	减少	处置
187	昆山普兴物流发展有限公司	减少	处置
188	普洛斯（杭州）仓储有限公司	减少	处置
189	廊坊普洛斯仓储有限公司	减少	处置
190	天津普佳物流发展有限公司	减少	处置
191	常州高新区普洛斯仓储设施有限公司	减少	处置
192	天津普亚仓储有限公司	减少	处置
193	普洛斯普新西安仓储服务有限公司	减少	处置
194	武汉普洛斯仓储有限公司	减少	处置
195	合肥普洛斯物流园有限公司	减少	处置
196	武汉普夏仓储有限公司	减少	处置
197	普洛斯普开西安仓储服务有限公司	减少	处置
198	长沙普霞仓储有限公司	减少	处置
199	昆山普石仓储有限公司	减少	处置
200	佛山市普丹仓储服务有限公司	减少	处置
201	涿州普洛斯仓储有限公司	减少	处置
202	海宁普洛斯仓储设施有限公司	减少	处置
203	昆山普江仓储设施有限公司	减少	处置
204	维龙（昆山）仓储服务有限公司	减少	处置
205	普洛斯（成都）仓储设施有限公司	减少	处置
206	肥东普洛斯仓储设施有限公司	减少	处置
207	维龙（南京）仓储服务有限公司	减少	处置
208	苏州宇航物流有限公司	减少	处置
209	天津普菱仓储服务有限公司	减少	处置
210	沈阳普菱仓储服务有限公司	减少	处置
211	西安卡普仓储有限公司	减少	处置
212	杭州临普供应链管理有限公司	减少	处置
213	苏州工业园区普商仓储设施有限公司	减少	处置
214	广州市普福仓储有限责任公司	减少	处置
215	雪链物联网技术服务有限公司	减少	处置
216	东莞永达盈仓储有限公司	减少	处置

217	小码大众(北京)技术有限公司	减少	处置
218	四川城市绿动科技有限公司	减少	处置
219	三惠食品物流（天津）有限公司	减少	处置
220	上海云挂智能设备有限公司	减少	处置
221	上海云挂物流有限公司	减少	处置
222	驻马店云挂物流有限公司	减少	处置
223	南平云挂物流有限公司	减少	处置
224	深圳云挂物流有限公司	减少	处置
225	哈尔滨云挂物流有限公司	减少	处置
226	广州吉旗物流有限公司	减少	处置
227	泰安云挂物流有限公司	减少	处置
228	杭州云挂物流有限公司	减少	处置
229	鄂尔多斯市云挂物流有限公司	减少	处置
230	邢台云挂物流有限公司	减少	处置
231	上海江傲物流有限公司	减少	处置
232	常山云挂物流有限公司	减少	处置
233	南京创鼎铭和股权投资合伙企业（有限合伙）	减少	处置
234	无锡普蓝枫新能源有限公司	减少	处置
235	郑州曜久科技有限公司	减少	处置
236	长沙久曜鑫科技有限公司	减少	处置
237	上海振际汽车服务有限公司	减少	处置
238	上海壺升物流有限公司	减少	处置
239	西安绿动能新能源科技有限公司	减少	处置
240	武汉城市绿动物流有限公司	减少	处置
241	无锡我就要绿动科技有限公司	减少	处置
242	天津绿动科技有限公司	减少	处置
243	太原城市绿动科技有限公司	减少	处置
244	苏州久曜鑫新能源科技有限公司	减少	处置
245	石家庄绿能通科技有限公司	减少	处置
246	深圳绿动能科技有限公司	减少	处置
247	上海绿通新能源科技有限公司	减少	处置
248	厦门城市绿通科技有限公司	减少	处置
249	南宁久曜鑫科技有限公司	减少	处置
250	南京久曜新能源科技有限公司	减少	处置
251	云南绿动科技有限公司	减少	处置
252	合肥城市绿动科技有限公司	减少	处置
253	海口城市绿动科技有限公司	减少	处置
254	贵阳城市绿动科技有限公司	减少	处置
255	广州绿动能科技有限公司	减少	处置

256	成都城市绿动能科技有限公司	减少	处置
257	北京城市绿动能科技有限公司	减少	处置
258	普洛斯融资租赁（上海）有限公司	减少	处置
259	普洛斯洛华供应链管理（上海）有限公司	减少	处置
260	普洛斯金融控股（重庆）有限公司	减少	处置
261	普洛斯商业保理（重庆）有限公司	减少	处置
262	普洛斯科技（重庆）有限公司	减少	处置
263	普洛斯融资租赁（重庆）有限公司	减少	处置
264	大连美拓网络科技有限公司	减少	处置
265	重庆普洛斯小额贷款有限公司	减少	处置
266	上海普经投资有限公司	减少	处置
267	上海普洛斯普新贸易服务（集团）有限公司	减少	处置
268	上海普融供应链管理有限公司	减少	处置
269	CLH 38 (HK) Limited	减少	处置
270	GLP China Financing Holding Limited	减少	处置
271	GLP China Leasing Company Pte Ltd	减少	处置
272	Hong Kong Pro-Cherish Trading Limited	减少	处置
273	香港越商贸易有限公司	减少	处置
274	香港卓普信贸易有限公司	减少	处置
275	GLP Supply Chain Integration Limited	减少	处置
276	CLH 29 (HK) Limited	减少	处置
277	CLH 116 (HK) Limited	减少	处置
278	CLH 12 (HK) Limited	减少	处置
279	Tompkins International, LLC	减少	处置
280	GLP Golden Lincoln A Holdings Limited	减少	处置
281	GLP Golden Lincoln A Partners, LP	减少	处置
282	南通普苏仓储有限公司	减少	处置
283	巴夫洛（济南）仓储有限公司	减少	处置
284	CLH (73) Pte. Ltd.	减少	处置
285	CLH (123) Pte Ltd	减少	处置

3、2019 年 12 月末纳入合并报表范围较 2018 年 12 月末的变化

截至 2019 年 12 月末，公司合并报表范围较 2018 年 12 月末增加 227 家公司，减少 42 家公司，其中以新设成立方式取得的为 189 家，以收购形式取得的为 38 家；同时在此期间，公司合并报表范围较 2018 年 12 月末以清算方式减少 12 家公司，以处置方式减少 30 家公司。

截至 2019 年 12 月 31 日发行人纳入合并报表范围较 2018 年 12 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	绍兴普建科技产业发展有限公司	增加	收购
2	国富汇金（天津）投资管理合伙企业（有限合伙）	增加	收购
3	重庆民昭物联网科技有限公司	增加	收购
4	济南巴夫洛供应链管理有限公司	增加	收购
5	上海樽哲企业管理咨询有限公司	增加	收购
6	上海奥仑实业有限公司	增加	收购
7	淮安普福科技发展有限公司	增加	收购
8	南安民商物联网科技发展有限公司	增加	收购
9	上海弗贺实业发展有限公司	增加	收购
10	北京纵横启云信息科技有限公司	增加	收购
11	广州吉旗物流有限公司	增加	收购
12	东莞福满多食品有限公司	增加	收购
13	民商（合肥）物联网科技发展有限公司	增加	收购
14	Minshang No.12 Network Industry Development Limited	增加	收购
15	Buffalo Logistic (3) Limited	增加	收购
16	Minshang No.13 Network Industry Development Limited	增加	收购
17	Minshang No.8 Network Industry Development Limited	增加	收购
18	北京正奇尚诚投资中心（有限合伙）	增加	收购
19	北京正奇尚信投资中心（有限合伙）	增加	收购
20	北京正奇尚德投资中心（有限合伙）	增加	收购
21	北京正奇尚惠投资中心（有限合伙）	增加	收购
22	北京正奇尚予投资中心（有限合伙）	增加	收购
23	北京阳光正奇投资管理有限公司	增加	收购
24	民商（赣江新区）物联网科技有限公司	增加	收购
25	深圳奋捷物流服务有限公司	增加	收购
26	上海中集洋山集装箱服务有限公司	增加	收购
27	成都时代诺亚舟教育软件有限公司	增加	收购
28	成都时代诺亚舟信息技术有限公司	增加	收购
29	成都成工新业实业有限公司	增加	收购
30	广州真功夫供应链有限公司	增加	收购
31	中航云数据（深圳）有限公司	增加	收购
32	深圳市德凯汽车电子有限公司	增加	收购
33	杭州欣恒企业管理有限公司	增加	收购
34	杭州欣科企业管理有限公司	增加	收购
35	郑州好想你仓储物流有限公司	增加	收购
36	天津民熙物联网科技有限公司	增加	收购
37	Minshang No.14 Network Industry Development Limited	增加	收购

序号	企业名称	增加或减少	原因
38	Minshang No.18 Network Industry Development Limited	增加	收购
39	贵州普黔铁路港有限公司	增加	新设
40	普冷国际物流（上海）有限公司	增加	新设
41	江阴普凯科技产业发展有限公司	增加	新设
42	宁波普隐企业管理合伙企业（有限合伙）	增加	新设
43	托普（上海）企业管理服务有限公司	增加	新设
44	普洛斯企业发展（上海）有限公司	增加	新设
45	普洛斯企业服务（广州）有限公司	增加	新设
46	重庆普昭科技产业发展有限公司	增加	新设
47	天津市蓟州区普邦仓储有限公司	增加	新设
48	天津普清工业技术有限公司	增加	新设
49	西安环普创新城产业发展有限公司	增加	新设
50	杭州普和开发合伙企业（有限合伙）	增加	新设
51	杭州普和投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
52	珠海普文物流产业股权投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
53	珠海普曼物流产业股权投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
54	网普物流装备（上海）有限公司	增加	新设
55	上海云挂物流有限公司	增加	新设
56	驻马店云挂物流有限公司	增加	新设
57	南平云挂物流有限公司	增加	新设
58	创智海美园区管理（苏州）有限公司	增加	新设
59	珠海普合物流产业股权投资基金（有限合伙）	增加	新设
60	珠海普商股权投资基金（有限合伙）	增加	新设
61	台州普新物流有限公司	增加	新设
62	深圳云挂物流有限公司	增加	新设
63	哈尔滨云挂物流有限公司	增加	新设
64	陕西普阳仓储有限公司	增加	新设
65	陕西普兴仓储有限公司	增加	新设
66	杭州云之鼎数据科技有限公司	增加	新设
67	福建普杰仓储有限公司	增加	新设
68	普竹投资（珠海）有限公司	增加	新设
69	张家口云储数据科技有限公司	增加	新设
70	江阴普枫新能源有限公司	增加	新设
71	泰安云挂物流有限公司	增加	新设
72	南京隐山控股有限公司	增加	新设
73	隐山投资咨询（南京）有限公司	增加	新设
74	南京隐达股权投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
75	龙海普洛斯仓储有限公司	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
76	长春普成仓储有限公司	增加	新设
77	昆明普昆产业发展有限公司	增加	新设
78	杭州云挂物流有限公司	增加	新设
79	常熟云挂物流有限公司	增加	新设
80	南京隐瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
81	南京隐山厚德股权投资合伙企业（有限合伙）	增加	新设
82	贵州云之鼎科技有限公司	增加	新设
83	鄂尔多斯市云挂物流有限公司	增加	新设
84	昆山普枫新能源有限公司	增加	新设
85	无锡普鹅普枫新能源有限公司	增加	新设
86	济南普高普枫新能源有限公司	增加	新设
87	肥东县普枫蓝天新能源有限公司	增加	新设
88	南京普枫新能源有限公司	增加	新设
89	苏州鑫枫光伏电力有限公司	增加	新设
90	杭州普枫新能源有限责任公司	增加	新设
91	嘉兴普枫新能源有限责任公司	增加	新设
92	西安普沣绿蓝新能源科技有限公司	增加	新设
93	福州市闽侯县普枫新能源有限公司	增加	新设
94	泉州台商投资区普枫蓝天新能源有限公司	增加	新设
95	成都普蓝新能源科技有限公司	增加	新设
96	天津西青区普发新能源有限公司	增加	新设
97	成都普冷国际物流有限公司	增加	新设
98	杭州普冷国际物流有限公司	增加	新设
99	天津普冷国际物流有限公司	增加	新设
100	普冷集配物流（上海）有限公司	增加	新设
101	广州普冷国际物流有限公司	增加	新设
102	郑州曜久科技有限公司	增加	新设
103	长沙久曜鑫科技有限公司	增加	新设
104	上海振际汽车服务有限公司	增加	新设
105	上海垚升物流有限公司	增加	新设
106	西安绿动能新能源科技有限公司	增加	新设
107	武汉城市绿动物流有限公司	增加	新设
108	无锡我就要绿动科技有限公司	增加	新设
109	天津绿动科技有限公司	增加	新设
110	太原城市绿动科技有限公司	增加	新设
111	苏州久曜鑫新能源科技有限公司	增加	新设
112	石家庄绿能通科技有限公司	增加	新设
113	深圳绿动能科技有限公司	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
114	上海绿通新能源科技有限公司	增加	新设
115	厦门城市绿通科技有限公司	增加	新设
116	南宁久曜鑫科技有限公司	增加	新设
117	南京久曜新能源科技有限公司	增加	新设
118	云南绿动科技有限公司	增加	新设
119	合肥城市绿动科技有限公司	增加	新设
120	海口城市绿动科技有限公司	增加	新设
121	贵阳城市绿动科技有限公司	增加	新设
122	广州绿动能科技有限公司	增加	新设
123	成都城市绿动能科技有限公司	增加	新设
124	北京城市绿动能科技有限公司	增加	新设
125	China Logistic Investment Holding (8) Limited	增加	新设
126	China Logistic Investment Holding (9) Limited	增加	新设
127	GLP China Capital Investment 3 Limited	增加	新设
128	GLP China Capital Investment 4 Limited	增加	新设
129	GLP China Capital Investment 5 Limited	增加	新设
130	GLP China Capital Investment 6 Limited	增加	新设
131	GLP China Capital Investment 7 Limited	增加	新设
132	GLP Capital Investment 11 (HK) Limited	增加	新设
133	GLP Capital Investment 12 (HK) Limited	增加	新设
134	GLP Capital Investment 13 (HK) Limited	增加	新设
135	GLP Capital Investment 14 (HK) Limited	增加	新设
136	GLP Capital Investment 15 (HK) Limited	增加	新设
137	Hidden Hill Investment Consulting Limited	增加	新设
138	Hidden Hill Fund I, L.P.	增加	新设
139	GLP ASP Technology Holdings Limited	增加	新设
140	Minshang No.12 Network Industry Development Limited	增加	新设
141	Buffalo Logistic (3) Limited	增加	新设
142	Global Project Services Company Limited	增加	新设
143	CLF2 Singapore (1) Pte. Ltd.	增加	新设
144	CLF2 Singapore (2) Pte. Ltd.	增加	新设
145	CLF2 Singapore (3) Pte. Ltd.	增加	新设
146	CLF2 Singapore (4) Pte. Ltd.	增加	新设
147	CLF2 Singapore (5) Pte. Ltd.	增加	新设
148	CLF2 Singapore (6) Pte. Ltd.	增加	新设
149	CLF2 Singapore (7) Pte. Ltd.	增加	新设
150	CLF2 Singapore (8) Pte. Ltd.	增加	新设
151	CLF2 Singapore (9) Pte. Ltd.	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
152	CLF2 Singapore (10) Pte. Ltd.	增加	新设
153	CLF2 Singapore (11) Pte. Ltd.	增加	新设
154	CLF2 Singapore (12) Pte. Ltd.	增加	新设
155	CLF2 Singapore (13) Pte. Ltd.	增加	新设
156	CLF2 Singapore (14) Pte. Ltd.	增加	新设
157	CLF2 Singapore (15) Pte. Ltd.	增加	新设
158	CLF2 Singapore (16) Pte. Ltd.	增加	新设
159	CLF2 Singapore (17) Pte. Ltd.	增加	新设
160	CLF2 Singapore (18) Pte. Ltd.	增加	新设
161	CLF2 Singapore (19) Pte. Ltd.	增加	新设
162	CLF2 Singapore (20) Pte. Ltd.	增加	新设
163	Asset Crafters Advisory Limited	增加	新设
164	China Logistic Investment Holding (10) Limited	增加	新设
165	Hidden Hill SPV I	增加	新设
166	Minshang No.13 Network Industry Development Limited	增加	新设
167	Hidden Hill SPV II	增加	新设
168	GLP China Fund Management Holdings Limited	增加	新设
169	GLP China FM Limited	增加	新设
170	GLP HK Investment Management Limited	增加	新设
171	GLP China Capital Investment 8 Limited	增加	新设
172	GLP China Capital Investment 9 Limited	增加	新设
173	GLP China Capital Investment 10 Limited	增加	新设
174	GLP China Capital Investment 11 Limited	增加	新设
175	GLP China Capital Investment 12 Limited	增加	新设
176	南京隐宁投资咨询有限公司	增加	新设
177	海南省普洛斯仓储有限公司	增加	新设
178	邢台云挂物流有限公司	增加	新设
179	杭州普开物流科技有限公司	增加	新设
180	普青（潍坊）仓储服务有限公司	增加	新设
181	哈尔滨普洛斯普民仓储有限公司	增加	新设
182	唐山市普丰仓储有限公司	增加	新设
183	青云拓普（上海）企业发展有限公司	增加	新设
184	成都普冷国际物流有限公司	增加	新设
185	杭州普冷国际物流有限公司	增加	新设
186	天津普冷国际物流有限公司	增加	新设
187	普冷集配物流（上海）有限公司	增加	新设
188	广州普冷国际物流有限公司	增加	新设
189	郑州曜久科技有限公司	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
190	长沙久曜鑫科技有限公司	增加	新设
191	上海振际汽车服务有限公司	增加	新设
192	上海垚升物流有限公司	增加	新设
193	西安绿动能新能源科技有限公司	增加	新设
194	武汉城市绿动物流有限公司	增加	新设
195	无锡我就要绿动科技有限公司	增加	新设
196	天津绿动科技有限公司	增加	新设
197	太原城市绿动科技有限公司	增加	新设
198	苏州久曜鑫新能源科技有限公司	增加	新设
199	石家庄绿能通科技有限公司	增加	新设
200	深圳绿动能科技有限公司	增加	新设
201	上海绿通新能源科技有限公司	增加	新设
202	厦门城市绿通科技有限公司	增加	新设
203	南宁久曜鑫科技有限公司	增加	新设
204	南京久曜新能源科技有限公司	增加	新设
205	云南绿动科技有限公司	增加	新设
206	合肥城市绿动科技有限公司	增加	新设
207	海口城市绿动科技有限公司	增加	新设
208	贵阳城市绿动科技有限公司	增加	新设
209	广州绿动能科技有限公司	增加	新设
210	成都城市绿动能科技有限公司	增加	新设
211	北京城市绿动能科技有限公司	增加	新设
212	淮安普淮仓储设施有限公司	增加	新设
213	成都市普新阳仓储服务有限公司	增加	新设
214	GLP Renewable X Pte. Ltd.	增加	新设
215	GLP Renewable Y Pte. Ltd.	增加	新设
216	CLF2 Singapore (21) Pte. Ltd.	增加	新设
217	CLF2 Singapore (22) Pte. Ltd.	增加	新设
218	CLF2 Singapore (23) Pte. Ltd.	增加	新设
219	CLF2 Singapore (24) Pte. Ltd.	增加	新设
220	CLF2 Singapore (25) Pte. Ltd.	增加	新设
221	CLF2 Singapore (26) Pte. Ltd.	增加	新设
222	CLF2 Singapore (27) Pte. Ltd.	增加	新设
223	CLF2 Singapore (28) Pte. Ltd.	增加	新设
224	CLF2 Singapore (29) Pte. Ltd.	增加	新设
225	CLF2 Singapore (30) Pte. Ltd.	增加	新设
226	GLP China Cayman Co-Investment Vehicle, LLC	增加	新设
227	Airport TianHe Holding Limited	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
228	西安普桥仓储设施有限公司	减少	清算
229	CLH (53) Pte. Ltd.	减少	清算
230	CLH (62) Pte. Ltd.	减少	清算
231	CLH (71) Pte. Ltd.	减少	清算
232	CLH (83) Pte. Ltd.	减少	清算
233	CLH (128) Pte Ltd	减少	清算
234	CLH (112) Pte Ltd	减少	清算
235	CLH (67) Pte. Ltd.	减少	清算
236	CLH (118) Pte Ltd	减少	清算
237	CLH (99) Pte Ltd	减少	清算
238	CLH (109) Pte Ltd	减少	清算
239	CLH (121) Pte Ltd	减少	清算
240	维纶（上海）仓储服务有限公司	减少	处置
241	Asset Crafters (ACR) Capital Limited	减少	处置
242	Asset Crafters Investment Management Limited	减少	处置
243	Asset Crafters Advisory Limited	减少	处置
244	GAM China Limited	减少	处置
245	GAM International Technology Limited	减少	处置
246	GAM International Technology (HK) Limited	减少	处置
247	南京普禄仓储设施有限公司	减少	处置
248	苏州普平仓储设施有限公司	减少	处置
249	大连普枫新能源有限公司	减少	处置
250	济南普高普枫新能源有限公司	减少	处置
251	肥东县普枫蓝天新能源有限公司	减少	处置
252	南京普枫新能源有限公司	减少	处置
253	苏州鑫枫光伏电力有限公司	减少	处置
254	杭州普枫新能源有限责任公司	减少	处置
255	嘉兴普枫新能源有限责任公司	减少	处置
256	西安普沣绿蓝新能源科技有限公司	减少	处置
257	福州市闽侯县普枫新能源有限公司	减少	处置
258	泉州台商投资区普枫蓝天新能源有限公司	减少	处置
259	成都普蓝新能源科技有限公司	减少	处置
260	天津西青区普发新能源有限公司	减少	处置
261	唐山普洛斯仓储有限公司	减少	处置
262	重庆普嘉仓储服务有限公司	减少	处置
263	苏州工业园区普商博枫新能源有限公司	减少	处置
264	上海普义新能源有限公司	减少	处置
265	苏州工业园区普枫新能源有限公司	减少	处置

序号	企业名称	增加或减少	原因
266	北京普顺新能源有限公司	减少	处置
267	昆山普枫新能源有限公司	减少	处置
268	无锡普鹅普枫新能源有限公司	减少	处置
269	GSP Renewable Energy Pte. Ltd.	减少	处置

4、2018 年 12 月末纳入合并报表范围较 2018 年 3 月末的变化

截至 2018 年 12 月末，公司合并报表范围较 2018 年 3 月末增加 88 家公司，减少 30 家公司，其中以新设成立方式取得的为 62 家，以收购形式取得的为 26 家；同时在此期间，公司合并报表范围较 2018 年 3 月末以清算方式减少 4 家公司，以处置方式减少 26 家公司。

截至 2018 年 12 月 31 日发行人纳入合并报表范围较 2018 年 3 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	石家庄普乐仓储有限公司	增加	新设
2	常州普新智能制造有限公司	增加	新设
3	泉州普智仓储有限公司	增加	新设
4	四川城市绿动科技有限公司	增加	新设
5	上海普牧咨询管理有限公司	增加	新设
6	杭州天珏企业服务有限公司	增加	新设
7	石家庄普晋仓储有限公司	增加	新设
8	隐山普擎（上海）商务咨询有限公司	增加	新设
9	普牧投资（珠海）有限公司	增加	新设
10	普洛斯（济南）产业园运营管理有限公司	增加	新设
11	德州普齐产业园运营管理有限公司	增加	新设
12	云南普俊仓储有限公司	增加	新设
13	南通普诚科技产业发展有限公司	增加	新设
14	苏州工业园区普商博枫新能源有限公司	增加	新设
15	上海普伏新能源有限公司	增加	新设
16	上海普义新能源有限公司	增加	新设
17	大连普枫新能源有限公司	增加	新设
18	苏州工业园区普枫新能源有限公司	增加	新设
19	北京普顺新能源有限公司	增加	新设
20	无锡普蓝枫新能源有限公司	增加	新设
21	济南普翼产业园运营管理有限公司	增加	新设
22	杭州普和开发管理有限公司	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
23	杭州综保区开发建设有限公司	增加	新设
24	普牧投资（上海）有限公司	增加	新设
25	台山普洛斯仓储有限公司	增加	新设
26	郑州普上仓储服务有限公司	增加	新设
27	北京普洛斯金马科技发展有限公司	增加	新设
28	上海云挂智能设备有限公司	增加	新设
29	洪进（北京）体育用品有限公司	增加	收购
30	长沙市望城区京阳仓储有限公司	增加	收购
31	北京四方天龙医药物流有限公司	增加	收购
32	花园集团宁波新材料有限公司	增加	收购
33	湖南蓝盾机电设备有限公司	增加	收购
34	德信无线通讯科技（杭州）有限公司	增加	收购
35	昆山科瑞泰克自动化科技有限公司	增加	收购
36	上海普光物流发展有限公司	增加	收购
37	宁波安启瑞科技有限公司	增加	收购
38	宁波永睿智博科技有限公司	增加	收购
39	宁波智大弘创科技有限公司	增加	收购
40	北京港通四方物流有限公司	增加	收购
41	中欧能源新技术（上海）发展合作中心有限公司	增加	收购
42	上海骏帛纺织品有限公司	增加	收购
43	三惠食品物流（天津）有限公司	增加	收购
44	深圳市领先技术有限公司	增加	收购
45	天津祥展物流有限公司	增加	收购
46	海美（太仓）智能科技发展有限公司	增加	收购
47	湖北汉宏通瑞科技有限责任公司	增加	收购
48	广州香雪空港跨境物联有限公司	增加	收购
49	亨通集团上海光电科技有限公司	增加	收购
50	康莲国际食品（杭州）有限公司	增加	收购
51	上海三艾儿振华物流有限公司	增加	收购
52	GLP Capital Management Limited	增加	新设
53	GLP Capital Investment 1 (HK) Limited	增加	新设
54	GLP Capital Investment 2 (HK) Limited	增加	新设
55	GH Investment 1 Limited	增加	新设
56	GH Investment 2 Limited	增加	新设
57	GH Investment 3 Limited	增加	新设
58	China Logistic Investment Holding (6) Limited	增加	新设
59	GLP Capital Investment 3 (HK) Limited	增加	新设
60	GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
61	GLP Capital Investment 5 (HK) Limited	增加	新设
62	GLP Capital Investment 6 (HK) Limited	增加	新设
63	GLP Capital Investment 7 (HK) Limited	增加	新设
64	GLP Capital Investment 8 (HK) Limited	增加	新设
65	GLP Capital Investment 9 (HK) Limited	增加	新设
66	GLP Capital Investment 10 (HK) Limited	增加	新设
67	GAM International Technology Limited	增加	新设
68	GAM International Technology (HK) Limited	增加	新设
69	New Age Investment Limited	增加	新设
70	GLP China Capital Investment 1 Limited	增加	新设
71	GLP China Capital Investment 2 Limited	增加	新设
72	GSP Renewable Energy Pte. Ltd.	增加	新设
73	CVA2 Sponsor Limited	增加	新设
74	CVA2 Partner Limited	增加	新设
75	CLF 2 Investment Holding (Singapore) Pte. Ltd.	增加	新设
76	JGLP China Assets Holding Limited	增加	新设
77	JGLP China No.1 Network Limited	增加	新设
78	GFS Holding Limited	增加	新设
79	Global Freezer Services Company Limited	增加	新设
80	China Logistic Investment Holding (7) Limited	增加	新设
81	GLP China Assets Service Technology Holdings Limited	增加	新设
82	GLP ASP1 (HK) Limited	增加	新设
83	GLP ASP2 (HK) Limited	增加	新设
84	GLP ASP3 (HK) Limited	增加	新设
85	Haimei Holdings Limited	增加	新设
86	Charm Faith Limited	增加	收购
87	Cowain Tech Limited	增加	收购
88	Haimei Capital (Hong Kong) Limited	增加	收购
89	廊坊普永仓储有限公司	减少	清算
90	杭州普杭仓储有限公司	减少	清算
91	普健（西咸新区）仓储有限公司	减少	清算
92	普洛斯（金堂）仓储设施有限公司	减少	清算
93	沈阳普南仓储有限公司	减少	处置
94	郑州普洛斯仓储设施有限公司	减少	处置
95	常州普宁仓储设施有限公司	减少	处置
96	德清普安仓储有限公司	减少	处置
97	长沙普丰仓储有限公司	减少	处置
98	苏州普洛斯物流园开发有限公司	减少	处置

序号	企业名称	增加或减少	原因
99	沈阳普集物流发展有限公司	减少	处置
100	苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司	减少	处置
101	苏州工业园区创普资产经营管理有限公司	减少	处置
102	绍兴普建科技产业发展有限公司	减少	处置
103	上海宇航安亭物流有限公司	减少	处置
104	武汉普菱仓储服务有限公司	减少	处置
105	南通普菱仓储服务有限公司	减少	处置
106	重庆普庆仓储服务有限公司	减少	处置
107	中惠（南京）幕墙科技有限公司	减少	处置
108	中床国际物流集团长春有限公司	减少	处置
109	上海三艾儿振华物流有限公司	减少	处置
110	China Logistics Holding XXXIII Srl (Barbados IBC)	减少	处置
111	China Logistics Holding (2) Pte Ltd	减少	处置
112	CLH (97) Pte Ltd	减少	处置
113	CLH 9 (HK) Limited	减少	处置
114	CLH 17 (HK) Limited	减少	处置
115	CLH 65 (HK) Limited	减少	处置
116	GLP-MC Nantong Logistics Property Development Pte. Ltd.	减少	处置
117	GLP-MC Wuhan Logistics Property Development Pte. Ltd.	减少	处置
118	MC Chongqing Logistics Property Limited	减少	处置

二、报告期财务会计信息及主要财务指标

（一）报告期财务报表

1、合并资产负债表

合并资产负债表

单位：万美元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
非流动资产：				
投资性房地产	2,170,875.7	2,138,045.9	2,065,666.4	1,785,564.6
对合营企业投资	212,415.0	209,088.3	136,968.8	98,028.2
对联营企业投资	206,390.3	179,988.2	66,674.5	35,850.1
物业、厂房及设备	37,994.2	34,853.0	20,264.1	1,214.9
无形资产	30,778.3	30,979.0	28,897.2	29,525.8

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他长期投资	152,371.4	212,534.6	161,645.3	106,466.3
递延所得税资产	3,318.7	2,145.5	884.0	811.4
其他非流动资产	76,497.6	77,839.9	20,364.7	39,650.8
非流动资产合计	2,890,641.2	2,885,474.4	2,501,365.0	2,097,112.1
流动资产：				
应收及其他应收款项	185,218.7	157,341.9	138,980.6	181,506.8
存货	-	-	365.4	735.8
持有待售资产	108,670.0	116,697.0	7,601.1	-
现金及现金等价物	232,132.0	116,075.2	85,971.5	66,329.6
受限制的资金	-	-	6,729.4	-
流动资产合计	526,020.7	390,114.1	239,648.0	248,572.2
资产总额	3,416,661.9	3,275,588.5	2,741,013.0	2,345,684.3
股东权益：				
股本	695,082.5	695,082.5	695,082.5	695,082.5
储备	539,153.0	543,284.6	411,445.0	341,761.5
少数股东权益	506,879.1	517,609.0	376,246.1	260,080.0
权益总额	1,741,114.6	1,755,976.1	1,482,773.6	1,296,924.0
非流动负债：				
贷款及长期借款	847,169.6	709,612.9	701,545.5	447,093.4
递延所得税负债	249,247.1	245,580.6	232,637.0	200,952.6
其它非流动负债	32,858.5	31,733.7	56,750.4	102,281.2
非流动负债合计	1,129,275.2	986,927.2	990,932.9	750,327.2
流动负债：				
贷款及短期借款	355,411.1	315,021.9	117,510.6	165,915.8
应付及其他应付款项	157,234.3	175,137.4	144,285.0	128,116.3
应交税金	5,096.5	9,575.8	5,510.9	4,401.0
持有待售负债	28,530.2	32,950.1	-	-
流动负债合计	546,272.1	532,685.2	267,306.5	298,433.1
负债合计	1,675,547.3	1,519,612.4	1,258,239.4	1,048,760.3
负债及股东权益合计	3,416,661.9	3,275,588.5	2,741,013.0	2,345,684.3

2、合并利润表

合并利润表

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
----	--------------	---------------	---------------	---------------

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
营业收入	28,950.3	114,912.4	99,095.4	75,344.3
其他业务收入	4,588.4	19,551.2	17,572.4	5,203.0
营业成本 ⁹	-8,109.2	-40,483.0	-24,939.2	-22,368.4
其他费用	-5,403.0	-20,341.4	-17,477.8	-9,718.6
投资性房地产公允价值变动	12,632.8	53,283.5	108,183.1	243,347.4
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	1,101.4	7,350.8	4,820.3	7,511.4
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-1,533.8	19,404.3	752.5	1,178.9
营业利润	32,226.9	153,677.8	188,006.7	300,498.0
净财务费用	-16,696.2	-15,265.3	-39,724.8	-44,037.0
收购子公司收益	1,649.1	-	-	-
处置子公司收益	134.1	31,448.0	3,928.3	16,397.3
处置持有待售资产收益	817.0	9,232.0	-	-
税前利润	18,130.9	179,092.5	152,210.2	272,858.3
所得税费用	-6,837.1	-53,746.9	-46,449.7	-80,182.4
净利润	11,293.8	125,345.6	105,760.5	192,675.9
归属于：本公司股东	2,516.1	95,232.0	81,125.7	153,370.9
少数股东	8,777.7	30,113.6	24,634.8	39,305.0

3、合并现金流量表

合并现金流量表

单位：万美元

	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
经营活动产生的现金流量：				
税前利润	18,130.9	179,092.5	152,210.2	272,858.3
调整项：				
债券及银行借款交易费用摊销	893.4	-	-	-
无形资产摊销	33.2	162.4	152.1	115.9
递延管理费摊销	3.3	12.4	15.5	-
物业、厂房及设备折旧	579.8	2,260.4	1,270.9	289.4
处置物业、厂房及设备损失	-	103.0	35.2	6.2
收购/处置子公司的利得	-1,783.2	-31,448.0	-3,928.3	-16,397.3
应占合营企业利润/亏损（扣除所得税费用）	-1,101.4	-7,350.8	-4,820.3	-7,511.4
应占联营企业利润/亏损（扣除所得税	1,533.8	-19,404.3	-752.5	-1,178.9

⁹ 包括销货成本及其他金融服务成本和物业相关支出。

	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
费用)				
投资性房地产公允价值变动	-12,632.8	-53,283.5	-108,183.1	-243,347.4
金融资产公允价值变动	-4,141.5	-15,506.9	-15,289.9	-3,877.8
处置联营企业和金融资产的其他收入	-	-864.7	-	-
确认应收及其他应收款项减值损失	-11.3	1,238.7	1,217.5	359.6
处置持有待售资产利得	-817.0	-9,232.0	-	-
净财务费用	15,802.9	15,265.3	39,724.8	44,037.0
现金流量小计	16,490.1	61,044.5	61,652.1	45,353.6
营运资本变动:				
应收及其他应收款项	-3,522.3	-110,692.9	-1,136.9	715.0
应付及其他应付款项	12,143.5	107,853.2	3,627.7	1,371.8
经营活动产生的现金	25,111.3	58,204.8	64,142.9	47,440.4
已付税金	-7,233.2	-9,458.2	-7,979.1	-7,618.8
经营活动产生的现金流量净额	17,878.1	48,746.6	56,163.8	39,821.6
投资活动产生的现金流量:				
收购子公司 (扣除收购所得现金)	-6,542.4	-29,950.0	-77,416.4	-74,701.1
处置子公司 (扣除处置掉的现金)	68,019.6	221,614.5	44,812.9	86,069.2
收购合营企业	-	-	-10,467.6	-
收购联营企业	-	-92,681.0	-1,044.9	-
对合营企业的注资	-5,897.0	-77,339.3	-27,205.4	-36,475.2
对联营企业的注资	-30,606.5	-92,930.1	-8,745.7	-15,418.0
收到联营企业股利	-	296.8	-	-
支付收购物业、厂房及设备	-	-8,791.0	-14,194.2	-687.0
处置物业、厂房及设备收到的对价	-	128.2	2.3	-
处置其他投资收到的现金	-	42,232.5	-	-
购买物业、厂房及设备支付的现金	-3,031.3			
购买其他投资支付的现金	-2,945.9	-22,530.2	-34,698.6	-29,248.9
处置持有待售资产收到的对价	-	21,586.7	-	-
处置联营与合营企业收到的对价	1,424.5	557.6	-	-
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	-1,590.8	-14,805.9	-	-
收购投资性房地产	-	-	-14,461.0	-1,508.7
收购无形资产	-	-1.8	-	-
投资性房地产开发支出	-43,826.6	-108,268.1	-134,506.8	-83,472.9
(支付)/收回收购投资性房地产押金	-52,011.8	-2,017.4	1,818.4	-6,252.4
收回其他投资保证金	-	1,152.2	-	-
对合营企业的贷款	-949.7	-52,875.9	-8,538.3	-924.9
对联营企业的贷款	-47.6	-2,305.8	-4,006.5	-15,825.9
已收取的利息收入	1,103.0	3,409.2	3,494.7	478.3

	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
对少数股东的贷款	-	-4,950.3	-411.7	-444.5
对第三方企业的贷款	-8,511.8	-6,031.5	-10,986.1	-19,420.2
收到合营企业偿还的贷款	1,563.1	13,622.8	23,726.1	2,575.0
收到联营企业偿还的贷款	153.6	30,599.7	6,555.4	728.5
收到少数股东偿还的贷款	1,000.8	735.0	249.4	538.2
收到第三方企业偿还的贷款	131.4	14,635.9	18,722.2	7,126.6
投资活动使用的现金流量净额	-82,565.4	-164,907.2	-247,301.8	-186,863.9
筹资活动产生的现金流量：				
收到少数股东注资	16,628.3	62,617.5	24,490.5	20,280.7
新增间接控股公司借款	-	-	42,116.1	26,700.0
偿还间接控股公司借款	-	-45,155.4	-75,955.6	-137,339.5
偿还合营企业借款	-	-5,963.9	-	-
偿还联营企业借款	-	-5,109.0	-	-
向合营公司的借款	-	3,111.1	2,649.4	3,147.2
新增银行借款	185,206.3	563,341.5	268,922.5	208,371.7
偿还银行借款	-132,546.3	-429,223.5	-182,455.1	-205,949.6
已付利息	-10,555.7	-48,827.9	-36,250.8	-18,904.4
支付少数股东股利	-568.8	-1,452.7	-	-325.4
向少数股东的借款	-	884.9	899.2	256.7
偿还少数股东借款	-769.5	-1,067.2	-42.1	-3,652.0
向第三方的借款	-	-	270.2	577.2
偿还第三方企业借款	-63.7	-399.0	-436.4	-
发行债券	167,445.9	59,999.9	129,911.3	218,719.5
偿还债券	-39,808.6	-3,028.5	-20,517.1	-
偿还租赁负债本金部分	-147.6	-462.2	-227.3	-
偿还租赁负债利息部分	-74.4	-323.1	-230.8	-
从少数股东收购子公司股份	-3,722.7	-1,745.1	-1,722.8	-1,809.9
向少数股东出售子公司	-	-	60,249.8	-
筹资活动产生的现金流量净额	181,023.2	147,197.4	211,671.0	110,072.2
现金及现金等价物增加/（减少）的净额	116,335.9	31,036.8	20,533.0	-36,970.1
期初现金及现金等价物	122,206.2	85,971.5	66,329.6	110,686.4
外币汇率变动的影响	-629.9	5,197.9	-891.1	-7,227.7
受限资金的净减少	-	-	-	-159.0
期末现金及现金等价物	237,912.2	122,206.2	85,971.5	66,329.6

4、母公司利润表

母公司利润表

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
营业收入	0.0	0.0	0.0	0.0
其他业务收入	0.0	0.0	31.9	0.0
子公司的股利收入	-	105,099.0	-	-
其他业务支出	-276.4	-2,537.1	-1,218.3	-592.4
营业利润/（损失）	-276.4	102,561.9	-1,186.4	-592.4
净财务费用	-8,333.9	-5,720.5	-21,263.4	-29,287.4
所得税前利润/（损失）	-8,610.3	96,841.4	-22,449.8	-29,879.8
所得税费用	-145.1	-505.7	-441.1	-243.6
净利润/（损失）	-8,755.4	96,335.7	-22,890.9	-30,123.4

5、母公司资产负债表

母公司资产负债表

单位：万美元

科目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非流动资产：				
子公司投资	1,518,857.7	1,443,997.1	1,155,158.4	987,171.8
子公司贷款	72,296.2	76,391.1	107,775.1	109,631.4
其他非流动资产	198.5	213.6	256.3	313.5
非流动资产合计	1,591,352.4	1,520,601.8	1,263,189.8	1,097,116.7
流动资产：				
其他应收款项	251,445.3	313,583.8	52,717.7	61,160.7
现金及现金等价物	124,559.8	7,007.4	10,040.6	8,096.5
合营公司贷款		-	513.7	-
流动资产合计	376,005.1	320,591.2	63,272.0	69,257.2
总资产合计	1,967,357.5	1,841,193.0	1,326,461.8	1,166,373.9
流动负债：				
贷款及短期借款	299,201.6	284,033.0	60,735.6	98,713.0
其他应付款项	587,676.7	590,017.7	261,144.4	121,286.6
应交税金	131.9	132.7	124.1	126.1
流动负债合计	887,010.2	874,183.4	322,004.1	220,125.7
非流动负债：				
贷款及长期借款	431,050.2	305,084.1	393,833.0	258,446.5

科目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他非流动负债		-	45,155.4	95,022.4
非流动负债合计	431,050.2	305,084.1	438,988.4	353,468.9
负债总额	1,318,060.4	1,179,267.5	760,992.5	573,594.6
股本及储备：				
股本	695,082.5	695,082.5	695,082.5	695,082.5
储备	-45,785.4	-33,157.0	-129,613.2	-102,303.2
权益总额	649,297.1	661,925.5	565,469.3	592,779.3
负债和权益总额	1,967,357.5	1,841,193.0	1,326,461.8	1,166,373.9

6、母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：万美元

项目	2021年1-3月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年4-12月
经营活动产生的现金流量				
税前利润/（亏损）	-8,610.3	96,841.4	-22,449.8	-29,879.8
调整：				
净财务费用	5,914.9	-4,473.2	21,956.8	29,546.7
子公司股利收入	-	-105,099.0	-	-
代扣代缴税金	145.1	166.8	211.2	130.2
营运资金变动前营运亏损	-	-12,564.0	-281.8	-202.9
其他应收款项	-9,439.6	6,194.3	7,602.4	-27,675.6
其他应付款项	-5,858.3	182,122.0	129,728.4	92,941.7
经营活动使用的现金流量净额	-17,848.2	175,752.3	137,049.0	65,063.2
投资活动产生的现金流量				
向子公司的贷款	-677.1	-10,718.6	-6,905.4	-32,068.0
已收取的利息收入	890.2	6,345.4	3,040.5	1,832.8
对子公司的注资	-1,641.6	-253,971.2	-186,498.7	-156,480.7
收到子公司偿还的贷款	4,064.4	44,830.7	7,941.7	12,613.9
向合营企业的贷款	-	-	-500.0	-
投资活动使用的现金流量净额	2,635.9	-213,513.7	-182,921.9	-174,102.0
筹资活动产生的现金流量				
新增银行借款	138,246.2	485,917.3	105,054.8	138,565.5
发行债券	164,139.1	31,411.8	98,550.4	196,144.1
新增股东借款	-	-	42,116.1	26,700.0
新增合营企业借款	-	-	-	3,147.2

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
偿还银行借款	-123,495.5	-408,054.5	-86,969.9	-127,579.3
偿还债券	-36,694.8	-	-14,564.1	-
偿还股东借款	-1,369.6	-45,155.4	-75,955.6	-137,339.5
已付利息	-8,010.5	-29,505.8	-20,342.4	-9,186.2
筹资活动产生的现金流量净额	132,814.9	34,613.4	47,889.3	90,451.8
现金及现金等价物的增加/（减少）净额	117,602.6	-3,148.0	2,016.4	-18,587.0
期初现金及现金等价物	7,007.4	10,040.6	8,096.5	26,773.2
汇率变动的影响	-50.2	114.8	-72.3	-89.7
期末现金及现金等价物	124,559.8	7,007.4	10,040.6	8,096.5

（二）2019 年度可比财务报表

发行人于截至 2018 年 3 月 31 日止年度的经审计的财务报告之后，财务年度结算日由 3 月 31 日更改为 12 月 31 日。更改后发行人的第一个财务年度结算日为 2018 年 12 月 31 日，涵盖由 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止 9 个月期间，而发行人 2019 年财务年度结算日为 2019 年 12 月 31 日，涵盖由 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止 12 个月期间。

为便于比较 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止 12 个月期间的利润表及现金流量表同比变动情况，采用 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止 12 个月期间数据（未经审计）列示可比财务报表如下：

1、合并利润表主要数据

合并利润表

单位：万美元

	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
营业收入	99,095.4	101,792.8
其他业务收入	17,572.4	5,563.8
营业成本 ¹⁰	-24,939.2	-32,473.9
其他费用	-17,477.8	-13,773.2
投资性房地产公允价值变动	108,183.1	362,144.8
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	4,820.3	12,638.1
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	752.5	1,210.4

¹⁰ 包括销货成本及其他金融服务成本和物业相关支出

	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
营业利润	188,006.7	437,102.8
净财务费用	-39,724.8	-40,183.6
营业外收支	-	1,055.5
收购/处置子公司净收益	3,928.3	16,397.3
税前利润	152,210.2	414,372.0
所得税费用	-46,449.7	-114,454.9
净利润	105,760.5	299,917.1
归属于：本公司股东	81,125.7	240,331.5
少数股东	24,634.8	59,585.6

2、合并现金流量表

合并现金流量表

单位：万美元

	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量：		
税前利润	152,210.2	414,372.0
调整项：		
无形资产摊销	152.1	154.3
递延管理费摊销	15.5	-
物业、厂房与设备的折旧	1,270.9	390.7
处置物业、厂房及设备损失	35.2	7.3
收购/处置子公司的利得	-3,928.3	-17,453.9
应占合营企业利润/亏损（扣除所得税费用）	-4,820.3	-12,638.1
应占联营企业利润/亏损（扣除所得税费用）	-752.5	-1,210.4
投资性房地产公允价值变动	-108,183.1	-362,144.8
金融资产公允价值变动	-15,289.9	-3,877.8
确认应收及其他应收款项减值损失	1,217.5	663.4
以权益结算的股份支付交易	-	1,118.7
净财务费用	39,724.8	40,183.6
现金流量小计	61,652.1	59,565.0
营运资本变动：		
应收及其他应收款项	-1,136.9	-10,669.9
应付及其他应付款项	3,627.7	4,976.5
经营活动产生的现金	64,142.9	53,871.6
已付税金	-7,979.1	-8,845.4
经营活动产生的现金流量净额	56,163.8	45,026.2
投资活动产生的现金流量：		

	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
收购子公司（扣除收购所得现金）	-77,416.4	-78,759.4
收购投资性房地产	-14,461.0	-1,433.4
处置子公司（扣除所出售的现金）	44,812.9	85,583.7
投资性房地产开发支出	-134,506.8	-111,748.2
收回/（支付）收购投资性房地产押金	1,818.4	-7,439.1
向合营企业的贷款	-8,538.3	-1,400.1
向联营企业的贷款	-4,006.5	-16,767.7
支付收购厂房及设备	-14,194.2	-707.9
处置厂房及设备收到的对价	2.3	-
已收取的利息收入	3,494.7	521.9
对合营企业的收购/注资	-27,205.4	-42,383.4
对联营企业的收购/注资	-8,745.7	-15,665.0
购买其他投资支付的现金	-34,698.6	-33,824.8
向少数股东的贷款	-411.7	-603.1
向第三方企业的贷款	-10,986.1	-59,407.8
收购合营企业	-10,467.6	-
收购联营企业	-1,044.9	-
收到合营企业偿还的贷款	23,726.1	2,574.9
收到联营企业偿还的贷款	6,555.4	728.5
收到少数股东偿还的贷款	249.4	695.7
收到第三方企业偿还的贷款	18,722.2	9,793.6
投资活动使用的现金流量净额	-247,301.8	-270,241.6
筹资活动产生的现金流量：		
少数股东出资额	24,490.5	23,992.0
新增中间控股公司借款	42,116.1	37,700.0
偿还中间控股公司借款	-75,955.6	-179,110.9
偿还直接控股公司借款	-	17,000.0
新增合营公司借款	2,649.4	3,147.2
新增银行借款	268,922.5	327,690.6
偿还银行借款	-182,455.1	-239,206.5
已付利息	-36,250.8	-23,608.5
少数股东股息支付	-	-325.4
向少数股东的借款	899.2	256.7
偿还少数股东借款	-42.1	-7,875.3
新增第三方企业借款	270.2	577.2
偿还第三方企业借款	-436.4	-
发行债券	129,911.3	256,784.2
偿还债券	-20,517.1	-

	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
偿还租赁负债本金部分	-227.3	-
偿还租赁负债利息部分	-230.8	-
从少数股东收购子公司股份	-1,722.8	-3,343.3
向少数股东处置子公司股份	60,249.8	0.1
筹资活动产生的现金流量净额	211,671.0	213,678.1
现金及现金等价物增加/（减少）的净额	20,533.0	-11,537.3
期初现金及现金等价物	66,329.6	83,893.9
外币汇率变动的影响	-891.1	-5,394.7
受限资金的净减少	-	-632.3
期末现金及现金等价物	85,971.5	66,329.6

3、母公司利润表

母公司利润表

单位：万美元

项目	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
营业收入	0	0
其他业务收入	32	0
其他费用	-1,218	-1,646
营业损失	-1,186	-1,646
净财务（费用）/收益	-21,263	-23,353
所得税前（损失）/利润	-22,449	-24,999
所得税费用	-441	-305
净（损失）/利润	-22,890	-25,304

4、母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：万美元

项目	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量		
税前利润/（亏损）	-22,450	-24,999
调整：		
净财务费用	21,957	23,746
代扣代缴税金及附加	211	158

项目	2019 年 1-12 月	2018 年 1-12 月
其他应收款项增加额	7,602	-41,436
其他应付款项增加额	129,728	92,807
经营活动使用的现金流量净额	137,048	50,276
投资活动产生的现金流量		
向子公司的贷款	-6,905	-37,766
已收取的利息收入	3,041	1,975
对子公司的注资	-186,499	-208,398
收到子公司偿还的贷款	7,942	16,694
向合营企业的贷款	-500	-
投资活动使用的现金流量净额	-182,921	-227,495
筹资活动产生的现金流量		
新增银行借款	105,055	210,754
发行债券	98,550	234,049
新增股东借款	42,116	37,700
新增合营企业借款	-	3,147
偿还银行借款	-86,970	-127,579
偿还债券	-14,564	-
偿还股东借款	-75,956	-166,176
已付利息	-20,342	-11,286
银行借款交易费用	-	49
发行债券支付的交易费用	-	160
筹资活动产生的现金流量净额	47,889	180,818
现金及现金等价物的增加/（减少）净额	2,016	3,599
期初现金及现金等价物	8,097	4,508
汇率变动的影响	-72	-10
期末现金及现金等价物	10,041	8,097

（三）报告期主要财务数据和财务指标

1、报告期主要财务数据和指标

（1）合并报表口径

合并报表口径报告期主要财务数据和指标

单位：万美元

财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	3,416,661.9	3,275,588.5	2,741,013.0	2,345,684.3

财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总负债	1,675,547.3	1,519,612.4	1,258,239.4	1,048,760.3
股东权益合计	1,741,114.6	1,755,976.1	1,482,773.6	1,296,924.0
流动比率（倍）	0.96	0.73	0.90	0.83
速动比率（倍）	0.96	0.73	0.90	0.83
资产负债率（%）	49.04	46.39	45.90	44.71
项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
营业收入	28,950.3	114,912.4	99,095.4	75,344.3
利润总额	18,130.9	179,092.5	152,210.2	272,858.3
净利润	11,293.8	125,345.6	105,760.5	192,675.9
经营活动产生现金流量净额	17,878.1	48,746.6	56,163.8	39,821.6
投资活动使用现金流量净额	-82,565.4	-164,907.2	-247,301.8	-186,863.9
筹资活动产生现金流量净额	181,023.2	147,197.4	211,671.0	110,072.2
总资产报酬率（%） ¹	3.53	7.47	7.51	17.62
加权平均净资产收益率（%） ¹	0.81	8.01	7.26	20.47
EBITDA	30,157.2	227,217.1	192,451.6	296,459.6
EBITDA 利息保障倍数 ¹	2.55	4.82	4.84	12.55
利息保障倍数 ¹	2.49	4.77	4.80	12.53
应收账款周转率（次） ¹	11.75	11.41	9.79	7.88

注 1：2018 年 4-12 月及 2021 年 1-3 月指标需经年化

上述财务指标的计算方法：

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA /（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

（2）母公司报表口径

母公司报表口径报告期主要财务数据和指标

单位：万美元

财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
------	-----------------	------------------	------------------	------------------

总资产	1,967,357.5	1,841,193.0	1,326,461.8	1,166,373.9
总负债	1,318,060.4	1,179,267.5	760,992.5	573,594.6
股东权益合计	649,297.1	661,925.5	565,469.3	592,779.3
流动比率（倍）	0.42	0.37	0.20	0.31
速动比率（倍）	0.42	0.37	0.20	0.31
资产负债率（%）	67.00	64.05	57.37	49.18
项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
营业收入	0.0	0.0	0.0	0.0
利润总额	-8,610.3	96,841.4	-22,449.8	-29,879.8
净利润	-8,755.4	96,335.7	-22,890.9	-30,123.4
经营活动产生现金流量净额	-17,848.2	175,752.3	137,049.0	65,063.2
投资活动使用现金流量净额	2,635.9	-213,513.7	-182,921.9	-174,102.0
筹资活动产生现金流量净额	132,814.9	34,613.4	47,889.3	90,451.8
总资产报酬率（%） ¹	-0.43	7.80	0.09	1.71
加权平均净资产收益率（%） ¹	-5.41	14.44	-4.03	-6.42
EBITDA	-2,039.6	123,559.9	1,144.8	14,370.2
EBITDA 利息保障倍数 ¹	-0.30	4.62	0.05	0.96
利息保障倍数 ¹	-0.30	4.62	0.05	0.96

注 1：2018 年 4-12 月及 2021 年 1-3 月指标需经年化

上述财务指标的计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA /（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

2、报告期的每股收益和净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收

益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求计算的报告期每股收益和净资产收益率如下：

报告期的每股收益和净资产收益率

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
基本每股收益（美元）	0.01	0.14	0.12	0.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益（美元）	-0.01	0.10	0.04	0.02
加权平均净资产收益率（%）	0.81	8.01	7.26	20.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.18	5.92	2.21	1.71

上述财务指标中，基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

加权平均净资产收益率（ROE）的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动

下一月份起至报告期期末的月份数。

3、报告期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《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）》的规定，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。本公司报告期各期末的非经常性损益情况如下：

报告期非经常性损益明细表

单位：万美元

非经常性损益项目	2021年1-3月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年4-12月
非流动资产处置损益	-	-103.0	-35.2	-6.2
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	261.2	2,935.1	2,001.4	651.5
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	12,632.8	53,283.5	108,183.1	243,347.4
金融资产公允价值变动产生的损益	4,141.5	15,506.9	15,289.9	3,877.8
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-	-	-
非经常性损益总额	17,035.5	71,622.5	125,439.2	247,870.5
非经常性损益的所得税影响数	-3,586.2	-21,740.4	-38,868.3	-68,524.5
非经常性损益净额	13,449.3	49,882.1	86,570.9	179,346.0
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-5,502.9	-25,033.0	-30,176.9	-37,850.9
归属于公司普通股股东的非经常性损益	7,946.4	24,849.1	56,394.0	141,495.1

注：公司非经常性损益中未包括公司处置子公司、处置其他长期投资、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。

三、管理层讨论与分析

公司管理层结合报告期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

（一）资产结构及变动分析

公司报告期各期末合并报表资产结构情况

单位：万美元

科目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
投资性房地产	2,170,875.7	63.54%	2,138,045.9	65.27%	2,065,666.4	75.36%	1,785,564.6	76.12%
对合营企业投资	212,415.0	6.22%	209,088.3	6.38%	136,968.8	5.00%	98,028.2	4.18%
对联营企业投资	206,390.3	6.04%	179,988.2	5.49%	66,674.5	2.43%	35,850.1	1.53%
物业、厂房及设备	37,994.2	1.11%	34,853.0	1.06%	20,264.1	0.74%	1,214.9	0.05%
无形资产	30,778.3	0.90%	30,979.0	0.95%	28,897.2	1.05%	29,525.8	1.26%
其他长期投资	152,371.4	4.46%	212,534.6	6.49%	161,645.3	5.90%	106,466.3	4.54%
递延所得税资产	3,318.7	0.10%	2,145.5	0.07%	884.0	0.03%	811.4	0.03%
其他非流动资产	76,497.6	2.24%	77,839.9	2.38%	20,364.7	0.74%	39,650.8	1.69%
非流动资产合计	2,890,641.2	84.60%	2,885,474.4	88.09%	2,501,365.0	91.26%	2,097,112.1	89.40%
流动资产：								
应收及其他应收款项	185,218.7	5.42%	157,341.9	4.80%	138,980.6	5.07%	181,506.8	7.74%
存货	-	-	-	-	365.4	0.01%	735.8	0.03%
持有待售资产	108,670.0	3.18%	116,697.0	3.56%	7,601.1	0.28%	-	-
现金及现金等价物	232,132.0	6.79%	116,075.2	3.54%	85,971.5	3.14%	66,329.6	2.83%
受限现金	-	-	-	-	6,729.4	0.25%	-	-
流动资产合计	526,020.7	15.40%	390,114.1	11.91%	239,648.0	8.74%	248,572.2	10.60%
资产总额	3,416,661.9	100.00%	3,275,588.5	100.00%	2,741,013.0	100.00%	2,345,684.3	100.00%

最近三年及一期末，发行人的资产规模呈增长趋势，非流动资产占比较大。最近三年及一期末，发行人的资产总额分别为2,345,684.3万美元、2,741,013.0万美元、3,275,588.5万美元和3,416,661.9万美元，资产总额保持了较快的增长速度。2019年12月末较2018年12月末，资产总额增加395,328.7万美元，增幅16.85%，2020

年12月末较2019年12月末，资产总额增加534,575.5万美元，增幅19.50%，2021年3月末较2020年12月末，资产总额增加141,073.4万美元，增幅4.3%。从资产构成上看，最近三年及一期末，发行人的非流动资产分别为2,097,112.1万美元、2,501,365.0万美元、2,885,474.4万美元和2,890,641.2万美元，分别占资产总额的89.40%、91.26%、88.09%和84.60%，结构较为稳定。

1、投资性房地产

作为新加坡普洛斯集团在中国境内物流仓储资产的控股公司，发行人主要的资产即为投资性房地产，占资产总额的比重约为70%。

发行人的投资性房地产包括已完工的投资性房地产、重新开发的投资性房地产、开发中的投资性房地产和持有供开发的土地。根据发行人会计政策，上述投资性房地产已采用公允价值计量，每年发行人会聘请专业评估机构对所有投资性房地产进行评估。

近年来，随着投资规模的扩大，发行人的投资性房地产呈平稳增长趋势。最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,785,564.6 万美元、2,065,666.4 万美元、2,138,045.9 万美元和 2,170,875.7 万美元，占总资产的比例分别为 76.12%、75.36%、65.27%和 63.54%。2019 年 12 月末较 2018 年 12 月末，投资性房地产余额增加 280,101.8 万美元，增幅 15.69%。2020 年 12 月末较 2019 年 12 月末，投资性房地产余额增加 72,379.5 万美元，增幅 3.50%，2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末，投资性房地产余额增加 32,829.8 万美元，增幅 1.54%。发行人报告期各期末投资性房地产科目的构成明细如下：

发行人报告期各期末投资性房地产构成情况表

单位：万美元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月末		2018 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
已完工的投资性房地产	1,779,596.6	81.98%	1,767,955.6	82.69%	1,685,226.9	81.58%	1,417,691.4	79.40%
重新开发的投资性房地产	1,913.4	0.09%	1,924.9	0.09%	24,110.5	1.17%	47,686.2	2.67%
开发中的投资性房地产	203,151.9	9.36%	181,316.2	8.48%	180,452.5	8.74%	158,133.7	8.86%
持有供开发的土地	186,213.8	8.58%	186,849.2	8.74%	175,876.5	8.51%	162,053.3	9.08%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月末		2018年12月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	2,170,875.7	100.00 %	2,138,045.9	100.00 %	2,065,666.4	100.00 %	1,785,564.6	100.00 %

已完工的投资性房地产是投资性房地产的主要组成部分，占比在75%以上，从而确保发行人拥有成熟物业以获得持续稳定的营业利润和经营活动现金流量；开发中的投资性房地产和持有供开发的土地占比均为9%左右，足够的项目和土地储备能确保公司业务向纵深发展的潜力。

根据发行人的财务报告披露，发行人投资性房地产估值工作由独立测量师行——仲量联行及戴德梁行(其部分员工为香港测量师学会资深会员)进行，该测量师行在重估不动产的所在地点和类别均积累了相关的经验。

(1) 估价依据：

仲量联行之价值考量的所有过程均符合国际估值标准议会颁布之“国际估值标准”，惟可因应当地已建立之法律而作出调整。除另有所述，仲量联行之价值考量乃根据在“国际估值标准”中所定义的外部估价师来进行。

仲量联行本次价值考量也遵守由皇家特许测量师学会所颁布的“估值专业准则2014”。遵守该专业准则将受皇家特许测量师学会的行为守则所监察。

仲量联行之价值考量乃根据国际估值标准评议会所定义，载于下文之“市场价值”为基准：

“在进行了适当的市场推广后，由自愿买方和自愿卖方于估值日达成资产或负债交易的公平交易估算金额，而双方均在知情、审慎及不受胁逼的情况下自愿进行交易。”

仲量联行在评估报告所载之价值考量为对该物业组合中每个物业权益独立进行考量，并不考量以物业组合形式整体出售该等项目所产生的溢价或折扣。仲量联行本次价值考量为对每个项目整体的物业权益进行考量，而并非任何持有该等项目的持股公司的股权价值。

仲量联行的考量服务已经按照其获香港品质保证局经ISO9001:2008认证之

质量保证体系执行。仲量联行报告是受到其一般估值原则中相当的假设、定义及限制条件所规限。

(2) 估价方法：

根据发行人的财务报告披露，发行人聘请了独立评估师仲量联行及戴德梁行(其部分员工为香港测量师学会资深会员)进行对其投资物业的公允价值进行评估。

发行人在确定公允价值时，结合使用各种方法，包括直接比较法、收益还原法、现金流折现法和剩余法。直接比较法涉及分析同类不动产的可比售价并调整销售价格以使价格反映投资性房地产。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比投资性房地产的市场租金和投资性房地产近期的租赁交易。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率，并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。余值法通过参照物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。

发行人 2020 年投资性房地产公允价值计量方法和关键参数

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

公司成立于2013年10月15日¹¹，自2013财年-2020年12月末的投资性房地产公允价值变动情况如下表：

¹¹公司成立于2013年10月15日。2014年5月，普洛斯集团将 CLH Limited 名下所有中国境内的项目公司以及 GLPH Limited 名下的普洛斯投资管理(中国)有限公司（现已更名为普洛斯投资（上海）有限公司）注入发行人，为了顺利引入中国境内的战略投资者，公司针对普洛斯集团拟注入的以上公司及本公司编制了2013年度及2014年度汇总财务报表。

单位：万美元

项目	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 /2020年1-12月	2019年12月31日 /2019年1-12月
投资性房地产公允价值变动	12,632.8	53,283.5	108,183.1
投资性房地产	2,170,875.7	2,138,045.9	2,065,666.4
项目	2018年12月31日 /2018年4-12月	2018年3月31日 /2018财年	2017年3月31日 /2017财年
投资性房地产公允价值变动	243,347.4	168,079.1	65,542.6
投资性房地产	1,785,564.6	1,660,506.8	1,240,658.1
项目	2016年3月31日 /2016财年	2015年3月31日 /2015财年	2014年3月31日 /2014财年
投资性房地产公允价值变动	68,242.1	40,530.7	33,094.4
投资性房地产	1,106,049.5	928,155.4	739,597.0
项目	2013年3月31日 /2013财年		
投资性房地产公允价值变动	27,441.1		
投资性房地产	596,956.8		

如在2013财年-2021年3月末期间，发行人投资性房地产采用成本模式计量（不考虑折旧、摊销及其所得税对净利润的影响），投资性房地产金额将减少820,376.8万美元，占截至2021年3月31日发行人投资性房地产金额的37.79%。因此，如前述投资性房地产采用成本模式计量，发行人报告期内的总资产账面价值将降低。

如投资性房地产成本模式计量，发行人的营业收入和投资性房地产公允价值变动及所得税前利润不受影响，但净利润需剔除投资性房地产公允价值变动及相关所得税的影响。报告期各期，发行人按上述方法调整后的净利润分别为10,165.4万美元、24,623.2万美元、85,383.0万美元和64,976.3万美元（原报表中净利润分别为192,675.9万美元、105,760.5万美元、125,345.6万美元和11,293.8万美元），较公允价值计量下的净利润有一定程度下降。

2、对合营企业投资

最近三年及一期末，发行人对合营企业投资余额分别为98,028.2万美元、136,968.8万美元、209,088.3万美元和212,415.0万美元，占总资产的比例分别为4.18%、5.00%、6.38%和6.22%，发行人对合营企业投资的增减变动如下表所示：

发行人对合营企业投资的增减变动表

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
期初余额	209,088.3	136,968.8	98,028.2	47,610.9
应占合营企业利润	1,101.4	7,350.8	4,820.3	7,511.4
对合营企业的注资	5,897.0	80,871.8	25,611.9	36,475.2
对合营企业借款转注资	-	0.0	0.0	15,109.7
合营企业股利分配	-531.8	-469.0	0.0	-65.6
对合营企业顺流交易未实现利润抵消	-	0.0	-614.2	-2,848.2
收购附属公司	-	0.0	0.0	0.0
收购合营企业	-	0.0	10,467.6	-
进一步收购合营企业股份转子公司	-1,901.6	-29,184.1	0.0	0.0
财务报表折算差额	-1,238.3	13,550.0	-1,345.0	-5,765.2
期末余额	212,415.0	209,088.3	136,968.8	98,028.2

2019 年 12 月末较 2018 年 12 月末，对合营企业投资余额增加 38,940.6 万美元，增幅 39.72%，主要原因为收购合营企业较多。2020 年 12 月末较 2019 年 12 月末，对合营企业投资余额增加 72,119.5 万美元，增幅 52.65%，主要原因为业务扩张需要新增投资合营企业。2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末，对合营企业投资余额增加 3,326.7 万美元，增幅 1.59%。

3、无形资产

最近三年及一期末，发行人商誉及无形资产余额分别为 29,525.8 万美元、28,897.2 万美元、30,979.0 万美元和 30,778.3 万美元，整体余额保持稳定。随着发行人总资产的增加，无形资产占总资产的比例也逐年下降，分别为 1.26%、1.05%、0.95%和 0.90%。

4、其他长期投资

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人其他长期投资主要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 6.10%的权益，上海临港股份有限公司 1.47%的权益以及在上海证券交易所上市的北京万通房地产有限公司 10.00%的权益。

最近三年及一期末，发行人其他长期投资余额分别为 106,466.3 万美元、

161,645.3 万美元、212,534.6 万美元和 152,371.4 万美元。2019 年 12 月末较 2018 年 12 月末，其他长期投资余额增加 55,179.0 万美元，增幅 51.83%，主要系按照公允价值计量的其他长期投资的本年公允价值变动所致。2020 年 12 月末较 2019 年 12 月末，其他长期投资余额增加 50,889.3 万美元，增幅 31.48%，主要系按照公允价值计量的非上市公司的股权投资的本期公允价值变动所致。2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末，其他投资余额减少 60,163.2 万美元，降幅 28.31%，主要系处置了上年末持有对 Li & Fung Limited 的投资导致其他投资余额下降。

发行人最近一期末前五大其他长期投资余额情况

单位：万美元

截至日	排名	名称	金额	占比
2021 年 3 月 31 日	1	G7 Networks Limited	24,054.6	15.8%
	2	东方航空物流有限公司	23,628.0	15.5%
	3	北京万通地产股份有限公司	21,591.2	14.2%
	4	深圳市丰巢科技有限公司	15,636.7	10.3%
	5	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司	8,734.2	5.7%
		合计	93,644.70	61.50%

5、应收及其他应收款项

发行人应收账款及其他应收款由应收账款、应收直接控股公司的款项、应收合营企业贷款、应收少数股东贷款、保证金其他应收账款和预付款项构成。发行人最近三年及一期末应收账款及其他应收款项构成明细情况如下：

发行人报告期各期末应收及其他应收款项构成明细情况

单位：万美元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	7,671.9	4.14%	5,312.2	3.38%	5,853.6	4.21%	6,844.5	3.77%
减值损失	-180.3	-0.10%	-192.1	-0.12%	-298.4	-0.21%	-291.4	-0.16%
应收账款净值	7,491.6	4.04%	5,120.1	3.25%	5,555.2	4.00%	6,553.1	3.61%
净应收融资租赁款	-	-	-	-	13,533.3	9.74%	16,918.1	9.32%
与合营、联营企业或少数股东相关的应收账款合计	54,126.6	29.22%	64,529.9	41.01%	54,366.3	39.12%	67,474.3	37.17%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收中间控股方的款项	-	-	-	-	-	-	16,027.5	8.83%
其他关联企业应收账款合计	7,638.5	4.12%	33,145.2	21.07%	2,608.5	1.88%	1,184.0	0.65%
员工贷款	10,458.9	5.65%	10,373.1	6.59%	877.90	0.63%	-	-
第三方贷款	12,153.6	6.56%	3,454.6	2.20%	12,688.4	9.13%	34,963.8	19.26%
保证金	59,840.1	32.31%	7,828.3	4.98%	18,225.6	13.11%	18,222.5	10.04%
应收票据	-	-	-	-	-	-	370.5	0.20%
其他应收款	30,603.2	16.52%	30,152.7	19.16%	23,346.4	16.80%	13,102.8	7.22%
减值损失	-26.4	-0.01%	-26.5	-0.02%	-5.6	-0.00%	-1.2	0.00%
净其他应收款	30,576.8	16.51%	30,126.2	19.15%	23,340.8	16.79%	13,101.6	7.22%
预付款项	2,932.6	1.58%	2,764.5	1.76%	7,784.6	5.60%	6,691.4	3.69%
总计	185,218.7	100.00%	157,341.9	100.00%	138,980.6	100.00%	181,506.8	100.00%

最近三年及一期末，发行人应收账款及其他应收款余额分别为181,506.8万美元、138,980.6万美元、157,341.9万美元和185,218.7万美元，占总资产的比例分别为7.74%、5.07%、4.80%和5.42%，主要是由于随着公司投资规模的扩大和销售收入的增加，与此相关的预付工程款、保证金、应收账款和其他应收款等也随之增加，具体分析如下：

● 应收账款

最近三年及一期末，发行人的应收账款净值最近三年及一期末的余额分别为6,553.1万美元、5,555.2万美元、5,120.1万美元和7,491.6万美元，其账期主要为1个月以内。

发行人最近一期末前五大应收账款情况

单位：万美元

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2021 年 3 月 31 日	1	百世物流科技（中国）有限公司	735.7	9.82%	租金管理费及水电费
	2	杭州百世网络技术有限公司	471.3	6.29%	租金管理费及水电费
	3	上汽通用汽车销售有限公司	184.4	2.46%	租金管理费及水电费
	4	上海安能聚创供应链管理有限公司	162.2	2.16%	租金管理费及水电费
	5	苏州工业园区顺丰速运有限公司	101.9	1.36%	租金管理费及水电费
		合计	1,655.5	22.09%	

● 预付款项

最近三年及一期末预付款项的余额分别为6,691.4万美元、7,784.6万美元、2,764.5万美元和2,932.6万美元，主要为预付货款与预付工程款，预付款项呈波动下降趋势。

发行人最近一期末前五大预付账款情况

单位：万美元

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2021 年 3 月 31 日	1	杭州福华光电科技有限公司	29.8	1.02%	预付租金
	2	货车帮	27.4	0.94%	预付租金
	3	国网四川省电力公司	15.8	0.54%	预付电费
	4	北京中科软件有限公司	3.6	0.12%	预付货款
	5	浙江银豪建设有限公司	3.4	0.12%	预付货款
		合计	80.0	2.74%	

● 其他应收款

发行人的其他应收款项绝大部分为增值税进项。最近三年及一期末，其他应收款净值的余额分别为13,101.6万美元、23,340.8万美元、30,126.2万美元和30,576.8万美元，分别占全部应收账款及其他应收款的7.22%、16.79%、19.15%和16.51%。2019年12月末较2018年12月末，其他应收款净值增加10,239.2万美元，增幅78.15%，主要原因为增值税待抵扣进项以及待摊尽调费用等其他应收款的增加导致。2020年12月末较2019年12月末，其他应收款净值增加6,785.4万美元，增

幅29.07%。2021年3月末较2020年12月末，其他应收款净值增加450.6万美元，增幅1.5%。

6、现金及现金等价物

发行人的现金及现金等价物主要由定期存款和银行现金构成。最近三年及一期末，发行人现金及现金等价物分别为 66,329.6 万美元、85,971.5 万美元、116,075.2 万美元和 232,132.0 万美元，占总资产的比例分别为 2.83%、3.14%、3.54%和 6.79%，发行人现金及现金等价物最近三年及一期末呈持续增加，表明发行人仍保持较为充裕的现金或现金等价物储备，财务制度较为稳健。发行人截至 2021 年 3 月末的货币资金主要构成为定期存款 5.7 万美元、银行存款 232,126.3 万美元。2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末，现金及现金等价物增加了 116,056.8 万美元，增幅 99.98%，主要系一季度融资活动现金流入导致现金及现金等价物余额上升。

发行人实行积极的资本管理策略，力图在维持稳健资本状况所提供的优势及保障和维持较高借贷水平可能带来的股东回报之间取得平衡，目前发行人保持现金及现金等价物水平能够在项目开发所需资金和较高的资本回报率之间保持平衡。

（二）负债结构及变动分析

公司最近三年及一期末合并报表负债结构情况表

单位：万美元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
贷款及长期借款	847,169.6	50.56%	709,612.9	46.70%	701,545.5	55.76%	447,093.4	42.63%
递延所得税负债	249,247.1	14.88%	245,580.6	16.16%	232,637.0	18.49%	200,952.6	19.16%
其它非流动负债	32,858.5	1.96%	31,733.7	2.09%	56,750.4	4.51%	102,281.2	9.75%
非流动负债合计	1,129,275.2	67.40%	986,927.2	64.95%	990,932.9	78.76%	750,327.2	71.54%
流动负债：								
贷款及短期借款	355,411.1	21.21%	315,021.9	20.73%	117,510.6	9.34%	165,915.8	15.82%
应付及其他应付款项	157,234.3	9.38%	175,137.4	11.53%	144,285.0	11.47%	128,116.3	12.22%
应交税金	5,096.5	0.30%	9,575.8	0.63%	5,510.9	0.44%	4,401.0	0.42%

持有待售负债	28,530.2	1.70%	32,950.1	2.17%	-	-	-	-
流动负债合计	546,272.1	32.60%	532,685.2	35.05%	267,306.5	21.24%	298,433.1	28.46%
负债合计	1,675,547.3	100.00%	1,519,612.4	100.00%	1,258,239.4	100.00%	1,048,760.3	100.00%

发行人的负债主要由贷款及长期借款、递延所得税负债、其它非流动负债和应付账款及其他应付款组成，最近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 750,327.2 万美元、990,932.9 万美元、986,927.2 万美元和 1,129,275.2 万美元，占总负债的比例为 71.54%、78.76%、64.95%和 67.40%；流动负债余额为 298,433.1 万美元、267,306.5 万美元、532,685.2 万美元和 546,272.1 万美元，占负债总额的比例分别为 28.46%、21.24%、35.05%和 32.60%。从结构上来看，发行人的负债主要以长期负债为主，短期负债占比均不超 40%，短期偿债压力较小。

1、贷款及长、短期借款

最近三年及一期末，发行人的贷款及长、短期借款的合计余额分别为 613,009.2 万美元、819,056.1 万美元、1,024,634.8 万美元和 1,202,580.70 万美元，近年贷款及长期借款的占比存在一定波动。由于发行人的仓储等项目开发的银行借款主要以长期限的固定资产贷款为主，因此发行人短期负债相应规模较小。2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末，贷款及长期借款增加 137,556.7 万美元，增幅 19.38%，主要系一季度新发行债券导致贷款及长期借款余额上升。

发行人最近三年及一期末的贷款及长、短期借款情况表

单位：万美元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贷款及长期借款	847,169.6	70.45%	709,612.9	69.26%	701,545.5	85.65%	447,093.4	72.93%
贷款及短期借款	355,411.1	29.55%	315,021.9	30.74%	117,510.6	14.35%	165,915.8	27.07%
合计	1,202,580.70	100.00%	1,024,634.8	100.00%	819,056.1	100.00%	613,009.2	100.00%

2、递延所得税负债

最近三年及一期末，发行人递延所得税负债余额分别为 200,952.6 万美元、232,637.0 万美元、245,580.6 万美元和 249,247.1 万美元，占负债总额的比例分别为 19.16%、18.49%、16.16%和 14.88%，占总资产的比例分别为 8.57%、8.49%、7.50%和 7.30%。其中 2019 年 12 月末较 2018 年 12 月末增加 31,684.4 万美元，增幅 15.77%。2020 年 12 月末较 2019 年 12 月末增加 12,943.6 万美元，增幅 5.56%。2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末增加 3,666.5 万美元，增幅 1.49%。

3、其它非流动负债

发行人的其他非流动负债主要由已收处置其他长期投资保证金、已收保证金、租赁负债和收购合营公司应付对价等构成。最近三年及一期末，发行人其它非流动负债余额分别为 102,281.2 万美元、56,750.4 万美元、31,733.7 万美元和 32,858.5 万美元，占负债总额的比例分别为 9.75%、4.51%、2.09%和 1.96%，占总资产的比例分别为 4.36%、2.07%、0.97%和 0.96%。发行人最近三年及一期末的其他非流动负债余额呈下降趋势，其中 2019 年 12 月末较 2018 年 12 月末减少 45,530.8 万美元，降幅 44.52%，主要原因为本期偿还股东借款导致。2020 年 12 月末较 2019 年 12 月末减少 25,016.7 万美元，降幅 44.08%，主要原因为本期偿还股东借款导致。2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末增加 1,124.8 万美元，增幅 3.54%。发行人最近三年及一期末的其他非流动负债组成情况如下：

发行人最近三年及一期末的其他非流动负债组成情况表

单位：万美元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
已收保证金	7,918.5	24.10%	7,779.1	24.51%	6,594.2	11.62%	6,967.5	6.81%
应付员工奖金激励	3,174.2	9.66%	2,148.3	6.77%	621.0	1.09%	-	-
恢复成本拨备	-	-	-	-	8.6	0.02%	8.7	0.01%
合同负债	-	-	55.1	0.17%	161.0	0.28%	282.6	0.28%
来自间接控股公司的借款	-	-	-	-	45,155.4	79.57%	95,022.4	92.90%
收购合营公司应付对价	3,708.0	11.28%	3,730.3	11.76%	-	-	-	-
来自少数股东的借款	270.9	0.82%	1,038.8	3.27%	-	-	-	-
租赁负债	5,174.6	15.75%	5,381.3	16.96%	4,210.2	7.42%	-	-
已收处置其他长期投资保证金	12,452.1	37.90%	11,439.6	36.05%	-	-	-	-

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	160.2	0.49%	161.2	0.51%	-	-	-	-
总计	32,858.5	100.00%	31,733.7	100.00%	56,750.4	100.00%	102,281.2	100.00%

4、应付及其它应付款项

发行人的应付及其他应付款项主要由预提工程款、预提营业费用、预收保证金、应付给间接控股公司、合营企业、联营企业、少数股东及关联方的金额、收购子公司的应付对价和其它应付款构成，其中预提工程款为占比最高的项目，最近三年及一期末的占比均大于 30%。

最近三年及一期末，发行人应付账款及其他应付款余额分别为 128,116.3 万美元、144,285.0 万美元、175,137.4 万美元和 157,234.3 万美元，占负债总额的比例分别为 12.22%、11.47%、11.53%和 9.38%，占总资产的比例分别为 5.46%、5.26%、5.35%和 4.60%。2019 年 12 月末较 2018 年 12 月末，应付账款及其他应付款项增加 16,168.7 万美元，增幅 12.62%。2020 年 12 月末较 2019 年 12 月末，应付账款及其他应付款项增加 30,852.4 万美元，增幅 21.38%。2021 年 3 月末较 2020 年 12 月末，应付账款及其他应付款项下降 17,903.1 万美元，降幅 10.22%。发行人最近三年及一期末应付及其他应付款项构成如下：

发行人报告期各期末应付及其他应付款项构成明细情况

单位：万美元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	254.4	0.16%	237.9	0.14%	354.7	0.25%	781.1	0.61%
应付票据	-	-	-	-	356.3	0.25%	436.3	0.34%
预提工程款	59,171.3	37.63%	69,267.5	39.55%	48,671.5	33.73%	48,346.9	37.74%
预提营业费用	11,002.5	7.00%	9,242.9	5.28%	6,361.8	4.41%	3,605.3	2.81%
合同负债	5,853.3	3.72%	4,064.5	2.32%	4,162.7	2.89%	3,454.8	2.70%
应付利息	12,022.6	7.65%	11,638.0	6.65%	10,584.0	7.34%	8,207.0	6.41%
预收保证金	9,685.2	6.16%	8,774.4	5.01%	10,020.9	6.95%	7,291.9	5.69%
应付给间接控股公司、合营企业、联营企业、	9,709.9	6.18%	38,935.3	22.23%	7,170.7	4.97%	5,626.3	4.39%

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
少数股东及关联方的金额								
间接控股方借款应付利息	733.9	0.47%	738.3	0.42%	6,032.2	4.18%	5,970.2	4.66%
少数股东借款	362.9	0.23%	365.1	0.21%	636.3	0.44%	688.3	0.54%
少数股东借款的应付利息	20.6	0.01%	12.9	0.01%	40.3	0.03%	37.1	0.03%
合营企业借款	282.9	0.18%	282.9	0.16%	2,536.5	1.76%	3,147.2	2.46%
合营企业借款的应付利息	69.1	0.04%	64.4	0.04%	23.3	0.02%	1.6	0.00%
第三方企业借款	75.4	0.05%	51.3	0.03%	406.3	0.28%	581.4	0.45%
第三方企业借款的应付利息	21.5	0.01%	21.6	0.01%	14.2	0.01%	-	-
收购子公司的应付对价	22,737.0	14.46%	14,301.8	8.17%	22,252.5	15.42%	22,711.9	17.73%
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	5,855.7	3.72%	5,890.9	3.36%	5,509.8	3.82%	5,600.5	4.37%
房地产投资收购的应付对价	-	-	895.0	0.51%	837.1	0.58%	1,442.3	1.13%
其他投资的应付对价	889.7	0.57%	-	-	-	-	1,800.0	1.40%
其它应付款	17,702.1	11.26%	9,542.3	5.45%	17,975.3	12.46%	8,386.2	6.55%
应付股利	190.4	0.12%	191.6	0.11%	-	-	-	-
租赁负债	593.9	0.38%	618.8	0.35%	338.6	0.23%	-	-
总计	157,234.3	100.00%	175,137.4	100.00%	144,285.0	100.00%	128,116.3	100.00%

● 预提工程款

发行人的预提工程款在全部应付账款及其它应付款项中为占比最高的项目，超过 30%。最近三年及一期末，应付工程土地款的余额分别为 48,346.9 万美元、48,671.5 万美元、69,267.5 万美元和 59,171.3 万美元，主要均为土地出让金和建筑工程款的预提款。

发行人最近一期末应付工程土地款前五大情况

单位：万美元

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2021 年 3 月 31 日	1	广东省八建集团有限公司	436.4	0.63%	应付工程款
	2	中国建筑西北设计研究院有限公司	275.7	0.40%	应付工程款
	3	沈阳山盟建设集团有限公司	273.1	0.39%	应付工程款

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
	4	大连九洲建设集团有限公司	150.8	0.22%	应付工程款
	5	江苏大都建设工程有限公司	139.1	0.20%	应付工程款
		合计	1,275.1	1.84%	

（三）所有者权益分析

公司所有者权益结构情况

单位：万美元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
归属于母公司股东的净资产	1,234,235.5	70.89%	1,238,367.1	70.52%	1,106,527.5	74.63%	1,036,844.0	79.95%
其中：股本	695,082.5	39.92%	695,082.5	39.58%	695,082.5	46.88%	695,082.5	53.59%
储备	539,153.0	30.97%	543,284.6	30.94%	411,445.0	27.75%	341,761.5	26.35%
少数股东权益	506,879.1	29.11%	517,609.0	29.48%	376,246.1	25.37%	260,080.0	20.05%
权益总额	1,741,114.6	100.00%	1,755,976.1	100.00%	1,482,773.6	100.00%	1,296,924.0	100.00%

1、归属于本公司股东的净资产

最近三年及一期末，发行人归属于母公司股东的净资产余额分别为1,036,844.0万元、1,106,527.5万美元、1,238,367.1万美元和1,234,235.5万美元，占所有者权益的比例分别为79.95%、74.63%、70.52%和70.89%。2019年12月末较2018年12月末增加69,683.5万美元，增幅6.72%。2020年12月末较2019年12月末增加131,839.6万美元，增幅11.91%。2021年3月末较2020年12月末下降4,131.6万美元，降幅0.33%。

发行人归属于本公司股东的净资产包括股本和储备，其中股本最近三年及一期末余额分别为695,082.5万美元、695,082.5万美元、695,082.5万美元和695,082.5万美元，占所有者权益的比例分别为53.59%、46.88%、39.58%和39.92%；储备主要包括公允价值储备、外汇报表折算差异和留存储备等，其中公允价值储备是指可供出售金融资产的累计公允价值变动净额；外币报表折算差额，是指在编制合并财务报表时，把国外子公司或分支机构以所在国家货币编制的财务报表折算

成以记账本位币表达的财务报表时，由于报表项目采用不同汇率折算而形成的汇兑损益，外币报表折算差额是一种未实现损益，它一般不在账簿中反映，只反映在报表中；留存收益指的就是发行人的未分配利润。最近三年及一期末的储备余额分别为341,761.5万美元、411,445.0万美元、543,284.6万美元和539,153.0万美元，占所有者权益的比例分别为26.35%、27.75%、30.94%和30.97%。

2、少数股东权益

最近三年及一期末，发行人少数股东权益余额分别为260,080.0万美元、376,246.1万美元、517,609.0万美元和506,879.1万美元，占所有者权益总额的比例分别为20.05%、25.37%、29.48%和29.11%，占总资产的比例分别为11.09%、13.73%、15.80%和14.84%。2019年12月末较2018年12月末，发行人少数股东权益余额增加116,166.1万美元，增幅44.67%，主要原因为本期归属于少数股东的净利润、来自少数股东的股本，以及向少数股东处置子公司股份均增加导致。2020年12月末较2019年12月末，发行人少数股东权益余额增加141,362.9万美元，增幅37.57%，主要原因为本期归属于少数股东的净利润、来自少数股东的股本，以及海外业务合并及外币报表折算差异均增加导致。2021年3月末较2020年12月末，发行人少数股东权益余额下降10,729.9万美元，降幅2.07%。

（四）盈利能力分析

发行人报告期主要盈利数据表

单位：万美元

项目	2021年1-3月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年1-12月	2018年4-12月
营业收入	28,950.3	114,912.4	99,095.4	101,792.8	75,344.3
其他业务收入	4,588.4	19,551.2	17,572.4	5,563.8	5,203.0
营业成本	-8,109.2	-40,483.0	-24,939.2	-32,473.9	-22,368.4
其他费用	-5,403.0	-20,341.4	-17,477.8	-13,773.2	-9,718.6
投资性房地产公允价值变动	12,632.8	53,283.5	108,183.1	362,144.8	243,347.4
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	1,101.4	7,350.8	4,820.3	12,638.1	7,511.4
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-1,533.8	19,404.3	752.5	1,210.4	1,178.9
营业利润	32,226.9	153,677.8	188,006.7	437,102.8	300,498.0
净财务费用	-16,696.2	-15,265.3	-39,724.8	-40,183.6	-44,037.0
加：营业外收支	-	-	-	1,055.5	-

项目	2021年1-3月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年1-12月	2018年4-12月
收购子公司收益	1,649.1	-	-	-	-
处置子公司收益	134.1	31,448.0	3,928.3	16,397.3	16,397.3
处置持有待售资产收益	817.0	9,232.0	-	-	-
税前利润	18,130.9	179,092.5	152,210.2	414,372.0	272,858.3
所得税费用	-6,837.1	-53,746.9	-46,449.7	-114,454.9	-80,182.4
净利润	11,293.8	125,345.6	105,760.5	299,917.1	192,675.9
归属于：本公司股东	2,516.1	95,232.0	81,125.7	240,331.5	153,370.9
少数股东	8,777.7	30,113.6	24,634.8	59,585.6	39,305.0

1、营业收入

发行人营业收入包括仓储租金收入、管理费和股息收入，其中仓储租金收入占营业收入的近80%。2018年4-12月、2018年1-12月，2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人营业收入分别为75,344.3万美元、101,792.8万美元、99,095.4万美元、114,912.4万美元和28,950.3万美元，保持平稳快速增长的态势。2019年1-12月较2018年1-12月减少2,697.4万美元，降幅2.65%。2020年1-12月较2019年1-12月增加15,817.0万美元，增幅15.96%，主要原因为销售货物收入及管理费收入增加导致。2021年1-3月较2020年1-3月减少515.2万美元，降幅1.75%。未来5年内，随着发行人新完工物业的增加和新设基金的增加，会贡献更多的租金收入和管理费收入。

2、营业成本和毛利率

发行人的主营业务成本主要包括资产管理费、物业相关支出等。2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人主营业务成本分别为22,368.4万美元、32,473.9万美元、24,939.2万美元、40,483.0万美元和8,109.2万美元。发行人主营业务成本呈波动趋势，和主营业务收入增幅保持相对一致。

2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人营业毛利率分别为72.23%、69.75%、78.62%、69.89%和75.82%，同时仓储及相关业务的毛利率分别为70.31%、68.10%、74.83%、64.77%和71.99%，均处于相对稳定的状态。

3、其他费用

发行人的其他费用主要包括管理费用和销售费用，2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月分别为9,718.6万美元、13,773.2万美元、17,477.8万美元、20,341.4万美元和5,403.0万美元。2019年1-12月较2018年1-12月增加26.90%；2020年1-12月较2019年1-12月增加16.38%；2021年1-3月较2020年1-3月增加998.6万美元，增幅22.67%。

4、净财务费用

2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人的净财务费用分别为44,037.0万美元、40,183.6万美元、39,724.8万美元、15,265.3万美元和16,696.2万美元。2019年1-12月较2018年1-12月降低1.14%，变动不大。2020年1-12月较2019年1-12月降低61.57%，主要是因为人民币升值产生的汇兑收益。2021年1-3月较2020年1-3月增加3,012.9万美元，增幅22.02%，主要因为美元汇率波动产生的汇兑损失。

单位：万美元

项目	2021年1-3月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年1-12月	2018年4-12月
利息收入	1,231.0	4,145.5	4,041.3	1,679.8	1,487.8
借款成本总额	-11,842.3	-47,157.4	-39,786.1	-30,047.2	-23,628.3
减：投资性房地产资本化的借款成本	429.0	1,455.6	967.7	607.6	432.3
借款成本净额	11,413.3	-45,701.8	-38,818.4	-29,439.6	-23,196.0
汇兑收益/（损失）	-6,513.9 ¹²	26,291.0	-4,947.7	-12,423.8	-22,328.8
净财务费用	-16,696.2	-15,265.3	-39,724.8	-40,183.6	-44,037.0

5、投资性房地产公允价值变动

2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人投资性房地产公允价值变动分别为243,347.4万美元、362,144.8万美元、108,183.1万美元、53,283.5万美元和12,632.80万美元。由于发行人所建的物流仓储设备均位于重点机场、港口及运输枢纽附近，地理位置较好，同时物流仓储行业的需求也在不断增加，市场租金持续增长，从而导致投资性房地产的公允价值

¹²汇兑收益/（损失）为由于汇率的浮动所产生的结果，包括已实现汇兑损益和未实现汇兑损益

持续上升，对于发行人的净利润增加起到重要的作用。

6、净利润

2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人净利润分别为192,675.9万美元、299,917.1万美元、105,760.5万美元、125,345.6万美元和11,293.80万美元，发行人净利润率分别为255.73%、294.63%、106.73%、109.08%和39.01%，净利润超100%的原因主要为依据发行人会计政策，公允价值变动收益计入到利润中，而发行人2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月的投资性房地产公允价值变动分别为243,347.4万美元、362,144.8万美元、108,183.1万美元、53,283.5万美元和12,632.80万美元，从而导致发行人在2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月和2020年1-12月的净利润率接近或超过100%。2019年1-12月较2018年1-12月，净利润下降194,156.6万美元，降幅64.74%，主要原因系本年市场资本化率稳定，投资性房地产公允价值收益相比上年减少所致。2020年1-12月较2019年1-12月，净利润增长19,585.1万美元，增幅18.52%。2021年1-3月较2020年1-3月增加2,441.9万美元，增幅27.59%。

2021年1-3月较2020年1-3月，归属于本公司股东的净利润减少了2,656.6万美元，归属于少数股东的净利润增加了5,098.5万美元。主要因为公司大部分的美元负债处于全资子公司账面，故归属于本公司股东的净利润受汇兑损失影响较大，而归属于少数股东的净利润受汇兑损失的影响较小；2021年1-3月较2020年1-3月，归属于本公司股东的综合收益增加了2,879.4万美元，归属于少数股东的综合收益增加了3,400.9万美元。系外币报表折算差异产生的其他综合损失较上年同期下降。

报告期各期扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润如下：

单位：万美元

财务指标	2021年1-3月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年1-12月	2018年4-12月
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润（万美元）	- 5,430.33	70,382.9	24,731.7	28,310.0	11,875.8
人民币兑美元汇率（利润表）	6.481745	6.9003	6.8956	-	6.6897
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润（万人民币元）	- 35,198.0	485,663.1	170,540.2	186,899.0	79,445.5

发行人2018年4-12月、2019年1-12月和2020年1-12月扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润均值为250,641.0万人民币¹³，对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率4.00%）为4.18倍，足以覆盖本次150亿人民币公司债券一年的利息。

从现金流角度，2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为39,821.6万美元、45,026.2万美元、56,163.8万美元、48,746.6万美元和17,878.1万美元。2018年4-12月、2019年1-12月和2020年1-12月均值为52,668.6万美元¹⁴（折合人民币359,613.8万元），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率4.00%）为5.99倍，覆盖倍数较高，发行人偿债能力较强。

（五）现金流量分析

发行人报告期的现金流量表依据间接法编制，通过统计流入项和流出项，得到主要情况汇总如下：

发行人报告期合并现金流量表情况

单位：万美元

	2021年1-3月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年1-12月	2018年4-12月
经营活动产生的现金流量净额	17,878.1	48,746.6	56,163.8	45,026.2	39,821.6
投资活动使用的现金流量净额	-82,565.4	-164,907.2	-247,301.8	-270,241.6	-186,863.9
筹资活动产生的现金流量净额	181,023.2	147,197.4	211,671.0	213,678.1	110,072.2
现金及现金等价物增加/（减少）的净额	116,335.9	31,036.8	20,533.0	-11,537.3	-36,970.1
期末现金及现金等价物	237,912.2	122,206.2	85,971.5	66,329.6	66,329.6

1、经营活动现金流分析

2018年4-12月、2018年1-12月、2019年1-12月、2020年1-12月和2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为39,821.6万美元、45,026.2万美元、56,163.8万美元、48,746.6万美元和17,878.1万美元，呈波动态势。

¹³ 2018年4-12月数据经年化。

¹⁴ 2018年4-12月数据经年化。

随着诸多在建项目的陆续成熟运营，未来发行人仓储租金和管理费收入的增多可有效保障其经营性现金流的充裕。2019 年 1-12 月较 2018 年 1-12 月经营活动现金流量净额增加 11,137.6 万美元，增幅 24.74%。2020 年 1-12 月较 2019 年 1-12 月经营活动现金流量净额减少 7,417.2 万美元，降幅 13.21%。2021 年 1-3 月较 2020 年 1-3 月经营活动现金流量净额增加 12,240.1 万美元，增幅 217.10%，主要系营运资本的变动所致。

2、投资活动现金流分析

2018 年 4-12 月、2018 年 1-12 月、2019 年 1-12 月、2020 年 1-12 月和 2021 年 1-3 月，发行人投资活动使用的现金流量净额分别为-186,863.9 万美元、-270,241.6 万美元、-247,301.8 万美元、-164,907.2 万美元和-82,565.40 万美元。2018 年 4-12 月、2018 年 1-12 月、2019 年 1-12 月、2020 年 1-12 月和 2021 年 1-3 月的投资活动现金流量净额均为负的主要原因为发行人在投资性房地产开发的过程中投入大量的金额，该项支出分别为 83,472.9 万美元、111,748.2 万美元、134,506.8 万美元、108,268.1 万美元和 43,826.6 万美元。

预计未来随着发行人项目开发的逐步增多，投资活动现金流净额将继续呈现净流出下降态势。2019 年 1-12 月较 2018 年 1-12 月投资活动现金流量净额增加 22,939.8 万美元，增幅 8.49%。2020 年 1-12 月较 2019 年 1-12 月投资活动现金流量净额增加 82,394.6 万美元，增幅 33.32%，主要原因为业务扩张导致投资性房地产开发支出增加及收购联营企业支出、对联营合营企业的注资与贷款增加所致。2021 年 1-3 月较 2020 年 1-3 月投资活动现金流量净额增加 13,181.0 万美元，增幅 13.77%。

3、筹资活动现金流分析

2018 年 4-12 月、2018 年 1-12 月、2019 年 1-12 月、2020 年 1-12 月和 2021 年 1-3 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 110,072.2 万美元、213,678.1 万美元、211,671.0 万美元、147,197.4 万美元和 181,023.2 万美元。筹资活动净现金流量保持波动趋势，主要原因为随着开工建设项目的增加，发行人对于资金的需求逐步增大，需通过外部金融机构借款或是股东借款解决建设资金需求问题。

2019 年 1-12 月较 2018 年 1-12 月，筹资活动产生的现金流量净额减少 2,007.1

万美元，降幅 0.94%，变动不大。2020 年 1-12 月较 2019 年 1-12 月，筹资活动产生的现金流量净额减少 64,473.6 万美元，降幅 30.46%，主要原因为偿还银行借款增加所致。2021 年 1-3 月较 2020 年 1-3 月，筹资活动产生的现金流量净额增加 43,133.4 万美元，增幅 31.28%，主要因为新发行债券及新增的银行借款所致。

（六）偿债能力分析

1、长期偿债能力分析

发行人报告期长期偿债能力指标

单位：万美元

项目	2021 年 3 月 31 日/ 2021 年 1-3 月	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年 1-12 月	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年 1-12 月	2018 年 12 月 31 日/ 2018 年 1-12 月
长期债务	847,440.5	710,651.7	746,700.9	542,115.8
总债务	1,203,572.8	1,026,372.9	868,146.9	712,884.8
利息保障倍数	2.49	4.77	4.80	12.53
经营性净现金流/利息支出	1.51	1.03	1.41	1.69
资产负债率	49.04%	46.39%	45.90%	44.71%

发行人报告期内的长期债务呈现波动上升的趋势，主要是由于发行人的银行抵押贷款及应付债券增加，同时发行人于2019年1-12月在深圳证券交易所和银行间市场发行债券折合等值47,303.7万美元。2020年1-12月在上海证券交易所和银行间市场发行债券折合等值32,295.47万美元。2021年1-3月在上海证券交易所和银行间市场发行债券折合等值82,265.66万美元。

利息保障倍数反映企业息税前利润能够保障所需支付的债务利息的安全程度。最近三年及一期，公司利息保障倍数分别为12.53、4.80、4.77和2.49，发行人利息保障倍数持续下降是因为近年来投资性房地产公允价值增值额逐年下降导致息税前利润下降，从而影响利息保障倍数持续下降。发行人最近三年及一期的息税前利润仍足以保障支付债务利息，处于安全的范围。

最近三年及一期，发行人经营性净现金流/利息支出分别为1.69、1.41、1.03和1.51。报告期内，发行人经营性净现金流/利息支出指标良好。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为44.71%、45.90%、46.39%和49.04%，发行人严格执行较为稳健的财务管理政策，最近三年及一期末资产负债率保持在较低水平。

2、短期偿债能力分析

发行人报告期末短期偿债能力指标

单位：万美元

项目	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 / 2020年1-12月	2019年12月31日 / 2019年1-12月	2018年12月31日 / 2018年4-12月
短期债务	356,132.3	315,721.2	121,446.0	170,769.0
总债务	1,203,572.8	1,026,372.9	868,146.9	712,884.8
经营性现金流净额	17,878.1	48,746.6	56,163.8	39,821.6
经营性现金流净额/短期债务 ¹	0.20	0.15	0.46	0.23
流动比率	0.96	0.73	0.90	0.83
速动比率	0.96	0.73	0.90	0.83
EBITDA	30,157.2	227,217.1	192,451.6	296,459.6
EBITDA/短期债务 ¹	0.34	0.72	1.58	1.74

注1：2021年1-3月数据经年化

最近三年及一期末，公司的流动比率分别为0.83、0.90、0.73和0.96，速动比率分别为0.83、0.90、0.73和0.96。发行人当前资产流动性较为稳定，流动比率及速动比率均保持稳定，短期偿债能力较强。

发行人 EBITDA 最近三年及一期均保持较高水平，分别为 296,459.6 万美元、192,451.6 万美元、227,217.1 万美元和 30,157.2 万美元；EBITDA/短期债务指标最近三年呈现下降趋势，但整体指标情况较好。考虑到发行人前期主要为开发阶段，项目没有收入，所以经营性现金流净额/短期债务指标表现一般。

（七）未来业务发展和盈利能力的可持续性

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 68 个地区市场。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-普洛斯中国收益增值基金 I。该基金专注于投资中国已完工的物流和工业资产，资产总规模约为 200 亿元人民币。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-普洛斯中国收益增值基金 II，将用于在中国收购有稳定收益的物流资产。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一支新的物流收益型基金-普洛斯中国收益基金 I，该基金的投资规模为 150 亿人民币，投资于长三角、京津冀及华中等地区 18 个重要物流节点城市的 34 处物流基础设施，均为已完工且稳定运营的高标准现代物流资产。发行人于 2020 年 12 月与国际和国内领先的机构投资者联手新设立一支投资于中国市场的收益增值型基金-普洛斯中国收益增值基金 III，该基金总投资规模近 45 亿元人民币，针对中国市场首次采用平行基金架构，将投资位于上海的普洛斯临港国际物流园，这是中国规模最大、最先进的港口物流园区。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人在中国共管理着七支基金，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。

四、有息负债分析

（一）发行人报告期末有息债务余额情况

发行人报告期末有息债务余额情况

单位：万美元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
银行借款	611,181.4	556,967.3	436,003.2	332,711.4
股东借款及少数股东借款	633.8	1,403.9	45,791.7	95,710.7
合营及第三方借款	358.30	334.2	2,942.8	3,728.6
应付票据	-	-	356.3	436.3
应付债券	591,399.3	467,667.5	383,052.9	280,297.8
合计	1,203,572.80	1,026,372.9	868,146.9	712,884.8

（二）发行人报告期末有息债务期限结构情况

发行人报告期末有息债务期限结构情况

单位：万美元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
短期有息债务	356,132.3	315,721.2	121,446.0	170,769.0
其中：银行借款_抵押	77,017.4	24,842.8	44,997.1	68,437.4
银行借款_信用	24,138.8	46,596.8	69,975.1	83,263.2
股东借款及少数股东借款	362.9	365.1	636.3	688.3
合营及第三方借款	358.3	334.2	2,942.8	3,728.6
应付票据	-	-	356.3	436.3

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付债券	254,254.9	243,582.3	2,538.4	14,215.2
长期有息债务	847,440.5	710,651.7	746,700.9	542,115.8
其中：银行借款_抵押	487,139.9	439,357.2	264,239.6	151,224.9
银行借款_信用	22,885.3	46,170.5	56,791.4	29,785.9
股东借款及少数股东借款	270.9	1,038.8	45,155.4	95,022.4
应付债券	337,144.4	224,085.2	380,514.5	266,082.6
合计	1,203,572.8	1,026,372.9	868,146.9	712,884.8

公司与国内外各大银行建立了长期、友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行借款本息，信用良好。

（三）发行人报告期末有息债务担保结构情况

报告期末发行人未到期的有息债务担保方式情况

单位：万美元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	564,157.3	46.87%	464,200.0	45.23%	309,236.7	35.62%	219,662.3	30.81%
信用借款	48,016.2	3.99%	94,505.4	9.21%	175,501.0	20.22%	212,488.4	29.81%
应付票据	-	-	-	-	356.3	0.04%	436.3	0.06%
应付债券	591,399.3	49.14%	467,667.5	45.57%	383,052.9	44.12%	280,297.8	39.32%
合计	1,203,572.8	100.0%	1,026,372.9	100.00%	868,146.9	100.00%	712,884.8	100.00%

（四）发行人最近一期末存续的债券情况

最近一期末发行人存续的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	16GLP02	2016-07-13	-	2021-07-13	5	5.00	3.58	5.00
2	18GLPR1	2018-02-07	2021-02-07; 2024-02-07	2027-02-07	9 (3+3+3)	12.00	5.65	0.07
3	18GLPR2	2018-04-09	2021-04-09; 2024-04-09	2027-04-09	9 (3+3+3)	40.00	5.45	40.00

4	18GLPR3	2018-05-02	2021-05-02; 2024-05-02	2027-05-02	9 (3+3+3)	15.00	5.09	15.00
5	18GLPR5	2018-07-17	2021-07-17; 2024-07-17	2027-07-17	9 (3+3+3)	20.00	5.20	20.00
6	19GLPR1	2019-03-18	2022-03-18; 2025-03-18	2028-03-18	9 (3+3+3)	33.00	4.35	33.00
7	20GLP01	2020-07-30	-	2023-07-30	3	2.00	3.88	2.00
8	21GLP01	2021-01-25	-	2024-01-25	3	7.00	3.98	7.00
9	21GLP03	2021-03-08	-	2024-03-08	3	17.00	4.37	17.00
10	21GLP05	2021-03-25	-	2024-03-25	3	15.00	4.4	15.00
公司债券小计						166.00		154.07
11	17 普洛斯 洛华 MTN001	2017-10-16	-	2022-10-16	5	10.00	4.99	10.00
12	18 普洛斯 洛华 MTN002	2018-04-13	-	2021-04-13	3	12.00	5.15	12.00
13	18 普洛斯 MTN003	2018-07-20	-	2021-07-20	3	15.00	5.24	15.00
14	18 普洛斯 MTN004	2018-10-12	-	2021-10-12	3	12.00	4.83	12.00
15	18 普洛斯 MTN005	2018-11-13	-	2021-11-13	3	15.00	4.64	15.00
16	20 普洛斯 MTN001	2020-07-23	-	2023-07-23	3	20.00	3.90	20.00
17	21 普洛斯 MTN001	2021-03-18	-	2024-03-18	3	15.00	4.40	15.00
债务融资工具小 计						99.00		99.00
合计						265.00		253.07

注：

“16GLP02”的到期日为2021年7月13日，发行人已根据《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)2021年本息兑付及摘牌公告》，2021年7月13日支付自2020年7月13日至2021年7月12日期间的最后一个年度利息和本期债券本金。截至本募集说明书摘要签署日，“16GLP02”存续余额0.00元。

“18普洛斯洛华MTN002”的到期日为2021年4月13日，发行人已按期支付债券本金及利息。截至本募集说明书摘要签署日，“18普洛斯洛华MTN002”存续余额0.00元。

“18普洛斯洛华MTN003”的到期日为2021年7月20日，发行人已按期支付债券本金及利息。截至本募集说明书摘要签署日，“18普洛斯洛华MTN003”存续余额0.00元。

“18GLPR1”的本金支付日为2027年2月7日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年2月7日；若投资者在第6年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年2月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“18GLPR2”的本金支付日为2027年4月9日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则

其回售部分债券的兑付日为 2021 年 4 月 9 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。发行人已于 2021 年 4 月 9 日发布《普洛斯中国控股有限公司关于“18GLPR2”回售结果公告》，“18GLPR2”回售金额 3,086,699,700.00 元（不含利息）。截至本募集说明书摘要签署日，“18GLPR2”存续余额 913,300,300.00 元。

“18GLPR3”的本金支付日为 2027 年 5 月 2 日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 5 月 2 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。发行人已于 2021 年 3 月 30 日公布《普洛斯中国控股有限公司关于“18GLPR3”票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》，决定将“18GLPR3”第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 69 个基点，即 2021 年 5 月 2 日至 2024 年 5 月 1 日“18GLPR3”的票面利率为 4.40%（“18GLPR3”采用单利按年计息，不计复利）。发行人已于 2021 年 4 月 8 日发布《普洛斯中国控股有限公司关于“18GLPR3”回售申报情况的公告》，“18GLPR3”回售金额 1,262,106,900.00 元（不含利息）。

“18GLPR5”的本金支付日为 2027 年 7 月 17 日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 7 月 17 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。发行人已于 2021 年 6 月 16 日公布《普洛斯中国控股有限公司关于“18GLPR5”票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》，决定将“18GLPR5”第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 80 个基点，即 2021 年 7 月 17 日至 2024 年 7 月 16 日“18GLPR5”的票面利率为 4.40%（“18GLPR5”采用单利按年计息，不计复利）。发行人已于 2021 年 6 月 24 日发布《普洛斯中国控股有限公司关于“18GLPR5”回售申报情况的公告》，“18GLPR5”回售金额 1,999,999,500.00 元（不含利息）。发行人已于 2021 年 7 月 30 日公布《普洛斯中国控股有限公司关于提前兑付“18GLPR5”暨摘牌的公告》，发行人已于 2021 年 7 月 19 日支付第三个计息年度利息及回售本金，债券余额为 500.00 元。至此，“18GLPR5”存续余额 0.00 元。

“19GLPR1”的本金支付日为 2028 年 3 月 18 日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 3 月 18 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

发行人于 2021 年 4 月 22 日发行了“21GLP07”，本金支付日为 2026 年 4 月 22 日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。“21GLP07”发行规模 15.00 亿元，票面利率 4.40%。

发行人于 2021 年 6 月 11 日发行了“21GLP08”，本金支付日为 2026 年 6 月 11 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 6 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。“21GLP08”发行规模 20.00 亿元，票面利率 4.30%。

公司还于 2019 年 2 月 26 日在境外发行了 5 亿美元、期限为 5 年、利率为 4.974% 的债券，于 2021 年 2 月 9 日于境外发行了 1.26 亿美元、期限为 3 年、利率为 2.60% 的债券，于 2021 年 3 月 29 日于境外发行了 7 亿美元、期限为 5 年、票息为 2.95% 的债券，于 2021 年 7 月 2 日于境外发行了 12 亿人民币、期限为 3 年、票息为 4% 的离岸人民币高级债券。此外，子公司普洛斯投资（上海）有限

公司作为原始权益人分别于 2018 年 10 月和 2019 年 1 月发行了第一期和第二期资产支持证券，发行额度均为 15.015 亿元人民币；于 2020 年 3 月发行了第三期资产支持证券（疫情防控 ABS），发行额度为 19.02 亿元人民币。

五、关联交易

（一）关联方情况

1、发行人最终控股股东情况

发行人最终控股股东情况

控股公司名称	注册地点	主营业务	与公司关系	母公司对本公司的持股比例	经济性质类型
普洛斯集团	新加坡	仓储设施开发、运营、管理	实际控制人	66.21%	外国企业

2、发行人子公司情况

发行人子公司情况详见本募集说明书摘要之“第 s 三节 发行人基本情况 五、公司重要权益投资情况（一）发行人主要子公司”。

3、其他关联方

发行人的主要其他关联方详见本募集说明书摘要之“第三节 发行人基本情况 五、公司重要权益投资情况（三）发行人主要参股公司情况”。

发行人的实际控制人在日本、巴西、欧洲、印度、美国等地开展业务并设立了实体，这些实体均为发行人的境外关联人，但与发行人不存在直接业务往来。

（二）关联交易情况

1、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。

2、关联交易

发行人内部的关联交易主要是发行人向合营企业收取的管理费，以及发行人向实际控制人支付的管理服务费和利息费用等。

发行人的关联交易数额较小，对其公司的盈利影响较小。

(1) 与合营企业的关联交易

发行人报告期内与合营企业关联交易情况

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
资产管理费收入	295.6	1,123.8	771.5	490.0
投资管理费收入	22.7	54.2	57.6	67.7
物业管理费收入	205.5	648.4	476.3	55.4
开发管理费收入	52.8	429.0	118.9	145.6
租赁管理费收入	90.2	447.4	225.8	19.6
收购管理费收入	246.2	692.7	1,614.0	-
来源于合营企业的股利收入	-	469.0	109.3	-
其他服务费收入	-	-	347.9	-
利息收入	765.0	1,845.6	912.6	-
利息费用支出	-1.3	-98.8	-97.6	-
合计	1,676.7	5,611.3	4,536.3	778.3

资产管理费是发行人向合营企业提供资产运营管理服务收取的服务费；物业管理费是发行人向合营企业提供租赁和物业管理相关服务收取的服务费；开发管理费是发行人向合营企业提供与建设相关工程管理服务收取的服务费；利息费用

是发行人向合营企业就借款支付的利息费用。

最近三年及一期，发行人与合营企业的关联业务往来交易净额分别为 778.3 万美元、4,536.3 万美元、5,611.3 万美元和 1,676.7 万美元。

(2) 与最终控股股东的关联交易

发行人报告期内与最终控股股东的关联交易情况

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
管理服务费支出	-66.3	-627.1	-298.3	-135.1
利息费用支出	-	-1,395.0	-2,708.8	-4,118.1
合计	-66.3	-2,022.1	-3,007.1	-4,253.2

注：负值代表发行人向最终控股股东支付款项；正值代表最终控股股东向发行人支付款项。

发行人与最终控股股东普洛斯集团的投资业务收入和管理服务费为发行人接受控股公司的投资业务咨询和管理服务而向控股股东普洛斯集团支付的费用；利息费用为发行人为了发展中国境内的仓储等项目而向普洛斯集团所接股东借款的利息费用支出。

最近三年及一期，发行人与普洛斯集团的关联交易总额合计分别为-4,253.2 万美元、-3,007.1 万美元、-2,022.1 万美元和-66.3 万美元。

(3) 与联营企业的关联交易

发行人报告期内与联营企业关联交易情况

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
资产管理费收入	301.4	643.9	138.2	558.7
投资管理费收入	679.4	1,577.3	3,158.0	-
物业管理费收入	120.6	276.7	85.1	56.6
开发管理费收入	6.5	13.4	57.4	32.0
其他服务费收入	58.9	-	17.5	-
来源于联营企业的股利收入	-	296.8	-	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
利息收入	141.9	1,216.0	801.4	-
利息费用支出	-	-4.3	-	-
合计	1,308.7	4,019.8	4,257.6	647.3

资产管理费收入是发行人向联营企业提供资产运营管理服务收取的服务费；物业管理费收入是发行人向联营企业提供物业管理相关服务收取的服务费；租赁管理费收入是发行人向联营企业提供与租赁相关的服务收取的服务费；开发管理费收入是发行人向联营企业提供工程项目开发管理收取的服务费；利息费用是发行人向联营企业就借款支付的利息费用。

最近三年及一期，发行人与联营企业的关联业务往来交易净额分别为 647.3 万美元、4,257.6 万美元、4,019.8 万美元和 1,308.7 万美元。

(4) 与其他关联方的关联交易

发行人报告期内与其他关联方的关联交易情况

单位：万美元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
资产管理费收入	266.0	863.4	741.6	474.1
资产管理费支出	-402.9	-1,307.4	-1,123.0	-718.1
利息收入	-	53.1	28.9	-
利息费用支出	-15.0	-112.2	-60.4	-
合计	-151.9	-503.1	-412.9	-244.0

资产管理费收入是发行人向关联方提供资产运营管理服务收取的服务费收入；资产管理费支出是发行人向关联方就收到资产运营管理等相关服务所支付的服务费；利息收入是发行人向关联方提供借款收取的利息收入；利息费用支出是发行人向关联方就借款支付的利息费用。

最近三年及一期，发行人与关联方的交易总金额的净额分别为-244.0 万美元、-412.9 万美元、-503.1 万美元和-151.9 万美元。

六、其他重要事项

（一）发行人累计对外担保的金额

发行人为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2021 年 3 月 31 日，相关银行借款余额约为 193,892,000 美元。

此外，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人为关联方普洛斯商业保理（重庆）有限公司于 2020 年 8 月发行的总额为 205,000,000 元人民币（约合 31,745,000 美元）的资产支持证券提供担保。该资产支持证券的期限为 2020 年至 2022 年，固定利率为 3.85%。截至 2021 年 3 月 31 日，普洛斯商业保理（重庆）有限公司的资产支持证券的余额约为 31,689,000 美元。

截至募集说明书摘要签署日，发行人对外担保情况相对报告期末未发生重大不利变化。

（二）重大诉讼情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人无重大未决诉讼。

（三）资产负债表日后事项

根据发行人最近一期未经审计的财务报告，于 2021 年 3 月 31 日后发生的非调整事项如下：

2021 年 4 月 21 日，发行人在上海证券交易所发行了规模为人民币 15 亿元（约 2.29 亿美元）的人民币债券（“熊猫债券”）。熊猫债券的期限为 5 年，自发行之日起第三年年末，持有人可行使卖出期权。

2021 年 4 月 27 日，普洛斯中国成立收益基金 II，预计总投资规模为人民币 58 亿元（约 9 亿美元）。

2021 年 4 月，发行人子公司珠海普易物流产业投资合伙企业（有限合伙）完成对苏宁集团部分公司的股权收购。

（四）承诺事项

1、近三年及一期，发行人根据不可解除的经营租赁在日后应付的最低租赁付款总额如下：

发行人近三年及一期日后应付的最低租赁付款总额情况

单位：万美元

期限	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年内	894.1	931.3	578.8	545.9
1年后但5年内	2,937.8	3,091.9	2,099.4	83.6
5年以上	3,889.1	4,031.2	3,631.6	-
合计	7,721.0	8,054.4	6,309.8	629.5

2、近三年及一期，发行人其他承诺事项如下：

发行人近三年及一期其他承诺情况

单位：万美元

期限	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
未支付的其他长期投资	33,831.0	42,271.6	398.5	3,962.2
已签合同但未支付的开发支出	88,668.3	149,346.9	80,863.7	80,948.2
合计	122,499.3	191,618.5	81,262.2	84,910.4

七、抵质押资产、限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至2021年3月31日，发行人抵押借款余额为56.42亿美元，占整体有息负债的比例为46.87%，抵押借款主要由发行人的投资性房地产作为抵押，发行人及合并报表范围子公司的投资性房地产的公允价值为217.09亿美元，其中用于银行借款的投资性房地产公允价值为161.15亿美元。受限投资性资产公允价值占总资产的比例为47.17%，占全部投资性房地产公允价值的比例为

74.23%。

发行人最近三年及一期末的受限投资性房地产情况表

单位：亿美元

截至日	受限投资性房地产公允价值	抵押贷款余额	总投资性房地产公允价值	占总投资性房地产比例
2021年3月31日	161.15	56.42	217.09	74.23%
2020年12月31日	154.45	46.42	213.80	72.24%
2019年12月31日	130.36	30.92	206.57	63.11%
2018年12月31日	90.20	21.97	178.56	50.52%

截至募集说明书摘要签署日，上述所有权受限资产未发生重大不利变化。

八、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2021年3月31日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为12亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期募集资金12亿元全部用于偿还非流动负债；
- 4、美元兑人民币汇率采用2021年3月31日，中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场美元兑人民币的汇率中间价，即1美元兑人民币6.5713元。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

模拟合并资产负债表

单位：万美元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	526,020.7	526,020.7	0.0
非流动资产合计	2,890,641.2	2,890,641.2	0.0
资产总计	3,416,661.9	3,416,661.9	0.0
流动负债合计	546,272.1	531,054.4	-18,261.2

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
非流动负债合计	1,129,275.2	1,144,492.9	18,261.2
负债合计	1,675,547.3	1,675,547.3	0.0
资产负债率	49.04%	49.04%	0.00%

第五节 发行人信用状况

一、本期债券的信用评级情况

（一）信用级别

根据新世纪评估出具的《普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第六期）（面向专业投资者）信用评级报告》【（新世纪债评(2021)010937】），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

新世纪评估评定发行人的主体长期信用等级为 AAA，该级别的涵义为发行人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。

新世纪评估评本期公司债券的信用等级为 AAA，该级别的涵义为债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）信用评级报告的主要内容

1、主要优势/机遇

（1）行业发展前景较好。国内需求扩张、网络购物蓬勃发展，以及连续出台的物流及仓储业利好政策，推动了我国仓储业的快速发展。

（2）市场地位突出。普洛斯中国为国内最大的物流仓储运营企业，其仓储运营面积在国内具有领先优势，且随着在建项目投入运营，网络化布局基本完成，公司行业地位有望得到进一步巩固。

（3）经营状况良好。普洛斯中国专注于仓储租赁业务，旗下仓储物业出租率高，租金水平稳定，租金收入规模随着业务扩张而持续增长。

（4）融资渠道广泛。普洛斯中国财务杠杆适中，资产基础较好，融资渠道多元。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、主要风险/关注

（1）资产估值依赖度过高。普洛斯中国的仓储物业资产占比高，估值溢价数额持续很大，且是其维持良好经营业绩和财务状况的关键支撑。相关估值易受仓储行业景气度波动影响。

（2）面临的汇率波动风险较大。普洛斯中国的外币有息负债规模较大，但其经营实体均在境内，且以人民币收款，面临较大的汇率波动风险。

（3）债务压力持续积聚。2018 年以来普洛斯中国债务规模快速扩张，偿债压力持续积聚。公司债务快速转变为仓储资产，资产不断固化，目前非流动资产占总资产的比重约为 85%。公司部分债券将于一年内到期，流动性压力上升，其资金平衡较易受到融资环境变化影响。

（4）资产受限比例较高。普洛斯中国的项目贷款以投资性房地产作为抵押物，导致资产受限比例较高。

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评估的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，新世纪评估将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是新世纪评估在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪评估将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评估相应事项并提供相应资料。

新世纪评估的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，新世纪评估将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于

在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪评估将根据相关主管部门监管的要求和新世纪评估的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，与招商银行、交通银行、中国银行、工商银行、建设银行等商业银行保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 3 月末，发行人获得多家银行授信额度折合等值 8,450.31 百万美元，其中已使用额度折合等值 5,989.16 百万美元，尚未使用额度折合等值 2,461.15 百万美元。

（二）报告期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）发行且在存续期的债券、其他债务融资工具情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人境内已发行且尚在存续期的债券及其他债务融资工具情况如下：

单位：亿元

债券名称	简称	代码	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	交易场所	投资者适当性安排
普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 普洛斯洛华 MTN001	101758051.IB	2017-10-16	2022-10-16	10.00	4.99	银行间市场	-
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)	18GLPR1	112644.SZ	2018-02-07	2027-02-07	0.07	5.65	深圳证券交易所	合格投资者
普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格	18GLPR2	112670.SZ	2018-04-09	2027-04-09	9.13	5.45	深圳证券交易所	合格投资者

债券名称	简称	代码	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	交易场所	投资者适 当性安排
投资者公开发行“一带一路”公司债券(第二期)								
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)	18GLPR3	112692.SZ	2018-05-02	2027-05-02	2.38	4.40	深圳证券交易所	合格投资者
普洛斯中国控股有限公司 2018 年度第四期中期票据	18 普洛斯 MTN004	101801133.IB	2018-10-12	2021-10-12	12.00	4.83	银行间市场	-
普洛斯中国控股有限公司 2018 年度第五期中期票据	18 普洛斯 MTN005	101801316.IB	2018-11-13	2021-11-13	15.00	4.64	银行间市场	-
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)	19GLPR1	112872.SZ	2019-03-18	2028-03-18	33.00	4.35	深圳证券交易所	合格投资者
普洛斯中国控股有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 普洛斯 MTN001	102001406.IB	2020-07-23	2023-07-23	20.00	3.90	银行间市场	
普洛斯中国控股有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种一)	20GLP01	163783.SH	2020-07-30	2023-07-30	2.00	3.88	上海证券交易所	专业投资者
普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)	21GLP01	175673.SH	2021-01-25	2024-01-25	7.00	3.98	上海证券交易所	专业投资者
普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)(面向专业投资者)(品种一)	21GLP03	175775.SH	2021-03-08	2024-03-08	17.00	4.37	上海证券交易所	专业投资者
普洛斯中国控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 普洛斯 MTN001	102100450.IB	2021-03-18	2024-03-18	15.00	4.40	银行间市场	
普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)(面向专业投资者)(品种一)	21GLP05	175909.SH	2021-03-25	2024-03-25	15.00	4.40	上海证券交易所	专业投资者
普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第四期)(面向专业投	21GLP07	188038.SH	2021-04-22	2026-04-22	15.00	4.40	上海证券交易所	专业投资者

债券名称	简称	代码	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	交易场所	投资者适当性安排
普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券(第五期)(面向专业投资者)	21GLP08	188165.S H	2021-06-11	2026-06-11	20.00	4.30	上海证券交易所	专业投资者

注:

“18GLPR1”的本金支付日为2027年2月7日;若投资者在第3年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2021年2月7日;若投资者在第6年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2024年2月7日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息。

“18GLPR2”的本金支付日为2027年4月9日;若投资者在第3年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2021年4月9日;若投资者在第6年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2024年4月9日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息。

“18GLPR3”的本金支付日为2027年5月2日;若投资者在第3年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2021年5月2日;若投资者在第6年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2024年。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息。

“19GLPR1”的本金支付日为2028年3月18日;若投资者在第3年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2022年3月18日;若投资者在第6年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2025年。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息。

“21GLP07”的本金支付日为2026年4月22日;若投资者在第3年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2024年4月22日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息。

“21GLP08”的本金支付日为2026年6月11日;若投资者在第2年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2023年6月11日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息。

公司还于2019年2月26日在境外发行了5亿美元、期限为5年、利率为4.974%的债券,于2021年2月9日于境外发行了1.26亿美元、期限为3年、利率为2.60%的债券,于2021年3月29日于境外发行了7亿美元、期限为5年、票息为2.95%的债券,于2021年7月2日于境外发行了12亿人民币、期限为3年、票息为4%的离岸人民币高级债券。此外,子公司普洛斯投资(上海)有限公司作为原始权益人分别于2018年10月和2019年1月发行了第一期和第二期资产支持证券,发行额度均为15.015亿元人民币;于2020年3月发行了第三期资产支持证券(疫情防控ABS),发行额度为19.02亿元人民币。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在逾期未偿还债券的情况。

（四）本期债券发行后的累计公司债券余额

本期债券发行完毕后，发行人在境内公开发行且尚未兑付的公司债券、企业债券余额合计人民币 204.58 亿元。

（五）报告期的主要财务指标

发行人报告期合并口径的主要财务指标

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.96	0.73	0.90	0.83
速动比率（倍）	0.96	0.73	0.90	0.83
资产负债率（%）	49.04	46.39	45.90	44.71
项目		2020 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2018 年 4-12 月
利息保障倍数（倍）	2.49	4.77	4.80	12.53
贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

上述财务指标计算公式：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（六）截至募集说明书摘要签署日发行人公开发行且存续的公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人公开发行且存续的公司债券募集资金使用情况如下：

序号	债券简称	起息日期	发行规模（亿元）	公告的募集资金用途	实际募集资金运用是否存在差异
1	18GLPR1	2018-02-07	12.00	本期债券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	否
2	18GLPR2	2018-04-09	40.00		否
3	18GLPR3	2018-05-02	15.00		否

4	18GLPR5	2018-07-17	20.00	产和/或偿还相应的并购贷款	否
5	19GLPR1	2019-03-18	33.00		否
6	20GLP01	2020-07-30	2.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务。	否
7	21GLP01	2021-01-25	7.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。	否
8	21GLP03	2021-03-08	17.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。	否
9	21GLP05	2021-03-25	15.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。	否
10	21GLP07	2021-04-22	15.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。	否
11	21GLP08	2021-06-11	20.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。	否

截至本募集说明书摘要签署日，发行人公开发行人公司债券募集资金均严格按照募集说明书摘要的约定使用，发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。

第六节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 一、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告；
- 二、主承销商出具的核查意见（注册阶段）；
- 三、发行人律师出具的法律意见书（注册阶段）；
- 四、上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的债券信用评级报告；
- 五、《债券持有人会议规则》；
- 六、《债券受托管理协议》；
- 七、经上海证券交易所审阅同意并经中国证监会注册的本次发行文件；

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要和上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的债券信用评级分析报告：

1、普洛斯中国控股有限公司

地址：上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 楼

联系人：丁志荣、常纯纯

联系电话：021-6105 2770、021-6021 5219

2、中国国际金融股份有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层及 28 层

联系人：梁玥、管文静

联系电话：010-6505 1166

传真：010- 6505 1156

3、招商证券股份有限公司

地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联系人：安辉

联系电话：010-6084 0892

传真：010-5760 1990

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。