



普洛斯中国控股有限公司



(住所：香港鲗鱼涌英皇道 979 号太古坊一座 14 楼)

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

注册金额	不超过 30 亿元（含）
债券期限	不超过 3 年（含）
发行人主体信用评级	AAA
增信情况	无担保
本次债券信用等级	AAA
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商、簿记管理人：



(北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101)

债券受托管理人：



(山西省大同市平城区迎宾街 15 号桐城中央 21 层)

签署日期：2025 年 7 月 15 日

声 明

本募集说明书的全部内容遵循《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（2023年修订）》《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（2023 年修订）》《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（2023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、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本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。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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本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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、本次债券发行上市

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 30 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【】号”注册。本次债券发行上市前，发行人最近一年末净资产总额（含少数股东权益）为人民币 12,806,388.70 万元（2024 年 12 月 31 日经审计的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 40.19%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为人民币 94,047.9 万元（最近三个财年合并报表中归属于本公司股东的净利润，其中，2022 年以美元对人民币汇率 6.72034 折算），预计不少于本次债券一年利息的 1 倍。发行人在本次债券发行前的财务指标符合相关规定。

本次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

本次债券发行后拟安排在上海证券交易所上市交易。本次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。但本次债券上市前，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次债券双边挂牌的上市申请能够获得上海证券交易所同意，若届时本次债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券回售于发行人。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，本次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其持有的本次债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本次债券，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

本次债券的发行对象为《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。本次债券上市后将被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、质押式回购

本次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。

五、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次债券为一表决权。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次债券的持有人）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次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》。

六、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。

七、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。2022 年 5 月 17 日，《“十四五”现代物流发展规划》相关政策导向：强调物流与制造业深度融合，推进快递“进村”助力乡村振兴，落实“双碳”目标推动绿色物流发展，引导快递物流企业服务分层升级，鼓励无人配送等先进物流技术应用，以促进物流行业高质量发展，适应经济社会发展新需求。随着涉及仓储业发展的促进物流业发展的政策密集推行，政策变化将对物流市场格局产生较大影响，并进而对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。

八、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。**2024 年，发行人将编制综合财务报表的列报货币从美元变更为人民币**，但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。

九、投资性房地产公允价值持续下跌的风险

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 1,388,038.5 万美元、1,214,988.3 万美元（人民币 8,605,397.5 万元）、人民币 8,315,211.7 万元和人民币 8,263,446.9 万元，占总资产的比例分别为 36.09%、36.69%、**38.84%**和 **38.89%**；**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 93,351.5 万美元、13,281.4 万美元（人民币 93,536.8 万元）、人民币-794,234.1 万元和人民币-58,997.7 万元，占税前利润/亏损比例为 43.83%、28.02%、86.58%和 63.00%，占净利润/亏损比例为 64.53%、52.85%、89.03%和 61.19%。2024 年度及 2025 年一季度公司投资性房地产公允价值变动损失较大，投资性房地产公允价值的变动受宏观经济、资本化率水平、行业供求等多种因素影响。如果宏观经济环境持续波动或进一步恶化，资本化率出现不利变化，或行业供求关系持续失衡，公司投资性房地产的公允价值可能继续下跌，进而对公司未来的经营业绩和财务状况产生更为不利的影响。

十、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人受限资产账面价值共计人民币 8,898,174.2 万元，占公司总资产的 41.88%，占公司净资产的 70.07%。受限资产种类包括投资性房地产、物业、厂房及设备、对合营企业的投资、应收及其他应收款项、其他长期投资和现金及现金等价物，其中因银行借款而受限的投资性房地产公允价值为人民币 7,759,546.9 万元，占全部受限资产的 87.20%。如以上融资不能按期还本付息，发行人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。

十一、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。

十二、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。本次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。

十三、非经常性损益对净利润影响较大的风险

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人非经常性损益总额分别为 8.9 亿美元、1.4 亿美元（人民币 10.0 亿元）、人民币-91.1 亿元和人民币-8.2 亿元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 8.6 亿美元、1.6 亿美元（人民币 11.5 亿元）、人民币-11.7 亿元和人民币-2.9 亿元。发行人非经常性损益主要由投资性房地产公允价值产生的损益构成，报告期内非经常性损益对净利润的影响较大，对发行人偿债能力的稳定性有一定影响。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人民币 210,775.9 万元（其中，2022 年以美元对人民币汇率 6.72034 折算），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率 6.50%）为 10.81 倍，仍然足以覆盖本次 30 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折合人民币 376,206.1 万元（其中，2022 年以美元对人民币汇率 6.72034 折算），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率 6.50%）为 19.29 倍，覆盖倍数较高，发行人现金流的偿债能力较强。

十四、净利润持续下降的风险

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人净利润分别为 14.47 亿美元、2.51 亿美元（人民币 17.70 亿元）、人民币-89.21 亿元和人民币-9.64 亿元，发行人净利润率分别为 120.02%、19.29%、-114.11%和-49.21%。发行人 2023 年度净利润较 2022 年度减少 11.96 亿美元，主要系 2023 年度无基金管理业务重组收益及投资性房地产公允价值变动收益较上年度减少所致；2024 年度，发行人净利润较 2023 年度减少人民币 106.9 亿元，主要系投资性房地产公允价值损失金额较大以及处置子公司收益下降所致；2025 年 1-3 月净亏损 9.6 亿元，本期亏损主要系投资性房地产公允价值损失和其他长期投资产生的公允价值变动损失。报告期内发行人净利润持续下降，且最近一年及一期净利润出现亏损，若未来造成发行人净利润下降的主要原因持续存在，可能对公司的财务状况产生不利影响。

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，**2022-2024 年度及 2025 年一季度**，发行人合并口径营业收入分别为 120,531.0 万美元、130,255.4 万美元（人民币 917,345.7 万元）、人民币 781,772.4 万元和人民币 195,909.7 万元；**2022-2024 年度及 2025 年一季度**，发行人母公司口径营业收入分别为 40.1 万美元、64.5 万美元（人民币 454.6 万元）、人民币 85.2 万元和人民币 38.2 万元；税前利润（亏损）分别为 78,788.4 万美元、-35,176.6 万美元（人民币-247,737.7 万元）、人民币-169,559.1 万元和人民币-11,382.5 万元。发行人下属子公司数目众多，截至 2025 年 3 月末，发行人境内控股子公司 370 家，境外子公司 568 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、发行人控股股东持股比例变化情况

2022 年 2 月 1 日，CLH Limited 和 Khangai Company Limited 及 Khangai II Company Limited 签订了股份买卖协议，据此 CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让发行人已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让发行人已发行的 467,303,653 股股份。各方于 2022 年 2 月 8 日办理了股份交割，于 2022 年 4 月 11 日完成香港印花税缴纳并更新了股东名册，前述股权转让完成后，CLH Limited 持有的发行人已发行股份增加至 5,857,618,406 股，持股比例增至 84.30%；Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 的持股比例分别减至 7.58%和 4.48%。上述变动对发行人日常经营情况无不利影响。

目录

重大事项提示	2
目录	8
释义	11
第一节 风险提示及说明	14
一、本次债券的投资风险	14
二、发行人的相关风险	15
第二节 发行条款	28
一、本次债券的基本发行条款	28
二、本次债券的特殊发行条款	30
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	30
四、认购人承诺	31
第三节 募集资金运用	33
一、本次债券募集资金规模	33
二、本次公司债券募集资金使用计划	33
三、募集资金的现金管理	34
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	34
五、募集资金专项账户管理安排	34
六、募集资金运用对公司财务状况的影响	34
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺	35
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况	35
第四节 发行人基本情况	37
一、公司基本情况	37
二、公司历史沿革情况	37
三、发行人的股权结构	39
四、公司重要权益投资情况	43
五、公司治理情况	51
六、公司现任董事及高级管理人员的基本情况	56
七、公司主营业务情况	59
八、公司所处行业状况及竞争情况	72
九、公司报告期内违法、违规及受处罚的情况	84
十、发行人报告期内资金被违规占用及关联方担保情况	84
十一、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排	85
十二、公司履行社会责任情况	85
第五节 发行人主要财务情况	88

一、发行人财务基本情况	88
二、报告期财务会计信息及主要财务指标	103
三、管理层讨论与分析	113
四、关联交易	142
五、其他重要事项	145
六、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 ...	146
第六节 发行人信用状况	149
一、本次债券的信用评级情况	149
二、发行人其他信用情况	150
第七节 增信情况.....	152
第八节 税项.....	153
一、增值税	153
二、所得税	153
三、印花税	153
四、税项抵消	153
第九节 信息披露安排.....	154
一、发行人承诺	154
二、信息披露事务管理制度主要内容	154
三、本次债券存续期内定期信息披露安排	157
四、本次债券存续期内重大事项披露	157
五、本次债券还本付息信息披露	158
第十节 投资者保护条款	159
一、资信维持承诺	159
二、交叉保护承诺	159
三、救济措施	160
四、偿债计划与偿债保障工作举措	160
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	164
一、违约责任及解决措施	164
二、争议解决方式	165
第十二节 债券持有人会议	166
一、债券持有人行使权利的形式	166
二、债券持有人会议规则全文	166
第十三节 债券受托管理人	183
一、债券受托管理人的聘任	183
二、债券受托管理协议的主要内容	184
第十四节 发行有关机构	203
一、有关机构及其联系方式	203

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	205
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	206
第十六节 备查文件.....	218

释义

在本募集说明书中，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
普洛斯资本 GCP	指	GLP Capital Partners，是普洛斯的独家投资及资产管理人
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 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《普洛斯中国控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《普洛斯中国控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券发行公告》
主承销商、银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
簿记管理人	指	中国银河证券股份有限公司
债券受托管理人或受托管理人	指	大同证券有限责任公司
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
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次债券的投资者
子公司	指	发行人合并报表范围内子公司
2022 年度	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
2023 年度	指	2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日
2024 年度/最近一年	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日

最近一年末	指	2024 年 12 月 31 日
最近三年及一期/报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日、2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日、2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日及 2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日
最近三年及一期末/报告期各期末	指	2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日
最近一期/最近一期末	指	2025 年 1-3 月/2025 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
港币	指	中华人民共和国香港特别行政区的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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 2025 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 2025 年公司债券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》（2023 年修订）
《公司章程》	指	《普洛斯中国控股有限公司公司章程》
京东	指	北京京东世纪贸易有限公司
顺丰	指	顺丰速运（集团）有限公司

苏宁	指	苏宁易购集团股份有限公司
极兔	指	极兔速递有限公司
百世物流	指	浙江百世物流科技有限公司
德邦	指	德邦物流股份有限公司
美团	指	北京三快在线科技有限公司
海尔	指	海尔集团公司
安得物流	指	安得物流股份有限公司
DHL	指	敦豪航空货运公司
仲量联行	指	仲量联行企业评估及咨询有限公司
高力国际	指	Colliers International (Hongkong) Limited
戴德梁行	指	Cushman & Wakefield PLC
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
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

注 1：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。

注 2：自 2024 年 12 月 17 日起，发行人将编制综合财务报表的列报货币从美元变更为人民币。由于发行人大部分交易以人民币计值及结算，因此本次列报货币的变更使发行人股东及潜在投资者得以更准确地了解发行人的财务表现，采用人民币作为发行人综合财务报表的列报货币更为适当。关于列报货币的变更，发行人已追溯应用于 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日之年度，同时综合财务报表中 2023 年的比较数据亦以人民币重列。发行人亦以人民币重列截至 2022 年 12 月 31 日的综合资产负债表，但未重述相关附注。本募集说明书中 2024 年度/末及以后的财务数据以人民币列报，2023 年度/末的财务数据以人民币及美元同时列报，2022 年度/末的财务数据仍以美元列报。本募集说明书发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币元。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受我国经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率具有一定的波动性。由于本次债券采用固定利率形式，可能跨越多个利率波动周期，利率波动的可能性对存续期内的公司债券的价值及对投资者投资本次公司债券的收益会带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并需向有关主管部门提出申请，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时以及足额交易其所持有的本次债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于本次债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券或者由于本次债券上市流通后因交易不活跃而使得不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，但由于本次公司债券的期限较长，在本次债券存续期限内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营仍存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流情况，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金以按期偿付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，能够按时偿付债务本息。但是，由于宏观经济的周期性波动，在本次债券存续期限内，如果发生不可控的市场环境变化，发行人可能不能从预期还款来源中获得足额资金，从而影响其偿付到期债务本息，导致发行人资信水平下降。

（五）跨境税收政策风险

债券交易对本次债券的潜在购买人可能会产生税务问题，具体取决于该购买人的实际状况、转让税和登记税的相关法律规定等因素。在发行人已实际履行完毕其在债券项下义务的情况下，债券购买人可能需要就资产的转让或同意转让支付所得税、印花税及/或类似的转让税。

（六）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。本次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。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值持续下跌的风险

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 1,388,038.5 万美元、1,214,988.3 万美元（人民币 8,605,397.5 万元）、人民币 8,315,211.7 万元和人民币 8,263,446.9 万元，占总资产的比例分别为 36.09%、36.69%、38.84%和 38.89%；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 93,351.5 万美元、13,281.4 万美元（人民币 93,536.8 万元）、人民币-794,234.1 万元和人民币-58,997.7 万元，占税前利润/亏损比例为 43.83%、28.02%、86.58%和 63.00%，占净利

润/亏损比例为 64.53%、52.85%、89.03%和 61.19%。2024 年度公司投资性房地产公允价值变动损失较大，投资性房地产公允价值的变动受宏观经济、资本化率水平、行业供求等多种因素影响。如果宏观经济环境持续波动或进一步恶化，资本化率出现不利变化，或行业供求关系持续失衡，公司投资性房地产的公允价值可能继续下跌，进而对公司未来的经营业绩和财务状况产生更为不利的影响。

2、资产流动性不足风险

最近三年及一期末，发行人流动资产占同期总资产比重分别为 32.00%、25.73%、18.57%和 18.42%，流动比率分别为 1.46、1.22、1.37 和 1.14，速动比率分别为 1.46、1.22、1.37 和 1.14。若未来发行人的流动负债有持续上升的趋势，且若发行人前期开发项目不能成功转化为稳定出租物业，则其流动比率和速动比率有可能进一步下降，导致发行人出现资产流动性不足的风险。

3、短期偿债风险

最近三年及一期末，公司流动负债余额分别为 845,819.6 万美元、698,460.5 万美元（人民币 4,946,985.4 万元）、人民币 2,905,139.4 万元和人民币 3,441,742.4 万元，同期负债总额分别为 1,820,416.1 万美元、1,378,221.3 万美元（人民币 9,761,527.4 万元）、人民币 8,604,167.0 万元和人民币 8,549,862.5 万元，流动负债占总负债的比率分别为 46.46%、50.68%、33.76%和 40.25%。发行人流动负债比例较高，存在一定的短期偿债风险。然而随着发行人在建项目的逐步成熟运营，发行人将从这些项目获得额外的租金和管理费收入，进而为短期债务本息的偿还提供充足的现金流。

4、外汇汇率波动的风险

最近三年及一期，公司的外汇损益分别为-18,670.1 万美元、-3,306.9 万美元（人民币-23,288.9 万元）、人民币 20,041.9 万元和人民币-7,335.0 万元，呈现较大波动趋势。自 2015 年 8 月以来，美元兑人民币汇率出现较大的波动，美元兑人民币的汇率已从 2015 年 8 月的 6.21 提升至 2024 年 12 月末的 7.1884，同时在此期间多次出现单日变化幅度超 300 基点的情况。若未来人民币兑美元汇率继续出现较大波动，则会对公司的外汇收益/损失产生不利影响，并最终导

致公司的净财务成本增加。自 2015 年 8 月中国人民银行决定完善人民币兑美元汇率机制以来，人民币兑美元汇率曾出现较大的波动，而发行人的全部仓储资产均为以人民币计价的资产，若未来人民币对美元发生贬值，将对公司的偿债能力产生不利的影响。

5、投资性房地产公允价值变动占比税前利润大的风险

依据发行人的会计政策，投资性房地产公允价值纳入利润表的核算中。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 93,351.5 万美元、13,281.4 万美元（人民币 93,536.8 万元）、人民币-794,234.1 万元和人民币-58,997.7 万元，占税前利润/亏损比例为 43.83%、28.02%、86.58%和 63.00%，占净利润/亏损比例为 64.53%、52.85%、89.03%和 61.19%。发行人投资性房地产公允价值变动占比税前利润较大，若未来发行人投资性房地产的公允价值持续下跌，将会影响到发行人的税前利润和净利润，使得净利润水平降低。

6、投资活动现金流净额波动的风险

最近三年及一期，发行人的投资活动产生的现金流量净额分别为-237,868.5 万美元、-49,972.8 万美元（人民币-330,324.5 万元）、人民币 996,535.9 万元和人民币-19,030.1 万元。2022-2023 年度，投资性现金流量净额净流出但呈收窄趋势，主要为发行人在投资性房地产开发中所需投入的购买土地和其他开支、大数据基础设施业务相关支出及关联方暂借款等。2024 年度投资活动现金流量净额转正，主要系持续资产货币化导致的相关现金流入、关联方暂借款的资金回笼以及收购子公司、投资性房地产开发及其他长期投资现金支出的减少等。2025 年一季度投资活动现金流量呈现小额净流出，主要是投资性房地产开发中所需投入开支及大数据基础设施业务相关支出等所致。发行人当前仍处于持续实施资产货币化策略和持续发展新项目的阶段，报告期内发行人投资活动现金流净额波动较大，若未来相关资产运营及回款不及预期，可能给发行人偿债能力带来不利影响。

7、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人受限资产账面价值共计人民币

8,898,174.2 万元，占公司总资产的 41.88%，占公司净资产的 70.07%。受限资产种类包括投资性房地产、物业、厂房及设备、对合营企业的投资、应收及其他应收款项、其他长期投资和现金及现金等价物，其中因银行借款而受限的投资性房地产公允价值为人民币 7,759,546.9 万元，占全部受限资产的 87.20%。如以上融资不能按期还本付息，发行人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。

8、应付及其他应付款项增多的风险

最近三年及一期末，发行人的应付及其他应付款项余额分别为 171,742.8 万美元、191,389.5 万美元（人民币 1,355,553.0 万元）、人民币 1,286,373.9 万元和人民币 1,329,281.8 万元，占负债总额比例分别为 9.43%、13.89%、14.95% 和 15.55%，金额呈现上升的趋势。发行人的应付及其他应付款项主要由应付账款、应计开发成本、已收保证金和需支付给最终控股股东、少数股东、合营企业的款项构成，绝大部分为围绕业务运行开展而形成的以人民币计价的应付款项。随着发行人业务的不断扩大，预计未来应付及其他应付款项将呈现波动增长的趋势，会对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

9、应收及其他应收款项增多的风险

最近三年及一期末，发行人的应收及其他应收款项余额分别为 421,160.4 万美元、515,904.5 万美元（人民币 3,653,996.5 万元）、人民币 2,367,648.8 万元和人民币 2,447,751.9 万元，占总资产比例分别为 10.95%、15.58%、11.06% 和 11.52%，余额呈现波动的趋势。发行人的应收及其他应收款项主要由应收账款、保证金和发放给合营企业的贷款构成，绝大部分为围绕业务运行开展而形成的以人民币计价的应收款项。若未来上述应收帐款项出现较大的资产减值损失或是未能按约定收回相应的对合营企业的贷款，则会对发行人的净利润产生不利的影响。

10、未来资本支出增加的风险

截至 2025 年 3 月末，公司工业物流基础设施在建项目的总投资需求约为人民币 252 亿元，已完成投资额约为人民币 180 亿元。目前，发行人的项目开发方式分为自持开发和通过基金持有开发两种情形，自持项目开发所需资金来

源包括公司的资本金投入和银行借款；基金持有项目开发所需资金来源包括基金投资人在基金中认缴的有限合伙份额和银行借款。同时，截至 2025 年 3 月末发行人土地储备建筑面积超 280 万平方米，土地储备占地面积超 370 万平方米，后续预计仍有一定的开发资金需求，发行人将会面临一定的资本支出压力。

11、非经常性损益对净利润影响较大的风险

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人非经常性损益总额分别为 8.9 亿美元、1.4 亿美元（人民币 10.0 亿元）、人民币-91.1 亿元和人民币-8.2 亿元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 8.6 亿美元、1.6 亿美元（人民币 11.5 亿元）、人民币-11.7 亿元和人民币-2.9 亿元。发行人非经常性损益主要由投资性房地产公允价值产生的损益构成，报告期内非经常性损益对净利润的影响较大，对发行人偿债能力的稳定性有一定影响。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人民币 210,775.9 万元（其中，2022 年以美元对人民币汇率 6.72034 折算），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率 6.50%）为 10.81 倍，仍然足以覆盖本次 30 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折合人民币 376,206.1 万元（其中，2022 年以美元对人民币汇率 6.72034 折算），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率 6.50%）为 19.29 倍，覆盖倍数较高，发行人现金流的偿债能力较强。

12、资产货币化战略导致营业毛利率下降的风险

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人营业毛利率分别为 53.14%、50.11%、43.15%和 42.33%，毛利率下降主要系发行人持续的资产货币化策略，毛利率较高的工业物流基础设施等租金业务及相关服务收入占比下降所致。数据中心服务及冷链服务处于运营爬坡期，收入规模相对较小，而折旧摊销等固定成本较高，毛利率较低，虽然未来随着相关项目达到成熟期，数据中心服务及冷链服务毛利率会逐步提高，但若未来市场环境改变导致数据中心服务及冷链服务毛利率无法改善，则可能导致营业毛利率持续下降，对公司的经营业绩和财务状况产生不利影响。

13、净利润持续下降的风险

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人净利润分别为 14.47 亿美元、2.51 亿美元（人民币 17.70 亿元）、人民币-89.21 亿元和人民币-9.64 亿元，发行人净利润率分别为 120.02%、19.29%、-114.11%和-49.21%。发行人 2023 年度净利润较 2022 年度减少 11.96 亿美元，主要系 2023 年度无基金管理业务重组收益及投资性房地产公允价值变动收益较上年度减少所致；2024 年度，发行人净利润较 2023 年度减少人民币 106.9 亿元，主要系投资性房地产公允价值损失金额较大以及处置子公司收益下降所致；2025 年 1-3 月净亏损人民币 9.6 亿元，主要系投资性房地产公允价值损失和其他长期投资产生的公允价值变动损失。报告期内发行人净利润持续下降，且最近一年及一期净利润出现亏损，若未来造成发行人净利润下降的主要原因持续存在，可能对公司的财务状况产生不利影响。

（二）经营风险

1、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。

2、市场竞争风险

随着我国物流仓储行业的发展，行业内经营企业不断增加，行业竞争加剧。特别是中国加入 WTO 以后，由于服务业市场准入的扩大，中国境内的综合物流服务业日益受到国外全球化、规模化经营的竞争对手挑战，未来若更多的境内大型现代物流仓储企业进入市场发展，有可能对发行当前的龙头市场地位带来较大的冲击。因此，日趋激烈的行业竞争会对发行人发展业务产生一定程度的影响。但是目前仓储行业本身受到国家政策鼓励，行业基本面发展向好，未来市场风险较小。

3、仓储项目开发风险

发行人的商业模式为专注于供应链及大数据领域新型基础设施的产业服务与投资。目前对主营业务收入相关性较大的业务模式是新建或是收购改建仓储设施，并向第三方物流、零售商、制造商等企业提供仓储设施，从中获得租金收入。发行人仍有部分物业在建或待开发，尽管发行人具备丰富的仓储设施开发和运营经验，但假如因客观原因导致开发建设的项目不能按原计划完工投入租赁使用，会对发行人的经营业绩、财务状况和现金流量产生不利影响。发行人园区开发经验丰富，并且专业运营水平较高，在一定程度上降低了项目开发不能完工的风险。

4、租赁合同变更风险

发行人与租赁客户的仓储设施租赁合同的到期日离报告期末平均为 2.0 年，并约定租金每年的增长计算方式。若下游租赁客户由于经济下行等原因出现大规模提出变更租赁合同条款甚至取消合同，有可能对发行人的经营业绩、财务状况和现金流入产生不利影响，进而影响对债券投资人的本息偿付。但发行人最近一期末的前 10 大租赁客户租赁面积占比不超过总面积的 30%，同时发行人与租户的租赁合同约定租户若提前解约，按合同约定仍需支付剩余租赁时间的租金费用，因此可以较大程度降低下游租赁客户变动带来的风险。

5、土地、原材料等生产要素价格上涨风险

近年来，国内经济持续较快增长以及城镇化步伐的加快，有效拉动了我国房地产市场需求。受土地稀缺性和不可再生性影响，土地价格持续上涨，并且随着土地公开出让制度的实施，以及拆迁补偿成本的增加，加大了企业拿地的成本和难度。此外，近年来建筑材料、设备、劳动力等生产要素价格也有不同程度的上涨，进一步增加了开发项目的建筑安装成本。发行人密切关注土地市场动向，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，确保未来仓储项目开发的延续性。但随着行业调控持续深入以及土地、原材料等生产要素价格的上涨，公司仓储物流园的开发成本可能会受到一定的冲击，从而影响公司未来的业绩。

6、投资退出的风险

发行人目前仅作为基金的投资人，我国资本市场与发达资本市场相比仍存在退出方式较为单一的问题，资本市场波动性、周期性较为明显，私募基金管理业务的投资周期相对较长，存在投资到期不能退出的风险。

7、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，2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人合并口径营业收入分别为 120,531.0 万美元、130,255.4 万美元（人民币 917,345.7 万元）、人民币 781,772.4 万元和人民币 195,909.7 万元；2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人母公司口径营业收入分别为 40.1 万美元、64.5 万美元（人民币 454.6 万元）、人民币 85.2 万元和人民币 38.2 万元；税前利润（亏损）分别为 78,788.4 万美元、-35,176.6 万美元（人民币-247,737.7 万元）、人民币-169,559.1 万元和人民币-11,382.5 万元。发行人下属子公司数目众多，截至 2025 年 3 月末，发行人境内控股子公司 370 家，境外子公司 568 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。

8、突发事件引起的经营风险

公司成立时间较短，为普洛斯集团将中国境内的仓储物业资产项目公司和负责中国境内仓储项目的业务管理、财务管理、市场营销、投资管理等职能的管理公司整合而成的控股公司。整合以后发行人经营情况一直保持稳定，未发生因较大突发事件而影响其正常经营的情况。但近三年国内的经济形势严峻，预计今后 2-3 年仍处于经济结构调整的关键时期，若公司因公共事件、管理层变动或自然灾害导致公司经营不稳定，会对公司的经营情况造成一定的不利

影响。

9、关联交易的潜在风险

发行人关联交易主要是发行人向合营企业、联营企业收取的管理费及股息收入，发行人与间接控股公司和其他关联公司的关联交易主要是发行人向间接控股公司和其他关联公司支付的管理费，以及发行人向对间接控股公司和其他关联公司贷款而收取的费用等。**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 15,060.2 万美元、5,867.6 万美元（人民币 41,323.6 万元）、人民币 43,609.9 万元和人民币 3,331 万元；发行人与联营企业的关联业务往来交易净额分别为 19,359.4 万美元、11,552.7 万美元（人民币 81,361.9 万元）、人民币 83,152.9 万元和人民币 6,400 万元；发行人与间接控股公司和其他关联公司的关联交易总额合计分别 4,049.9 万美元、4,370.8 万美元（人民币 30,782.4 万元）、人民币 62,538.9 万元和人民币 25,177 万元。未来随着发行人业务的不断扩大，关联交易的金额有可能增大，但总体上发行人与合营企业或者普洛斯集团的关联交易金额较小，对发行人的业绩不会产生不利的影响。

10、未来项目收益不确定的风险

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人合并口径营业收入分别为 120,531.0 万美元、130,255.4 万美元（人民币 917,345.7 万元）、人民币 781,772.4 万元和人民币 195,909.7 万元，呈现波动态势，但是随着发行人在中国境内业务的逐步扩张，将会逐步进入经济较为发达的二、三线城市开展仓储项目开发和租赁业务。受到宏观经济波动的影响，部分新开发的仓储项目需要一定的业务培育周期方能够达到完工及稳定物业的状态，才能够有稳定的仓储租金收入，因此发行人可能会面临未来项目收益不确定的风险。

11、仓储项目安全生产的风险

安全生产对于发行人的仓储项目开发业务来说至关重要，因此发行人高度重视安全生产，并制定和执行了相关安全生产制度。但仍可能在外部建筑承包商的施工过程中因管理疏漏、工作人员疏忽等原因出现安全生产事故，此外发行人目前已有超过 4,100 家租户，行业分布在第三方物流、电商零售业、制造

业以及医药业等行业，上述租户的存储品可能存在因为气候变化或者人为恶意的原因出现火灾或爆炸的生产事故，若该等仓储安全生产事故发生，则将会对发行人的正常项目运营和社会形象造成负面影响。

12、投资性房地产变现能力较弱的风险

发行人的投资性房地产主要是大型仓储物业，变现所需时间较长。其中部分为专门为有特定存储需求的客户设计的定制库，变现能力相对较弱。若未来发行人出现流动性紧张，需要通过处置投资性房地产变现可能需要较长的时间。

13、仓储出租率波动及租金下降的风险

最近三年及一期末，受新完工物业体量较大、尚处于招租期等因素影响，发行人完工稳定物业仓储出租率为 89%、90%、**87%和 83%**，呈现一定波动。最近三年及一期，公司平均租金（完工稳定物业）分别为 36.47/平方米/月、35.68/平方米/月、**35.08/平方米/月和 33.13/平方米/月**，呈现下降态势。目前，物流地产行业良好的市场前景及较大的供需缺口已经吸引了众多资本介入，电商自建物流投资增多，可能造成发行人重要电商客户物流需求萎缩。未来物流行业竞争将更趋激烈，公司在建项目的培育及运营面临的挑战将有所加大。

（三）管理风险

1、项目管理风险

发行人目前在建仓储项目较多，且部分项目从物理动工起算工期平均时间为 1-1.5 年、工程建设规模较大、技术难度及要求高，在项目建设和运营期间，如遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。同时，公司目前已建成的仓储物流网络遍布全国主要地区市场，地域分布较广，公司经营格局对综合管理、技术更新、资金调控、成本费用控制等方面的要求不断提高。在经营规模快速扩张过程中，如果管理、控制不当，将直接影响各业务领域的协调发展，从而使公司面临一定经营风险。

2、项目开发风险

目前，发行人仓储项目主要分布在东南沿海和北部核心城市，预计跨区域的仓储工程建设项目将快速增多，需要更为专业的管理体系，在公司业务快速发展以及向跨区域经营发展的过程中，如果公司的项目开发流程中涉及到的拿地、建设工作等方面不能满足公司日益发展的要求，公司将面临一定的项目开发风险。

3、子公司管理风险

截至 2025 年 3 月末，发行人境内控股子公司 370 家，境外子公司 568 家，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人内部对子公司管理已经形成了非常完善的内部管理机制，但是随着业务的逐步扩大，若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、项目开发、资金管理产生一定不利影响，因此发行人面临一定的子公司管理风险。

4、收购兼并资产整合风险

截至 2025 年 3 月末，发行人所有已投入运行出租的资产中来自收购兼并的占比为 22%，占比较大。近年来，随着国内大中城市工业用地和仓储用地出让总量的波动，以及土地出让价格的不断攀升，发行人也逐步加大了通过收购兼并原有仓储项目并加以重新规划改造来实现资产总量提升的目的。然而，收购兼并后仍存在一定的整合压力，发行人若无法有效的整合兼并而来的资产，将会对公司的发展产生不利的影响。

5、意外事件引起的管理风险

发行人为香港注册的投资控股公司，公司董事由股东任命。自成立以来，公司治理结构一直保持有效且董事会人员组成较为稳定，保证了发行人的日常经营平稳有序进行。然而，近年来境内外企业因董事、总经理等高管突然无法正常履职导致董事会或其他高管人员突然缺位情况时有发生，影响公司的正常运行。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

1、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。2022 年 5 月 17 日，《“十四五”现代物流发展规划》相关政策导向：强调物流与制造业深度融合，推进快递“进村”助力乡村振兴，落实“双碳”目标推动绿色物流发展，引导快递物流企业服务分层升级，鼓励无人配送等先进物流技术应用，以促进物流行业高质量发展，适应经济社会发展新需求。随着涉及仓储业发展的促进物流业发展的政策密集推行，政策变化将对物流市场格局产生较大影响，并进而对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。

2、土地用途规划政策变更风险

随着城市经济的快速发展、城市规模的日益扩大，发行人的仓储设施所在地区很多由原来的郊区变为城区。城市用地规划政策的改变有可能迫使公司处置相应的土地、房产，以置换到当下的城市郊区，从而导致发行人的出现土地储备降低的风险。同时，由于土地价值的长期升值，相应土地房产的处置收益的不确定性可能为公司带来土地增值收益或拆迁补偿收益变动的风险。因此发行人仓储项目和土地储备的所在地的土地用途规划调整可能对公司发展产生不利影响。

3、工业土地使用期限政策变动的风险

2014 年以来，“以集约用地”为核心理念，中国境内多个城市出台了关于工业用地新政策，主要涉及用地弹性年期制、缩短土地最高出让年限等内容，例如上海市于 2014 年 4 月新发布的上海新版国有建设用地（工业用地产业项目类）使用权出让合同规定，新增工业用地产业用地类项目与 2014 年 7 月 1 日起实行 20 年弹性年期制度，不再执行之前的 50 年期标准；湖南省也在 2014 年起探索试行的工业用地弹性出让制度，将打破现有单一最高 50 年期出让模式，拓展为 10 年、20 年、30 年、40 年和 50 年等多年限的弹性年期出让。因此，若未来上述土地使用期限的新政策真正实施，则对会发行人的在上述地区的仓储项目开发带来不利的影响。

（五）国别风险

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。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：普洛斯中国控股有限公司。

（二）债券名称：普洛斯中国控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券。

（三）注册文件：发行人于【】年【】月【】日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意普洛斯中国控股有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【】【】号），注册规模为不超过 30 亿元。

（四）发行规模：本次债券发行金额为不超过 30 亿元（含 30 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：本次债券期限不超过 3 年期（含）。

（六）票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

（十二）付息方式：本次债券按年付息、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。

（十三）利息登记日：本次债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本次债券的付息日期为【】年至【】年每年的【】月【】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)。

(十五) 兑付方式：本次债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

本次债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(十七) 兑付登记日：本次债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期：本次债券的本金兑付日期为【】年【】月【】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）。

(十九) 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施：本次债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：发行人主体信用等级为 AAA。本次债券由上海新世纪资信评估投资服务有限公司提供债项评级，债项评级为 AAA。

(二十二) 募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的境内外债券、银行贷款等有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(二十三) 质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

(二十四) 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。

（二十五）主承销商：中国银河证券股份有限公司。

（二十六）簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

（二十七）债券受托管理人：大同证券有限责任公司。

（二十八）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次债券的最终配售结果。

（二十九）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，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：本次债券不向公司股东优先配售。

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

二、本次债券的特殊发行条款

本次债券不设置特殊发行条款。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

1、发行公告日：2025 年【】月【】日。

2、发行首日：2025 年【】月【】日。

3、发行期限：2025 年【】月【】日至 2025 年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。
2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。
3. 本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

四、认购人承诺

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

- （一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由大同证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人（由发行人在发行阶段确定当期受托管理人），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）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次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）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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。

第三节 募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

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，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】【】号），本次债券注册总额不超过 30 亿元，采取分期发行。

二、本次公司债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的境内外债券、银行贷款等有息债务。具体明细如下：

单位：亿元

借款主体	借款银行/ 债券名称	境内/境外	类型	起始日	到期日	币种	截至 2025 年 3 月末本金余额
发行人	22GLP02	境内	公司债券	2022/9/26	2025/9/26	人民币	5.70
	花旗香港	境外	银行贷款	2024/7/30; 2024/12/6; 2025/1/6	2025/7/30; 2025/12/6; 2026/1/6	人民币	9.195
	XS2314779 427	境外	境外债券	2021/3/29	2026/3/29	美元	6.95
	创兴银行	境外	银行贷款	2024/3/20; 2024/12/16	2026/3/20	人民币	8.28
	创兴银行	境外	银行贷款	2024/12/16	2026/3/20	港币	6.075
	华夏香港	境外	银行贷款	2025/1/3	2026/1/2	人民币	4.35

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体明细。

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

发行人调整用于临时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次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。在本次债券存续期内，若发行人拟变更本次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。

五、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。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司资产负债结构的影响

本次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。本次发行固定利率的公

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，本次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、发行人关于本次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约定的用途使用本次债券的募集资金，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，本次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。本次债券存续期内，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

发行人承诺本次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次债券募集资金使用计划的批准。

发行人承诺本次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

截至本募集说明书签署日，公司前次已发行的公司债券明细如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行票面利率	余额
1	22GLP02	2022-09-22	2025-09-26	3.00	5.70	4.20	5.70
2	22GLP01	2022-03-03	2025-03-07	3.00	10.00	4.30	0.00
3	21GLP12	2021-10-14	2026-10-18	5.00	7.00	4.30	0.00
4	21GLP11	2021-08-19	2026-08-23	5.00	12.00	4.30	0.00
5	21GLP08	2021-06-09	2026-06-11	5.00	20.00	4.30	0.00
6	21GLP07	2021-04-20	2026-04-22	5.00	15.00	4.40	0.00
7	21GLP05	2021-03-23	2024-03-25	3.00	15.00	4.40	0.00
8	21GLP03	2021-03-04	2024-03-08	3.00	17.00	4.37	0.00
9	21GLP01	2021-01-21	2024-01-25	3.00	7.00	3.98	0.00
10	20GLP01	2020-07-28	2023-07-30	3.00	2.00	3.88	0.00
11	19GLPR1	2019-03-13	2028-03-18	9.00	33.00	4.25	0.00
12	18GLPR5	2018-07-13	2027-07-17	9.00	20.00	4.40	0.00

13	18GLPR3	2018-04-26	2027-05-02	9.00	15.00	4.40	0.00
14	18GLPR2	2018-04-03	2027-04-09	9.00	40.00	4.35	0.00
15	18GLPR1	2018-02-05	2027-02-07	9.00	12.00	3.95	0.00
16	16GLP02	2016-07-11	2021-07-13	5.00	5.00	3.58	0.00
17	16GLP01	2016-07-11	2019-07-13	3.00	10.00	3.12	0.00
合计					245.70		5.70

根据募集说明书约定，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。截至本募集说明书签署日，上述前次公司债券募集资金已全部按照募集说明书约定的用途使用。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本情况

公司中文名称	普洛斯中国控股有限公司
公司英文名称	GLP China Holdings Limited
注册地址	香港鲗鱼涌英皇道979号太古坊一座14楼
股本	69.51亿美元
已缴付股本	69.51亿美元
注册证书编号	62171261
成立日期	2013年10月15日
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专注于供应链及大数据领域新型基础设施的产业服务与投资公司。
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

二、公司历史沿革情况

（一）发行人设立情况

发行人是普洛斯集团在中国境内专注于供应链及大数据领域新型基础设施的产业服务与投资公司。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¹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。

2013年10月15日，Blair Services Limited 在香港设立 Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited（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。

截至募集说明书签署日，发行人注册证书编号已变更为 62171261，股本为 69.51 亿美元。

¹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。

（二）发行人历史沿革

发行人的历史沿革具体如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2013-10-15	设立	2013 年 10 月 15 日，Blear Services Limited 在香港设立 Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited（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。
2	2013-10-24	其他	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 100% 的股份。
3	2014-05-22	重组	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。
4	2014-09-24	注资	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) 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 69.51 亿美元，CLH Limited 对于发行人的持股比例也从 100% 变为 66.21%。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（约占发行人已发行股份的 11.21%）。
5	2018-05-14	其他	普洛斯中国因业务开展需要，决定变更公司名称，变更后的中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，英文名称为“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。
6	2022-02-01	其他	CLH Limited 和 Khangai Company Limited 及 Khangai II Company Limited 签订了股份买卖协议，据此 CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 467,303,653 股股份。各方于 2022 年 2 月 8 日办理了股份交割并于 2022 年 4 月 11 日完成香港印花税缴纳及股东名册的更新。前述转让完成之后，CLH Limited 持有的普洛斯中国已发行股份增加至 5,857,618,406 股，持股比例增至 84.30%；Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 的持股比例分别减至 7.58% 和 4.48%。

截至本募集说明书签署之日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 84.30%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

（三）重大资产重组情况

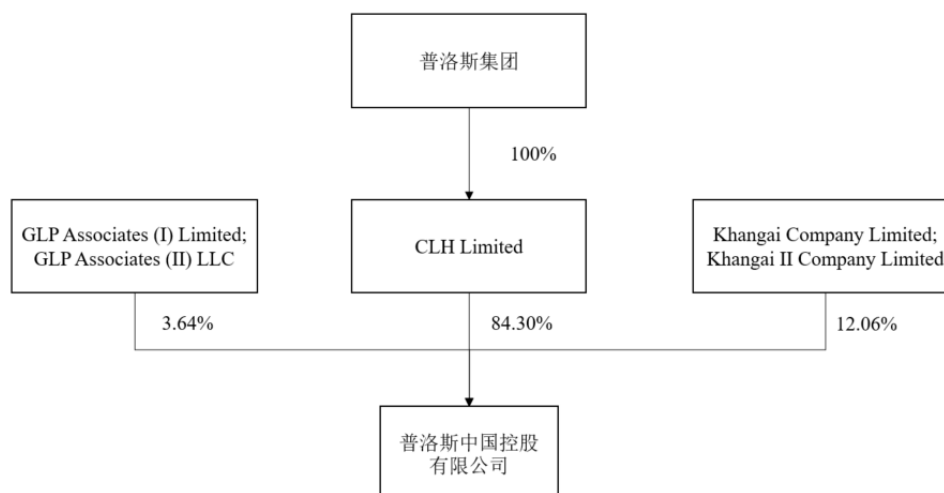
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下图所示：

发行人股权结构情况图



截至本募集说明书签署之日，发行人的第一大股东为 CLH Limited，持股比例 84.30%；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 7.58%和 4.48%，合计持股 12.06%。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	5,857,618,406	84.30
2	Khangai Company Limited	526,500,000	7.58
3	Khangai II Company Limited	311,535,769	4.48
4	GLP Associates (II) LLC	131,715,446	1.90
5	GLP Associates (I) Limited	121,072,268	1.74
	合计	6,948,441,889	100.00

（二）控股股东基本情况

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）实际控制人基本情况

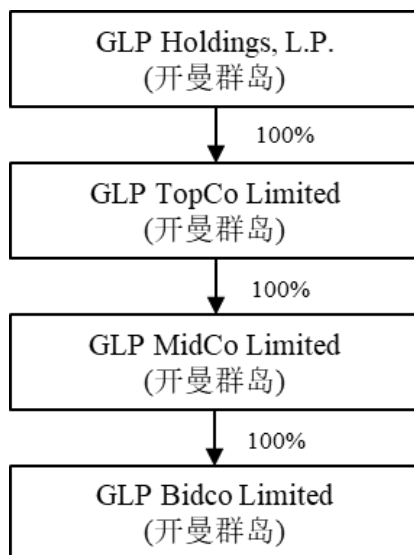
发行人的第一大股东为 CLH Limited，截至本募集说明书签署之日，CLH Limited 持有发行人 84.30%的股份。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司，因此发行人实际控制人和最终控股公司为普洛斯集团。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

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 645,630.3 万美元，

主要业务为全球范围内专注于供应链及大数据领域新型基础设施的产业服务与投资。

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 (“GLP Bidco”)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 GHL 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及大数据领域新型基础设施的产业服务与投资公司。结合投资与运营的专长，普洛斯集团致力于为客户及投资者持续地创造价值，其投资组合遍及亚洲、欧洲及美洲 17 个国家和地区。截至 2024 年 12 月 31 日，普洛斯集团的资产管理规模超过 1,260 亿美元，在中国境内的仓储物流等物业总建筑面积约 4.85 千万平方米。

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 2024 年末，普洛斯集团经审计合并财务报表中的总资产为 399.85 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%。2022 年 2 月 1 日，CLH Limited 向 Khangai Company

Limited 受让发行人已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让发行人已发行的 467,303,653 股股份，普洛斯集团对于发行人的持股比例增至 84.30%。

四、公司重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司

截至 2024 年 12 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	普洛斯投资（上海）有限公司	170,000 万美元	100%	中国	投资管理服务及投资控股
2	GLP China Asset Holdings Limited	1,162,258 万美元	100%	中国香港	投资控股
3	GLP HK Holdings Limited	697,265 万美元	100%	中国香港	公司投资、控股、管理
4	GLP Offshore Holdings Pte.Ltd.	176,913 万美元	100%	新加坡	公司投资、控股、管理
5	China Management Holdings (HongKong) Limited	167,356 万美元	100%	中国香港	投资控股
6	沈阳金福特工业仓储设施有限公司	6,104.5782 万美元	100%	中国	仓储租赁
7	西安环普科技产业发展有限公司	125,180 万人民币	95.45%	中国	仓储租赁
8	普洋（上海）企业发展有限公司	80,000 万人民币	100%	中国	仓储租赁
9	深圳市领先技术有限公司	40,000 万人民币	100%	中国	仓储租赁
10	大连普集仓储设施有限公司	8,000 万美元	60%	中国	仓储租赁
11	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
12	北京城市动力仓储有限公司	17,449.7 万人民币	60%	中国	仓储租赁
13	普开投资（上海）有限公司	113,000 万美元	30.93%	中国	投资控股
14	CLF FUND II,LP	不适用	30.93%	开曼群岛	证券投资基金

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 2024 年 12 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、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：黄佳²，注册资本为 170,000 万美元，注册地址为中国（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 2024 年 12 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%。

2、GLP China Asset Holdings Limited

GLP China Asset Holdings Limited 成立于 2013 年 10 月 15 日，注册资本为 1,162,258 万美元，注册地址为香港鲗鱼涌英皇道 979 号太古坊一座 14 楼，经营范围为公司控股投资，**截至 2024 年 12 月 31 日**，发行人对 GLP China Asset Holdings Limited 的持股比例为 100%。

3、GLP HK Holdings Limited

GLP HK Holdings Limited 成立于 2014 年 4 月 14 日，注册资本为 697,265 万美元，注册地址为香港鲗鱼涌英皇道 979 号太古坊一座 14 楼，经营范围为公司投资、控股与管理。**截至 2024 年 12 月 31 日**，发行人对 GLP HK Holdings Limited 的持股比例为 100%。

4、GLP Offshore Holdings Pte. Ltd.

GLP Offshore Holdings Pte. Ltd. 成立于 2014 年 5 月 7 日，注册资本为 176,913 万美元，业务性质为投资控股。**截至 2024 年 12 月 31 日日**，发行人

² 自 2024 年 12 月 13 日起，变更为黄佳。

对 GLP Offshore Holdings Pte.的持股比例为 100%。

5、China Management Holdings (Hong Kong) Limited

China Management Holdings (Hong Kong) Limited 成立于 2014 年 9 月 30 日，注册资本为 **167,356 万美元**，注册地址为香港鲗鱼涌英皇道 979 号太古坊一座 14 楼，经营范围为公司控股投资，**截至 2024 年 12 月 31 日**，发行人对 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 的持股比例为 100 %。

6、沈阳金福特工业仓储设施有限公司

沈阳金福特工业仓储设施有限公司成立于 2008 年 8 月 13 日，法定代表人：蔡晨，注册资本为 6,104.58 万美元，注册地址为沈阳经济技术开发区开发北二号路 10 号，经营范围为一般项目:普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），仓储设备租赁服务,非居住房地产租赁,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,物业管理。**截至 2024 年 12 月 31 日**，发行人对沈阳金福特工业仓储设施有限公司的持股比例为 100%。

7、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，注册资本为人民币 125,180 万元，注册地址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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。**截至 2024 年 12 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 95.45%。

8、普洋（上海）企业发展有限公司

普洋（上海）企业发展有限公司成立于 2018 年 1 月 10 日，法定代表人：李宏，注册资本为人民币 80,000 万元，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号 1608 室，经营范围为一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；机械设备租赁；企业管理；园林绿化工程施工；物业管理；非居住房地产租赁；创业空间服务；日用百货销售；电子产品销售；机械设备销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对普洋（上海）企业发展有限公司的持股比例为 100%。

9、深圳市领先技术有限公司

深圳市领先技术有限公司成立于 2002 年 2 月 4 日，法定代表人：赵明琪，注册资本为人民币 4,000 万元，注册地址为深圳市坪山区龙田街道锦绣中路与翠景路交叉处国人科技园 1 号楼 4 楼 401 室，经营范围为：一般经营项目：产业园区的经营、管理及相关的咨询和服务；自有房屋的租赁。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对深圳市领先技术有限公司的持股比例为 100%。

10、大连普集仓储设施有限公司

大连普集仓储设施有限公司成立于 2006 年 12 月 6 日，法定代表人：蔡晨，注册资本为 8,000 万美元，注册地址为辽宁省大连保税物流园区公共仓库办公楼，经营范围为许可项目：建设工程施工，保税仓库经营一般项目：非居住房地产租赁，仓储设备租赁服务，园区管理服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），企业管理咨询，社会经济咨询服务，信息技术咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对大连普集仓储设施有限公司的持股比例为 60%。

11、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，注册资本为人民币 18,550 万元，注册地址为杭州钱江二桥萧山出口处，经营范围为服务：仓储（除化学危险品及易制毒品），物流仓储设施（立体仓库、堆场）的经营、管理及信息咨询。截至 2024 年 12 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%。

12、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 17,449.7 万元，注册地址为北京市大兴区黄村镇辛店西南侧，经营范围为大兴区黄村镇规划范围内的仓储设施建设经营和管理，提供仓储咨询服务。截至 2024 年 12 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%。

13、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 97,700 万美元**，注册地址为：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 188 号 A-522 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、零部件和在国内外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 2024 年 12 月 31 日**，发行人对普开投资（上海）有限公司的持股比例为 30.93%。

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 2024 年 12 月 31 日**，发行人作为有限合伙人持有中国物流基金 II 30.93%的有限合伙权益。

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。

截至 2024 年 12 月 31 日发行人主要子公司财务摘要情况

单位：亿元人民币

序号	子公司名称	总资产		净资产		营业收入		净利润	
		2024 年末	2023 年末	2024 年末	2023 年末	2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度
1	普洛斯投资（上海）有限公司	324.09	242.12	129.11	122.53	8.60	12.26	6.60	4.30
2	GLP China Asset Holdings Limited	950.17	946.33	861.71	858.37	0.00	0.00	0.29	-0.04
3	GLP HK Holdings Limited	641.03	627.09	613.56	599.44	6.12	0.50	13.84	8.05
4	GLP Offshore Holdings Pte.Ltd.	151.82	144.09	140.40	132.67	0.00	0.00	7.73	0.07
5	China Management Holdings (HongKong) Limited	118.62	118.74	108.62	108.64	0.00	0.03	-0.01	-0.69
6	沈阳金福特工业仓储设施有限公司	6.58	7.98	2.51	3.77	0.16	0.14	-1.21	-0.18
7	西安环普科技产业发展有限公司	39.91	39.88	26.11	24.75	2.97	2.70	1.36	1.55
8	普洋（上海）企业发展有限公司	13.92	14.89	6.22	6.93	0.62	0.59	-0.29	-0.07
9	深圳市领先技术有限公司	13.37	17.86	12.89	15.44	0.35	0.38	-2.55	0.18
10	大连普集仓储设施有限公司	7.86	8.08	6.31	6.32	0.40	0.46	-0.02	0.23
11	浙江传化物流基地有限公司	14.63	25.08	12.10	18.81	0.56	0.82	-1.02	1.68
12	北京城市动力仓储有限公司	12.55	12.58	9.79	9.85	0.70	0.68	0.22	0.38
13	普开投资（上海）有限公司	78.92	86.64	67.26	78.10	0.00	0.00	-1.24	-1.88
14	CLF FUND II, LP	450.24	479.23	257.31	286.43	16.60	14.97	-29.09	6.56

（三）发行人主要参股公司情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人共有参股公司 79 家，对发行人的收入贡献和资产占比均较小，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 2024 年 12 月 31 日，中国收益增值基金 I 资产总额为人民币 2,320,092.7 万元，净资产为人民币 1,169,598.5 万元，2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，中国收益增值基金 I 收入为人民币 137,134.7 万元，净利润为人民币 26,924.9 万元。

（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 2024 年 12 月 31 日，招商资本资产总额为人民币 1,777,091.8 万元，净资产为人民币 856,276.0 万元，2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，招商资本收入为人民币 61,406.4 万元，净亏损为人民币 3,715.6 万元。

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 2024 年 12 月 31 日，隐山基金资产总额为人民币 1,070,638.7 万元，净资产为人民币 1,048,019.8 万元，2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，隐山基

金净亏损为人民币 93,093.3 万元。

（四）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人经营成果主要来自子公司、参股公司、合营企业和联营企业，发行人属于投资控股型企业。

1、资产受限情况

受限资产方面，**截至 2025 年 3 月末**，发行人的受限资产主要为下属子公司的投资性房地产、物业、厂房及设备，发行人不存在因重要资产受限而影响发行人偿债能力的情形。

2、资金拆借情况

资金拆借方面，**截至 2025 年 3 月末**，发行人对普洛斯集团的资金拆借余额为人民币 33.2 亿元。

除上述情况外，**截至 2025 年 3 月末**，发行人不存在其他资金拆借的情况。

3、对核心子公司的控制力

发行人通过股权控制、委派或选举董事及重要高级管理人员等方式，从而实现对核心子公司的控制，发行人在主要人员任命、重大事项管理等方面对核心子公司控制力均较强。发行人对子公司在内部控制全方面进行规范，提升对下属子公司在资产、人员和财务管理方面的规范性与控制力。

4、股权质押情况

截至 2025 年 3 月末，发行人直接或间接持股的主要子公司股权不存在对外质押的情况，不存在因上述子公司股权质押而对偿债能力产生不利影响的情形。

5、子公司分红政策及报告期内分红情况

发行人及其下属子公司综合考量公司当年经营成果和后续发展资金需求情况，制定分红政策。报告期内，发行人控股和参股的公司经营和分红情况较稳健。

五、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（包括债券的发行）；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 6 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、工程管理部和租赁管理部。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《信息披露事务管理办法》，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信息披露事务管理办法》，并严格按照不时修订的《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。

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。

六、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	新加坡	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
Nicholas Regan JOHNSON	男	1970 年	英国	2024/5/1-至今	董事
方风雷	男	1952 年	中国	2014/6/6-至今	董事
TAN, Mark Hai-Nern	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

截至报告期末，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

截至报告期末，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	普洛斯资本中国区总裁
东方浩	隐山资本董事长及管理合伙人
Nicholas Regan JOHNSON	普洛斯资本首席财务官
方风雷	厚朴投资基金创办人暨董事长、高盛高华证券董事
TAN, Mark Hai-Nern	普洛斯集团的总法律顾问

(四) 发行人董事、高级管理人员简介

1、梅志明：董事

男，新加坡国籍，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、执委会主席，普洛斯资本GCP中国区总裁。诸葛文静女士于2007年加入普洛斯，曾先后担任普洛斯中国区基金管理总监，普洛斯中国区首席财务官和普洛斯中国区联席总裁。加入普洛斯之前，诸葛文静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。诸葛文静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（Michihiro HIGASHI）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。东方浩先生于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，东方浩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。东方浩先生在投资方面拥有十多年的丰富经验。1993年，东方浩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、Nicholas Regan JOHNSON：董事

男，英国国籍，1970年出生，尼古拉斯约翰逊(Nicholas Regan JOHNSON)先生现任发行人董事、普洛斯资本GCP首席财务官。他曾在摩根大通(JPMorgan)拥有20年的国际投资银行经验，担任多个职位，包括亚太区博彩地产主管、亚太区股票及衍生产品资本市场主管以及东亚投资银行业务主管。

他在领导亚洲一些规模最大、最具创新性的不动产和资本市场交易项目上有着突出的贡献，其中包括2010年普洛斯的IPO。在加入摩根大通之前，约翰逊先生曾在普华永道会计师事务所的多个部门工作，包括公司金融和交易服务部门，为大型跨国公司和中小型企业客户提供交易咨询。

约翰逊先生同时是一名大律师，也是英格兰和威尔士特许会计师协会成员。

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、厚朴投资创史人暨董事长、高华证券董事长。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、高盛高华董事长。

6、TAN, Mark Hai-Nern

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。现任普洛斯集团的总法律顾问，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。

七、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供应链及大数据领域新型基础设施的产业服务与投资。

（二）公司的业务简介

发行人是中国境内现代物流及工业基础设施提供商和服务商，截至 2025 年 3 月末，已建成的仓储面积超过 4.27 千万平方米。

普洛斯是全球领先的专注于供应链及大数据领域新型基础设施的产业服务与投资公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续地创造价值。普洛斯在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 450 多处物流仓储及制造研发等产业基础设施；数据中心 IT 负载超过 1,400 兆瓦（MW）。普洛斯集团的资产管理规模达 1,260 亿美元，在中国境内外募集并运行多支专门投资于中国的私募基金，中金普洛斯 REIT（508056.SH）是中国“首发+扩募”双首批的基础设施公募 REITs 之一。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、制造业等行业。

最近三年及一期，普洛斯中国实现营业收入分别为 120,531.0 万美元、130,255.4 万美元（人民币 917,345.7 万元）、人民币 781,772.4 万元和人民币 195,909.7 万元；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 119,647.8 万美元、34,123.7 万美元（人民币 240,321.2 万元）、人民币-123,128.9 万元和人民币-34,652.8 万元，未计入投资性房地产公允价值变动的税前利润率为 99.27%、26.20%、-15.75%和-17.69%；净利润分别为 144,666.4 万美元、25,130.8 万美元（人民币 176,987.50 万元）、人民币-892,056.40 万元和人民币-96,415.8 万元，净利润率分别为 120.02%、19.29%、-114.11%和-49.21%。

发行人最近三年及一期营业收入构成情况表

单位：%

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)		2024 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万美元)		2022 年 1-12 月 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工业物流基础设施等租金	95,306.4	48.65	406,808.3	52.04	588,883.4	64.19	83,616.5	64.19	85,105.1	70.61
其他业务板块	100,603.3	51.35	374,964.1	47.96	328,462.3	35.81	46,638.9	35.81	35,425.9	29.39
营业收入	195,909.7	100.00	781,772.4	100.00	917,345.7	100.00	130,255.4	100.00	120,531.0	100.00

发行人主营业务突出，最近三年及一期，工业物流基础设施等租金业务的收入占营业收入比例分别为 70.61%、64.19%、52.04%和 48.65%。

发行人最近三年及一期营业成本构成情况表

单位：%

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)		2024 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万美元)		2022 年 1-12 月 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工业物流基础设施等租金	24,779.5	21.93	105,796.9	23.81	149,895.5	32.75	21,283.9	32.75	22,087.6	39.10

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)		2024 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万美元)		2022 年 1-12 月 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务板块	88,205.9	78.07	338,606.6	76.19	307,789.3	67.25	43,703.5	67.25	34,397.3	60.90
营业成本	112,985.4	100.00	444,403.5	100.00	457,684.8	100.00	64,987.4	100.00	56,484.9	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，普洛斯中国的工业物流基础设施等租金业务的成本总金额分别为人民币 22,087.6 万美元、21,283.9 万美元（人民币 149,895.5 万元）、人民币 105,796.9 万元和人民币 24,779.50 万元，占营业成本的比例分为 39.10%、32.75%、23.81%和 21.93%。

发行人最近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：%

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)		2024 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万元人民币)		2023 年 1-12 月 (万美元)		2022 年 1-12 月 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工业物流基础设施等租金	70,526.9	85.05	301,011.4	89.22	438,987.9	95.50	62,332.6	95.50	63,017.5	98.39
其他业务板块	12,397.4	14.95	36,357.5	10.78	20,673.0	4.50	2,935.4	4.50	1,028.6	1.61
营业毛利润	82,924.3	100.00	337,368.9	100.00	459,660.9	100.00	65,268.0	100.00	64,046.1	100.00

最近三年及一期，工业物流基础设施等租金业务的毛利润金额分别为 63,017.5 万美元、62,332.6 万美元（人民币 438,987.9 万元）、人民币 301,011.4 万元和人民币 70,526.9 万元，占营业总毛利的比例分别为 98.39%、95.50%、89.22%和 85.05%；其他业务板块的毛利润金额分别为 1,028.6 万美元、2,935.4 万美元（人民币 20,673.0 万元）、人民币 36,357.5 万元和人民币 12,397.4 万元，占营业总毛利的比例分别为 1.61%、4.50%、10.78%和 14.95%。

发行人最近三年及一期营业毛利率情况表

单位：%

科目	2025 年 1-3 月	2024 年 1-12 月	2023 年 1-12 月	2022 年 1-12 月
工业物流基础设施等租金	74.00	73.99	74.55	74.05
其他业务	12.32	9.70	6.29	2.90
营业毛利率	42.33	43.15	50.11	53.14

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 53.14%、50.11%、43.15%和 42.33%，毛利率下降主要系发行人持续的资产货币化战略，

毛利率较高的租金及相关服务收入占比下降所致；数据中心服务及其他业务中的冷链服务处于运营爬坡期，收入规模相对较小，而折旧摊销等固定成本较高，业务收入成本呈倒挂，未来随着上架率及收入扩大，业务毛利率将逐步提升。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人工业物流基础设施等租金业务的毛利率分别为 74.05%、74.55%、**73.99%和 74.00%**，保持较高水平。

（三）发行人主要板块业务情况

1、工业物流基础设施等租金

发行人为中国境内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仓储等资产组合情况表

单位：万平方米

资产组合	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
完工稳定物业 ¹	4,045	3,988	3,681	3,710
完工未稳定物业 ²	224	271	352	124
在建物业	293	307	488	592
土地储备	282	282	358	541
合计	4,844	4,848	4,879	4,967

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

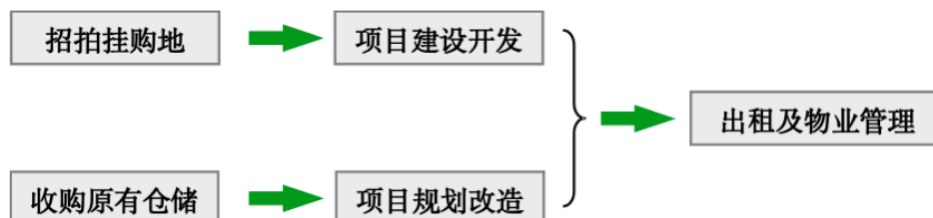
注 2：完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目，行业内一般用此两种表述介绍物业的状态

（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	2025 年 1-3 月/末	2024 年 1-12 月/末	2023 年 1-12 月/末	2022 年 1-12 月/末
新增土地储备占地面积	-	40	114	121
新增土地储备建筑面积	-	36	116	113
期末土地储备占地面积	379	379	507	572
期末土地储备建筑面积	282	282	358	541

近三年普洛斯中国新增土地储备占地面积分别为 121 万平方米、114 万平方米和 40 万平方米，最近一期未新增土地储备占地面积；普洛斯中国新增土地储备的建筑面积分别为 113 万平方米、116 万平方米和 36 万平方米，最近一期未新增土地储备建筑面积。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。

最近三年及一期末，普洛斯中国的土地储备占地面积分别为 572 万平方米、507 万平方米、379 万平方米和 379 万平方米，土地储备建筑面积分别为 541 万平方米、358 万平方米、282 万平方米和 282 万平方米。

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。

发行人截至 2024 年 12 月 31 日的分区域土地储备情况表

单位：万平方米

截至日	区域	土地储备建筑面积	土地储备占地面积
2024 年 12 月 31 日	北部	189	237
	东部	18	37
	南部	19	26
	中西部	56	79
	合计	282	379

发行人截至 2025 年 3 月 31 日的分区域土地储备情况表

单位：万平方米

截至日	区域	土地储备建筑面积	土地储备占地面积
2025 年 3 月 31 日	北部	189	237
	东部	18	37
	南部	19	26
	中西部	56	79
	合计	282	379

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。

发行人目前的业务模式是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 2025 年 3 月 31 日，发行人拥有土地储备占地面积 379 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 2025 年 3 月 31 日，公司工业物流基础设施在建项目的总投资需求约为 252 亿元人民币，已完成投资额约为 180 亿元人民币。

目前，发行人的项目开发方式分为自持开发和通过基金持有开发两种情形，自持项目开发所需资金来源包括公司的资本金投入和银行借款；基金持有项目开发所需资金来源包括基金投资人在基金中认缴的有限合伙份额和银行借款。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 个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	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当前的新开工建筑面积	-	91	214	52
当期竣工的建筑面积	14	262	325	137
当期末时点的在建建筑面积	293	307	488	592

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。近三年普洛斯中国完工稳定物业全年平均的出租率基本保持在 85% 以上。截至最近一期末的出租率为 83%，较去年同期的出租率 85% 基本持平。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完工稳定物业出租情况表

单位：万平方米、元/平方米/月

项目	2025 年 1-3 月/末	2024 年 1-12 月/末	2023 年 1-12 月/末	2022 年 1-12 月/末
总建筑面积	4,045	3,988	3,681	3,710
可供出租面积	3,972	3,917	3,628	3,664
实际出租面积	3,313	3,407	3,253	3,216
出租率	83%	87%	90%	89%
平均租金水平	33.13	35.08	35.68	36.47

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，月平均租金总体保持稳定。

发行人最近一年末分区域出租情况表

单位：个、万平方米

截至日	区域	园区数目	总建筑面积 (完工稳定物业)	可供出租面积 (完工稳定物业)
2024 年 12 月 31 日	北部	96	763	749
	东部	195	1,789	1,751
	南部	56	475	470
	中西部	104	961	947
	合计	451	3,988	3,917

发行人最近一期末分区域出租情况表

单位：个、万平方米

截至日	区域	园区数目	总建筑面积 (完工稳定物业)	可供出租面积 (完工稳定物业)
2025 年 3 月 31 日	北部	96	773	758
	东部	194	1,826	1,786
	南部	56	475	470
	中西部	104	971	957
	合计	450	4,045	3,972

(2) 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 2025 年 3 月末已拥有超过 4,100 家来自不同行业的租户。

发行人最近一年末前 10 大租户情况表

截至日	排名	租户	行业
2024 年 12 月 31 日	1	京东	第三方物流
	2	顺丰	第三方物流
	3	极兔	第三方物流
	4	德邦	第三方物流
	5	Temu	线上零售
	6	安得	第三方物流
	7	苏宁	线上零售
	8	希音	线上零售
	9	领先的电子商务公司	第三方物流
	10	中外运	第三方物流

发行人最近一期末前 10 大租户情况表

截至日	排名	租户	行业
2025 年 3 月 31 日	1	京东	第三方物流
	2	顺丰	第三方物流
	3	极兔	第三方物流
	4	德邦	第三方物流
	5	Temu	线上零售
	6	苏宁	线上零售
	7	希音	线上零售
	8	安得	第三方物流
	9	领先的电子商务公司	第三方物流
	10	中外运	第三方物流

发行人在中国境内最近一年末及一期末的前 10 大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。

(3) 租赁期限

发行人与客户签订的租赁合约一般为2-3年，对于定制仓客户，租赁期限为7-10年。**截至 2025 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2.0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。

（4）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。

（5）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。

2、其他业务板块

报告期内，发行人其他业务板块主要包括大数据基础设施相关业务、管理业务和冷链服务业务。

（1）大数据基础设施相关业务

发行人的大数据基础设施业务，主要为互联网、云计算、金融及政企等行业客户提供从数据中心前期规划设计、开发建设、资金募集到后期运营管理的一站式全生命周期增值服务并收取相应租金。发行人自 2018 年起开始布局大数据基础设施业务，凭借资产和基金管理的专长、推动新基建项目的的能力，以及在建设高质量、现代化仓储设施方面累积的经验，公司在中国已成为领先的独立数据中心运营商之一。**截至 2025 年 3 月末**，发行人在中国境内持有及在建的大数据基础设施项目 20 个，IT 负载能力（含规划在建）约 1,400 兆瓦，机

架总数约 18 万个，已建成投产规模近 400MW，已签约订单（含意向）总规模突破 600 兆瓦。

得益于大数据基础设施项目上架率提升及新增交付大数据基础设施项目，报告期内发行人数据中心服务业务增长较快，近三年及一期，发行人数据中心服务收入分别为 4,539.3 万美元、13,538.9 万美元（人民币 95,350.0 万元）、人民币 137,683.7 万元和人民币 41,706.6 万元，占对应期间营业收入的比例分别为 3.77%、10.39%、17.61%和 21.29%。

（2）管理业务

发行人通过基金的形式，寻找合作伙伴共同进行项目开发或受让发行人成熟物业资产。发行人的管理费收入在 2022 年 6 月之前，包括基金管理收入和资产管理收入。2022 年 7 月后，发行人的管理业务收入只包括资产管理收入，即发行人为普洛斯资本 GCP 管理的私募基金以及中金普洛斯 REIT 底层物业资产提供资产运营服务，并收取资产管理费。

近三年及一期，发行人管理费收入分别人民币 21,567.4 万美元、20,127.1 万美元（人民币 141,748.7 万元）、人民币 146,392.0 万元和人民币 33,953.0 万元，占对应期间营业收入的比例分别为 17.89%、15.45%、18.73%和 17.33%。

（3）冷链服务业务

发行人冷链服务由子公司普冷国际（上海）有限公司（以下简称“普冷”）运营，普冷采用“仓配一体、BC 融合”的方式，为品牌客户提供高标准的全温区仓储、运输及配送、国际货代、一件代发等物流服务。在此基础上，普冷还为电商、商超、餐饮等行业客户推出专业化、个性化的解决方案。目前，发行人在 23 个城市建设和运营了 32 座冷库，总容量超过 480 万立方米，是中国网络覆盖范围最大的冷链物流企业之一。

近三年及一期，发行人冷链服务业务收入分别为 8,392.5 万美元、12,418.5 万美元（人民币 87,459.5 万元）、人民币 86,309.5 万元和人民币 24,943.7 万元，占对应期间营业收入的比例分别为 6.96%、9.53%、11.04%和 12.73%。

（四）发行人在建项目情况

截至 2025 年 3 月末，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 2025 年 3 月末主要在建工程情况表

单位：亿元人民币

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	普洛斯宝普物流园	2024/09-2026/08	18.15	7.93	自有资金 43%和借款 57%
2	普洛斯平谷马坊物流园	2023/06-2025/10	10.83	10.13	自有资金 52%和借款 48%
3	普洛斯从化鳌头物流园 一期	2024/07-2025/12	9.30	4.71	自有资金 51%和借款 49%
4	顺义北务科技产业基地	2023/06-2025/12	6.84	5.32	自有资金 51%和借款 49%
5	普洛斯肇庆鼎湖物流园	2023/12-2025/12	23.72	20.62	自有资金 51%和借款 49%
	合计		68.84	48.71	

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。

发行人主要在建项目简介如下：

1、普洛斯宝普物流园

该项目坐落于广州市黄埔区内。项目包括 4 栋 5 层仓库。发行人拥有此项目 13.7%股份，通过非并表基金持有。项目总投资预计将达到 18.15 亿人民币。自有资金投入将达到总计 7.8 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 2025 年 3 月末，该项目已经完成总投资 7.93 亿人民币，项目预计于 2026 年 8 月完工。

2、普洛斯平谷马坊物流园

该项目坐落于北京市平谷区马坊镇内。项目包括 4 栋双层坡道库和 2 栋双层电梯预留冷库。发行人拥有此项目 13.7%股份，通过非并表基金持有。项目总投资预计将达到 10.83 亿人民币。自有资金投入将达到总计 5.63 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 2025 年 3 月末，该项目已经完成总投资 10.13 亿人

民币，项目预计于 2025 年 10 月完工。

3、普洛斯从化鳌头物流园一期

该项目坐落于广州市从化区鳌头镇明珠工业园内。项目包括 4 栋双层坡道仓库，一栋 7 层宿舍楼及一栋 5 层综合楼。发行人拥有此项目 13.7% 股份，通过非并表基金持有。项目总投资预计将达到 9.3 亿人民币。自有资金投入将达到总计 4.74 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 2025 年 3 月末，该项目已经完成总投资 4.71 亿人民币，项目预计于 2025 年 12 月完工。

4、顺义北务科技产业基地

该项目坐落于北京市顺义区北务科技园内。项目包括 2 栋 3 层坡道电梯仓库。发行人拥有此项目 13.7% 股份，通过非并表基金持有。项目总投资预计将达到 6.84 亿人民币。自有资金投入将达到总计 3.48 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 2025 年 3 月末，该项目已经完成总投资 5.32 亿人民币，项目预计于 2025 年 12 月完工。

5、普洛斯肇庆鼎湖物流园

该项目坐落于广东省肇庆市肇庆新区永安工业园。项目包括十四栋双层坡道库，一栋 4 层综合楼和 1 栋 4 层餐厅。发行人拥有此项目 9% 股份，通过非并表基金持有。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 2025 年 3 月末，该项目已经完成总投资 20.62 亿人民币，项目预计于 2025 年 12 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。

八、公司所处行业状况及竞争情况

（一）行业概述

公司所处聚焦于供应链及大数据领域新型基础设施的产业服务行业。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。

1、物流供应链情况

物流行业作为国民经济的重要组成部分，与国家经济发展紧密相关。在中国经济蓬勃发展的浪潮中，物流仓储行业正日益凸显其战略核心地位，逐渐演变成为驱动供应链效率与灵活性不可或缺的关键一环。这一行业不仅见证了从传统仓储模式向智能化、自动化转型的深刻变革，还通过技术创新与模式创新，为中国乃至全球商品流通构筑了高效、可靠的基石。中国物流仓储行业一路伴随中国经济成长，主要由内需驱动，近几年高端仓储市场的新增供量比较大，但大多位于一线城市远郊和二三线城市的外围区域，导致全国市场的平均租金自 23 年初开始，发生了结构性的下调。但核心城市如北京、上海等核心地段新增供给十分有限，依旧具有很强的稀缺性，因此租金表现仍保持稳健。与此同时，由于供应链进一步下沉及电子商务对内陆市场的纵深辐射，内陆市场的消费力展现出极强的韧性，需求带动下，一些内陆城市的租金开始探底企稳。2024 年，市场新增供应量同比下降 10%，但仍突破 1,600 万平方米，短期租金水平持续承压。然而，市场整体供应增速已逐步放缓，主要市场参与者的拿地规模同比下降近 80%。与此同时，经济回暖刺激多领域需求回升，全国重点城市的市场整体录得超 1,200 万平的净吸纳，同比增长 20%，显示出强劲的复苏势头：跨境电子商务 2024 年贡献了近 30% 的市场净吸纳，支撑华南市场出租率维持高位；未来虽然有美国关税风险扰动，但中国的供应链优势明显，跨境模式仍将长期存在；另外头部跨境电商通过新开国家站降低美向风险、做大整体 GMV 等手段仍将维持高速增长，国内跨境电商仓网不会大面积收缩，但会进行一定程度的整合，对华南市场整体影响可控；其次，消费市场的回暖拉动了服务品牌、电商平台等合同物流和快递快运客户需求的的增长，合计贡献市场净吸纳约 40%；家电换新政策驱动明显，带动家用电器相关合同物流租赁达 120 万平，另外休闲零食客户也录得超百万的净吸纳；同时，新能源车渗透率持续提升，2024 年底超 40%，交付中心等需求延续扩张，同时新能源汽车的保有量提升至 3000 万量，售后零备件仓的需求涌现，带动了仓储市场需求的持续旺盛。

2、大数据新型基础设施情况

根据科智咨询《2024-2025 年中国 IDC 行业发展研究报告》，2024 年中国 IDC 市场呈现回暖态势，在头部互联网企业规模化采购及人工智能驱动的智能算力需求推动下，市场增速出现一定反弹，从 2023 年的 6.4% 攀升至 8.7%。自生成式 AI，特别是 ChatGPT 推出以来，智能计算的需求迅速增长，尤其是在大规模模型训练领域，极大地推动了智算中心市场的发展。截至 2024 年 12 月，已投产的智算中心数量达到 156 个，而在建及规划中的智算中心超过 300 个，整个市场正处于快速扩张的阶段。从算力规模来看，过去两年中国 AIDC 算力规模大幅提升，同比增速达到 166%；预计未来几年，随着人工智能产业发展与应用落地，中国 AIDC 算力规模仍保持近 40% 的高速增长。中国 IDC 市场客户需求和部署逻辑正在发生变化，新增数据中心的建设在规模和密度方面呈现出显著的发展趋势。大型、超大型数据中心的占比迅速提升，未来更可能涌现出规模达到 GW 级别的项目。在新建数据中心的规模方面，超大型与大型数据中心在整体市场中的占比已经接近 95%。同时，8 兆瓦以上的智算中心和数据中心在整体市场中的占比已经接近 40%。这一增长趋势意味着数据中心行业向更高密度、更高效能的未来迈进。政策驱动下，全行业构建起“指标约束+技术创新”双轮驱动的低碳发展体系。在“双碳”目标下，政策对数据中心能耗要求不断提高，明确新建大型、超大型数据中心 PUE 降至 1.3 以下，国家枢纽节点降至 1.25 以下。同时，数据中心通过应用高效制冷、供配电技术，探索分布式可再生能源发电，推动行业向“高效供配电+分布式绿电+智能调控”的模式转型，技术迭代与政策压力共同驱动全产业链低碳化进程。随着市场逐步成熟，REITs 在数据中心领域的应用迎来了新的发展契机。此外，随着国家对算力基础设施日益重视，数据中心作为核心基础设施的一部分，其 REITs 融资模式也愈发具备可操作性。目前，国内一些重点数据中心项目已开始着手进行 Pre-REITs 的准备工作，预示着这一融资渠道将成为数据中心产业的重要组成部分。未来，REITs 将成为数据中心产业融资的重要途径之一，为数据中心企业提供更加灵活、稳健的资本支持，推动整个行业的进一步发展与升级。

（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技术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。

2021 年 12 月，工业和信息化部、国家发改委等 8 个部门正式印发了《“十四五”智能制造发展规划》，确立物流业与制造业融合发展。

2022 年 12 月，国务院发布的《关于印发“十四五”现代物流发展规划的通知》提出，至 2035 年基本建成现代物流体系，目标增强物流创新发展能力和企业竞争力，提升物流服务质量和效率，形成“通道+枢纽+网络”的运行体系，完善现

代物流发展制度环境。

2023 年 12 月，工业和信息化部等八部门发布《关于加快传统制造业转型升级的指导意见》，提出推动工业设计与传统制造业深度融合，推动仓储物流服务数字化、智能化、精准化发展，增进现代物流与传统制造业的融合，助力传统制造业的转型升级。

2024 年 2 月，习近平总书记在中央财经委员会第四次会议上强调，“物流是实体经济的‘筋络’，联接生产和消费、内贸和外贸”。物流仓储作为物流的必要载体，是支撑实体经济的重要基础设施。

整体而言，我国物流仓储业发展的政策环境持续改善。

（三）行业壁垒与上下游关联性

1、行业壁垒

（1）资金壁垒

目前在我国，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（含快递快运）、零售业（含电商）、快速消费品、汽车配件、生物医药、食品冷链等行业的租户，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。

（四）行业竞争情况及发展趋势

1、物流及供应链基础设施

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

中国物流仓储行业一路伴随中国经济成长，主要由内需驱动，近几年高端仓储市场的新增供给量比较大，但大多位于一线城市远郊和二三线城市的外围区域，导致全国市场的平均租金自 2023 年初开始，发生了结构性的下调。但核心城市如北京、上海等核心地段新增供给十分有限，依旧具有很强的稀缺性，因此租金表现仍保持稳健。除此以外，2024 年开始，国内仓储市场新增供给量将放缓，整体供给量的年复合增长率将由 2013-2023 年的 21%下降至 9%。

我国高标仓市场的需求仍在稳步上涨，市场净出租面积从 10 年前不到 2000 万平方米，到 2024 年三季度增长到 1 亿多平方米，复合增长率近 20%；随着未来新增供应节奏的逐步放缓，短期的租金承压将得以缓解，行业将回归稳健成长态势，健康的市场格局将被重塑。

2、大数据基础设施

科技的迅速发展已导致社会产生的数据量急剧增加，令数据存储和处理变得越来越重要。数据储存能力跟不上互联网数据量的增长，数据中心（IDC）行业近年迎来高速发展。

过去几年，随着人们生活、消费习惯的改变，使得对物流仓储的需求增加，同样，也加速推动了市场对于数据中心的需求，生活、工作、社会管理方式的改变导致互联网的使用以及智能手机的普及率提高，社交媒体、电子游戏、视频直播和大数据应用程序发展迅速，这些都不断推高对数据中心的需求。

根据中国算力大会在 2024 年 9 月公布的《中国算力发展报告（2024 年）》，截至 2023 年末，我国在用算力中心机架总规模达到了 810 万标准机架（以功率 2.5 千瓦作为一个标准机架），相较于 2022 年末，增长幅度为 24.2%，算力总规模超过 230EFLOPS（FP32），位居全球第二。存力规模约为 1200EB，其中先进存储容量所占比例超过 25%。2024 年，我国在用算力中心机架总规模超过 830 万标准机架，算力总规模达 246EFLOPS，位居世界前列。

近年来普洛斯数据中心聚焦智算领域，持续升级和优化智算中心相关解决方案。数字经济增长和人工智能变革不断推高对算力基础设施的需求，普洛斯数据中心积极采用新技术、新模式，大力服务客户对高性能、高质量智能算力的需求，同时为推动行业技术创新和绿色发展做出贡献。普洛斯数据中心凭借卓越的交付能力、科技领先的智慧运维形成了突出的市场竞争力，已连续两年荣登中国信息通讯研究院（信通院）发布的“中国算力中心服务商十强”榜单。信通院《中国算力中心服务商分析报告（2024 年）》指出普洛斯数据中心尤其是在总体规模、能力建设、国际布局三大分项指数中表现亮眼，连续获得行业权威机构及业界专业人士的认知和肯定。

（五）发行人所处行业地位

1、物流及供应链基础设施

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

布局扩大和优化其供应链网络。普洛斯中国在中国众多地区市场拥有并管理的物流及工业基础设施面积达 4,900 万平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人的资产组合包含价值人民币 2,270 亿元的已竣工且稳定运营的物业，占总资产组合 85%以上，实现了 87%的租赁率。现代物流设施的开发是发行人业务增长的主要驱动力之一，开发利润是发行人收益来源中经常和稳定的一部分。2024 年度，普洛斯中国交付了总建筑面积 260 万平方米的开发项目(包括发行人管理的基金所持有的物业)，共签约物流及工业设施新租和续租面积达 2,900 万平方米，同比增长 12%。普洛斯中国凭借现代化物流基础设施与增值物业管理服务，持续保持良好客户留存率。目前普洛斯中国为超过 4000 家国内外客户提供服务，业务范围涵盖生产供应链、消费供应链及进出口贸易领域，其中服务内需市场占比近 90%。

2、大数据基础设施

普洛斯中国是中国领先的独立数据中心运营商之一，拥有约 800 名专业员工。普洛斯中国数据中心业务成立于 2018 年，可提供的 IT 负载达 1,400 兆瓦。结合发行人长期积累的投资、开发和运营物流基础设施的优势和核心能力，以及生态伙伴优势，发行人持续推动数据中心领域的创新和运营效率提升。普洛斯中国持续依靠智慧化、低碳化运营专长和创新服务水平，致力于在中国为客户提供安全可靠、强韧绿色的大数据基础设施定制、开发及运营服务，以支持客户业务的发展。随着数字经济发展以及 AI 大模型兴起，普洛斯中国数据中心聚焦智算领域，持续升级和优化智算中心相关解决方案，创新性综合了算力服务器、高性能网络技术、高效制冷设备，建筑与冷站预制技术、自研智能运营平台等多项高效、低碳、高算力的定制技术和解决方案：

• 智能算力中心弹性高效架构

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

- 多模态智算中心冷却解决方案

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

- 行业首创兼容冷板式与浸没式液冷双模式的监控能力

2024 年，GLP DCBASE3.0 版本实现多项升级，行业首创兼容冷板式与浸没式液冷双模式的监控能力；新增设施、运维等全场景功能，确保数据中心的运营可靠性与安全性。此外，GLP DCBASE 3.0 也实现对外输出，以多元化版本赋能互联网、科技行业等各类型客户，助力其实现数据中心一站式智慧化运营管理。普洛斯中国数据中心将可持续发展理念融入业务发展和运营各个阶段，致力于从规划设计、开发建设到运营管理，全生命周期综合考虑高效制冷、优化配电、能源使用等全链条减碳、提效方式，通过数字化、智能化手段以及产品预制化交付绿色节能数据中心。

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

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

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

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

（六）发行人竞争优势

1、物流及供应链基础设施

普洛斯中国管理 450 多个物流仓储、制造研发等产业基础设施分布于 70 个地区市场，为 4,100 多家企业服务。普洛斯中国凭借其高品质的物业设施、卓越的资产管理能力、对市场和客户的深刻理解，以及多元化的客户底盘，在高度竞争的大环境下，仍旧维持了高于市场平均的出租率和租金水平，以及健康的账期管理。

2、大数据基础设施

普洛斯中国数据中心业务致力于开展大数据新型基础设施产业服务和投资管理，提供安全、高效、绿色和智能的数据中心综合解决方案，凭借发行人长期以来在另类资产投资和管理方面的优势，不断拓展和完善服务内容，打造专业的全链路大型数据中心落地和客户服务能力。依靠专业的运营管理团队和普洛斯中国的生态体系协同，为互联网、云计算、金融及政企等行业客户提供从数据中心前期规划设计、开发建设、资金募集到后期运营管理的一站式全生命周期增值服务，帮助客户构建真正具有高可用性、高可靠性和高效运营管理的数据中心，赋能行业数字化转型，助推数字经济高质量发展。自进入数据中心行业以来，普洛斯中国就致力于打造节能环保的绿色数据中心，不断提高能效。通过技术和管理，协同生态伙伴，将可持续发展理念融入数据中心业务发展和运营各个阶段，全面应用可再生能源，解锁数据中心“碳中和”路径。

（七）发展战略目标

发行人秉承普洛斯集团致力于在供应链、大数据、新能源三大领域建立起具有全球竞争力的产业集群的理念，以基础设施为依托，打造以运营为核心的产业服务生态体系。

普洛斯在中国 70 个地区市场，投资开发和管理运营着 450 多处物流仓储及制造研发等产业基础设施，通过多元的高标准基础设施网络，以运营能力为核心，携手客户、投资人及合作伙伴，将园区打造为持续推动新经济发展的重要引擎。从引领行业标准、树立行业标杆的现代物流基础设施、冷链基础设施，到先进制造工业园区和科创研发产业园区，再到积极响应工业用地集约化、大力支持区域产业升级和城市更新，普洛斯中国注重技术和创新，升级科技及服务能力，积极响应和支持各地政府对战略性新兴产业发展的规划，从功能定位、规划设计、建筑开发到运营管理，对产业基础设施全方位升级。

进入 AIGC（Artificial Intelligence Generated Content）时代，对算力和数据存储的需求爆发式增长，普洛斯数据中心聚焦智算领域，持续升级和优化智算中心相关解决方案，在提供高算力服务的同时，普洛斯数据中心率先在行业中使用数字化的碳排放监控管理平台，进而实现运营资产碳排放全覆盖管理，节能降耗，打造绿色高效、低碳和智能运营的新一代智算数据中心。

此外，依托高品质基础设施网络，普洛斯还建立起了业界领先的智慧冷链运营、资产运营服务等科技赋能的运营服务平台；以股权投资为纽带，围绕深耕市场形成的产业洞察，普洛斯孵化、培育和赋能了一系列物流服务、物流科技、数智供应链以及新能源科技领域以科技和商业模式创新见长的企业，形成了开放创新的领先产业生态。

九、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、发行人报告期内资金被违规占用及关联方担保情况

截至 2025 年 3 月末，发行人为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司的银行借款提供担保，相关银行借款余额约为人民币 9,000 万元。

截至 2025 年 3 月末，发行人为其合营企业上海普珞信息科技有限公司的银行借款提供了人民币 50,100 万元的银行存款质押。此外，发行人和浙江世纪华通集团有限公司分别为上述银行借款提供了 50.1%和 49.9%的公司担保。

相关银行借款的余额约为人民币 380,000 万元。

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。

十一、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排

（一）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《信息披露事务管理办法》，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。

（二）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。

十二、公司履行社会责任情况

上海泉爱公益基金会（以下简称“泉爱基金会”）由普洛斯发起设立，着手在乡村地区开展音乐和英语公益助学项目，增强学生的创造力、自信心，以及沟通交流能力，缩小城乡教育差距。泉爱基金会“泉项目”自 2014 年成立至今已持续开展 10 年，累计覆盖 70 所乡村学校，惠及学生超过 53,000 人。2024 年秋季学期，近 30 所学校的 13,000 名学生受益于“泉项目”公益课，其中参与音乐公益班级课的学生平均每人一年受益 42 节，参与英语公益班级课的学生平均每人一年受益 180 节。

自 2023 年起，普洛斯设立“全球公益日”，号召各国家、地区的普洛斯员工参与公益活动，回馈社会。在中国，普洛斯围绕教育、环保等主题组织员工开展多项公益日活动，2024 年员工志愿者累计贡献超过 16,000 小时。

普洛斯注重与业务开展所在地的合作伙伴共建美好社区，持续增强与园区租户、周边居民的互动，构建和谐社区；通过支持云南咖啡产业、公益助农等方式促进本地发展，助力乡村振兴，为当地民众和产业带去积极影响；同时，践行企业社会责任，为当地应急防灾贡献力量。例如 2023 年 8 月，普洛斯免费开放普洛斯涿州物流园仓储空间为民间救援力量做紧急调拨及储存点，并配合河北省涿州市发展改革局，紧急协调提供普洛斯涿州物流园内约 5,000 平米面积的高标准仓储空间设立救灾物资临时存放点。普洛斯涿州物流园还开放了“短租直通车”服务，为救灾重建阶段有需要的机构提供仓库应急周转服务。

自 2013 年以来，普洛斯就是全球不动产可持续发展标准（GRESB）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。2024 年，普洛斯中国从参评规模到整体评分均创下新高，排名居于同业前列。其中，普洛斯中国物流基金 III（CLF III）、普洛斯物流增值基金（CVP）获得五星评级，普洛斯中国收益基金 V（CIP V）、普洛斯中国物流基金 II（CLF II）获得四星评级，四支基金均获评 GRESB“绿色之星”。

普洛斯将 ESG 理念贯穿于投资开发、建筑设计、施工建造、管理运营、再开发等资产全生命周期的各个环节，持续在园区推进智慧化、零碳化实践。2024 年，普洛斯以四个旗舰级资产组合为样本，主动披露了 150 个稳定运营园区的整体用能数据和碳排放量。与 2023 年相比，这四个资产组合运营资产面积增加 11%，屋顶光伏发电量增加 120%，与此同时单位建筑面积温室气体排放密度下降近 3%。

随着城市化进程加速和生活水平提高，提升城市的整体功能和吸引力，同时促进可持续发展，成为各地城市更新的目标。普洛斯探索可持续的产业基础设施发展，形成特色主导产业集群或专业园区，协同客户创造经济效益与就业机会。普洛斯落地一批区域工业用地集约化转型、产业升级与城市更新的典型案例。例如，从旧食品生产厂房焕新为服务大湾区的大制造、大消费综合供应链服务基地的普洛斯东莞新沙物流园；从旧厂房更新为先进科创载体的普洛斯环普苏桐 112 国际科创园等均为当地产业升级和创造就业做出积极贡献。

跨境电商、新能源、食品冷链等新经济行业跃升发展，对新型基础设施及服务的需求保持强韧。普洛斯助力跨境电商新兴企业快速起网并优化整体供应

链布局，助其实现规模化发展；为众多知名新能源汽车品牌及其供应链上下游，提供从零部件生产制造及配套物流、售后配件到交付服务中心等不同功能定位的基础设施及服务，成为支持新经济产业发展的重要底盘。

第五节 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 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月的财务状况、经营成果和现金流量。除特别说明外，本募集说明书所涉及 2022 年 1-12 月的美元数据取自截至 2022 年 12 月 31 日止 12 个月经审计财务报表的当期数据，2023 年 1-12 月的美元数据及人民币数据分别取自截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月经审计财务报表的当期数据及截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月经审计财务报表的可比期间比较数据，2024 年 1-12 月的人民币数据取自截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月经审计财务报表的当期数据。上述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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止财年、自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止财年和自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止财年合并财务报表的内容。公司近三年审计报告均为标准无保留意见。公司 2025 年 1-3 月的一季度财务报告未经审计。

自 2024 年 12 月 17 日起，发行人将编制综合财务报表的列报货币从美元变更为人民币。由于发行人大部分交易以人民币计值及结算，因此本次列报货币的变更使发行人股东及潜在投资者得以更准确地了解发行人的财务表现，采用人民币作为发行人综合财务报表的列报货币更为适当。关于列报货币的变更，发行人已追溯应用于 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日之年度，同时综合财务报表中 2023 年的比较数据亦以人民币重列。发行人亦以人民币重列截至 2022 年 12 月 31 日的综合资产负债表，但未重述相关附注。

本募集说明书中 2024 年度/末及以后的财务数据以人民币列报，2023 年度/末的财务数据以人民币及美元同时列报，2022 年度/末的财务数据仍以美元列报，根据中国人民银行授权中国外汇交易中心公布，近三年及一期末银行间外汇市场美元兑人民币的汇率中间价分别为：6.9646、7.0827、7.1884 和 7.1752，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 (人民币元)	利润表 (人民币元)	现金流量表 (人民币元)
截至 2022 年 12 月 31 日止 12 个月	6.9646	6.7203	6.7203
截至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月	7.0827	7.0427	7.0427
截至 2024 年 12 月 31 日止 12 个月	7.1884	7.1180	7.1180
截至 2025 年 3 月 31 日止 3 个月	7.1752	7.1756	7.1756

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司近三年的财务报告，以及本募集说明书中其它部分对于本公司经营与财务状况的简要说明。

(二) 报告期内重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

(1) 2022 年度会计政策及披露变动情况

2022 年度，发行人采用了如下香港会计师公会颁布的一系列新的香港财务报告准则修订：1)《香港财务报告准则》第 16 号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益；2)《香港财务报告准则》第 37 号修订，亏损合同-合同履约成本。采纳以上经修订香港财务报告准则对 2022 年及以往期间的业绩及财务状况的编制及呈列方式并无重大影响。

(2) 2023 年度会计政策及披露变动情况

2023 年度，发行人采用了如下香港会计师公会颁布的一系列新的香港财务报告准则修订：1)《香港财务报告准则》第 17 号，保险合约；2)《香港财务报告准则》第 8 号修订，会计政策，会计估计和差错的变更：会计估计的定义；3)《香港财务报告准则》第 1 号，财务报表列报及《香港财务报告准则实务声明》第 2 号，作出重大判断的修订：会计政策披露；4)《香港财务报告准则》第 12 号修订，所得税：与单一交易产生的资产及负债有关的递延税项；5)《香港会计准则》第 12 号修订，所得税：国际税务改革-第二支柱示范规则。采纳此等经修订香港财务报告准则对 2023 年及以往期间的业绩及财务状况的编制及呈列方式并无重大影响。

(3) 2024 年度会计政策及披露变动情况

2024 年度，发行人采用了如下香港会计师公会颁布的一系列新的香港财务

报告准则修订：1)《香港会计准则》第 1 号修订，财务报告披露——负债分类为流动或非流动（“2020 修订”），及《香港会计准则》第 1 号修订，财务报告披露——附带契约的非流动负债（“2022 修订”）；2)《香港财务报告准则》第 16 号修订，租赁——售后租回的租赁负债；3)《香港会计准则》第 7 号修订，现金流量表及相关财务报告准则第 7 号，金融工具——披露——供应商融资安排。采纳此等经修订香港财务报告准则对 2024 年度及以往期间的业绩及财务状况的编制及呈列方式并无重大影响。

（4）2025 年 1-3 月会计政策及披露变动情况

无。

2、重大会计估计变更

报告期内发行人无重大会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正

报告期内发行人无重大会计差错更正事项。

（三）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、2025 年 3 月末纳入合并报表范围较 2024 年末的变化

截至 2025 年 3 月末，公司合并报表范围较 2024 年末增加 1 家，其中以新设成立方式取得的为 10 家；同时在此期间，公司合并报表范围较 2024 年末以清算方式减少 2 家公司，以处置方式减少 7 家公司。

截至 2025 年 3 月末发行人纳入合并报表范围较 2024 年末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	Dalian Huanpu Development Co., Ltd.	减少	处置
2	Shanghai Junbo Textile Co., Ltd.	减少	处置
3	Hangzhou Puhe Development LLP	减少	清算
4	Hangzhou Puhe Investment LLP	减少	清算
5	Hainan Yinyao Corporation Management Partnership(LP)	减少	处置
6	Shanghai Yinshan Haoneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	减少	处置
7	Shanghai Yinshan Xinneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	减少	处置

8	Shanghai Yinshan Jianneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	减少	处置
9	GLP (Wuhan) Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
10	Suzhou Puleng Supply Chain Management Co., Ltd.	增加	新设
11	Chengdu GLP Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
12	Shanghai PuXiao Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
13	Shanghai Puye Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
14	Jinan Puling International Logistics Co., Ltd.	增加	新设
15	Suzhou Puling Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
16	Suzhou Pulu Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
17	GLP Xi'an Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
18	Shanghai Puleng Smart Supply Chain Management Co., Ltd.	增加	新设
19	CLH 115 (HK) Limited	减少	处置

2、2024 年 12 月末纳入合并报表范围较 2023 年 12 月末的变化

截至 2024 年 12 月末，公司合并报表范围较 2023 年 12 月末增加 17 家公司，减少 24 家公司，其中以新设成立方式取得的为 14 家，以收购形式取得的为 3 家；同时在此期间，公司合并报表范围较 2023 年 12 月末以清算方式减少 13 家公司，以处置方式减少 11 家公司。

截至 2024 年 12 月末发行人纳入合并报表范围较 2023 年 12 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	GLP I-Park Xi'An Science & Technology Industrial Development Co., Ltd	增加	收购
2	Shenyang Transfar Logistics Base Co., Ltd.	增加	收购
3	Shanghai Pujue Data Technology Co., Ltd.	减少	清算
4	Shanghai Penglong Technology Co., Ltd.	减少	处置
5	Kunshan Luhua Enterprise Management Co., Ltd.	减少	处置
6	Shenzhen Prolos Shenpu Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
7	Shanghai Puyicheng Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
8	Shanghai Puze Private Equity Fund Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
9	Tianjin Puliang Supply Chain Management Co., Ltd.	增加	新设
10	Zhuhai Puleng International Logistics Co., Ltd.	增加	新设
11	Shanghai Purong Private Equity Fund Partnership Enterprise (Limited Partnership)	增加	新设
12	Pros Data Technology (Shanghai) Co., Ltd.	增加	新设
13	Haining Minpu Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
14	CLH (86) Pte Ltd	减少	处置
15	CLH 97 (HK) Limited	减少	处置
16	GLP China Capital Investment 23 Limited (Cayman co)	减少	处置
17	Hallmark International Investment Limited	减少	清算
18	Shanghai Putuling Management Consulting Partnership Enterprise (Limited Partnership)	增加	新设
19	Shanghai Puchangyi Technology Co., Ltd.	增加	新设

20	Haining Tongchi Logistics Facilities Co., Ltd	增加	收购
21	Zhuhai Puwu Logistic Development Co., Ltd.	减少	清算
22	Zhuhai Puzhong Logistic Development Co., Ltd.	减少	清算
23	GLP Pumu Investment (Shanghai) Co., Ltd.	减少	清算
24	Ningbo Puyin Management (LP)	减少	清算
25	Tianjin Puqing Industrial Technology Co., Ltd.	减少	清算
26	Nanjing Yinshan Houde Investment Partnership (LP)	减少	清算
27	Nanjing Yinda Investment Partnership (LP)	减少	清算
28	Chengdu Tianpu Management Co., Ltd	减少	清算
29	Foshan Pufeng Logistics Facilities Co., Ltd	减少	处置
30	Kunshan Createc Automation Tech Co., Ltd.	减少	处置
31	CLH 25 (HK) Limited	减少	处置
32	SEA Logistics Investment Management Pte. Ltd.	减少	清算
33	Haipu Gold Storage Management (Shenzhen) Co., Ltd.	减少	清算
34	Zhongbao Logistics Co.Ltd.	减少	处置
35	Weishang Storage Services Co., Ltd.	减少	处置
36	Shanghai Puboxin Management Consulting Partnership Enterprise (Limited Partnership)	增加	新设
37	Beijing Yinyun Enterprise Management Partnership Enterprise (Limited Partnership)	增加	新设
38	Shanghai Pubo Private Equity Partnership (LP)	增加	新设
39	Shanghai Puhongbo Management Consulting Partnership (LP)	增加	新设
40	GLP-Wuzhou Logistics (Zhengzhou) Co. Limited	减少	清算
41	China Logistic Investment Holding (14) Limited	减少	处置

3、2023 年 12 月末纳入合并报表范围较 2022 年 12 月末的变化

截至 2023 年 12 月末，公司合并报表范围较 2022 年 12 月末增加 53 家公司，减少 117 家公司，其中以新设成立方式取得的为 47 家，以收购形式取得的为 6 家；同时在此期间，公司合并报表范围较 2022 年 12 月末以清算方式减少 8 家公司，以处置方式减少 109 家公司。

截至 2023 年 12 月末发行人纳入合并报表范围较 2022 年 12 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	China Logistics Holding XXI Srl (Barbados IBC)	减少	处置
2	CLH 56 (HK) Limited	减少	处置
3	Haimei Holdings Limited	减少	处置
4	SEA Fund I Investment 16 Pte. Ltd.	减少	处置
5	GCH XJ China IDC Partners Limited	减少	清算
6	Hidden Hill Investment 117	减少	处置
7	Hidden Hill Investment 118	减少	处置
8	Hidden Hill Investment 119	减少	处置
9	Hidden Hill Investment 120	减少	处置
10	Hidden Hill Investment 121	减少	处置
11	Hidden Hill Investment 122	减少	处置

12	GCH XJ IDC Fund I, L.P.	减少	清算
13	GCH XJ IDC Fund I Holdings Pte. Ltd.	减少	清算
14	Xinjin China IDC Holdings Limited	减少	清算
15	Xinjin China IDC Investment I Pte. Ltd.	减少	清算
16	Tenglong Jinteng HK Limited	增加	新设
17	Tenglong Jinxin HK Limited	增加	新设
18	DataTech Investment Limited	增加	新设
19	Dragon Chongqing III Pte. Ltd.	减少	处置
20	GLP Fund Sponsor 5 (HK) Limited	增加	新设
21	GLP Fund Sponsor 2 (HK) Limited	增加	新设
22	GLP Fund Sponsor 4 (HK) Limited	增加	新设
23	GLP Fund Sponsor 3 (HK) Limited	增加	新设
24	GLP Fund Sponsor 1 (HK) Limited	增加	新设
25	Kirin Sponsor Limited	增加	新设
26	GCP ARM Sponsor Limited	增加	新设
27	Dragon Shanghai Pte. Ltd.	增加	新设
28	GLP Fund Sponsor 6 (HK) Limited	增加	新设
29	GLP Fund Sponsor 7 (HK) Limited	增加	新设
30	GLP Fund Sponsor 8 (HK) Limited	增加	新设
31	GLP Fund Sponsor 9 (HK) Limited	增加	新设
32	GLP Fund Sponsor 10 (HK) Limited	增加	新设
33	CLF One Singapore Holdings Pte. Ltd.	减少	处置
34	CLF Singapore Pte. Ltd.	减少	处置
35	China Logistics Holding (20) Pte Ltd	减少	处置
36	CLH (73) Pte. Ltd.	减少	处置
37	CLH (76) Pte. Ltd.	减少	处置
38	CLH (85) Pte Ltd	减少	处置
39	CLH (94) Pte Ltd	减少	处置
40	CLH (81) Pte. Ltd.	减少	处置
41	CLH (123) Pte Ltd	减少	处置
42	Lanchi Limited	减少	处置
43	CLF Singapore (1) Pte. Ltd.	减少	处置
44	CLF Singapore (2) Pte. Ltd.	减少	处置
45	CLF Singapore (3) Pte. Ltd.	减少	处置
46	CLF Singapore (4) Pte. Ltd.	减少	处置
47	CLF Singapore (5) Pte. Ltd.	减少	处置
48	CLF Singapore (6) Pte. Ltd.	减少	处置
49	CLF Singapore (7) Pte. Ltd.	减少	处置
50	CLF Singapore (8) Pte. Ltd.	减少	处置
51	CLF Singapore (9) Pte. Ltd.	减少	处置
52	GLP China Income Partners V, LP	减少	处置
53	CIP V SINGAPORE HOLDINGS PTE. LTD.	减少	处置
54	GLP (Qingdao) Qianwan Harbor International Logistics Development Co.Ltd.	减少	处置
55	GLP(Guangzhou) Baopu Development Co.Ltd.	减少	处置
56	GLP Shanghai Pujin Logistics Facilities Co.,Ltd.	减少	处置
57	GLP Chongqing Banan Logistics facilities Co., Ltd.	减少	处置
58	GLP Yangzhou Economic Development Zone Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置

59	GLP Changsha Jinzhou Logistics Facilities Co.,Ltd.	减少	处置
60	GLP Xiamen Pulong Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
61	GLP Huan'an Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
62	Tianjing Puda Warehousing Service Co., Ltd.	减少	处置
63	GLP Puyun Warehousing Services Co.Ltd.	减少	处置
64	Zhongshan GLP Logistics Co.,Ltd	减少	处置
65	SZITIC Shenzhen Commercial Property Co.Ltd.	减少	处置
66	Zhong Rong Logistics Facilities Company Limited	减少	处置
67	GLP Heshan Logistics Facilities Co.,Ltd.	减少	处置
68	GLP Wuhu Puhua Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
69	GLP Yiwu Pujie Logistics Facilities Co.,Ltd.	减少	处置
70	Jinan Linkong Supply Chain Management Co., Ltd.	减少	清算
71	Minshang(Wuhan) Internet of Things Technology Development Co., Ltd.	减少	处置
72	Haimei (Taicang) Intelligent Technology Development Co., Ltd.	减少	处置
73	Chuangzhi Haimei Park Management (Suzhou) Co., Ltd.	减少	处置
74	Guangzhou Punan warehousing Co., Ltd.	减少	清算
75	Chengdu Suning Yida Warehousing Co., Ltd.	减少	处置
76	Beijing Kirin Property Management Development Co.,Ltd	减少	处置
77	SLP PARK BINH MINH COMPANY LIMITED	减少	处置
78	Jinyun (Guangzhou) Data Service Co., Ltd.	减少	清算
79	Longfeng (Shanghai) Data Technology Co., Ltd.	增加	收购
80	Guangdong Tenglong Data Technology Co., Ltd.	增加	收购
81	Guangdong Tenglong Data Technology Development Co., Ltd.	增加	收购
82	Kunshan Luhua Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
83	Xinghang GLP (Beijing) Enterprise Operation Management Co., Ltd.	增加	新设
84	Starlock Management Consulting (Shanghai) Co., Ltd.	增加	新设
85	Shenzhen Puleng International Logistics Co., Ltd.	增加	新设
86	Nanning Pulong International Logistics Co., Ltd.	增加	新设
87	Shanghai Yinshan Juneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
88	Shanghai Yinshan Huineng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
89	Shanghai Yinshan Chi Neng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
90	Shanghai Yinshan Puneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
91	Huatenglong Chuang (Beijing) Technology Co., Ltd.	增加	收购
92	Tenglong Chuangyun (Chongqing) Data Technology Co., Ltd.	增加	收购
93	Tenglong Yunbo (Chongqing) Data Technology Co., Ltd.	增加	收购
94	Shanghai Puhuanxin Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
95	Tianjin Yinshan Juneng Investment Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
96	Tianjin Yinshan Heneng Investment Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
97	Shanghai Yinshan Haoneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设

98	Shanghai Yinshan Xinneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
99	Shanghai Yinshan Jianneng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
100	Zhuhai Puzhen Equity Investment Fund Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
101	Jinhua Pros Transportation Investment Warehouse Management Co., Ltd.	增加	新设
102	Shanghai Puyuehui Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
103	Hangzhou Puling International Logistics Co., Ltd. Jiaxing Branch	增加	新设
104	Dongguan Puleng International Logistics Co., Ltd.	增加	新设
105	Wuxi Puzhao Tongtai Equity Investment Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
106	Shanghai Puzeling Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
107	Yuanhang Warehouse Management (Guangzhou) Co., Ltd.	增加	新设
108	Wuxi Xiangrui Changhong Equity Investment Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
109	Shanghai Puhaxin Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
110	Pulong Supply Chain Management (Wuhan) Co., Ltd.	增加	新设
111	Zhuhai Puwei Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
112	Zhuhai Puhe Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
113	Zhuhai Puchang Equity Investment Fund Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
114	Shanghai Pujuxuan Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
115	Shanghai Puzhaorong Management Consulting Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
116	CLF Investment Holding (Shanghai) Co., Ltd	减少	处置
117	GLP Huzhou Pufa Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
118	GLP Xiaogan Puxiao Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
119	GLP Jinan Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
120	GLP Chongqing Puzu Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
121	GLP Chongqing Nanpu Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
122	GLP (Chongzhou) Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
123	GLP Nanjing Lishui Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
124	GLP Wuhan Pucai Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
125	GLP Yangzhou ETDZ Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
126	GLP Wuxi Pumei Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
127	Tianjin Pujin Warehousing Service Co., Ltd.	减少	处置
128	GLP Beijing Puma Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
129	GLP CSNZ Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
130	GLP Changshu Pujiang Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
131	GLP Puhang Shaanxi Warehousing Service Co., Ltd.	减少	处置
132	GLP Pugang (Xixian) Warehousing Service Co., Ltd.	减少	处置
133	GLP Kunshan Lujia Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
134	GLP TPDZ Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
135	GLP Kunshan Gaoxin Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置

136	GLP Kunshan Bacheng Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
137	GLP Zhangjiagang Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
138	GLP Jiangyin Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
139	GLP Nanjing Longtan Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
140	GLP Wuxi Puer Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
141	GLP Shanghai International Supply Chain Management Co., Ltd.	减少	处置
142	Pulu Warehousing (Shanghai) Co., Ltd.	减少	处置
143	GLP Wuhan Puyang Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
144	GLP Huzhou Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
145	GLP (Shuangliu) Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
146	GLP Guanghan Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
147	GLP Dalian Pujin Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
148	GLP Zhaoqing High-Tech Zone Logistics Co., Ltd.	减少	处置
149	GLP Tianjin Punan Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
150	GLP Tianjin Puning Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
151	GLP Shaoxing Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
152	GLP Shenyang Pusheng Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
153	GLP Tianjin Puchen Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
154	GLP Changsha Puhang Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
155	Ruian GLP Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
156	GLP Quanzhou Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
157	GLP (Lianjiang) Logistics Co., Ltd.	减少	处置
158	GLP Foshan Pulu Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
159	Wuhan Bangsong Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
160	GLP Qingdao Puhe Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
161	GLP Cixi Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
162	GLP Changsha Puyong Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
163	GLP (Putian) Logistics Warehouses Co., Ltd.	减少	处置
164	GLP (Changchun) Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
165	GLP (Fuzhou) Logistics Co., Ltd.	减少	处置
166	GLP Nanning Pugui Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
167	GLP Suzhou Tongli Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
168	Tianjin Puxin Warehousing Service Co., Ltd.	减少	处置
169	GLP Changchun Hi-Tech Park Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
170	Yunnan Mingyong Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置

4、2022 年 12 月末纳入合并报表范围较 2021 年 12 月末的变化

截至 2022 年 12 月末，公司合并报表范围较 2021 年 12 月末增加 118 家公司，减少 175 家公司，其中以新设成立方式取得的为 79 家，以收购形式取得的为 39 家；同时在此期间，公司合并报表范围较 2021 年 12 月末以清算方式减少 9 家公司，以处置方式减少 166 家公司。

截至 2022 年 12 月末发行人纳入合并报表范围较 2021 年 12 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	Wuxi Guolian Logistic Facilities Co., Ltd.	减少	处置

2	Hainan Yinyao Corporation Management Partnership(LP)	增加	新设
3	Zhuhai Puhang Equity Investment Fund Partnership (LP)	增加	新设
4	Zhuhai GLP Youlian Investment Partnership (LP)	增加	新设
5	Zhuhai Pufan Investment Partnership (LP)	增加	新设
6	GLP Purui Data Technology (Beijing) Co., Ltd.	增加	新设
7	Hainan Yinyao Corporation Management Partnership(LP)	增加	新设
8	Zhuhai Puhang Equity Investment Fund Partnership (LP)	增加	新设
9	Zhuhai GLP Youlian Investment Partnership (LP)	增加	新设
10	Zhuhai Pufan Investment Partnership (LP)	增加	新设
11	GLP Purui Data Technology (Beijing) Co., Ltd.	增加	新设
12	Shanghai Puyijian Construction Engineering Co., Ltd.	增加	收购
13	Shanghai Yinshan Heneng Enterprise Management Partnership (LP)	增加	新设
14	Beijing Puyu Data Technology Co., Ltd.	增加	新设
15	Shanghai Yinyuan Enterprise Management Partnership (LP)	增加	新设
16	Shanghai Linfang Logistics Technology Co., Ltd.	增加	收购
17	GLP Chengdu Xindu Logistics Facilities Co. Ltd	减少	处置
18	Kun Shan Chuan Shi Photoelectric Technology Co., Ltd.	减少	处置
19	GLP New Energy (Shanghai) Co., Ltd	减少	处置
20	Beijing Purui Tenglong Technology Co., Ltd.	增加	新设
21	Beijing Lijing Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
22	Hainan Puyunzhidu Equity Investment Fund Partnership (LP)	增加	新设
23	Zhuhai Pujing Equity Investment Fund Partnership (LP)	增加	新设
24	SLP PARK BINH MINH COMPANY LIMITED	增加	新设
25	Dongguan Shipai Dongli-GLP Logistics Co., Ltd.	减少	处置
26	Shenzhen Zongheng Wangan Technology Co., Ltd.	增加	新设
27	Pengcheng Jinyun Technology Co., Ltd.	增加	新设
28	Guangdong Qizhi Network Technology Co., Ltd.	增加	新设
29	Shanghai Jinyun Zhixin Data Service Co., Ltd.	增加	新设
30	Jinyun Data Service (Hangzhou) Co., Ltd.	增加	新设
31	Jinyun (Guangzhou) Data Service Co., Ltd.	增加	新设
32	SLP LONG HAU LOGISTICS CO. LTD	减少	处置
33	SLP BAC NINH LOGISTICS CO., LTD	减少	处置
34	SLP PARK HAI PHONG LIMITED COMPANY	减少	处置
35	SLP PARK XUYEN A	减少	处置
36	SLP Park Nam Son Hap Linh Company Limited	减少	处置
37	SLP PARK YEN PHONG COMPANY LIMITED	减少	处置
38	GLP Renewable Energy Investment SI Limited	减少	处置
39	Airport Nanning Holding Limited	减少	处置
40	Hidden Hill Investment HK I Limited	增加	新设
41	Hidden Hill Investment HK II Limited	增加	新设
42	GSEA INVESTMENT 2 LIMITED	增加	新设
43	VSP I Partners Limited	增加	新设
44	Kwangder Hong Kong Special Limited	增加	新设
45	CVA IV PARTNER LIMITED	增加	新设
46	CVA4 SPONSOR LIMITED	增加	新设
47	GLP CVA IV – A, L.P.	增加	新设
48	GLP CVA IV - B, L.P.	增加	新设

49	BitRock Capital Fund II, L.P.	增加	新设
50	Hidden Hill Associate Investment L.P.	增加	新设
51	HIDDEN HILL INVESTMENT 126	增加	新设
52	HIDDEN HILL INVESTMENT 127	增加	新设
53	HIDDEN HILL INVESTMENT 128	增加	新设
54	CVA IV SINGAPORE HOLDINGS PTE. LTD.	增加	新设
55	LightWave Investment Limited	增加	新设
56	GLP CHINA CAPITAL SPV I LIMITED	增加	新设
57	I-Services Network Solution Limited	增加	新设
58	Unity GLP HK Limited	增加	新设
59	CIP V SINGAPORE HOLDINGS PTE. LTD.	增加	新设
60	Hidden Hill Investment HK III Limited	增加	新设
61	Hidden Hill Investment HK IV Limited	增加	新设
62	Hidden Hill Investment HK V Limited	增加	新设
63	GLP Hidden Hill Pearl Investment Company Limited	增加	新设
64	GCH Investment 19 Limited	增加	新设
65	GCH Investment 20 Limited	增加	新设
66	GCH Investment 21 Limited	增加	新设
67	GCH Investment 22 Limited	增加	新设
68	GCH Investment 23 Limited	增加	新设
69	CVA IV SINGAPORE (1) PTE. LTD.	增加	新设
70	CVA IV Singapore (2) Pte. Ltd.	增加	新设
71	CVA IV SINGAPORE (3) PTE. LTD.	增加	新设
72	CVA IV SINGAPORE (4) PTE. LTD.	增加	新设
73	CVA IV SINGAPORE (5) PTE. LTD.	增加	新设
74	CVA IV SINGAPORE (6) PTE. LTD.	增加	新设
75	China Logistic Investment Holding (1) Limited	减少	处置
76	China Logistic Investment Holding (4) Limited	减少	处置
77	CLH 88 (HK) Limited	减少	处置
78	CLH 94 (HK) Limited	减少	处置
79	CLH 124 (HK) Limited	减少	处置
80	China Logistic Investment Holding (10) Limited	减少	处置
81	Hidden Hill SPV II	减少	处置
82	SEA Fund I Holdings Pte. Ltd.	减少	处置
83	Asset Crafters Real Estate Partners L.P.	减少	处置
84	ACREP Investment Limited	减少	处置
85	Hidden Hill SPV III	减少	处置
86	SEA Fund I Investment 1 Pte. Ltd.	减少	处置
87	SEA Fund I Investment 2 Pte. Ltd.	减少	处置
88	SEA Fund I Investment 3 Pte. Ltd.	减少	处置
89	SEA Fund I Investment 4 Pte. Ltd.	减少	处置
90	SEA Fund I Investment 5 Pte. Ltd.	减少	处置
91	SEA Fund I Investment 6 Pte. Ltd.	减少	处置
92	IDC Partner Limited	减少	处置
93	Hidden Hill SPV V	减少	处置
94	CVA Fund III, L.P.	减少	处置
95	CVA III Holdings Limited (Cayman co)	减少	处置
96	CVA III Investment Limited (HK co)	减少	处置
97	SEA Logistics Limited	减少	处置

98	SEA Fund I Investment 7 Pte. Ltd.	减少	处置
99	SEA Fund I Investment 8 Pte. Ltd.	减少	处置
100	SEA Fund I Investment 9 Pte. Ltd.	减少	处置
101	SEA Fund I Investment 10 Pte. Ltd.	减少	处置
102	SEA Fund I Investment 11 Pte. Ltd.	减少	处置
103	SEA Fund I Investment 12 Pte. Ltd.	减少	处置
104	SEA Fund I Investment 13 Pte. Ltd.	减少	处置
105	SEA Fund I Investment 14 Pte. Ltd.	减少	处置
106	THUAN THANH II FUND PTE. LTD.	减少	处置
107	G Plus Logistics Infrastructure Investment Company Limited	减少	处置
108	Hidden Hill SPV VI	减少	处置
109	Hidden Hill SPV VII	减少	处置
110	Hidden Hill SPV VIII	减少	处置
111	G Plus Logistics Infrastructure Holding Company Limited	减少	处置
112	Hidden Hill Investment 112	减少	处置
113	Hidden Hill Investment 113	减少	处置
114	Hidden Hill Investment 114	减少	处置
115	CVA II-II Partner Limited	减少	处置
116	GLP Renewable Energy Development Limited	减少	处置
117	GLP Renewable Energy Holdings Limited	减少	处置
118	GLP Renewable Energy Investment I Limited	减少	处置
119	GLP Renewable Energy Investment II Limited	减少	处置
120	GLP Renewable Energy Investment III Limited	减少	处置
121	CLH 3 (Cayman) Limited	减少	处置
122	GLP Renewable Energy Investment I Limited	减少	处置
123	GLP Renewable Energy Investment II Limited	减少	处置
124	GLP Renewable Energy Investment SII Limited	减少	处置
125	GLP Renewable Energy Investment SIII Limited	减少	处置
126	GLP Renewable Energy Investment SIV Limited	减少	处置
127	GLP Renewable Energy SPV I Limited	减少	处置
128	GLP Renewable Energy SPV II Limited	减少	处置
129	GLP Vietnam Development Partners I, L.P.	减少	处置
130	Hidden Hill Foundation Fund, L.P.	减少	处置
131	GLP Shenyang Yuhong Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	清算
132	GLP Beijing Majuqiao Logistics Development Co.Ltd.	减少	处置
133	GLP (Zhuhai) Investment Management Co., Ltd.	减少	处置
134	GLP (Zhuhai) Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
135	Zhuhai Hidden Hill Capital Equity Investment Management Co., Ltd.	减少	处置
136	Zhuhai Puyou Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
137	Hangzhou Tianyu Management Consulting Co., Ltd.	减少	处置
138	Zhuhai Hidden Hill Lingchuang No. 1 Management (LP)	减少	处置
139	Hidden Hill Puqing (Shanghai) Consulting Co., Ltd.	减少	处置
140	Nanjing Yinning Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
141	Hidden Hill Investment Consulting (Nanjing) Co., Ltd.	减少	处置
142	Xiamen Junju Investment Management Co., Ltd	减少	处置
143	Shanghai Yinshan Puheng Corporation Management Co., Ltd.	减少	处置
144	Zhuhai YinZe Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置

145	Zhuhai YinQin Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
146	Zhuhai Yinxing Investment Partnership (LP)	减少	处置
147	Zhuhai Yinwan Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
148	Zhuhai YinAn Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
149	Shanghai Yinbing Corporation Management Co., Ltd.	减少	处置
150	Nanjing Yinhe Investment Management Co., Ltd	减少	处置
151	Shanghai Yintuan Corporation Management Co., Ltd.	减少	处置
152	Tianjin Pilot Free Trade Zone Yinhuan Management Consulting Co., Ltd.	减少	处置
153	Shanghai Yinju Corporation Management Partnership(LP)	减少	处置
154	Xiamen YinLu Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
155	Qingdao Yinqing Investment Consulting Co., Ltd.	减少	处置
156	Xiamen Yinjin Corporation Management Co., Ltd.	减少	处置
157	Shanghai Yinshan Lianchuang Corporation Management Partnership(LP)	减少	处置
158	Puqi (Shanghai) Management Service Co., Ltd.	减少	处置
159	Zhuhai GLP Youlian Investment Partnership (LP)	减少	处置
160	Zhuhai Puai Equity Investment Fund Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
161	Prosper (Shenzhen) Data Technology Co., Ltd.	增加	收购
162	Shenzhen Pujing Longze Technology Co., Ltd.	增加	收购
163	Mengxi Fastener (Kunshan) Co., Ltd.	减少	处置
164	Gongxiao GLP (Beijing) Operation Management Co., Ltd.	减少	处置
165	Shanghai Dingfeng Data Technology Co., Ltd.	减少	清算
166	Beijing Yiwang Yingtong Technology Co.,Ltd	减少	处置
167	Beijing Purui Huitong Technology Co.,Ltd	减少	处置
168	Tenglong Data (Beijing) Technology Development Co., Ltd.	增加	收购
169	Tenglong Assets (Beijing) Investment Management Co., Ltd.	增加	收购
170	Sinoepi Co., Ltd.	增加	收购
171	Chongqing Pujiang Tenglong Technology Co., Ltd.	增加	收购
172	Shanghai Yinshan Ruineng Enterprise Management Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
173	Tenglong Yunbo (Chongqing) Data Technology Co., Ltd.	增加	收购
174	Chongqing Pujiang Tenglong Technology Co., Ltd.	增加	收购
175	GLP Wanqing Logistics Co.Ltd.	减少	处置
176	Xi'an Pufeng Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
177	GLP Feixi Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	清算
178	GLP Hefei Xinzhan Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	清算
179	Guizhou Cloud-Tripod Technology Co., Ltd.	减少	清算
180	GLP Park Harbin Pumin Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	清算
181	Shijiazhuang Puqiao Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	清算
182	Shanghai Puqian Enterprise Management Co., Ltd.	增加	新设
183	Zhuhai Puyang Equity Investment Fund (Limited Partnership)	增加	新设
184	Zhuhai Pusheng Equity Investment Partnership (Limited Partnership)	增加	新设
185	CLF Partner Pte. Ltd.	减少	处置
186	CLF 2 Partner Limited	减少	处置
187	CVA2 Partner Limited	减少	处置
188	Hidden Hill Investment Consulting Limited	减少	处置

189	GLP China Fund Management Holdings Limited	减少	处置
190	GLP China FM Limited	减少	处置
191	GLP HK Investment Management Limited	减少	处置
192	GLP (South East Asia) Management Limited	减少	处置
193	VDP I Partners Limited	减少	处置
194	GLP Golden Lincoln B GP Pte. Ltd.	减少	处置
195	CVA Fund III GP Limited	减少	处置
196	Unity CMC Holdings Limited	减少	处置
197	CLF Partner III Limited	减少	处置
198	CLF III HK Partner Limited	减少	处置
199	Hidden Hill Consulting Management Pte. Ltd.	减少	处置
200	Hidden Hill Investment 115	减少	处置
201	Hidden Hill Investment 116	减少	处置
202	Hidden Hill Investment Advisory Limited	减少	处置
203	Hidden Hill Logistics Advisory (HK) Limited	减少	处置
204	Unity FMC Holdings Limited	减少	处置
205	GLP CLF III GP S.à.r.l.	减少	处置
206	GLP China FM HH Limited	减少	处置
207	Hidden Hill Holdings Limited	减少	处置
208	GLP China Income Partners V GP Pte. Ltd.	减少	处置
209	GLP China Renewable Energy GP I Limited	减少	处置
210	Hidden Hill Investment 123	减少	处置
211	Hidden Hill Investment 124	减少	处置
212	Hidden Hill Investment 125	减少	处置
213	VSP I Partners Limited	减少	处置
214	Dragon Wuhan II Pte. Ltd.	增加	收购
215	Dragon Wuhan I Pte. Ltd	增加	收购
216	Dragon Chongqing III Pte. Ltd.	增加	收购
217	BitRock Capital Fund II, L.P.	减少	处置
218	Dragon Guangdong II Pte. Ltd.	增加	收购
219	Dragon Guangdong I Pte. Ltd.	增加	收购
220	SEA Fund I Investment 17 Pte. Ltd.	增加	新设
221	SEA Fund I Investment 18 Pte. Ltd.	增加	新设
222	SEA Fund I Investment 19 Pte. Ltd.	增加	新设
223	SEA Fund I Investment 20 Pte. Ltd.	增加	新设
224	SEA Logistics (HK) Limited	增加	新设
225	China Logistic Investment Holding (3) Limited	减少	处置
226	Hidden Hill Investment 13	减少	处置
227	CVA IV PARTNER LIMITED	减少	处置
228	HKLH Investment 1 Limited	增加	新设
229	Shanghai Linpufang Logistics Technology Co., Ltd.	增加	新设
230	Xiamen Zhongma Supply Chain Management Co., Ltd.	减少	处置
231	Guangzhou Punan warehousing Co., Ltd.	减少	注销
232	Nantong Puxing Warehousing Services Co., Ltd	减少	处置
233	Zhuhai Puyi Logistics Industry Investment LLP	增加	收购
234	Harbin Suning Purchasing Co., Ltd.	增加	收购
235	Changchun Suning Yida Logistics Co., Ltd.	增加	收购
236	Shijiazhuang Shining Suning Trading Co., Ltd.	增加	收购
237	Jiangsu Zhichen Asset Management Co., Ltd.	增加	收购

238	Hefei Luning Yida Logistics Co., Ltd.	增加	收购
239	Chengdu Suning Yida Warehousing Co., Ltd.	增加	收购
240	Nanjing Jingfu Asset Management Co., Ltd.	增加	收购
241	Shaoxing Suning Yuncang Logistics Co., Ltd.	增加	收购
242	Fuzhou Suning Tesco Trading Co., Ltd.	增加	收购
243	Guiyang Suning Logistics Co., Ltd.	增加	收购
244	Yunnan Suning Logistics Co., Ltd.	增加	收购
245	Hainan Suning Yida Logistics Co., Ltd.	增加	收购
246	Urumqi Suning Tesco Trading Co., Ltd.	增加	收购
247	Nanjing Yuyue Asset Management Co., Ltd.	增加	收购
248	Lanzhou Suning Purchasing Co., Ltd.	增加	收购
249	Jining Yanzhou Suning Yida Logistics Warehousing Co., Ltd.	增加	收购
250	Xuzhou Suning Yida Logistics Co., Ltd.	增加	收购
251	Yancheng Yanning Suning Tesco Co., Ltd.	增加	收购
252	Wuhu Suning Yida Logistics Co., Ltd.	增加	收购
253	Ezhou Suning Yida Logistics Investment Co., Ltd.	增加	收购
254	Zhuhai Puai Equity Investment Fund Partnership (Limited Partnership)	减少	处置
255	GLP Shanghai Liantang Logistics Facilities Co., Ltd	减少	处置
256	GLP Shanghai Minhang Logistics Facilities Co.,Ltd.	减少	处置
257	GLP (Qingdao) Jiaonan International Logistics Development Co.Ltd.	减少	处置
258	Qingdao Shuangyi Logistics Co.Ltd.	减少	处置
259	GLP Changsha Puwang Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
260	Weicheng (Shanghai) Storage Co., Ltd.	减少	处置
261	Changsha Wangcheng Jingyang Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
262	Hunan Landun Machinery & Equipment Co., Ltd.	减少	处置
263	GLP Shanghai Chapu Logistics Facilities Co.,Ltd.	减少	处置
264	Qingyuan Wode Supply Chain Management Co., Ltd.	减少	处置
265	GLP Zhongshan Puxi Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
266	Dongguan Haipu Logistics Facilities Co., Ltd.	减少	处置
267	Beijing Yongle Jiadi Technology Development Co., Ltd.	减少	处置
268	Zhuhai Pushi Consulting Co., Ltd.	减少	处置
269	Dragon Chongqing I Limited	增加	新设
270	CVA4 Sponsor Holdings Limited	增加	新设
271	HKLH 1 Limited	增加	新设
272	GCP Hong Kong Industrial Value Partners, LP	增加	新设
273	HKIV Singapore Holdings Pte. Ltd.	增加	新设
274	Chun Kwong Group Limited	增加	收购
275	HKIV Sponsor Limited	增加	新设
276	GLP CVA IV – A, L.P.	减少	处置
277	GLP CVA IV - B, L.P.	减少	处置
278	China Logistics Holding (31) Pte Ltd	减少	处置
279	Yuepu Logistic Holdings Limited	减少	处置
280	GLP HK Asset Management Limited	减少	注销
281	Beijing Logistics Pte. Ltd.	减少	处置
282	CVA IV SINGAPORE HOLDINGS PTE. LTD.	减少	处置
283	CVA IV SINGAPORE (1) PTE. LTD.	减少	处置
284	CVA IV Singapore (2) Pte. Ltd.	减少	处置

285	CVA IV SINGAPORE (3) PTE. LTD.	减少	处置
286	CVA IV SINGAPORE (4) PTE. LTD.	减少	处置
287	CVA IV SINGAPORE (5) PTE. LTD.	减少	处置
288	CVA IV SINGAPORE (6) PTE. LTD.	减少	处置
289	China Logistics Holding (19) Pte Ltd	增加	收购
290	CLH 84 (HK) Limited	增加	收购
291	China Logistic Investment Holding (12) Limited	减少	处置
292	GLP GCH Investment 12 Limited	增加	新设
293	GLP GCH Investment 11 Limited	增加	新设

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

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
非流动资产：					
投资性房地产	8,263,446.9	8,315,211.7	8,605,397.5	1,214,988.3	1,388,038.5
对合营企业投资	2,028,154.4	2,022,609.7	1,982,351.6	279,886.4	280,934.8
对联营企业投资	1,999,698.4	2,003,829.1	2,026,879.9	286,173.3	284,471.5
物业、厂房及设备	1,405,574.4	1,419,221.6	1,315,843.0	185,782.7	135,245.6
无形资产	465,489.7	468,278.2	480,279.9	67,810.3	70,394.8
其他长期投资	1,674,357.7	1,694,578.7	1,858,586.2	262,412.1	251,263.8
递延所得税资产	93,805.0	90,099.9	50,741.8	7,164.2	5,446.8
其他非流动资产	1,404,091.8	1,420,408.9	1,100,344.1	155,356.6	199,564.2
非流动资产合计	17,334,618.3	17,434,237.8	17,420,424.0	2,459,573.9	2,615,360.0
流动资产：					
应收及其他应收款项	2,447,751.9	2,367,648.8	3,653,996.5	515,904.5	421,160.4
持有待售资产	657,961.4	713,851.5	1,578,024.6	222,799.9	660,850.9
现金及现金等价物	808,696.1	894,817.6	801,811.7	113,207.1	148,942.6
流动资产合计	3,914,409.4	3,976,317.9	6,033,832.8	851,911.5	1,230,953.9
资产总额	21,249,027.7	21,410,555.7	23,454,256.8	3,311,485.4	3,846,313.9
非流动负债：					
贷款及长期借款	3,823,209.5	4,403,776.3	3,400,228.2	480,075.1	761,649.3
递延所得税负债	763,266.3	762,707.0	880,447.4	124,309.6	141,796.0
其他非流动负债	521,644.3	532,544.3	533,866.4	75,376.1	71,151.2
非流动负债合计	5,108,120.1	5,699,027.6	4,814,542.0	679,760.8	974,596.5
流动负债：					
贷款及短期借款	1,769,972.9	1,222,753.1	2,774,319.4	391,703.6	210,484.4
应付及其他应付款项	1,329,281.8	1,286,373.9	1,355,553.0	191,389.5	171,742.8
应交税金	94,029.0	146,050.3	181,592.8	25,638.9	39,535.0
持有待售负债	248,458.7	249,962.1	635,520.2	89,728.5	424,057.4

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
流动负债合计	3,441,742.4	2,905,139.4	4,946,985.4	698,460.5	845,819.6
负债合计	8,549,862.5	8,604,167.0	9,761,527.4	1,378,221.3	1,820,416.1
股东权益：					
股本	4,285,752.0	4,285,752.0	4,285,752.0	695,082.5	695,082.5
储备	4,808,995.6	4,873,936.1	5,541,249.7	692,383.0	716,299.3
少数股东权益	3,604,417.6	3,646,700.6	3,865,727.7	545,798.6	614,516.0
权益总额	12,699,165.2	12,806,388.7	13,692,729.4	1,933,264.1	2,025,897.8
负债及股东权益合计	21,249,027.7	21,410,555.7	23,454,256.8	3,311,485.4	3,846,313.9

2、合并利润表

合并利润表

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
营业收入	195,909.7	781,772.4	917,345.7	130,255.4	120,531.0
其他业务收入	-11,535.9	51,126.7	40,506.7	5,751.6	313.8
营业成本 ³	-112,985.4	-444,403.5	-457,684.8	-64,987.4	-56,484.9
其他费用	-35,140.1	-227,606.0	-177,282.9	-25,172.4	-29,699.4
投资性房地产公允价值变动	-58,997.7	-794,234.1	93,536.8	13,281.4	93,351.5
应占合营企业（亏损）/利润（扣除所得税费用）	5,161.6	-56,433.3	33,884.2	4,811.3	4,641.5
应占联营企业（亏损）/利润（扣除所得税费用）	-6,772.7	-35,743.4	-18,574.0	-2,637.4	11,855.2
营业（亏损）/利润	-24,360.5	-725,521.2	431,731.7	61,302.5	144,508.7
净财务费用	-58,200.6	-225,204.3	-359,388.3	-51,030.1	-54,811.6
处置子公司收益	-11,089.4	34,858.3	215,146.5	30,548.8	123,000.2
处置投资性房地产收益	-	-1,495.8	46,368.1	6,583.9	302.0
税前（亏损）/利润	-93,650.5	-917,363.0	333,858.0	47,405.1	212,999.3
所得税费用	-2,765.3	25,306.6	-156,870.5	-22,274.3	-68,332.9
净（亏损）/利润	-96,415.8	-892,056.4	176,987.5	25,130.8	144,666.4
归属于：本公司股东	-74,713.9	-646,278.7	61,298.5	8,703.9	129,029.8
少数股东	-21,701.9	-245,777.7	115,689.0	16,426.9	15,636.6

3、合并现金流量表

合并现金流量表

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
----	-------------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------

³ 包括销货成本及其他金融服务成本和物业相关支出。

经营活动产生的现金流量:					
税前（亏损）/利润	-93,650.4	-917,363.0	333,858.0	47,405.1	212,999.3
调整项:					
无形资产摊销	2,701.1	11,795.2	12,152.9	1,725.6	957.9
递延管理费摊销	40.6	142.3	-	-	-
物业、厂房及设备折旧	22,833.8	80,776.8	73,170.4	10,389.6	4,906.8
处置物业、厂房及设备利得/损失	-104.9	5,320.4	2,999.9	426.0	854.9
收购/处置子公司的利得	11,269.6	-34,858.3	-215,146.5	-30,548.8	-123,000.2
应占合营企业亏损/利润（扣除所得税费用）	-5,161.6	56,433.3	-33,884.2	-4,811.3	-4,641.5
应占联营企业亏损/利润（扣除所得税费用）	6,772.7	35,743.4	18,574.0	2,637.4	-11,855.2
投资性房地产公允价值变动	58,997.7	794,234.1	-93,536.8	-13,281.4	-93,351.5
金融资产公允价值变动及处置损失	15,868.0	-3,251.4	3,411.5	484.4	6,096.0
其他费用	-	-	-	-	4,209.5
确认应收及其他应收款项减值损失	1,100.8	7,889.9	2,448.4	347.7	229.7
物业、厂房及设备减值损失	-	71,781.9	-	-	-
处置投资性房地产的收益	-	1,495.8	-46,368.1	-6,583.9	-302.0
净财务费用	58,200.6	213,752.4	344,235.2	51,030.1	54,811.6
股利收入	-3,766.6	-20,569.3	-20,953.1	-2,975.2	-4,670.7
现金流量小计	75,101.3	303,323.5	380,961.6	56,245.3	47,244.6
营运资本变动:					
应收及其他应收账款和存货	-21,324.0	-25,179.8	-68,489.4	678.5	6,656.9
应付及其他应付款项	25,384.4	111,728.9	147,365.8	8,749.1	9,863.5
经营活动产生的现金	79,161.6	389,872.6	459,838.0	65,672.9	63,765.0
已付税金	-23,253.6	-22,954.1	-55,163.1	-7,976.8	-10,639.0
经营活动产生的现金流量净额	55,908.0	366,918.5	404,674.9	57,696.1	53,126.0
投资活动产生/（使用）的现金流量:					
收购子公司（扣除收购所得现金）	-302,542.9	-80,709.0	-366,872.5	-52,726.9	-148,964.6
处置子公司（扣除处置掉的现金）	87,965.5	547,201.9	897,047.1	127,634.1	164,515.5
对合营企业的注资	-1,144.8	-135,185.5	-70,959.9	-10,025.6	-5,696.3
对联营企业的注资	-12,207.6	-76,295.1	-161,521.3	-22,821.3	-42,928.7
收到合营企业股息	-	22,452.9	17,916.7	2,554.3	9,495.7
收到联营企业股息	2,917.4	67,560.5	76,795.7	10,737.1	14,654.7
从其他长期投资收到的股息	3,613.2	18,781.2	20,953.1	2,975.2	4,955.8
支付收购物业、厂房及设备	-28,589.8	-126,498.0	-210,242.0	-29,768.7	-32,353.3
购买其他投资支付的现金	-17,931.3	-29,018.3	-266,097.6	-38,000.8	-68,979.2

处置物业、厂房及设备收到的对价	1,847.3	952.3	1,776.8	252.3	761.4
处置投资性房地产收到的现金	39,188.5	142,273.6	206,557.3	29,044.2	1,195.9
处置其他长期投资收到的现金	38,413.6	170,491.0	91,881.9	13,166.2	29,893.5
处置合营与联营企业收到的现金	-	6,828.6	8,990.3	1,276.5	52,201.1
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	-18,726.3	-75,276.8	-221,413.5	-31,962.6	-4,522.1
投资性房地产开发支出	-79,502.9	-203,432.9	-417,755.9	-60,050.8	-81,998.5
处置合营企业收到的现金	-	11,200.0	-	-	-
收回/（支付）收购投资性房地产押金	2,347.7	3,207.1	-1,103.7	82.9	-10,115.9
对合营企业的贷款	-575.0	-5,241.7	-1,580.5	-233.3	-4,888.0
对联营企业的贷款	-1,300.0	-8,250.0	-10,208.9	-1,431.8	-8,132.2
对少数股东的贷款	-	-4,200.0	-1,290.0	-180.4	-712.3
对第三方企业的贷款	-	-6.0	-	-	-
对间接控股公司及其他关联公司的贷款	-72,217.7	-24,322.2	-265,537.2	-38,644.5	-152,565.3
收到合营企业偿还的贷款	22,500.0	89,968.0	41,581.4	5,807.9	1,861.5
收到联营企业偿还的贷款	3,300.0	84,650.5	92,290.0	13,074.1	20,463.8
收到少数股东偿还的贷款	-	-	10,000.0	1,402.4	-
收到第三方企业偿还的贷款	5.8	-	6,559.0	922.0	7,657.1
收到间接控股公司及其他关联公司偿还的贷款	308,153.2	577,462.6	161,247.8	-	-
已收取的利息收入	4,013.1	31,125.0	34,007.8	4,862.9	7,709.2
为建设项目承诺的定金	1,442.9	-9,183.8	-3,346.4	-466.1	-
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	-19,030.0	996,535.9	-330,324.5	-49,972.8	-237,868.5
筹资活动产生/（使用）的现金流量：					
收到少数股东注资	5,951.9	129,625.2	285,983.8	40,394.6	226,102.9
发行共同投资股份收到的押金	-	-	1,544.0	219.2	241.6
支付共同投资方的股息	-58.9	-3,379.1	-9,918.2	-1,422.1	-683.3
向少数股东的借款	-	685.0	2,200.0	316.2	164.6
偿还少数股东借款	-	-	-24,967.5	-3,564.5	-320.4
向第三方企业的借款	-	180.0	11,619.0	1,686.9	257.1
偿还合营公司借款	-	-37,400.0	-	-	-70.0
向联营企业的借款	1,345.0	23,260.7	51,678.4	7,263.7	477.0
偿还联营企业的借款	-3,950.0	-33,023.7	-61,434.6	-8,825.8	-2,850.1
向其他关联公司的借款	59,663.9	108,743.1	73,531.4	10,426.1	36,691.1
偿还其他关联公司的借款	-51,200.0	-82,176.5	-80,965.0	-11,777.2	-23,429.0
新增银行及其他金融机构借款	556,998.1	2,482,164.4	3,770,511.7	539,316.8	984,357.1

偿还银行及其他金融机构借款	-479,248.8	-2,004,619.2	-3,701,933.0	-527,760.9	-643,345.7
发行债券	-	-	-	-	32,253.2
偿还债券	-100,000.0	-1,455,495.3	-490,000.0	-68,682.1	-104,413.9
赎回债券	-	-	-38,847.0	-5,450.0	-
已付利息	-76,798.1	-323,395.8	-429,769.1	-61,196.6	-50,989.3
偿还租赁负债本金部分	-5,757.3	-15,491.4	-18,943.9	-2,674.7	-1,938.4
偿还租赁负债利息部分	-3,797.2	-13,174.6	-10,754.1	-1,518.4	-747.4
支付少数股东股利	-19,929.6	-64,521.8	-57,595.0	-8,176.3	-170,555.9
从少数股东收购子公司股份	-	-23,465.3	-776.7	-108.1	-6,025.5
新增应付其他关联方的款项	-	50,837.2	-	-	-
向少数股东出售子公司股份的收益	-	-	3,488.4	503.8	31,442.3
少数股东减资	-	-	-	-	-125.5
支付的银行借款质押资金	-	-207,000.0	-42,783.0	-5,960.4	-5,754.8
收到用于银行贷款的质押存款返还的现金	208,618.2	-	-	-	-
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	91,837.3	-1,467,647.1	-768,130.4	-106,989.8	300,737.7
现金及现金等价物的增加/（减少）净额	128,715.3	-104,192.7	-693,780.0	-99,266.5	115,995.2
期初现金及现金等价物	647,928.2	751,113.0	1,441,758.2	207,012.3	96,344.9
外币汇率变动的影响	-100.8	1,008.0	3,134.8	-1,696.8	-5,327.8
期末现金及现金等价物	776,542.6	647,928.3	751,113.0	106,049.0	207,012.3

4、利润表

利润表

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
营业收入	38.2	85.2	454.6	64.5	40.1
其他业务收入	-	-	3,630.8	515.5	-
其他费用	-606.0	-11,777.1	-11,623.4	-1,650.4	-1,485.4
营业利润/（损失）	-567.8	-11,691.9	-7,538.0	-1,070.4	-1,445.3
净财务费用	-10,814.7	-157,867.2	-240,199.7	-34,106.2	-42,611.7
处置子公司收益	-	-	-	-	122,845.4
所得税前利润/（损失）	-11,382.5	-169,559.1	-247,737.7	-35,176.6	78,788.4
所得税费用	-3.6	-1,277.7	-1,892.7	-268.7	-494.5
净利润/（损失）	-11,386.1	-170,836.8	-249,630.4	-35,445.3	78,293.9

5、资产负债表

资产负债表

科目	2025 年 3 月末 (万元人民币)	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
非流动资产:					
子公司投资	15,281,564.2	15,080,500.6	14,879,431.2	2,100,813.4	2,077,706.6
子公司贷款	183,909.5	180,929.5	216,958.8	30,632.2	84,823.7
其他非流动资产	109.2	109.2	303.0	42.8	95.7
非流动资产合计	15,465,582.9	15,261,539.3	15,096,693.0	2,131,488.4	2,162,626.0
流动资产:					
对子公司的贷款	20,472.9	21,837.4	-	-	-
其他应收款项	3,096,440.2	3,375,309.4	3,737,179.6	527,649.0	495,165.8
现金及现金等价物	51,508.4	39,834.0	119,935.6	16,933.6	14,969.4
流动资产合计	3,168,421.5	3,436,980.8	3,857,115.2	544,582.6	510,135.2
总资产合计	18,634,004.4	18,698,520.1	18,953,808.2	2,676,071.0	2,672,761.2
流动负债:					
贷款及短期借款	1,332,893.7	789,398.5	2,447,445.6	345,552.6	176,423.8
其他应付款项	12,560,626.5	12,538,024.8	10,913,710.7	1,540,896.9	1,384,761.5
应交税金	10,074.1	10,074.1	10,385.4	1,466.3	1,543.6
流动负债合计	13,903,594.3	13,337,497.4	13,371,541.7	1,887,915.8	1,562,728.9
非流动负债:					
贷款及长期借款	373,289.7	992,516.2	1,042,923.2	147,249.4	429,974.9
非流动负债合计	373,289.7	992,516.2	1,042,923.2	147,249.4	429,974.9
负债总额	14,276,884.0	14,330,013.6	14,414,464.9	2,035,165.2	1,992,703.8
股本及储备:					
股本	4,285,752.0	4,285,752.0	4,285,752.0	695,082.5	695,082.5
储备	71,368.4	82,754.5	253,591.3	-54,176.7	-15,025.1
权益总额	4,357,120.4	4,368,506.5	4,539,343.3	640,905.8	680,057.4
负债和权益总额	18,634,004.4	18,698,520.1	18,953,808.2	2,676,071.0	2,672,761.2

6、现金流量表

现金流量表

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
经营活动产生的现金流量					
税前利润/(亏损)	-11,382.5	-169,559.1	-247,737.7	-35,176.6	78,788.4
调整:					
净财务费用	7,811.1	156,201.6	222,101.9	32,118.2	116,234.5
其他应收款减值损失	-	3,125.3	-	-	-
处置子公司收益	-	-	-	-	-122,845.4
营运资金变动前营运亏损	-	-10,232.2	-25,635.8	-3,058.4	72,177.5
应收及其他应收款项	216,880.2	468,138.0	-228,561.1	-33,593.5	-93,017.0

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
应付及其他应付款项	152,391.3	1,049,999.7	1,013,378.5	144,021.0	128,947.0
已付税金	-3.6	-693.6	-513.4	-72.2	-
经营活动产生的现金流量净额	365,696.5	1,507,211.9	758,668.2	107,296.9	108,107.5
投资活动使用的现金流量					
对子公司的贷款	-575.0	-425.0	-28,075.2	-4,016.4	-102,994.0
已收取的利息收入	3,505.5	9,989.6	21,728.4	3,058.7	2,189.1
对子公司的投资	-201,063.5	-201,069.4	-409,036.1	-58,650.0	-178,433.3
已收到子公司偿还的贷款	5,927.9	35,057.9	395,104.2	55,955.9	78,241.0
投资活动使用的现金流量净额	-192,205.1	-156,446.9	-20,278.7	-3,651.8	-200,997.2
筹资活动产生/（使用）的现金流量					
新增银行及其他金融机构借款	260,280.6	987,130.0	1,335,917.8	187,973.0	370,377.5
新增子公司借款	337,000.0	1,107,450.0	328,255.8	46,011.9	-
发行债券	-	-	-	-	23,726.0
偿还银行及其他金融机构借款	-236,428.6	-1,266,323.3	-1,606,080.2	-225,614.0	-199,879.8
偿还子公司借款	-398,000.0	-633,100.0	-60,000.0	-8,460.0	-
偿还债券	-100,000.0	-1,455,495.3	-490,000.0	-68,812.7	-65,917.0
回购债券	-	-	-38,866.9	-5,450.0	-
已付利息	-24,099.5	-170,610.5	-192,169.8	-27,300.6	-23,398.4
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	-161,247.50	-1,430,949.1	-722,943.3	-101,652.4	104,908.3
现金及现金等价物的增加/（减少）净额	12,243.9	-80,184.1	15,446.2	1,992.7	12,018.6
期初现金及现金等价物	39,834.0	119,935.6	104,255.8	14,969.4	3,112.0
汇率变动的影响	-569.5	82.5	233.6	-28.5	-161.2
期末现金及现金等价物	51,508.4	39,834.0	119,935.6	16,933.6	14,969.4

（二）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

主要财务数据和财务指标					
财务指标	2025 年 1-3 月/末 (亿元人民币)	2024 年度/末 (亿元人民币)	2023 年度/末 (亿元人民币)	2023 年度/末 (亿美元)	2022 年度/末 (亿美元)
总资产	2,124.90	2,141.06	2,345.43	331.15	384.63
总负债	854.99	860.42	976.15	137.82	182.04
全部债务	602.73	606.93	657.11	92.78	102.00

所有者权益	1,269.92	1,280.64	1,369.27	193.33	202.59
营业收入	19.59	78.18	91.73	13.03	12.05
利润总额	-9.37	-91.74	33.39	4.74	21.30
净利润	-9.64	-89.21	17.70	2.51	14.47
扣除非经常性损益后净利润	-2.87	-11.70	11.49	1.63	8.64
归属于母公司所有者的净利润	-7.47	-64.63	6.13	0.87	12.90
经营活动产生现金流量净额	5.59	36.69	40.47	5.77	5.31
投资活动产生/（使用）现金流量净额	-1.90	99.65	-33.03	-5.00	-23.79
筹资活动（使用）/产生现金流量净额	9.18	-146.76	-76.81	-10.70	30.07
流动比率	1.14	1.37	1.22	1.22	1.46
速动比率	1.14	1.37	1.22	1.22	1.46
资产负债率（%）	40.24	40.19	41.62	41.62	47.33
债务资本比率（%）	32.19	32.15	32.43	32.43	33.49
营业毛利率（%）	42.33	43.15	50.11	50.11	53.14
平均总资产回报率（%）	-0.37	-2.60	3.08	3.08	7.20
加权平均净资产收益率（%）	-3.29	-7.01	0.62	0.62	8.75
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.31	-1.68	0.47	0.47	7.47
EBITDA	0.58	-49.14	86.13	12.23	26.87
EBITDA 全部债务比（%）	0.10	-8.10	13.11	13.18	26.34
EBITDA 利息保障倍数	0.08	-1.42	1.86	1.86	5.13
应收账款周转率（次/年）	5.16	5.90	8.87	8.87	11.38

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+租赁负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）×2；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《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；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）最近一期平均总资产回报率、加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率及应收账款周转率已经年化。

（2）公司单体报表口径

公司单体报表口径报告期主要财务数据和指标

财务指标	2025 年 3 月末 (万元人民币)	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
总资产	18,634,004.4	18,698,520.1	18,953,808.2	2,676,071.0	2,672,761.2

总负债	14,276,884.0	14,330,013.6	14,414,464.9	2,035,165.2	1,992,703.8
股东权益合计	4,357,120.4	4,368,506.5	4,539,343.3	640,905.8	680,057.4
流动比率（倍）	0.23	0.26	0.29	0.29	0.33
速动比率（倍）	0.23	0.26	0.29	0.29	0.33
资产负债率（%）	76.62	76.64	76.05	76.05	74.56
财务指标	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
营业收入	38.2	85.2	454.6	64.5	40.1
利润总额	-11,382.5	-169,559.1	-247,737.7	-35,176.6	78,788.4
净利润	-11,386.1	-170,836.8	-249,630.4	-35,445.3	78,293.9
经营活动产生现金流量净额	365,696.5	1,507,211.9	758,668.2	107,296.9	108,107.5
投资活动使用现金流量净额	-192,205.1	-156,446.9	-20,278.7	-3,651.8	-200,997.2
筹资活动（使用）/产生现金流量净额	-161,247.5	-1,430,949.1	-722,943.3	-101,652.4	104,908.3
平均总资产回报率（%）	0.33	-0.14	-0.23	-0.23	4.14
加权平均净资产收益率（%）	-1.05	-3.89	-5.58	-5.58	11.10
EBITDA	15,595.5	-26,221.5	-44,044.9	-6,253.9	102,515.5
EBITDA 利息保障倍数	0.58	-0.18	-0.22	-0.22	4.32
利息保障倍数	0.58	-0.18	-0.22	-0.22	4.32

注：上述财务指标的计算方法如下：

- （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=负债合计/资产合计；
- （4）平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额；
- （5）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；
- （6）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；
- （7）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）；
- （8）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）；
- （9）最近一期平均总资产回报率、加权平均净资产收益率已经年化。

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	2025 年 1-3 月 (人民币)	2024 年度 (人民币)	2023 年度 (人民币)	2023 年度 (美元)	2022 年度 (美元)
基本每股收益	-0.11	-0.93	0.09	0.01	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.04	-0.22	0.07	0.01	0.16
加权平均净资产收益率 (%)	-3.29	-7.01	0.62	0.62	8.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-1.31	-1.68	0.47	0.47	7.47

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

非经常性损益项目	2025 年 1-3 月/末 (万元人民币)	2024 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万美元)	2022 年度/末 (万美元)
非流动资产处置损益	104.9	-5,320.4	-3,000.2	-426.0	-854.9
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	724.7	18,631.7	12,578.9	1,786.1	2,373.7
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	-62,538.5	-816,127.8	93,536.8	13,281.4	93,351.5
固定资产减值损失	-	-71,781.9	-	-	-
金融资产公允价值变动产生的损益	-20,154.1	-35,905.2	-3,411.5	-484.4	-6,096.0
非经常性损益总额	-81,863.0	-910,503.6	99,704.0	14,157.1	88,774.3
非经常性损益的所得税影响数	14,125.3	135,403.1	-37,576.4	-5,335.5	-30,508.9
非经常性损益净额	-67,737.7	-775,100.5	62,127.6	8,821.6	58,265.4
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	22,786.0	283,697.8	-47,299.6	-6,716.1	-39,458.2
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-44,951.7	-491,402.6	14,828.0	2,105.4	18,807.2

注：2024 年度及 2025 年一季度，公司非经常性损益中未包括公司处置子公司、处置其他长期投资投资收益及合营及联营公司经营性投资收益（2022 年度和 2023 年度：未包括公司处置子公司、处置其他长期投资投资收益及合营及联营公司投资收益）。公司处置子公司、其他长期投资投资收益主要来源于以股权转让方式处置子公司、其他长期投资股权的收益。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：%

科目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	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	8,263,446.9	38.89	8,315,211.7	38.84	8,605,397.5	36.69	1,214,988.3	36.69	1,388,038.5	36.09
对合营企业投资	2,028,154.4	9.54	2,022,609.7	9.45	1,982,351.6	8.45	279,886.4	8.45	280,934.8	7.30
对联营企业投资	1,999,698.4	9.41	2,003,829.1	9.36	2,026,879.9	8.64	286,173.3	8.64	284,471.5	7.40
物业、厂房及设备	1,405,574.4	6.61	1,419,221.6	6.63	1,315,843.0	5.61	185,782.7	5.61	135,245.6	3.52
无形资产	465,489.7	2.19	468,278.2	2.19	480,279.9	2.05	67,810.3	2.05	70,394.8	1.83
其他长期投资	1,674,357.7	7.88	1,694,578.7	7.91	1,858,586.2	7.92	262,412.1	7.92	251,263.8	6.53
递延所得税资产	93,805.0	0.44	90,099.9	0.42	50,741.8	0.22	7,164.2	0.22	5,446.8	0.14
其他非流动资产	1,404,091.8	6.61	1,420,408.9	6.63	1,100,344.1	4.69	155,356.6	4.69	199,564.2	5.19
非流动资产合计	17,334,618.3	81.58	17,434,237.8	81.43	17,420,424.0	74.27	2,459,573.9	74.27	2,615,360.0	68.00
流动资产：										
应收及其他应收款项	2,447,751.9	11.52	2,367,648.8	11.06	3,653,996.5	15.58	515,904.5	15.58	421,160.4	10.95
持有待售资产	657,961.4	3.10	713,851.5	3.33	1,578,024.6	6.73	222,799.9	6.73	660,850.9	17.18
现金及现金等价物	808,696.1	3.81	894,817.6	4.18	801,811.7	3.42	113,207.1	3.42	148,942.6	3.87
流动资产合计	3,914,409.4	18.42	3,976,317.9	18.57	6,033,832.8	25.73	851,911.5	25.73	1,230,953.9	32.00
资产总额	21,249,027.7	100.00	21,410,555.7	100.00	23,454,256.8	100.00	3,311,485.4	100.00	3,846,313.9	100.00

最近三年及一期，发行人的资产总额分别为人民币3,846,313.9万美元、3,311,485.40万美元（人民币23,454,256.8万元）、人民币21,410,555.7万元和人民币21,249,027.7万元，资产总额整体保持稳定。2023年末较2022年末，资产总额减少534,828.5万美元，降幅13.90%，2024年末较2023年末，资产总额减少人民币2,043,701.1万元，降幅8.71%。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2,615,360.00万美元、2,459,573.90万美元（人民币17,420,424.0万元）、人民币17,434,237.8万元和人民币17,334,618.3万元，分别占资产总额的68.00%、74.27%、81.43%和81.58%，占比较大且呈上涨趋势。

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39%。

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占总资产的比例呈波动趋势。**最近三年及一期末**，发行人投资性房地产余额分别为 1,388,038.50 万美元、1,214,988.30 万美元（人民币 8,605,397.5 万元）、人民币 8,315,211.7 万元和人民币 8,263,446.9 万元，占总资产的比例分别为 36.09%、36.69%、**38.84%**和 **38.89%**。2023 年末，发行人投资性房地产余额较 2022 年末减少 173,050.2 万美元，降幅 12.47%，**2024 年末较上年末投资性房地产余额减少人民币 290,185.8 万元，降幅 3.37%，2025 年 3 月末发行人投资性房地产余额较 2024 年末下降 0.62%，变动不大。**

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：%

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	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	7,476,174.8	90.47	7,416,529.6	89.19	7,008,565.4	81.44	989,533.00	81.44	1,053,616.80	75.91
开发中的投资性房地产	266,940.0	3.23	378,350.0	4.55	856,900.0	9.96	120,984.90	9.96	203,960.00	14.69
持有供开发的土地	520,332.1	6.30	520,332.1	6.26	739,932.1	8.60	104,470.40	8.60	130,461.70	9.40
合计	8,263,446.9	100.00	8,315,211.7	100.00	8,605,397.5	100.00	1,214,988.30	100.00	1,388,038.50	100.00

截至2025年3月末，发行人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**90%**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占比约为**3.2%**左右，持有供开发的土地占比均为**6.3%**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、高力国际及戴德梁行（其部分员工为香港测量师学会会员）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、高力国际及戴德梁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、高力国际及戴德梁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、高力国际及戴德梁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、审慎及不受胁迫的情况下自愿进行交易。”

仲量联行、高力国际及戴德梁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、高力国际及戴德梁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、高力国际及戴德梁行（其部分员工为香港测量师学会会员）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，包括收入资本化法、现金

流折现法，余值法和直接比较法。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。收入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 2024 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	不可观察输入值	数值范围
投资性房地产 (不含设施)	收入资本化法	资本化率	4.00%-7.25%
	折现现金流和余值法	折现率 退出资本化率	5.10%-10.25% 3.10%-7.25%

公司成立于2013年10月15日⁴，自2013财年-2025年3月末的投资性房地产公允价值变动情况如下表：

⁴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。

项目	2025 年 3 月 31 日 /2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年 12 月 31 日 /2024 年 1-12 月 (万元人民币)	2023 年 12 月 31 日 /2023 年 1-12 月 (万元人民币)
投资性房地产公允价值变动	-58,997.7	-794,234.1	93,536.8
投资性房地产	8,263,446.9	8,315,211.7	8,605,397.5
项目	2023 年 12 月 31 日 /2023 年 1-12 月 (万美元)	2022 年 12 月 31 日 /2022 年 1-12 月 (万美元)	2021 年 12 月 31 日 /2021 年 1-12 月 (万美元)
投资性房地产公允价值变动	13,281.4	93,351.5	97,343.3
投资性房地产	1,214,988.3	1,388,038.5	1,526,950.4
项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年 1-12 月 (万美元)	2019 年 12 月 31 日 /2019 年 1-12 月 (万美元)	2018 年 12 月 31 日 /2018 年 4-12 月 (万美元)
投资性房地产公允价值变动	53,283.5	108,183.1	243,347.4
投资性房地产	2,138,045.9	2,065,666.4	1,785,564.6
项目	2018 年 3 月 31 日 /2018 财年 (万美元)	2017 年 3 月 31 日 /2017 财年 (万美元)	2016 年 3 月 31 日 /2016 财年 (万美元)
投资性房地产公允价值变动	168,079.1	65,542.6	68,242.1
投资性房地产	1,660,506.8	1,240,658.1	1,106,049.5
项目	2015 年 3 月 31 日 /2015 财年 (万美元)	2014 年 3 月 31 日 /2014 财年 (万美元)	2013 年 3 月 31 日 /2013 财年 (万美元)
投资性房地产公允价值变动	40,530.7	33,094.4	27,441.1
投资性房地产	928,155.4	739,597.0	596,956.8

如投资性房地产成本模式计量，发行人的营业收入不受影响，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 74,652.8 万美元、15,169.8 万美元（人民币 106,834.9 万元）、人民币-296,380.8 万元和人民币-52,167.5 万元，2022 年度及 2023 年度的净利润一定程度低于公允价值计量下的净利润。

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280,934.8万美元、279,886.4万美元（人民币1,982,351.6万元）、人民币2,022,609.7万元和人民币2,028,154.4万元，占总资产的比例分别为7.30%、8.45%、9.45%和9.54%，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

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
期初余额	2,022,609.7	1,982,351.6	1,956,598.7	280,934.8	308,040.4
应占合营企业（亏损）/利润	5,161.6	-56,433.3	33,884.2	4,811.3	4,641.5
对合营企业的注资	4,970.0	147,707.9	70,959.9	10,025.6	5,696.3
合营企业股利分配	-	-22,667.4	-17,916.7	-2,554.3	-9,495.7
处置合营企业股份给合资方	-	-3,782.4	-62,818.5	-8,869.3	-1,607.4
对合营企业的减资	-3,825.2	-12,522.4	-	-	-933.3
应占合营企业的其他综合收益	-620.9	2,006.9	1,501.4	213.2	1,317.7
转为持有待售资产	-	-14,000.0	-	-	-
财务报表折算差额	-140.8	-51.2	142.6	-4,674.9	-26,724.7
期末余额	2,028,154.4	2,022,609.7	1,982,351.6	279,886.4	280,934.8

发行人 2023 年末对合营企业投资余额较 2022 年末减少 1,048.4 万美元，降幅 0.37%；2024 年末较 2023 年末对合营企业投资余额增加人民币 40,258.1 万元，增幅 2.03%；2025 年 3 月末，发行人对合营企业投资余额较上年末增加人民币 5,544.7 万元，增幅为 0.27%。最近三年及一期末对合营企业投资余额整体较为稳定。

3、无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 70,394.8 万美元、67,810.3 万美元（人民币 480,279.9 万元）、人民币 468,278.2 万元和人民币 465,489.7 万元，占总资产的比例分别为 1.83%、2.05%、2.19%和 2.19%，报告期内发行人无形资产规模未发生重大变化。

4、其他长期投资

最近三年及一期末，发行人其他长期投资余额分别为 251,263.8 万美元、262,412.1 万美元（人民币 1,858,586.2 万元）、人民币 1,694,578.7 万元和人民币 1,674,357.7 万元。发行人 2023 年末其他长期投资余额较 2022 年末增加 11,148.3 万美元，增幅 4.44%；2024 年末较 2023 年末其他长期投资余额减少人民币 164,007.5 万元，降幅 8.82%；2025 年 3 月末，发行人其他长期投资较上年末减少人民币-20,221.0 万元，降幅 1.19%。最近一年及一期末，发行人前

五大其他长期投资余额情况如下：

发行人最近一年末前五大其他长期投资余额情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比
2024 年 12 月 31 日	1	LiFung	362,295.4	21.38%
	2	中远海运	253,106.1	14.94%
	3	丰巢	130,978.8	7.73%
	4	中金普洛斯 REIT	129,282.5	7.63%
	5	远程科技	86,247.5	5.09%
		合计	961,910.3	56.77%

发行人最近一期末前五大其他长期投资余额情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比
2025 年 3 月 31 日	1	LiFung	361,630.1	21.60%
	2	中远海运	253,106.1	15.12%
	3	中金普洛斯 REIT	143,315.6	8.56%
	4	丰巢	130,738.3	7.81%
	5	远程科技	85,967.0	5.13%
		合计	974,757.1	58.22%

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：%

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	142,990.9	5.84	134,562.3	5.69	100,135.7	2.74	14,138.1	2.74	9,883.3	2.35
减值损失	-5,715.8	-0.23	-4,641.2	0.20	-2,951.0	0.08	-416.6	-0.08	-424.6	-0.10
应收账款净值	137,275.1	5.61	129,921.1	5.49	97,184.7	2.66	13,721.5	2.66	9,458.7	2.25
与合营、联营企业	228,273.7	9.33	252,821.0	10.68	691,734.6	18.93	97,665.5	18.93	112,525.3	26.72

或少数股东相关的应收账款合计										
应收间接控股公司及其他关联方的款项	1,780,275.5	72.73	1,585,599.8	66.97	2,407,791.4	65.89	339,953.7	65.89	254,455.4	60.42
第三方贷款	13,751.4	0.56	13,761.4	0.58	15,964.2	0.44	2,254.0	0.44	3,238.5	0.77
保证金	89,308.0	3.65	91,814.2	3.88	94,993.2	2.60	13,412.0	2.60	15,612.7	3.71
其他应收款	193,895.7	7.92	284,323.0	12.01	340,762.1	9.32	48,111.9	9.32	24,576.0	5.84
减值损失	-3,935.7	-0.16	-3,919.5	-0.17	-3,084.1	-0.08	-435.4	-0.08	-147.0	-0.03
净其他应收款	189,960.0	7.76	280,403.5	11.84	337,678.0	9.24	47,676.5	9.24	24,429.0	5.80
预付款项	8,908.2	0.36	13,327.8	0.56	8,650.4	0.24	1,221.3	0.24	1,440.8	0.34
总计	2,447,751.9	100.00	2,367,648.8	100.00	3,653,996.5	100.00	515,904.5	100.00	421,160.4	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421,160.4万美元、515,904.5万美元（人民币3,653,996.5万元）、人民币2,367,648.8万元和人民币2,447,751.9万元，占总资产的比例分别为10.95%、15.58%、11.06%和11.52%。发行人2023年末应收账款及其他应收款余额较上年末增加94,744.1万美元，增幅为22.50%，主要系随着公司投资规模的扩大和销售收入的增加，与此相关的保证金、应收账款和其他应收款等也随之增加；2024年末应收账款及其他应收款余额较上年末减少人民币1,286,347.7万元，降幅为35.20%，主要系款项回收增多所致；2025年3月末，发行人应收账款及其他应收款余额较上年末增加3.38%。

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分别为9,458.7万美元、13,721.5万美元（人民币97,184.7万元）、人民币129,921.1万元和人民币137,275.1万元，其账期主要为1个月以内。

发行人最近一年末前五大应收账款情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2024 年 12 月 31 日	1	中国联合网络通信有限公司	17,233.5	13.26%	数据中心服务费及电费
	2	上海星北实业（集团）有限公司	10,046.2	7.73%	租金及管理费
	3	阿里巴巴信息港（广东）有限公司	9,334.4	7.18%	数据中心服务费及电费
	4	北京空港航空地面服务有限公司	8,589.7	6.61%	租金及管理费
	5	北京三快在线科技有限公司	8,090.2	6.23%	数据中心服务费及电费
	合计		53,294.0	41.01%	

发行人最近一期末前五大应收账款情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2025 年 3 月 31 日	1	中国联合网络通信有限公司	21,148.2	15.41%	数据中心服务费及电费
	2	阿里巴巴信息港（广东）有限公司	12,255.8	8.93%	数据中心服务费及电费
	3	上海星北实业（集团）有限公司	10,018.9	7.30%	租金及管理费
	4	北京三快在线科技有限公司	8,238.7	6.00%	数据中心服务费及电费
	5	北京空港航空地面服务有限公司	6,093.9	4.44%	租金及管理费
	合计		57,755.6	42.07%	

● 预付款项

最近三年及一期末，预付款项的余额分别为1,440.8万美元、1,221.3万美元（人民币8,650.4万元）、人民币13,327.8万元和人民币8,908.2万元，主要为预付电费、物流运输费和预付货款，预付款项金额不大。

发行人最近一年末前五大预付账款情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2024 年 12 月 31 日	1	双登集团股份有限公司	508.0	3.81%	预付货款
	2	国网北京市电力公司	288.5	2.16%	预付电费
	3	国网辽宁省电力有限公司	288.2	2.16%	预付电费
	4	国网山东省电力公司	282.4	2.12%	预付电费
	5	沈阳鑫达行商贸有限公司	261.7	1.96%	预付货款

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
		合计	1,628.8	12.22%	-

发行人最近一期末前五大预付账款情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2025 年 3 月 31 日	1	思爱普（中国）有限公司	730.9	8.21%	预付软件使用费
	2	双登集团股份有限公司	508.0	5.70%	预付货款
	3	国网北京市电力公司	331.1	3.72%	预付电费
	4	国网山东省电力公司	276.8	3.11%	预付电费
	5	国网辽宁省电力有限公司	219.9	2.47%	预付电费
		合计	2,066.7	23.20%	-

● 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及应收资产收储款。最近三年及一期末，其他应收款净值的余额分别为24,429.0万美元、47,676.5万美元（人民币337,678.0万元）、人民币280,403.5万元和人民币189,960.0万元，分别占全部应收账款及其他应收款的5.80%、9.24%、11.84%和7.76%。2023年末较2022年末，其他应收款净值增加23,247.5万美元，增幅95.16%，主要系应收资产收储款余额上升所致；2024年末较2023年末，发行人其他应收款净值减少人民币57,274.5万元，降幅16.96%，主要系收回资产收储款所致；2025年3月末，发行人其他应收款净值较2024年末减少人民币90,443.5万元，降幅为32.25%，主要系收回资产收储款所致。

● 按款项性质划分

发行人经营性及非经营性往来款的划分标准：发行人将和公司日常经营有关的应收账款及其他应收款划分为经营性的往来款，包括在经营过程中产生的保证金及押金、项目款等；将和公司日常经营无关的其他应收款划分为非经营的往来款。

截至 2024 年末，发行人按款项性质划分的应收及其他应收款如下：

项目	性质	金额 (万元人民币)	占 2024 年末总资产比例
应收及其他应收款	非经营性	314,883.0	1.47%

项目	性质	金额 (万元人民币)	占 2024 年末总 资产比例
	经营性	2,052,765.8	9.59%
	合计	2,367,648.8	11.06%

截至 2025 年 3 月末，发行人按款项性质划分的应收及其他应收款如下：

项目	性质	金额 (万元人民币)	占 2025 年 3 月末总资产比 例
应收及其他应收款	非经营性	332,109.3	1.56%
	经营性	2,115,642.6	9.96%
	合计	2,447,751.9	11.52%

截止 2024 年 12 月 31 日，发行人与其中前五大债务方经营性应收款项的形成原因、账龄情况、回款安排、报告期内回款情况等具体如下：

序号	单位名称	是否 为关 联方	金额 (万元人民币)	截至报告期 末账龄	坏账 准备	款项性质	截止 2025 年 3 月末回款 情况	后续回款安排
1	同受普洛斯集团最终控股公司控制的子公司一	是	523,064.65	一年以内	无	物流不动产基金份额转让对价 ⁵	待回款	普洛斯集团通过减持物流不动产基金份额的回款结算
2	同受普洛斯集团最终控股公司控制的子公司二	是	233,139.23	一年以内	无	物流不动产项目股权转让定金 ⁶	待回款	由物流不动产项目转入基金收回对价款后结算
3	同受普洛斯集团最终控股公司控制的子公司三	是	168,714.85	一年以内	无	物流不动产项目股权转让定金 ⁷	截止 2025 年 3 月末，已回款人民币 15,734.7 万元	由物流不动产项目股权转入基金收回对价款后结算
4	广东省地方产业投资公司	否	53,749.87	一年以内	无	物流不动产项目股权转让对价	截止 2025 年 3 月末，已回款人民币 4665.7 万元	根据转股协议的回款时间表结算（预计自报告期末起 10 个月内回款）

⁵ 为更有效地推进后续资产货币化工作，发行人将其持有的中国收益基金五期的份额转让予同受普洛斯集团最终控股公司控制的子公司。该应收对价款通过集团向第三方转让中国收益五期份额的回款结算

⁶ 该物流不动产项目股权转让定金产生于以前年度普洛斯集团内部重组安排，发行人将其持有的物流不动产项目转让予同受普洛斯集团最终控股公司控制的子公司。随着资产货币化的持续推进，该应收款由物流不动产项目股权转入基金收回对价款后结算。

⁷ 为更有效地推进后续资产货币化工作，发行人将其持有的中国收益基金五期的份额转让予同受普洛斯集团最终控股公司控制的子公司。该应收对价款通过集团向第三方转让中国收益五期份额的回款结算

5	普洛斯集团管理的第十期收益基金	是	32,290.26	一年以内	无	物流不动产项目股权转让对价	截止 2025 年 3 月末, 已全部回款	
-	合计		1,010,958.86					

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 148,942.6 万美元、113,207.1 万美元（人民币 801,811.7 万元）、人民币 894,817.6 万元和人民币 808,696.1 万元，占总资产的比例分别为 3.87%、3.42%、4.18%和 3.81%，报告期内发行人现金及现金等价物较为充裕，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。2023 年末较 2022 年末，现金及现金等价物减少 35,735.5 万美元，降幅 23.99%；2024 年末较 2023 年末现金及现金等价物增加了人民币 93,005.9 万元，增幅 11.60%；2025 年 3 月末，发行人现金及现金等价物余额为人民币 808,696.1 万元，较上年末下降人民币 86,121.5 万元，降幅 9.62%。

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：%

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	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	3,823,209.5	44.72	4,403,776.3	51.18	3,400,228.2	34.83	480,075.1	34.83	761,649.3	41.84
递延所得税负债	763,266.3	8.93	762,707.0	8.86	880,447.4	9.02	124,309.6	9.02	141,796.0	7.79
其他非流动负债	521,644.3	6.10	532,544.3	6.20	533,866.4	5.47	75,376.1	5.47	71,151.2	3.91
非流动负债合计	5,108,120.1	59.75	5,699,027.6	66.24	4,814,542.0	49.32	679,760.8	49.32	974,596.5	53.54
流动负债：		0.00								
贷款及短期借款	1,769,972.9	20.70	1,222,753.1	14.21	2,774,319.4	28.42	391,703.6	28.42	210,484.4	11.56
应付及其他应付款项	1,329,281.8	15.55	1,286,373.9	14.95	1,355,553.0	13.89	191,389.5	13.89	171,742.8	9.43
应交税金	94,029.0	1.10	146,050.3	1.70	181,592.8	1.86	25,638.9	1.86	39,535.0	2.17
持有待售负债	248,458.7	2.91	249,962.1	2.90	635,520.2	6.51	89,728.5	6.51	424,057.4	23.29
流动负债合计	3,441,742.4	40.25	2,905,139.4	33.76	4,946,985.4	50.68	698,460.5	50.68	845,819.6	46.46
负债合计	8,549,862.5	100.00	8,604,167.0	100.00	9,761,527.4	100.00	1,378,221.3	100.00	1,820,416.1	100.00

发行人的负债主要由贷款及长期借款、贷款及短期借款、递延所得税负债、其他非流动负债、应付及其他应付款项及持有待售负债等组成，最近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 974,596.5 万美元、679,760.8 万美元（人民币 4,814,542.0 万元）、人民币 5,699,027.6 万元和人民币 5,108,120.1 万元，占总负债的比例为 53.54%、49.32%、66.24%和 59.75%；流动负债余额为 845,819.6 万美元、698,460.5 万美元（人民币 4,946,985.4 万元）、人民币 2,905,139.4 万元和人民币 3,441,742.4 万元，占负债总额的比例分别为 46.46%、50.68%、33.76%和 40.25%。从结构上来看，发行人的负债主要以长期负债为主，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 972,133.7 万美元、871,778.7 万美元（人民币 6,174,547.6 万元）、人民币 5,626,529.4 万元和人民币 5,593,182.4 万元。由于发行人的仓储等项目开发的银行借款主要以长周期的固定资产贷款为主，因此发行人短期负债相应规模较小。2023 年末较 2022 年末，贷款及长、短期借款减少 100,355.0 万美元，降幅 10.32%；2024 年末较 2023 年末贷款及长、短期借款减少人民币 548,018.2 万元，降幅 8.88%；2025 年 3 月末，发行人贷款及长、短期借款余额较 2024 年末减少人民币 33,347 万元，降幅为 0.59%。

发行人最近三年及一期末贷款及长、短期借款情况表

单位：%

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贷款及长期借款	3,823,209.5	68.35	4,403,776.3	78.27	3,400,228.2	55.07	480,075.1	55.07	761,649.3	78.35
贷款及短期借款	1,769,972.9	31.65	1,222,753.1	21.73	2,774,319.4	44.93	391,703.6	44.93	210,484.4	21.65
合计	5,593,182.4	100.00	5,626,529.4	100.00	6,174,547.6	100.00	871,778.7	100.00	972,133.7	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 141,796.0 万美元、

124,309.6 万美元（人民币 880,447.4 万元）、人民币 762,707.0 万元和人民币 763,266.3 万元，占负债总额的比例分别为 7.79%、9.02%、8.86%和 8.93%。2023 年末较 2022 年末减少 17,486.4 万美元，降幅 12.33%；2024 年末较 2023 年末减少人民币 117,740.4 万元，降幅 13.37%；2025 年 3 月末，发行人递延所得税负债余额较 2024 年末增加 559.3 万元，增幅为 0.07%。

3、其他非流动负债

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，发行人其他非流动负债余额分别为 71,151.2 万美元、75,376.1 万美元（人民币 533,866.4 万元）、人民币 532,544.3 万元和人民币 521,644.3 万元，占负债总额的比例分别为 3.91%、5.47%、6.19%和 6.10%。发行人最近三年及一期末的其他非流动负债余额呈小幅波动，2023 年末较 2022 年末增加 4,224.9 万美元，增幅 5.94%，主要系数据中心业务扩张，长期应付租赁款余额上升所致；2024 年末较 2023 年末减少人民币 1,322.1 万元，降幅为 0.25%；2025 年 3 月末较上年末减少人民币 10,900.0 万元，降幅为 2.05%。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其他非流动负债组成情况表

单位：%

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
已收保证金	24,810.7	4.76	26,400.2	4.96	21,132.2	3.96	2,983.6	3.96	4,102.8	5.77
应付员工奖金激励	-	-	-	-	8,240.8	1.54	1,163.5	1.54	1,175.8	1.65
收购子公司及合营公司应付对价	-	-	-	-	24,339.8	4.56	3,436.5	4.56	3,494.8	4.91
来自少数股东的借款	180.0	0.03	440.0	0.08	522.0	0.10	73.7	0.10	40.6	0.06
来自第三方的借款	2,517.9	0.48	2,514.8	0.47	3,090.9	0.58	436.4	0.58	234.8	0.33
来自联营企业的借款	41,519.8	7.96	44,124.8	8.29	28,644.0	5.37	4,044.2	5.37	-	-
来自其他关联公司的借款	71,398.2	13.69	71,398.2	13.41	71,398.2	13.37	10,080.6	13.37	10,251.6	14.41

租赁负债	237,292.0	45.49	242,000.9	45.44	223,102.0	41.80	31,499.6	41.80	26,507.9	37.25
已收处置其他长期投资保证金	34,870.5	6.68	34,870.5	6.55	40,012.9	7.49	5,649.4	7.49	9,741.2	13.69
应付融资租赁款项	97,881.6	18.76	99,824.0	18.74	107,752.1	20.18	15,213.4	20.18	15,121.3	21.25
递延收益	4,955.7	0.95	5,153.0	0.97	-	-	-	-	-	-
其他	6,217.88	1.19	5,817.9	1.09	5,631.5	1.05	795.2	1.05	480.4	0.68
总计	521,644.3	100.00	532,544.3	100.00	533,866.4	100.00	75,376.1	100.00	71,151.2	100.00

4、应付及其他应付款项

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他应付款构成。

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 171,742.8 万美元、191,389.5 万美元（人民币 1,355,553.0 万元）、人民币 1,286,373.9 万元和人民币 1,329,281.8 万元，占负债总额的比例分别为 9.43%、13.89%、14.95%和 15.55%。2023 年末较 2022 年末应付账款及其他应付款项增加 19,646.7 万美元，增幅 11.44%；2024 年末较 2023 年末应付账款及其他应付款项减少人民币 69,179.1 万元，降幅 5.10%；2025 年 3 月末，发行人应付账款及其他应付款项较上年末增加人民币 42,907.9 万元，增幅为 3.34%。

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：%

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	53,501.2	4.02	58,944.2	4.58	31,870.8	2.35	2,356.7	1.23	1,259.6	0.73
应付票据	17,989.5	1.35	14,992.4	1.17	2,943.7	0.22	415.6	0.22	-	-
预提工程款	184,398.1	13.87	278,636.6	21.66	325,141.7	23.98	45,906.5	23.98	46,342.6	26.97

预提营业费用	67,615.5	5.09	70,729.8	5.50	62,251.1	4.59	8,789.2	4.59	11,802.1	6.87
合同负债	28,045.1	2.11	19,444.9	1.51	20,286.0	1.50	2,864.2	1.50	3,071.1	1.79
应付利息	44,020.9	3.31	52,080.3	4.05	60,557.6	4.47	8,550.1	4.47	8,394.6	4.89
预收保证金	43,416.5	3.27	43,518.5	3.38	136,924.4	10.10	19,332.2	10.10	9,363.4	5.45
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	716,447.4	53.90	580,348.8	45.12	508,763.5	37.53	71,831.9	37.53	58,938.5	34.32
间接控股公司和其他关联公司借款应付利息	3,433.5	0.26	3,433.5	0.27	3,433.5	0.25	484.8	0.25	493.0	0.29
少数股东借款	7,264.9	0.55	7,004.9	0.54	3,917.0	0.29	553.0	0.29	3,210.5	1.87
少数股东借款的应付利息	6,574.2	0.49	6,467.7	0.50	6,000.8	0.44	847.2	0.44	668.5	0.39
合营企业借款	2,029.7	0.15	2,033.4	0.16	2,003.4	0.15	282.9	0.15	282.9	0.16
联营企业借款的应付利息	372.2	0.03	294.0	0.02	12.8	0.00	1.8	0.00	-	-
第三方企业借款	600.0	0.05	600.0	0.05	-	-	-	-	-	-
第三方企业借款的应付利息	297.9	0.02	282.5	0.02	141.0	0.01	19.9	0.01	20.2	0.01
收购子公司的应付对价	23,492.1	1.77	23,492.8	1.83	32,890.5	2.43	4,643.8	2.43	6,041.8	3.52
出售投资性房产的预提费用和已收保证金	12,564.7	0.95	12,564.7	0.98	38,437.3	2.84	5,426.9	2.84	5,519.0	3.21
其他应付款	72,393.6	5.45	67,296.2	5.23	92,421.0	6.82	15,192.1	7.94	13,862.6	8.07
租赁负债	19,667.1	1.48	20,796.2	1.62	20,170.9	1.49	2,847.9	1.49	2,472.4	1.44
应付融资租赁	25,157.7	1.89	23,412.5	1.82	7,386.0	0.54	1,042.8	0.54	-	-
总计	1,329,281.7	100.00	1,286,373.9	100.00	1,355,553.0	100.00	191,389.5	100.00	171,742.8	100.00

● 预提工程款

发行人的预提工程款在全部应付及其他应付款项中占比较高，报告期内均超过 20%。最近三年及一期末，应付工程土地款的余额分别为 46,342.6 万美元、45,906.5 万美元(人民币 325,141.7 万元)、人民币 278,636.6 万元和人民币 184,398.1 万元，均为建筑工程款的预提款。

发行人最近一年末应付工程土地款前五大情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2024 年 12 月 31 日	1	上海海怡建设（集团）有限公司	26,021.3	9.34%	应付工程款
	2	浙江天勤建设有限公司	21,664.6	7.78%	应付工程款
	3	太极计算机股份有限公司	17,398.0	6.24%	应付工程款
	4	中如建设集团有限公司	13,233.0	4.75%	应付工程款
	5	恒华数字科技集团有限公司	7,686.7	2.76%	应付工程款
	合计		86,003.6	30.87%	

发行人最近一期末应付工程土地款前五大情况

单位：万元人民币

截至日	排名	名称	金额	占比	备注
2025 年 3 月 31 日	1	太极计算机股份有限公司	17,214.5	9.34%	应付工程款
	2	上海海怡建设（集团）有限公司	17,171.1	9.31%	应付工程款
	3	恒华数字科技集团有限公司	6,853.4	3.72%	应付工程款
	4	英之杰建设工程有限公司	5,409.9	2.93%	应付工程款
	5	中建三局集团有限公司	5,409.9	2.93%	应付工程款
	合计		52,058.8	28.23%	

5. 发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,020,004.1 万美元、927,772.6 万美元（人民币 6,571,136.0 万元）、人民币 6,069,280.4 万元和人民币 6,027,293.0 万元，占各期末总负债的比例分别为 56.03%、67.32%、70.54%和 70.50%。截至 2024 年末，发行人一年内到期的有息债务占有息债务总额的比例为 21.04%；银行借款占有息债务的比例为 69.45%，银行借款与应付债券余额之和占有息负债余额的比例为 80.25%。

（1）最近三年末，发行人有息负债余额和类型如下：

发行人近三年有息负债余额和类型情况

单位：%

项目	一年以内 (含 1 年) (亿元人民币)		2024 年末 (亿元人民币)		2023 年末 (亿元人民币)		2023 年末 (亿美元)		2022 年末 (亿美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	103.9	81.36	421.5	69.45	407.5	62.01	57.5	62.01	59.7	58.53
其中担保贷款	35.7	27.96	332.6	54.80	261.4	39.78	36.9	39.78	35.8	35.10
其中：政策性银行	-	-	0.1	0.01	-	-	-	-	-	-

国有六大行	14.4	11.28	159.6	26.30	184.8	28.12	26.1	28.12	25.1	24.61
股份制银行	62.5	48.94	204.9	33.76	161.4	24.56	22.8	24.56	24.1	23.63
地方城商行	1.6	1.25	2.5	0.41	1.9	0.29	0.3	0.29	0.4	0.39
地方农商行	0.2	0.16	2.8	0.46	-	-	-	-	-	-
其他银行	25.2	19.73	51.7	8.51	59.4	9.04	8.3	9.04	10.1	9.90
债券融资	15.6	12.22	65.5	10.80	210.0	31.96	29.7	31.96	37.5	36.76
其中：公司债券	15.6	12.22	65.5	10.80	210.0	31.96	29.7	31.96	37.5	36.76
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	7.2	5.64	114.3	18.83	35.8	5.45	5.1	5.45	4.4	4.31
其中：信托融资	2.8	2.19	12.2	2.01	-	-	-	-	-	-
融资租赁	4.4	3.45	38.6	6.36	35.8	5.45	5.1	5.45	4.4	4.31
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他金融机构贷款	-	-	63.5	10.46	-	-	-	-	-	-
其他融资	1.0	0.78	5.6	0.92	3.8	0.58	0.5	0.58	0.4	0.39
合计	127.7	100.00	606.9	100.00	657.1	100.00	92.8	100.00	102.0	100.00

(2) 截至最近一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：%

项目	一年以内（含1年） （亿元人民币）		2025年3月末 （亿元人民币）	
	金额	占比	金额	占比
银行贷款	118.8	65.10	433.5	71.93
其中担保贷款	81.7	44.77	366.6	60.83
其中：政策性银行				
国有六大行				
股份制银行				
地方城商行				
地方农商行				
其他银行	118.8	65.10	433.5	71.93
债券融资	55.4	30.36	55.4	9.20
其中：公司债券	55.4	30.36	55.4	9.20
企业债券				
债务融资工具				
非标融资	7.3	3.99	108.4	17.97
其中：信托融资	2.8	1.53	8.1	1.33
融资租赁	4.5	2.46	38.0	6.30
保险融资计划				
区域股权市场融资				
其他非金融机构贷款	-		62.3	10.34
其他融资	1.0	0.55	5.4	0.90
合计	182.5	100.00	602.7	100.00

(3) 最近三年及一期末，发行人有息债务期限结构情况、信用融资与担

保融资分布情况如下：

发行人报告期内有息债务期限结构情况

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
短期有息债务	1,824,692.3	1,276,600.1	2,807,796.8	396,430.2	216,450.2
其中：银行借款及其他金融机构_抵押	816,737.5	356,868.8	257,814.4	36,400.6	25,818.9
银行借款及其他金融机构_信用	398,919.3	710,378.9	1,064,181.4	150,250.8	114,713.7
股东借款及少数股东借款	7,264.9	7,004.9	3,917.0	553.0	3,210.5
合联营及第三方借款	2,629.7	2,633.4	2,003.5	282.9	282.9
应付债券	554,316.1	155,505.4	1,452,323.6	205,052.2	69,951.8
租赁负债	19,667.1	20,796.2	20,170.9	2,847.9	2,472.4
融资租赁款	25,157.7	23,412.5	7,386.0	1,042.8	-
长期有息债务	4,202,600.7	4,792,680.3	3,763,339.2	531,342.4	803,553.9
其中：银行借款及其他金融机构_抵押	2,849,270.1	2,969,041.9	2,356,153.3	332,663.1	331,674.5
银行借款及其他金融机构_信用	973,939.4	935,376.3	396,512.6	55,983.3	125,166.0
股东借款及少数股东借款	180.0	440.0	522.0	73.7	40.6
应付债券	-	499,358.1	647,562.3	91,428.7	304,808.8
租赁负债	237,292.0	242,000.9	223,102.0	31,499.6	26,507.9
合联营及第三方借款	44,037.7	46,639.1	31,734.9	4,480.6	234.8
融资租赁款	97,881.5	99,824.0	107,752.1	15,213.4	15,121.3
合计	6,027,293.0	6,069,280.4	6,571,136.0	927,772.6	1,020,004.1

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。

报告期内发行人未到期的有息债务担保方式情况

单位：%

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	3,666,007.6	60.82	3,325,910.7	54.80	2,613,967.7	39.78	369,063.7	39.78	357,493.4	35.05
信用借款	1,426,971.0	23.68	1,702,472.6	28.05	1,498,871.4	22.81	211,624.3	22.81	243,648.5	23.89
应付债券	554,316.1	9.20	654,863.5	10.79	2,099,885.9	31.96	296,480.9	31.96	374,760.6	36.74
租赁负债	256,959.1	4.26	262,797.1	4.33	243,272.9	3.70	34,347.5	3.70	28,980.3	2.84
融资租赁款	123,039.2	2.04	123,236.5	2.03	115,138.1	1.75	16,256.2	1.75	15,121.3	1.48

项目	2025 年 3 月末 (万元人民币)		2024 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万元人民币)		2023 年末 (万美元)		2022 年末 (万美元)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	6,027,293.0	100.00	6,069,280.4	100.00	6,571,136.0	100.00	927,772.6	100.00	1,020,041.0	100.00

(4) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 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

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年 (万美元)
经营活动产生的现金流量净额	55,908.0	366,918.5	404,674.9	57,696.10	53,126.0
投资活动产生/(使用)的现金流量净额	-19,030.0	996,535.9	-330,324.5	-49,972.80	-237,868.5
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	91,837.3	-1,467,647.1	-768,130.4	-106,989.80	300,737.7
现金及现金等价物增加/(减少)的净额	128,715.3	-104,192.7	-693,780.0	-99,266.5	115,995.2
期末现金及现金等价物	776,542.6	647,928.3	751,113.0	106,049.0	207,012.3

1、经营活动现金流分析

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 53,126.0 万美元、57,696.1 万美元（人民币 404,674.9 万元）、人民币 366,918.5 万元和人民币 55,908.0 万元。

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。2023 年度较 2022 年度经营活动现金流量净额增加 4,570.1 万美元，增幅 8.60%。2024 年度较 2023 年度减少人民币 37,756.4 万元，降幅为 9.33%，主要系工业物流基础设施租金及相关服务收入下降所致。

2、投资活动现金流分析

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人投资活动产生/(使用)的现金流量净额分别为-237,868.5 万美元、-49,972.8 万美元（人民币-330,324.5 万元）、人民币 996,535.9 万元和人民币-19,030 万元。2022 年及 2023 年投资活动现

金净流出分别为 23.8 亿美元和 5.00 亿美元（人民币 33.0 亿元），净流出呈收窄趋势，2024 年度的投资活动实现现金净流入人民币 99.7 亿元，投资活动现金流转正，2025 年一季度投资活动现金净流出人民币 1.9 亿元。公司长期以来，在确保流动性健康稳定的情况下，适时调整各类业务的投资节奏，持续为投资人创造价值。

2022 年度、2023 年度投资活动现金呈现净流出，其主要投向包括：

（1）工业物流基础设施业务投资性房地产开发支付的款项及收购子公司的款项等：2022 年度该项合计约 10.3 亿美元，2023 年度该项合计约 10.5 亿美元（约人民币 73.6 亿元）。预计的收益实现方式为工业物流基础设施资产的日常运营收益及资产货币化⁸；参考发行人于过去年度设立各类物流不动产收益型基金，资产货币化一般会在资产完工后的 2-3 年内完成。

（2）工业物流基础设施业务发行人作为基金有限合伙人认购其管理的物流不动产基金份额而支付的款项等：2022 年度该项合计约 1.3 亿美元，2023 年度该项合计约 2.0 亿美元（约人民币 14.1 亿元）。预计的收益实现方式为物流不动产基金的分红、项目端退出、基金整体退出或基金持有份额的转让，预计回收周期一般在 4-7 年。

（3）处于发展期的大数据基础设施业务支付收购子公司对价、向合营公司的注资、支付购买固定资产款项等：2022 年度该项合计约 9.2 亿美元，2023 年度该项合计约 3.7 亿美元（约人民币 26.3 亿元）。预计的收益实现方式为大数据基础设施资产的日常运营收益、资产货币化或其他资产证券化方式。参考发行人于近期设立的数据中心收益型基金，资产货币化一般会在该类资产完工后的 3-4 年内完成。

（4）向普洛斯集团及其所属企业等关联方的暂借款等：2022 年度该项流出约 15.2 亿美元，2023 年度该项流出约 3.9 亿美元（约人民币 26.6 亿元）。2022 年-2023 年，该项净流出持续下降。2024 年该项净流入约人民币 55.3 亿元。普洛斯中国与普洛斯集团及其所属企业等关联方的非经营性其他应收款为集团间资金往来，并参照市场利率计息。同时，普洛斯集团设立了关联交易委员会对此类交易进行独立审核。相关款项一般会在 1-2 年内结算。

⁸ 资产货币化是指普洛斯中国将其通过资产负债表持有并开发的项目，在其达到稳定运营状态后转让予由普洛斯中国募集设立及管理的基金，从而实现资本循环的业务闭环。

2024 年度投资活动现金流量实现净流入，主要是前述资产货币化及暂借款资金回笼实现的现金流入所致。

发行人的项目开发方式分为自持开发和通过基金持有开发两种情形。自持项目开发所需资金来源包括公司的资本金投入和银行借款，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对在建、拟建项目的资本金投入已基本完成，后续投资将主要以银行借款形式投入；基金持有项目开发所需资金来源包括基金投资人在基金中认缴的有限合伙份额和银行借款，发行人在开发基金中的持有比例一般为 15%至 30%，较自持开发情形下，对于发行人的资本金投入需求大幅减少，同时，目前持有待开发项目的基金均为非并表基金，未来现金流量表中整体投资活动现金流出也会进一步减少。

2025 年一季度投资活动现金流量呈现小额净流出，主要是投资性房地产开发中所需投入开支及大数据基础设施业务相关支出等所致。

综上所述，发行人投资活动现金流出预期均可得到回收，预计收益实现方式及回收周期较为明确，且发行人践行资产货币化策略，持续推进重资产模式向轻资产模式的转型，也有助于改善未来投资现金流状况。因此，对本次债券偿付能力无重大不利影响。

3、筹资活动现金流分析

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人筹资活动（使用）/产生的现金流量净额分别为 300,737.7 万美元、-106,989.8 万美元（人民币-768,130.4 万元）、人民币-1,467,647.1 万元和人民币 91,837.3 万元，呈波动趋势。

发行人 2023 年度筹资活动（使用）/产生的现金流量净额较 2022 年度减少 407,727.5 万美元，降幅 135.58%，主要系 2023 年通过将持有物业的子公司转入由公司管理的基金和 REITs 实现的现金回款，进行了部分债务的偿还导致筹资活动净现金流入下降。发行人 2024 年度筹资活动（使用）/产生的现金流量净额较 2023 年度减少人民币 699,516.70 万元，降幅为 91.07%，主要系 2024 年度通过将资产货币化实现的现金回款进行了债务偿还的规模较大所致。

（四）偿债能力分析

1、长期偿债能力分析

发行人报告期内长期偿债能力指标

项目	2025 年 1-3 月/末 (万元人民币)	2024 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万美元)	2022 年度/末 (万美元)
长期债务	4,202,600.8	4,792,680.8	3,763,339.2	531,342.4	803,553.9
总债务	6,027,293.0	6,069,280.4	6,571,136.0	927,772.6	1,020,004.1
EBITDA 利息保障倍数	0.08	-1.42	1.86	1.86	5.13
经营性净现金流/利息支出	0.73	1.06	0.88	0.88	1.01
资产负债率	40.24%	40.19%	41.62%	41.62%	47.33%

发行人报告期内的长期债务呈现波动趋势，主要受银行借款及其他金融机构、应付债券余额变动所致。最近三年及一期末，发行人长期债务分别为 803,553.9 万美元、531,342.4 万美元（人民币 3,763,339.2 万元）、人民币 4,792,680.8 万元和人民币 4,202,600.8 万元，占总债务的比重分别为 78.78%、57.27%、78.97% 和 69.73%。

EBITDA 利息保障倍数反映企业息税折旧摊销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 5.13、1.86、-1.42 和 0.08。发行人最近三年的 EBITDA 利息保障倍数呈下降趋势，2024 年为负值，主要系 EBITDA 下降所致；发行人最近一期 EBITDA 保障倍数转为正值。

最近三年及一期，发行人经营性净现金流/利息支出分别为 1.01、0.88、1.06 和 0.73。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 47.33%、41.62%、40.19% 和 40.24%，发行人严格执行较为稳健的财务管理政策，报告期内资产负债率保持在较低水平。

2、短期偿债能力分析

发行人报告期内短期偿债能力指标

项目	2025 年 1-3 月/末 (万元人民币)	2024 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万美元)	2022 年度/末 (万美元)
短期债务	1,824,692.2	1,276,599.6	2,807,796.8	396,430.2	216,450.2
总债务	6,027,293.0	6,069,280.4	6,571,136.0	927,772.6	1,020,004.1
经营性现金流净额	55,908.0	366,918.5	404,674.9	57,696.1	53,126.0
经营性现金流净额/短期债务	0.12	0.29	0.14	0.15	0.25
流动比率	1.14	1.37	1.22	1.22	1.46
速动比率	1.14	1.37	1.22	1.22	1.46

项目	2025 年 1-3 月/末 (万元人民币)	2024 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万元人民币)	2023 年度/末 (万美元)	2022 年度/末 (万美元)
EBITDA	5,841.0	-491,408.7	861,258.1	122,291.4	268,671.2
EBITDA/短期债务	0.01	-0.38	0.31	0.31	1.24

最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为1.46、1.22、**1.37**和**1.14**，速动比率分别为1.46、1.22、**1.37**和**1.14**。发行人当前资产流动性较为稳定，流动比率及速动比率存在小幅波动，短期偿债能力较强。

最近三年及一期末，发行人短期债务分别为216,450.2万美元、396,430.2万美元（人民币 2,807,796.8 万元）、人民币 1,276,599.6 万元和人民币 1,824,692.2 万元，2024 年末和 2025 年 3 月末较 2023 年末分别大幅下降人民币 1,531,197.2 万元和人民币 983,104.6 万元，降幅分别为 54.53%、35.01%。最近三年及一期末，短期债务占总债务的比重分别为 21.22%、42.73%、21.02% 和 30.27%，EBITDA/短期债务指标分别为 1.24、0.31、-0.38 及 0.01。

（五）盈利能力分析

发行人报告期内主要盈利数据表

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
营业收入	195,909.7	781,772.4	917,345.7	130,255.4	120,531.0
其他业务收入	-11,535.9	51,126.7	40,506.7	5,751.6	313.8
营业成本	-112,985.4	-444,403.50	-457,684.80	-64,987.4	-56,484.9
其他费用	-35,140.1	-227,606.0	-177,282.9	-25,172.4	-29,699.4
投资性房地产公允价值变动	-58,997.7	-794,234.1	93,536.8	13,281.4	93,351.5
应占合营企业（亏损）/利润（扣除所得税费用）	5,161.6	-56,433.3	33,884.2	4,811.3	4,641.5
应占联营企业（亏损）/利润（扣除所得税费用）	-6,772.7	-35,743.4	-18,574.0	-2,637.4	11,855.2
营业（亏损）/利润	-24,360.5	-725,521.2	431,731.7	61,302.5	144,508.7
净财务费用	-58,200.6	-225,204.3	-359,388.3	-51,030.1	-54,811.6
处置子公司收益	-11,089.4	34,858.3	215,146.5	30,548.8	123,000.2
处置投资性房地产收益	-	-1,495.8	46,368.1	6,583.9	302.0
税前（亏损）/利润	-93,650.5	-917,363.0	333,858.0	47,405.1	212,999.3
所得税费用	-2,765.3	25,306.6	-156,870.5	-22,274.3	-68,332.9
净（亏损）/利润	-96,415.8	-892,056.4	176,987.5	25,130.8	144,666.4
归属于：本公司股东	-74,713.9	-646,278.7	61,298.5	8,703.9	129,029.8
少数股东	-21,701.9	-245,777.7	115,689.0	16,426.9	15,636.6

1、营业收入

发行人营业收入包括工业物流基础设施等租金和其他业务收入，其中工业物流基础设施等租金收入占营业收入的比重超过50%。**2022-2024年度及2025年一季度**，发行人营业收入分别为120,531.0万美元、130,255.4万美元（人民币917,345.7万元）、人民币781,772.4万元和人民币195,909.7万元，最近三年呈现波动的态势。2023年度较2022年度增加9,724.4万美元，增幅8.07%；**2024年度较2023年度减少135,573.3万元人民币，降幅为14.78%。**

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。**2022-2024年度及2025年一季度**，发行人主营业务成本分别为56,484.9万美元、64,987.4万美元（人民币457,684.8万元）、人民币444,403.5万元和人民币112,985.4万元。发行人近三年主营业务成本呈波动上升趋势。2023年度较2022年度增加8,502.5万美元，增幅15.05%，主要系随着数据中心和冷链业务的发展而导致运营成本的增加，如维护费用、使用权资产和机器设备的折旧费用等；**2024年度较2023年度下降人民币13,281.30万元，降幅2.90%。**

2022-2024年度及2025年一季度，发行人营业毛利率分别为53.14%、50.11%、**43.15%和42.33%**，毛利率下降主要系发行人持续的资产货币化策略，毛利率较高的租金及相关服务收入占比下降所致；数据中心服务及其他业务中的冷链服务处于运营爬坡期，收入规模相对较小，而折旧摊销等固定成本较高，业务收入成本呈倒挂，未来随着上架率及收入扩大，业务毛利率将逐步提升。**2022-2024年度及2025年一季度**，发行人工业物流基础设施等租金业务的毛利率分别为74.05%、74.55%、**73.99%和74.00%**，保持较高水平。

3、其他费用

2022-2024年度及2025年一季度，发行人的其他费用主要包括管理费用和销售费用等，**2022-2024年度及2025年一季度**分别为29,699.4万美元、25,172.4万美元（人民币177,282.9万元）、人民币227,606.0万元和人民币35,140.1万元。2023年度，发行人的其他费用较2022年度减少4,527.0万美元，降幅15.24%；**2024年度较2023年度增加人民币50,323.1万元，增幅28.39%。**

4、净财务费用

2022-2024年度及2025年一季度，发行人的净财务费用分别为54,811.6万美元、51,030.1万美元（人民币359,388.3万元）、人民币225,204.3万元和人民币-58,200.6万元。2023年度较2022年度下降3,781.5万美元，降幅6.90%；2024年度较2023年度减少人民币134,184.0万元，降幅为37.34%，主要系偿还借款规模增加所致。

项目	2025年3月末 (万元人民币)	2024年度 (万元人民币)	2023年度 (万元人民币)	2023年度 (万美元)	2022年度 (万美元)
利息收入	-23,091.0	-87,993.8	-105,977.4	-15,047.9	-13,665.7
借款成本总额	75,039.8	346,976.4	463,073.2	65,752.4	52,405.7
减：投资性房地产资本化的借款成本	-1,083.2	-13,736.4	-20,996.4	-2,981.3	-2,598.5
借款成本净额	73,956.6	333,240.0	442,076.8	62,771.1	49,807.2
汇兑损失/(收益) ⁹	7,335.0	-20,041.9	23,288.9	3,306.9	18,670.1
净财务费用	58,200.6	225,204.3	359,388.3	51,030.1	54,811.6

5、投资性房地产公允价值变动

2022-2024年度及2025年一季度，发行人投资性房地产公允价值变动分别为93,351.5万美元、13,281.4万美元（人民币93,536.8万元）、人民币-794,234.1万元和人民币-58,997.7万元。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处在较高水平，市场租金总体保持稳定，因此2022年度及2023年度发行人投资性房地产的公允价值变动为正，对于发行人的净利润增加起到重要的作用。2024年度及2025年一季度，发行人投资性房地产公允价值形成亏损分别为人民币794,234.1万元和人民币58,997.7万元，主要系发行人针对部分供需关系存在挑战的地区，主动调整投资性房地产相关估值。在客观反映市场环境的同时，更加稳健地列报投资性房地产的公允价值。

6、净利润

2022-2024年度及2025年一季度，发行人净利润分别为144,666.4万美元、25,130.8万美元（人民币176,987.5万元）、人民币-892,056.4万元和人民币-96,415.8万元，发行人净利润率分别为120.02%、19.29%、-114.11%和-49.21%。发行人报告期内净利润持续下滑的主要原因如下：

2022年度净利润为14.5亿美元，较2021年度的18.9亿美元减少4.4亿

⁹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。

美元，主要系受到二级市场股价波动及一级市场融资活动持续低迷的影响，其他长期投资公允价值变动收益较 2021 年度减少 3.5 亿美元，应占联营企业利润较 2021 年度减少 3.8 亿美元。

2023 年度净利润为 2.5 亿美元，较 2022 年度的 14.5 亿美元减少 12.0 亿美元，主要系：(1) 2022 年度确认了集团内基金管理业务重组收益 9.4 亿美元，而 2023 年度无该重组收益；(2) 2023 年度投资性房地产公允价值变动收益较 2022 年度减少 8.0 亿美元。

2024 年度净亏损为人民币 89.2 亿元，较 2023 年度净利润人民币 17.7 亿元减少人民币 106.9 亿元，主要系：(1) 发行人对短期供需关系出现不平衡的区域和业态，主动计提了投资性房地产公允价值损失人民币 79.4 亿元，合营企业权益法确认损失人民币 4.9 亿元。受市场不确定性的影响，发行人密切监控投资性物业公允价值的变化情况，力争平衡、客观地反映相关资产的市场运营现状表现；(2) 2024 年度处置子公司收益较 2023 年度减少人民币 18.0 亿元，主要由于 2023 年度确认了收益基金五期的重组收益人民币 14.9 亿元而 2024 年度无该重组收益。

2025 年 1-3 月净亏损人民币 9.6 亿元，较去年同期减亏人民币 9.07 亿元，本期亏损主要系：(1) 发行人对短期供需关系出现不平衡的区域和业态，主动计提了投资性房地产公允价值损失人民币 5.9 亿元；(2) 受到二级市场股价波动的影响，其他长期投资产生的公允价值变动损失 1.6 亿元。

按照本次公司债券拟注册规模人民币 30 亿元、发行利率 6.5% 测算，本次债券一年利息为人民币 19,500 万元。根据 2024 年年报数据，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为人民币 94,047.9 万元（最近三个财年合并报表中归属于本公司股东的净利润。其中，2022 年以美元对人民币汇率 6.72034 折算），预计不少于本次债券一年利息的 1 倍，符合《证券法》规定的公开发行条件。

上述亏损以非付现、非经常性损益为主，对发行人盈利具有一定不利影响，但对偿债能力的影响相对可控。扣除这些非经常性和非现金性的调整，受益于发行人核心业务的高效管理和稳健运营，2024 年度发行人经营性业务

的利润较高，经营性息税折旧摊销前利润¹⁰为人民币33.9亿元，较2023年度（2023年为人民币32.2亿元）的增幅为5.28%，主要得益于普洛斯中国的核心运营表现的提升。2025年一季度发行人经营性息税折旧摊销前利润为人民币8.3亿元（2024年一季度为人民币7.3亿元），较去年同期增幅为13.70%。

2022-2024 年度年扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润

财务指标	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-154,876.1	46,470.9	6,598.5	110,222.6

2022-2024年度，发行人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210,775.9万元（其中，2022年以美元对人民币汇率6.72034折算），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率6.50%）为10.81倍，足以覆盖本次公司债券一年的利息。

从现金流角度，2022-2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为53,126.0万美元、57,696.1万美元（人民币404,674.9万元）和人民币366,918.5万元。2022-2024年度的均值为人民币376,206.1万元（其中，2022年以美元对人民币汇率6.72034折算），对本次债券利息的覆盖倍数（假设本次债券票面利率6.50%）为19.29倍，覆盖倍数较高，发行人偿债能力较强。

（六）资产运营效率分析

发行人报告期内资产运营效率情况

项目	2025 年 1-3 月/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
应收账款周转率 (次/年)	5.16	5.90	8.87	11.38
出租率 (完工稳定物业)	83%	87%	90%	89%

应收账款周转率方面，最近三年及一期末，发行人应收账款周转率分别为11.38次/年、8.87次/年、5.90次/年和5.16次/年，呈下降趋势；出租率方面，报告期内发行人仓储出租率保持较高水平，较好的出租率也保证了发行人具备稳定的租金收入。

¹⁰ 为剔除 CIP V(CLF I)后的经营性 EBITDA。经营性 EBITDA 是在息税折旧摊销前利润的基础上剔除了如投资性房地产公允价值变动、金融资产公允价值变动、处置子公司收益等项目，公允地反应了发行人日常运营业务产生的息税折旧摊销前利润。为使数据可比，将发行人于 2023 年 12 月 31 日转让的中国收益基金 V(中国物流基金 I)即“CIP V(CLF I)”对经营性 EBITDA 的影响剔除。

从上述应收账款周转率和仓储出租率等指标来看，随着发行人仓储项目开发的不断增多，仓储物流行业需求的不断增大以及数据中心服务业务的不断增长，发行人资产运营能力仍然保持了较好的水平。

四、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	普洛斯集团对发行人的持股比例	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	84.30%	外国企业

截至本募集说明书签署之日，普洛斯集团通过下属全资子公司 CLH Limited 持有发行人 84.30% 的股份。

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之“第四节 发行人基本情况 四、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之“第四节 发行人基本情况 四、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

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
资产管理费收入	-	1,147.3	780.3	110.8	600.0
投资管理费收入	-	-	-	-	208.8
物业管理费收入	-	-	-	-	829.5
开发管理费收入	-	-	-	-	401.4
租赁管理费收入	-	101.6	224.2	31.8	336.8
收购管理费收入	-	-	-	-	14.7
来源于合营企业的服务费收入	71.1	529.1	1,247.3	177.1	-
来源于合营企业的股利收入	-	22,667.4	17,916.7	2,544.0	9,495.7
处置子公司收益	-	1,841.9	11,850.6	1,682.7	-
利息收入	3,260.1	17,335.6	21,306.6	3,025.4	3,174.3
利息费用支出	-	-13.0	-	-	-1.0
合计	3,331.2	43,609.9	53,325.7	7,571.8	15,060.2

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。

最近三年及一期末，发行人与合营企业的关联业务往来交易净额分别为 15,060.2 万美元、7,571.8 万美元（人民币 53,325.7 万元）、人民币 43,609.9 万元和人民币 3,331.2 万元。

(2) 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

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
资产管理费收入	1.9	17.9	112.7	16.0	2,046.5
投资管理费收入	-	-	-	-	977.8
物业管理费收入	-	-	-	-	404.3
开发管理费收入	-	-	-	-	505.9
租赁管理服务收入	-	10.8	-	-	181.0
其他服务费收入	-	119.7	196.0	27.8	-
处置子公司收益	1,690.8	13,646.1	-2,275.0	-323.0	-
来源于联营企业的股利收入	4,297.4	67,560.5	71,250.9	10,117.0	14,653.7
利息收入	578.8	2,277.6	5,597.7	794.8	590.4
利息费用支出	-168.4	-479.7	-162.3	-23.0	-0.2
合计	6,400.4	83,152.9	74,720.0	10,609.6	19,359.4

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 19,359.4 万美元、10,609.6 万美元（人民币 74,720.0 万元）、人民币 83,152.9 万元和人民币 6,400.4 万元。

(3) 与间接控股公司和其他关联公司的关联交易

发行人报告期内与间接控股公司和其他关联公司的关联交易情况

项目	2025 年 1-3 月 (万元人民币)	2024 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万元人民币)	2023 年度 (万美元)	2022 年度 (万美元)
管理服务费支出	-10,149.8	-59,168.2	-96,506.9	-13,703.2	-7,954.5
收购子公司损失	-	-4,489.1	-	-	-
管理服务费收入	17,136.8	65,876.1	64,028.5	9,091.5	5,048.3
利息收入	19,166.7	63,602.4	73,998.7	10,507.2	8,676.6
利息费用支出	-976.6	-3,282.3	-10,737.9	-1,524.7	-1,720.5
合计	25,177.1	62,538.9	30,782.4	4,370.8	4,049.9

注：负值代表发行人向间接控股公司和其他关联公司支付款项；正值代表间接控股公司和其他关联公司向发行人支付款项。

发行人与间接控股公司和其他关联公司的管理服务费支出为发行人接受间接控股公司和其他关联公司的管理服务而向间接控股公司和其他关联公司支付

的费用；管理服务费收入为发行人向间接控股公司和其他关联公司提供服务而收取的费用；利息收入为发行人对间接控股公司和其他关联公司贷款而收取的利息收入；利息费用为发行人向间接控股公司和其他关联公司借款而产生的利息费用支出。

最近三年及一期末，发行人与间接控股公司和其他关联公司的关联交易总额合计分别为 4,049.9 万美元、4,370.8 万美元（人民币 30,782.4 万元）、人民币 62,538.9 万元和人民币 25,177.1 万元。

五、其他重要事项

（一）发行人累计对外担保的金额

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保余额合计人民币 199,380 万元，具体如下：

截至 2025 年 3 月末，发行人为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司的银行借款提供担保，相关银行借款余额约为人民币 9,000 万元。

截至 2025 年 3 月末，发行人为其合营企业上海普珑信息科技有限公司的银行借款提供了人民币 50,100 万元的银行存款质押。此外，发行人和浙江世纪华通集团有限公司分别为上述银行借款提供了 50.1%和 49.9%的公司担保。相关银行借款的余额约为人民币 380,000 万元。

截至募集说明书签署日，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

截至募集说明书签署日，发行人无重大未决诉讼。

（三）资产负债表日后事项

截至募集说明书签署日，发行人未发生其他影响偿债能力的资产负债表日后事项。

（四）承诺事项

1、报告期内，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：

发行人报告期内日后应付的最低租赁付款总额情况

期限	2025 年 3 月末 (万元人民币)	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
1 年内	28,955.7	33,040.4	28,890.1	4,079.0	3,850.1
1 年（含）至 5 年	131,018.1	131,275.8	112,905.8	15,941.0	13,760.5
5 年（含）以上	174,502.8	181,020.0	187,085.5	26,414.4	20,620.4
合计	334,476.6	345,336.2	328,881.4	46,434.4	38,231.0

2、报告期内，发行人其他承诺事项如下：

发行人报告期内其他承诺情况

期限	2025 年 3 月末 (万元人民币)	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
未支付的其他长期投资	72,501.4	71,929.7	70,829.8	10,000.4	22,118.2
已签合同但未支付的开发支出	369,391.9	358,881.5	573,385.7	80,955.8	35,406.5
合计	441,893.3	430,811.2	644,215.5	90,956.2	57,524.7

六、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 2024 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值共计人民币 9,121,380.1 万元，占公司总资产的 42.60%，占公司净资产的 71.23%，受限资产种类包括投资性房地产、物业、厂房及设备、对合营企业的投资、应收及其他应收款项、其他长期投资和现金及现金等价物，具体明细如下：

发行人截至2024年12月31日受限资产情况

单位：万元人民币

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	7,758,211.7	借款抵押
物业、厂房及设备	450,684.2	借款抵押
对合营企业的投资	562,553.1	借款质押
应收及其他应收款项	10,188.4	借款质押
现金及现金等价物	259,610.2	借款质押、保证金
其他长期投资	80,132.5	借款质押

项目	期末账面价值	受限原因
合计	9,121,380.1	

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人抵押借款余额为人民币 3,325,910.7 万元，占整体有息负债的比例为 54.80%，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人民币 8,315,211.7 万元，其中用于银行借款的投资性房地产公允价值为人民币 7,758,211.7 万元。受限投资性房地产公允评估价值占总资产的比例为 36.24%，占全部投资性房地产公允价值的比例为 93.30%。

发行人报告期内的受限投资性房地产情况表

截至日	2024 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万元人民币)	2023 年末 (万美元)	2022 年末 (万美元)
受限投资性房地产 公允价值	7,758,211.7	7,560,532.1	1,067,464.7	1,137,006.0
抵押贷款余额	3,325,910.7	2,613,967.7	369,063.7	357,493.4
总投资性房地产公 允价值	8,315,211.7	8,605,397.5	1,214,988.3	1,388,038.5
占总投资性房地产 比例	93.30%	87.86%	87.86%	81.91%

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人因向银行融资设定抵押的物业、厂房及设备的受限资产价值为人民币 450,684.2 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，账面价值约为人民币 562,553.1 万元的招商局资本投资有限责任公司的股份被质押作为银行贷款的担保。

截至 2024 年 12 月 31 日，账面价值总计约为人民币 10,188.4 万元的应收账款被质押作为债务的担保。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人为其合营企业上海普珑信息科技有限公司的银行借款提供了人民币 50,100 万元的银行存款质押。发行人和浙江世纪华通集团有限公司分别为上述银行借款提供了 50.1% 和 49.9% 的公司担保。截至 2024 年 12 月 31 日，相关银行借款的余额为人民币 384,000 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人因收购某些公司而支付的保证金有人民币 2,308.1 万元受到质押。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人有人民币 207,000 万元的银行存款受到质押，作为银行贷款的担保，对应借款金额为人民币 157,000 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人因法律诉讼而受限的银行存款为人民币 202 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人其他长期投资被质押作为银行贷款的担保的账面金额总计为人民币 80,132.5 万元。

截至 2025 年 3 月末，发行人受限资产账面价值共计人民币 8,898,174.2 万元，占公司总资产的 41.88%，占公司净资产的 70.07%，受限资产种类包括投资性房地产、物业、厂房及设备、对合营企业的投资、应收及其他应收款项、其他长期投资和现金及现金等价物，具体明细如下：

发行人截至2025年3月末受限资产情况

单位：万元人民币

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	7,759,546.9	借款抵押
物业、厂房及设备	447,625.8	借款抵押
对合营企业的投资	564,438.6	借款质押
应收及其他应收款项	9,878.9	借款质押
现金及现金等价物	50,992.0	借款质押、保证金
其他长期投资	65,692.0	借款质押
合计	8,898,174.2	

截至募集说明书签署日，上述所有权受限资产未发生重大不利变化。

第六节 发行人信用状况

一、本次债券的信用评级情况

发行人主体信用等级为 AAA。本次债券由上海新世纪资信评估投资服务有限公司提供债项评级，债项评级为 AAA。

（一）评级报告所关注的风险

1、**物业估值下调导致大额亏损。**2024 年普洛斯中国针对部分短期供需关系存在挑战的地区物业计提大额公允价值变动损失，估值下调也造成合、联营企业投资收益转负，以及货币化处置收益下降，公司当年净亏损金额大。

2、**资产货币化战略对财务报表扩张有一定负面影响。**普洛斯中国持续实施资产货币化战略，通过向基金转让物业资产加速资金回笼，但对财务报表扩张亦会产生一定负面影响。

3、**项目投资及运营压力。**2024 年普洛斯中国虽控制投资节奏，新增拿地大幅缩减，但在建物流、大数据等基础设施项目待投资规模仍较大，项目融资和运营易受融资环境及宏观经济形势影响，公司面临一定的资本性支出压力和运营风险。

4、**即期债务偿付压力。**得益于债务期限结构调整，2024 年末普洛斯中国流动性状况有所改善，但公司短期刚性债务规模仍较大，面临一定的即期偿付压力。

5、**汇率波动风险。**普洛斯中国尚有一定规模的美元债务，面临一定的汇兑损失风险。

6、**关联方资金占用规模较大。**因资产处置、内部重组及资金拆借，普洛斯中国应收关联方款项金额较大，款项回收情况有待持续关注。

（二）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本次债券存续期（本次债券发行日至到期日止）内，本评级机构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 3 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 7 个月内。定期跟踪评级报告是本评级机构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，本评级机构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本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构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。

在跟踪评级报告出具后，本评级机构将按照要求及时把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至监管部门指定的网站公告，且在监管部门指定网站的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，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告、终止评级等评级行动。

二、发行人其他信用情况

（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，与中国银行、交通银行、兴业银行、招商银行、工商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 2024 年末，发行人获得多家银行授信额度折合等 74.33 亿美元，其中正在使用的额度折合等值 58.67 亿美元，尚未使用额度折合等值 10.56¹¹亿美元。

（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。

¹¹ 公司授信额度部分不能循环使用，即使用过的额度在偿还后亦不能再使用

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1. 截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行公司债券及其他债务融资工具 356.70 亿元，累计偿还债券 351.00 亿元。

2. 截至本募集说明书签署日，发行人境内已发行且尚在存续期的公司债券及其他债务融资工具情况如下：

单位：人民币亿元

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
普洛斯中国控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22GLP02	137861.SH	2022-09-26	2025-09-26	5.7	4.20	上海证券交易所	专业投资者

发行人还于 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 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，发行人子公司普洛斯投资（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。截至本募集说明书签署之日，上述债券均已到期兑付。

发行人于 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。截至本募集说明书签署之日，上述债券尚在存续期。

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在逾期未偿还债券的情况。

3. 截至本募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债券。

4. 截至本募集说明书出具日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

第七节 增信情况

本次债券无增信。

第八节 税项

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露事务管理制度主要内容

发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，《信息披露事务管理办法》（以下简称“本制度”）的主要内容如下：

（一）信息披露对象及披露标准

1、信息披露对象包括：发行文件、定期报告、公司发生可能影响偿债能力的重大事项等。

2、公司通过监管机构认可的网站或其他渠道公布当期发行文件。

3、在公司债务融资工具和各类债券存续期内，按以下要求持续信息披露：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的半年度报告（包括合并及母公司的资产负债表、利润表和现金流量表、所有者权益变动表及重要科目附注）。

4、在公司债券存续期内，如发生可能影响偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，说明事项的起因，目前的状态和可能产生的影响。

5、除重大事项外，公司发生可能影响偿债能力的其他重大事项，需通过监管机构认可的网站及时披露。

6、重大事项发生之日起 5 个工作日内，公司履行重大事项信息披露义务。重大事项发生的时间确认，根据具体情况分别为：

（1）就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 高级管理人员知悉该重大事项发生并有义务进行报告时;

(4) 收到相关主管部门决定或通知时。

7、在上述规定的事项发生之前出现下列情形之一的，应当在该情形出现之日起 5 个工作日内披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

(1) 该重大事项难以保密；

(2) 该重大事项已经泄露或者市场出现传闻。

8、披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当在上述进展或者变化出现之日起 5 个工作日内披露进展或者变化情况、可能产生的影响。

9、披露信息后,因更正已披露信息差错及变更会计政策和会计估计、募集资金用途发行计划的，应及时披露相关变更公告至少包括以下内容：

(1) 变更原因、变更前后相关信息及其变化；

(2) 变更事项符合国家法律法规和政策规定并经公司执行董事(或股东)同意的说明；

(3) 变更事项对偿债能力和偿付安排的影响；

(4) 相关中介机构对变更事项出具的专业意见；

(5) 与变更事项有关且对投资者判断债务融资工具投资价值和投资风险有重要影响的其他信息。

10、公司更正已披露财务信息差错，除披露变更公告外，还应同时披露：

(1) 更正未经审计财务信息的,应同时披露变更后的财务信息；

(2) 更正经审计财务报告的，应同时披露原审计责任主体就更正事项出具的相关说明及更正后的财务报告，并应聘请会计师事务所对更正后的财务报告进行审计，且于公告发布之日起 30 个工作日内披露相关审计报告；

(3) 变更前期财务信息对后续期间财务信息造成影响的，应至少披露受影响的最近一年变更后的年度财务报告和最近一期变更后的季度会计报表。

11、变更募集资金用途，应至少于变更前 5 个工作日披露变更公告。

12、变更发行计划，应至少于原发行计划到期日前 5 个工作日披露变更公告。

13、在本息兑付日前 5 个工作日，应通过监管机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

（二）信息披露流程

1、未公开信息的传递、审核、披露流程:对于未公开信息，采取重大事项在可以对外披露的时候及时对外披露。

2、公司一般事项对外发布信息的申请、审核、发布流程对外发布信息的申请，由财务部发起，并起草披露文件后，经分管领导、经理及项目办公室审批，按规定程序向外部披露。

3、公司重大事件的报告、传递、审核、披露应遵循以下程序：

（1）高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务，第一时间通报财务总监并呈报经理；

（2）经理在接到报告后，应当立即向执行董事报告，并敦促财务部组织临时报告的披露工作；

（3）公司发生的所有重大事件在信息披露之前，有关知情者不得向新闻界发布消息，也不得在内部刊物上发布消息。

（三）信息披露管理部门及负责人职责

1、公司财务部为信息披露管理部门，履行以下职责：

（1）负责公司信息披露事务管理，准备和草拟监管机构要求的信息披露文件,保证公司信息披露程序符合监管机构制定披露网站的有关规则和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制公司定期报告和临时报告；

（3）协助公司高级管理人员了解法律、法规、公司章程和监管机构自律规则对上述人员责任的有关规定；

（4）拟订并及时修订公司信息披露内部制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的及时

性、合法性、真实性和完整性；

（5）负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告监管机构并在监管机构认可的网站上公告；

（6）对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向监管机构咨询；

（7）负责保管公司披露资料；

（8）保持与有关中介机构的联络，在公司需要在有关的报纸披露财务或其他信息时，提前做出安排；

（9）负责完成信息披露申请及发布；

（10）公司要求履行的其他职责。

2、财务部负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息。

3、财务部负责办理公司信息对外公布等相关事宜。

4、公司应当为财务部履行职责提供便利条件,各部门配合财务部在财务信息披露方面的相关工作。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护条款

一、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

（一）发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，且金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 资产管理计划融资；
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 除本次债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人最近一期经审计的合并财务报表中的净资产 10%以上。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的交叉保护

承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 30 个交易日内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反交叉保护条款且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（二）条、交叉保护承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

四、偿债计划与偿债保障工作举措

（一）偿债计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用。发行人将及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

本次债券的起息日为【】年【】月【】日。本次债券兑付日为【】年【】月【】日。本次债券到期一次还本，利息随本金一起支付。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息。

本次债券的本金兑付和利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付和利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（二）偿债资金来源

发行人将以稳定的经营业绩和规范的管理，保证到期还本付息义务的履行，按照本次公司债券发行条款的约定，凭借自身的经营能力、偿债能力和筹资能力，确保筹措足够的偿还资金。

发行人为本次债券的法定偿债人，发行人偿债资金主要来源于公司营业收入、经营活动产生的现金流以及其他融资渠道等。

1、主营业务收入

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人营业收入分别为 120,531.0 万美元、130,255.4 万美元（人民币 917,345.7 万元）、人民币 781,772.4 万元和人民币 195,909.7 万元，发行人持续的主营业务收入是本次债券偿付的保障。

2、经营活动产生的现金流

2022-2024 年度及 2025 年一季度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 53,126.0 万美元、57,696.1 万美元（人民币 404,674.9 万元）、人民币 366,918.5 万元和人民币 55,908.0 万元。随着诸多在建项目的陆续成熟运营，未来发行人仓储租金、数据中心服务收入和管理费收入的增多可有效保障其经营性现金流的充裕。

3、畅通的外部融资渠道

发行人财务状况和资信情况良好，与中国银行、交通银行、兴业银行、招商银行、工商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 2024 年末**，发行人获得多家银行授信额度折合等 74.33 亿美元，其中正在使用的额度折合等值 58.67 亿美元，尚未使用额度折合等值 10.56 亿美元。

（三）偿债保障工作举措

为了充分有效地维护本次公司债券持有人的利益，发行人为本次公司债券的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本次公司债券安全兑付的保障举措。

1、设立专门的偿付工作小组

公司已指定计划财务部负责本次公司债券的偿付工作，落实未来还款的资金来源，制订偿债计划并保证到期本息按时兑付。

2、严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到本次公司债券投资人的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

3、加强本次公司债券募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本次公司债券的相关条款，设立专项账户并加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，以保障到期时有足够的资金偿付本次公司债券本息。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《管理办法》的规定，聘请大同证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人，并与大同证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

5、制定债券持有人会议规则

公司已按照《管理办法》的相关规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十二节

债券持有人会议”。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约责任及解决措施

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。

（一）本次债券违约的情形

本次债券的违约情形详见本募集说明书“第十三节、二、（六）违约责任”。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

- 1、要求发行人追加担保、履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施；
- 2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全；
- 3、可采取可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券本金和利息，或敦促发行人履行债券受托管理协议或本次债券项下的义务；
- 4、及时报告全体债券持有人；
- 5、及时报告中国证监会当地派出机构及上海证券交易所；
- 6、根据债券持有人会议决议与发行人谈判；
- 7、由于债券受托管理协议一方的过错不履行债券受托管理协议的规定，或者履行债券受托管理协议不充分、不及时或不完整，而造成债券受托管理协议其他方无法达到债券受托管理协议约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括但不限于直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其它索赔费用）；如各方均有过错的，根据过错程度，由各方分别承担各自应负的违约责任；
- 8、债券受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为无效，其责任由受托管理人承担。但受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为，在事后得到债券持有人会议决议同意的除外；
- 9、因不可抗力原因，任何一方均按事故对债券受托管理协议影响的程度，由债券受托管理协议各方共同协商决定是否解除或变更债券受托管理协议，并

免除责任方所应承担任何责任。

二、争议解决方式

发行人和投资者双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间或经由债券受托管理人协调进行协商解决，协商解决不成的，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对发行人及投资者均具有法律约束力。

第十二节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则全文

（一）总则

1.1 为规范普洛斯中国控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人，以下简称“债券持有人”）组成。

债券上市/挂牌期间，前述债券持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的债券持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益，若因出席会议的债券持有人违反上述承诺并造成其他债券持有人损失的，应当承担相应的赔偿责任。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体债券持有人均有同等约束力(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在本期债券的债券持有人会议权益登记日后受让本期债券的债券持有人，下同)。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由本期债券的全体债券持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有

效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用（包括但不限于场地费、见证律师费用等）由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 除本规则另有明确定义之外，本规则中使用的词语与《普洛斯中国控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券

持有人权益密切相关的违约责任)；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b. 发行人不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到或超过一亿元，且占发行人母公司最近一期经审计净资产 10%，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人书面同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称“提议人”）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称“提案人”）均可以书面形式提出临时议案，召集人应当将相关临时议案提交债券持有人会议审议。

提案人为债券持有人的，应当提供自己持有本期债券未偿还份额 10%以上的持仓证明，临时提案应加盖单位公章。会议召集人有权对临时议案进行审核，

并作出必要或合理的修订。不符合会议审议范围的，会议召集人有权拒绝提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致债券持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的债券持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次债券持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的债券持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券

持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商。因债券持有人众多等原因，现场进行沟通协商不利于会议的顺利召开或不具有现实可操作性的，可以通过提前征集问题，并由相关方现场进行解答的方式进行；

d. 享有表决权的债券持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的债券持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值

不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的债券持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份证号、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或

诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集债券持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的债券持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的债券持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露债券持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

债券持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。本次债券分期发行的，债券持

有人会议由各期债券的债券持有人组成，除非经合法程序修改，本规则适用于本次债券项下任一期债券。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。本规则如同现行、修订或新颁布的法律、法规、规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，各方应当以相关法律、法规和规则的规定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对任一方均具有法律约束力。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请大同证券有限责任公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人的聘任

根据发行人与大同证券有限责任公司签署的《债券受托管理协议》，大同证券有限责任公司受聘担任本次债券的债券受托管理人，由发行人在发行阶段确定当期受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

大同证券有限责任公司成立于 1988 年，是中国证券史上最早成立的证券公司之一，也是山西省改革开放后资本市场起步的标志。经过三十多年的风雨洗礼和岁月磨练，大同证券不仅实现了证券业务的全牌照经营，而且在保险、基金、期货等其他金融业务领域进行了合理布局，业务链涵盖了证券经纪、证券投资咨询、与证券交易和证券投资活动有关的财务顾问、证券投资基金代销、代销金融产品、融资融券、证券自营、证券资产管理、证券承销、证券保荐等领域。通过全牌照综合经营，全方位支持实体经济发展。现旗下共有 46 家营业机构和 3 家控股子公司，主要分布于北京、上海、重庆、广东、江苏、山东、浙江、山西、海南、新疆等十七个省市自治区。形成了以山西本土为中心，覆盖国内重点城市的机构布局，为近百万客户提供全面、优质、专业的综合金融服务。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：大同证券有限责任公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号东海中心 708 室

邮编：100022

联系人：张珊珊、张京

联系电话：010-88086040

（二）债券受托管理人的聘任

发行人根据《债券受托管理协议》的规定聘任大同证券有限责任公司作为本次债券全体债券持有人的债券受托管理人，由发行人在发行阶段确定当期受托管理人，大同证券有限责任公司接受该聘任。大同证券有限责任公司拥有并承担本次债券条款和《债券受托管理协议》赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，大同证券有限责任公司在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

（三）债券受托管理人与发行人的利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本

次债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按月度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当每月一次向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项

目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当每月一次说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变

更；

（十二）甲方转移债券清偿义务；

（十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或本协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向

乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施可以包括：

(1) 设立专门的偿付工作小组

甲方已指定计划财务部负责本次债券的偿付工作，落实未来还款的资金来源，制订偿债计划并保证到期本息按时兑付。

(2) 严格的信息披露

甲方将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，根据《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）（以下简称“《管理办法》”）和本协议的相关要求使甲方偿债能力、募集资金使用等情况受到本次债券投资人的监督，防范偿债风险。甲方将按本协议及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

(3) 加强本次公司债券募集资金使用的监控

甲方将根据内部管理制度及本次债券的相关条款，设立专项账户并加强对本次债券募集资金的使用管理，提高本次债券募集资金的使用效率，以保障到期时有足够的资金偿付本次债券本息。

(4) 充分发挥债券受托管理人的作用

甲方已按照《管理办法》的规定，聘请乙方担任本次债券的债券受托管理人，并与乙方订立了本协议，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

甲方将严格按照本协议的规定，配合乙方履行职责，定期向乙方报送甲方承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知乙方，便于乙方根据本协议采取其他必要的措施。

(5) 制定债券持有人会议规则

甲方已按照《管理办法》的相关规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司

提供信用担保；申请人自身信用。

甲方同意承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

3.12 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本次债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本次债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人常纯纯（职务：资金总监）负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工

作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.21 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每年一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每月一次查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年一次调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每年一次对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年一次约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）每年一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金与偿债资金专项账户由监管银行和乙方对其进行共同监管。

乙方应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，乙方应当每月一次检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每月一次检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本次债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当每月一次核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需），向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年一次对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应

当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

相关费用由甲方承担。

4.12 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本次债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的,乙方可以要求再次追加担保。

相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的,乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议,维护本次债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权,但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息,不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料,包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有),保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外,乙方还应当履行以下职责:

(一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责;

(二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的,乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容如下:

(一) 资信维持承诺

1、发行人承诺,在本次债券存续期内,不发生如下情形:

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内,出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的,发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的,发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（二）交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，且金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 资产管理计划融资；
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 除本次债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人最近一期经审计的合并财务报表中的净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 30 个交易日内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（三）救济措施

1、如发行人违反本第 4.19 条相关承诺要求且未能在资信维持承诺第 2 条、交叉保护承诺第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达

成和解：

- a.在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.20 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方提供本协议项下的受托管理服务，向甲方收取本次公司债券受托管理事务报酬，受托管理事务报酬按照本次公司债券每期发行规模的 0.08%收取，甲方应在本次公司债券募集资金到账后的 2 个工作日内将本次受托管理事务报酬一次性支付给乙方指定的银行账户。甲乙双方协商一致，上述约定的受托管理事务报酬为包括增值税价格，甲方无需另行向乙方支付增值税金额。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，经甲方事先书面同意后，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的下列费用，由甲方承担，包括：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（二）聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（三）因甲方未履行本协议、《债券持有人会议规则》和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。如需发生上述（一）或（二）项下的费用，乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方的同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

（三）债券受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、

乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（四）利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制如下：

（1）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。可能存在以下利益冲突情形：

①甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方的股权或负有债务；

②因股权交易或其它原因，使乙方与甲方构成关联方关系；

③因重大经济利益，使得乙方作为债券受托管理人的独立性可能受到损害，包括：乙方与甲方存在除证券承销和担任本期债券受托管理人等专业收费服务之外重大的直接或间接经济利益；或乙方营业收入主要来自甲方；或乙方与甲方存在密切的经营关系等；

④与债券持有人存在其它利益冲突等情形。

（2）针对可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

乙方保证：（1）不会将甲方在本协议项下的保密信息披露给与本协议无关的任何其他人；（2）不会将甲方在本协议项下的保密信息用于本协议之外的目的；（3）防止与本协议有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

（3）截至本协议签署，乙方除担任本次债券的受托管理人之外，未发现可能影响其尽职履责的重大利益冲突情形。

（4）当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、

独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本次债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任

(1)甲乙双方违反利益冲突防范机制直接导致债券持有人利益遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

(2)如果乙方自营业务持有发行人的债券，为确保乙方作为受托管理人的独立履行职责，乙方承诺其将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对债券受托管理业务和自营业务之间进行有效隔离，并承诺不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益。

本协议中对于受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制，与募集说明书及甲方在债券存续期间的信息披露文件中披露不一致的，以募集说明书及债券存续期间的信息披露文件为准。甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用(包括合理的律师费用)的，应负责赔偿受损方的实际损失。

（五）受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日（以孰晚者为准，下称“变更生效日”）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在上述变更生效日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 双方约定本协议项下的违约事件、违约责任事项如下：

1、以下事件构成债券受托管理协议和本次债券项下发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负

面救济措施的；

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

2、如发行人发生违约事件或情形发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第 1（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 10.2 条第 1（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用本协议以及《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券的相关债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为与本次债券的相关债券持有人通过协商决定。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十四节 发行有关机构

一、有关机构及其联系方式

（一）发行人：普洛斯中国控股有限公司

授权代表：诸葛文静

住所：香港鲗鱼涌英皇道 979 号太古坊一座 14 楼

联系电话：021-61052770

联系人：丁志荣、常纯纯

（二）主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司

法定代表人：王晟

住所：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

联系地址：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦 11 层

联系电话：010-80927231

传真：/

邮政编码：100073

联系人：胡嘉晨、陈曲、胡光昭、马翌宁、张瑞

（三）债券受托管理人：大同证券有限责任公司

法定代表人：董祥

住所：山西省大同市平城区迎宾街 15 号桐城中央 21 层

联系电话：010-88086040

传真：010-65850711

联系人：张珊珊、张京

（四）发行人律师：北京市环球律师事务所

负责人：刘劲容

住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 15 层&20 层

联系电话：010-65846688

传真：010-65846666

联系人：张鸣仕、陆翔

（五）会计师事务所：毕马威会计师事务所

合伙人：岑文光

联系地址：香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 层

联系电话：021-22122508

传真：021-62881889

联系人：岑文光

（六）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

负责人：雷佳玥

住所：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63521885

邮政编码：200001

（七）募集资金专项账户开户银行：【】

联系地址：【】

联系电话：【】

传真：【】

联系人：【】

（八）申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：戴文桂

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-68606283

传真：021-68870064

邮政编码：200127

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2025 年 3 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司授权代表人签名：



诸葛文静



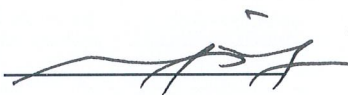
普洛斯中国控股有限公司

2025年 7 月 15 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



MEI, Ming Zhi



普洛斯中国控股有限公司

2025 年 7 月 15 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：_____



诸葛文静



普洛斯中国控股有限公司

2025 年 7 月 15 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

N. R. Johnson

公司董事签名：_____

Nicholas Regan JOHNSON



普洛斯中国控股有限公司

2025年 7 月 15 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 東方浩

Michihiro HIGASHI

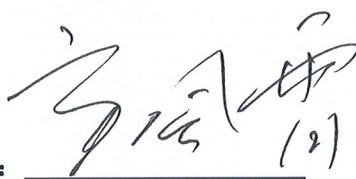


普洛斯中国控股有限公司

2025年7月15日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：  (2)

FANG, Fenglei



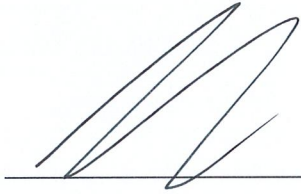
普洛斯中国控股有限公司

2025年7月15日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



TAN, Mark Hai-Nern



普洛斯中国控股有限公司

2025年7月15日



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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。

项目负责人签名：

胡嘉晨

法定代表人（或授权代表人）签名：

王晨



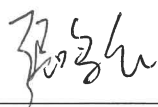
中国银河证券股份有限公司

2025年7月15日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：



张鸣仕



陆翔

律师事务所负责人签名：



刘劲容



2025 年 7 月 15 日



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

毕马威会计师事务所
香港中环遮打道10号
太子大厦8楼
香港邮政总局信箱50号
电话 +852 2522 6022
传真 +852 2845 2588
网址 kpmg.com/cn

关于普洛斯中国控股有限公司在上海证券交易所公开发行 人民币债券的募集说明书的会计师事务所声明

本所已阅读普洛斯中国控股有限公司在上海证券交易所 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券的募集说明书，确认募集说明书中引用有关普洛斯中国控股有限公司经本所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 2022 年度、2023 年度和 2024 年度合并财务报表的内容，与本所出具的有关审计报告无矛盾之处。本所对普洛斯中国控股有限公司在募集说明书中引用的上述本所出具的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告内容的真实性、准确性和完整性依法承担本所相关报告中所述之相应责任。

本声明仅作普洛斯中国控股有限公司在上海证券交易所 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券事宜之用。除此以外，本声明书不适用于任何其他目的。

毕马威会计师事务所

日期：2025 年 5 月 13 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《普洛斯中国控股有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的《普洛斯中国控股有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 杨亿 刘佳
[杨亿] [刘佳]

评级机构负责人： 胡小波
[胡小波]



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2025 年 7 月15日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，
法定代表人：朱荣恩

受委托人：胡小波，身份证号：340103196707143057

现授权我公司员工胡小波其在公司职务为执行副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2025 年 9 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩（盖章或签字）

2025 年 7 月 1 日

第十六节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、发行人律师出具的法律意见书；
- 四、《债券持有人会议规则》；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、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；

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书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：

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

2、中国银河证券股份有限公司

地址：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

联系人：胡嘉晨、陈曲、胡光昭、马翌宁、张瑞

联系电话：010-80927231

传真：010-80929023

3、大同证券有限责任公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号东海中心 708 室

联系人：张珊珊、张京

联系电话：010-88086040

传真：010-65850711

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。