



深圳深业物流集团股份有限公司

(深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路 2088 号深业物流大厦 16 楼)

公开发行 2020 年公司债券

(第二期)

募集说明书摘要

(面向专业投资者)

主承销商/债券受托管理人



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD.

(济南市市中区经七路 86 号)

签署日期: 2020 年 6 月 17 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券由深圳市钜盛华股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经联合信用评级有限公司评定，本期债券信用等级为AA+，发行人的主体长期信用等级为AA+。截至2019年末，公司的股东权益合计为2,911,104.83万元，其中归属于母公司股东权益合计为2,909,387.13万元，合并口径资产负债率为62.27%，母公司口径资产负债率为58.09%；债券上市前，本公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为224,809.26万元（2017年度、2018年度和2019年度合并报表归属于母公司净利润），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行及上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，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期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、由于发行人的物业均以出租的方式运营，发行人将其按公允价值计入投资性房地产。报告期内，发行人投资性房地产公允价值分别为3,018,357.18万元、3,733,635.28万元和4,103,320.28万元，公允价值变动损益分别为305,319.00万元、675,760.50万元和276,611.26万元。发行人的物业大部分位于深圳市罗湖区笋岗，笋岗片区是罗湖区“十三五”规划中重点打造的十大城市更新片区之一，发行人的

物业未来具有较大的升值空间，但受政策因素和市场因素等影响，物业升值仍存在一定的风险。

五、报告期内，发行人净利润分别为223,438.62万元、440,149.45万元和10,605.49万元，其中公允价值变动收益分别是305,319.00万元、675,760.50万元和276,611.26万元，占净利润的比重分别为136.65%、153.53%和2,608.19%，主要为投资性房地产评估价值增加。2019年度，发行人净利润下滑，主要是因为投资性房地产公允价值变动收益减少较多所致。报告期内，发行人扣除公允价值变动收益等非经常性损益后的净利润分别为-81,998.64万元、-64,469.88万元和-196,657.25万元，主要是因为财务费用较高。随着深业物流中心和平湖物流中心正式运营，发行人的营业收入和净利润将得到一定的改善。

六、报告期内，发行人现金流量净额分别为-46,944.67万元、321,137.37万元和-252,361.49万元，现金流量净额波动较大。发行人现金流量净额出现较大波动可能会影响公司财务结构的稳健程度，产生一定的现金流波动风险。

七、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，对于所有债券持有人（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，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、截至2019年末，发行人投资性房地产410.33亿元均为受限资产，对应的金融机构借款为304.16亿元，占投资性房地产的账面价值的比例为74.13%。目前公司经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能对公司正常生产经营活动造成不利影响。

九、截至2019年末，发行人对外担保余额为3,230,489.00万元，主要为关联方担保。目前被发行人担保的公司经营状况良好，信用资质优良，未来履行担保义务的可能性小。但若未来因被担保公司阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，发行人可能会因为履行担保责任而导致生产经营活动产生不利影

响，进而影响发行人的偿债能力及本期债券的还本付息。

十、截至 2019 年末，发行人其他应收款达到 2,977,399.50 万元，其中 2,944,782.46 万元是与关联方和非关联方资金往来产生的应收款，占其他应收款总额的 98.90%。发行人的上述非经营性其他应收款为关联方为满足日常经营所需而产生的临时拆借款，及发行人与非关联方形成的往来款。发行人承诺，在本期债券存续期间，不新增非经营性往来款项规模。

目录

第一节	发行概况	8
一、	本期发行的基本情况	8
二、	本期发行的有关机构	13
三、	发行人与本期发行的中介机构、人员的利害关系	16
第二节	发行人及本期债券的资信状况	17
一、	本期债券的信用评级情况	17
二、	公司债券信用评级报告主要事项	17
三、	发行人的资信情况	19
第三节	发行人基本情况	21
一、	发行人概况	21
二、	设立及历史沿革情况	22
三、	股权结构、控股股东和实际控制人情况	35
四、	发行人子公司及联营、合营企业概况	37
五、	发行人独立性	40
六、	组织结构与公司治理	41
七、	现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	46
八、	发行人主营业务基本情况	49
九、	发行人所在行业现状及发展前景	60
十、	发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚情况	64
十一、	关联方及关联交易	65
十二、	发行人内部控制制度	77
十三、	发行人信息披露事务安排及投资者关系管理	79
第四节	财务会计信息	81
一、	发行人报告期财务报表	81
二、	发行人最近三年主要财务数据	93
三、	有息负债	95
四、	发行人对外担保情况	97
第五节	募集资金使用	100
一、	募集资金用途基本情况	100

二、本期债券募集资金运用计划.....	100
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	100
四、募集资金专项账户管理安排.....	101
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	102
六、前次公司债券募集资金使用情况.....	103
第六节 备查文件	104
一、备查文件内容.....	104
二、备查时间.....	104
三、备查地点.....	104

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

公司名称：深圳深业物流集团股份有限公司

英文名称：ShenzhenShumYipLogisticsGroupCo.,Ltd

法定代表人：孙莉

注册资本：人民币 92,345 万元

实缴资本：人民币 92,345 万元

成立日期：1985 年 1 月 20 日

住所：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路 2088 号深业物流大厦 16 楼

邮编：518023

信息披露事务负责人：李俊锋

信息披露事务联络人：何佳萌

联系方式：0755-25101484

传真：0755-25101484

所属行业：72 商务服务业

统一社会信用代码：914403006188009314

经营范围：供应链管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营和自有物业管理；物流信息咨询；家具的设计；室内装修设计；家具、装饰材料、灯饰、床上用品、针纺织品、家用电器、工艺品的销售；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。从事货物的仓储（含保税仓库和出口监管仓库，不含危化品）、装卸、运输、加工、包装、配送、信息处理等物流业务；货运业务，承办本仓库内进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装

拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务；建设、租赁、销售仓库；物流园区开发、建设；叉车维修；机动车停放服务(涉及许可经营项目的须取得许可证方可经营)；从事仓储业、装卸搬运、物流仓储代理和钢压延加工等服务；保税仓储业务。

(二) 批准情况

2020年3月9日，公司召开了董事会临时会议，审议通过了本次公开发行公司债券的主要方案和关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案。

2020年3月10日，公司召开了2020年临时股东大会会议，审议通过了本次公开发行公司债券的主要方案和关于授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案。

2020年5月18日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。

(三) 本期债券的主要条款

债券名称：深圳深业物流集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）。

发行规模：本期面向专业投资者公开发行的公司债券规模不超过人民币27亿元（含人民币27亿元）。

票面金额：本期债券每张票面金额为100元。

债券期限：本期公司债券的期限为5年期（2+1+2），在债券存续期第2年末及第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：本期债券附第2个计息年度末发行人调整票面利率选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2个计息年度末调整后三个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期的第2个计息年度付息日前的第20个交易日，通知本期债券持有人是否调整其票面利率，调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期的第2个计息年度末

行使调整票面利率选择权，则后三个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

本期债券附第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 个计息年度末调整后两个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通知本期债券持有人是否调整其票面利率，调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，则其后两个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

投资者回售选择权：本期债券附第 2 个计息年度末投资者回售选择权，在发行人于本期债券存续期的第 2 个计息年度付息日前发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券附第 3 个计息年度末投资者回售选择权，在发行人于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商确定。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 6 月 23 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 23 日；若

投资者在第 2 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 6 月 23 日;若投资者在第 3 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 23 日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;每次付息款项不另计利息。

到期日:本期债券的到期日为 2025 年 6 月 23 日;若投资者在第 2 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的到期日为 2022 年 6 月 23 日;若投资者在第 3 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的到期日为 2023 年 6 月 23 日。

兑付日期:本期债券的兑付日期为 2025 年 6 月 23 日;若投资者在第 2 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 6 月 23 日;若投资者在第 3 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 23 日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限:本期债券的计息期限为 2020 年 6 月 23 日至 2025 年 6 月 22 日;若投资者在第 2 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 6 月 23 日至 2022 年 6 月 22 日;若投资者在第 3 个计息年度末行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 6 月 23 日至 2023 年 6 月 22 日。

还本付息方式及支付金额:本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式:本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

发行价格:本期债券按面值发行。

信用等级：经联合信用评级有限公司评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人的主体长期信用等级为 AA+。

担保情况：本期债券由深圳市钜盛华股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

主承销商、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

发行对象及发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于支持疫情防控及补充受疫情影响的业务板块的资金需求、偿还有息借款和其他法律法规允许的用途。

募集资金专项账户：

账户名称：深圳深业物流集团股份有限公司

开户银行：平安银行昆明分行营业部

银行账户：15443125012326

账户名称：深圳深业物流集团股份有限公司

开户银行：渤海银行股份有限公司深圳前海分行营业部

银行账户：2000707905000381

税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

（四）本期债券上市安排

本期债券通过上海证券交易所上市流通交易，流通交易须遵守上海证券交易所

所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关业务规范。具体上市时间将另行公告。

二、本期发行的有关机构

(一) 发行人

名称：深圳深业物流集团股份有限公司

住所：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路2088号深业物流大厦16楼

法定代表人：孙莉

联系人：李俊锋

联系地址：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路2088号深业物流大厦16楼

电话：0755-25111487

传真：0755-25111487

邮编：518023

(二) 主承销商、债券受托管理人

名称：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系人：孙雄飞、李越、翁慧雅、水冰、任虹霖、雷绪扬、廖青云、张津、丛正菲、张璐瑶

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013929

传真：010-59013945

邮政编码：100032

(三) 发行人律师

名称：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼18层

负责人：王玲

联系人：孙昊天、杨茹、陈倩思

联系地址：广东省深圳市南山区科苑南路2666号中国华润大厦28层

电话：0755-22163333

传真：0755-22163380

邮政编码：518000

（四）会计师事务所一

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街2号万通金融中心A座24层

执行事务合伙人：姚庚春

签字注册会计师：王凤岐、张学福、李鑫、闫雪峰

电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮政编码：100037

（五）会计师事务所二

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

签字注册会计师：张勇、孙毅

电话：021-63391166

传真：021-63391166

邮政编码：200001

(六) 评级机构

名称：联合信用评级有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

法定代表人：万华伟

签字分析师：曹梦茹、卢瑞

电话：010-85172818

传真：010-85171273

(七) 募集资金专项账户开户银行

账户名称：深圳深业物流集团股份有限公司

开户银行：平安银行昆明分行营业部

电话：0871-63159910

联系人：杨燕芳

(八) 拟申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蒋锋

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

(九) 登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、发行人与本期发行的中介机构、人员的利害关系

截至2019年末，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、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等利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的信用评级报告，公司的主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合评级将公司主体信用等级划分成9级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。AAA级表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。AA级表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）品牌知名度较高。公司经营的专业市场历史悠久、知名度高。公司自持物业笋岗工艺城、清水河酒店用品城、宝钜实业和深业物流大厦等运营成熟。

（2）持有物业区位优势明显。公司持有物业项目主要集中于深圳市罗湖区核心商圈，区域发展较成熟，运营环境良好，部分项目是深圳市城市更新改造的重点项目。

（3）物流和贸易业务增长较快。2019年以来公司加速发展现代物流综合业务中的物流和贸易类业务，业务规模增长较快，未来有望为公司带来可观的收入。

（4）控股股东提供担保。本期债券由钜盛华提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。钜盛华资产规模大，持有较大规模优质权益类资产，其所提供的担保对本期债券的信用状况有一定正面作用。

2、关注

(1) 公司处于业务转型期，租金收入受城市更新改造影响短期内或进一步下降，新增业务尚处于起步阶段毛利率较低。公司目前处于业务转型期，加大力度发展物流业务，但物流业务处于拓展期，毛利率处于较低水平。公司部分物业已被列入城市更新规划中，租金收入有所下降。未来该类项目进行城市更新改造期间，租金收入短期内或进一步下降。

(2) 关联方资金往来及关联担保规模大。公司其他应收款中往来款规模大，一定时期内对资金形成占用；公司对外担保规模较大，存在较大或有负债风险。

(3) 疫情或对公司经营产生短期不利影响。公司目前营业收入主要来源于物业租赁业务及物流业务，易受宏观经济、区域经济及区域规划等因素影响，且此次突发疫情对公司物业出租业务及物流运输业务或产生短期不利影响。

(4) 公允价值变动收益较大且资产受限规模大，债务规模增长较快且存在短期偿付压力。公司收入规模较小，公允价值变动收益对公司利润及所有者权益有很大影响；公司资产受限规模较大，用于抵押类融资，资产流动性较差。近年来公司债务规模增长较快，短期债务规模较大存在短期偿付压力。

(5) 存在一定的资金支出压力。公司在建物流园区和部分被列为城市更新改造项目的租赁物业，尚需投资规模较大，存在一定的资金支出压力。

(6) 担保方债务负担重且存在一定或有负债风险。担保方钜盛华债务负担较重且短期债务占比偏高，现金流偏紧且其存在较大规模对外担保，存在一定或有负债风险。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年深圳深业物流集团股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

深圳深业物流集团股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。深圳深业物流集团股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并

提供有关资料。

联合评级将密切关注深圳深业物流集团股份有限公司的相关状况，如发现深圳深业物流集团股份有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如深圳深业物流集团股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至深圳深业物流集团股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合评级网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合评级网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送深圳深业物流集团股份有限公司、监管部门等。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得金融机构的授信情况

公司资信状况良好，与中国工商银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司等商业银行建立了长期稳定的信贷业务关系，在各家金融机构都取得了较高的信用等级，具有较强的间接融资能力。

截至2019年末，发行人在各金融机构获得总授信374.22亿元，其中已提用金额为297.61亿元，未提用金额为76.61亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来情况

发行人报告期内与客户发生业务往来时，均按照合同的约定及时履行，未发生严重违约行为。

（三）发行人已发行债券、债务融资工具及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚存续的债券、债务融资工具情况如

下:

单位: 亿元、%

债券全称	起息日	到期日	当前余额	票面利率
深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行2017年公司债券(第一期)	2017-06-07	2020-06-07	4.00	7.80
深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	2019-12-25	2024-12-25	15.10	7.50
深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第一期)	2020-02-27	2025-02-27	14.90	7.50
深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第二期)	2020-04-29	2025-04-29	10.00	7.50
深圳深业物流集团股份有限公司2020年非公开发行短期公司债券(第一期)	2020-05-12	2021-05-12	10.00	7.00

截至募集说明书签署日, 发行人均已经按时兑付, 不存在债务违约和延迟支付利息的情况。

(四) 发行人最近三年合并报表口径下主要财务指标

财务指标	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率	2.10	2.73	1.56
速动比率	2.10	2.73	1.56
资产负债率	62.27%	57.66%	49.68%
EBITDA利息保障倍数	1.38	7.40	4.38
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注: 上述各指标的具体计算公式如下:

- 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=总负债/总资产
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：深圳深业物流集团股份有限公司

英文名称：ShenzhenShumYipLogisticsGroupCo.,Ltd

法定代表人：孙莉

注册资本：人民币 92,345 万元

实缴资本：人民币 92,345 万元

成立日期：1985 年 1 月 20 日

住所：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路 2088 号深业物流大厦 16 楼

邮编：518023

信息披露事务负责人：李俊锋

信息披露事务联络人：何佳萌

联系方式：0755-25101484

传真：0755-25101484

所属行业：72 商务服务业

统一社会信用代码：914403006188009314

经营范围：供应链管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营和自有物业管理；物流信息咨询；家具的设计；室内装修设计；家具、装饰材料、灯饰、床上用品、针纺织品、家用电器、工艺品的销售；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。从事货物的仓储（含保税仓库和出口监管仓库，不含危化品）、装卸、运输、加工、包装、配送、信息处理等物流业务；货运业务，承办本仓库内进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务；建设、租赁、销售仓库；

物流园区开发、建设；叉车维修；机动车停放服务(涉及许可经营项目的须取得许可证方可经营)；从事仓储业、装卸搬运、物流仓储代理和钢压延加工等服务；保税仓储业务。

二、设立及历史沿革情况

(一) 发行人的前身

深圳深业物流集团股份有限公司前身为深圳笋岗仓库企业有限公司，系由1983年经批准成立的中外合作企业改组设立的中外合资公司。1984年12月29日，深圳粤华企业公司和深圳笋岗仓库企业（香港）有限公司签署《合资开发和经营<深圳笋岗仓库企业有限公司>合同》，并于1985年1月15日取得深圳市人民政府“深府外复[1985]35号”《关于合资开发和经营“笋岗仓库企业有限公司”合同书的批复》。1985年1月20日，深圳笋岗仓库企业有限公司取得《企业法人营业执照》（工商外企合粤深字第100175号），总投资额约为9,398万元，实收资本为5,000万元，深圳笋岗仓库企业有限公司的股东和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	深圳粤华企业公司	3,750	75.00
2	深圳笋岗仓库企业（香港）有限公司	1,250	25.00
合计		5,000	100.00

(二) 发行人的设立

1993年8月16日，深圳市人民政府出具《关于同意改组设立深圳笋岗仓库企业股份有限公司的批复》（深府办复[1993]808号），同意深圳笋岗仓库企业有限公司以净资产折股140,764,662股改组为“深圳笋岗仓库企业股份有限公司”，并增量发行2,000万股，公司总股份160,764,662股，全部为普通股。股改完成后，深圳笋岗仓库企业股份有限公司的股本结构为：深圳粤华企业公司持有110,767,276股，占股份总额的68.9%，深圳笋岗仓库企业（香港）有限公司持有40,191,166股，占股份总额的25%，深圳信托持有3,700,000股，占股份总额的2.3%，广东信托深圳公司持有1,300,000股，占股份总额的0.8%，内部职工持有4,806,220股，占股份总额的3%。

1993年9月6日，深圳市经济体制改革办公室出具“深改复[1993]95号”《关

于同意深圳笋岗仓库企业股份有限公司股东更名及股权调整的批复》，同意笋岗股份的原股东深圳粤华企业公司、深圳笋岗仓库企业（香港）有限公司变更为深圳国际信托投资公司、广东国际信托投资公司深圳公司及香港新笋投资有限公司，调整后的股份总额不变，仍为 160,764,662 股，股权结构调整为：深圳国际信托投资公司持有 85,667,784 股，占股份总额的 53.28%；广东国际信托投资公司深圳公司持有 30,099,492 股，占股份总额的 18.72%；香港新笋投资有限公司持有 40,191,166 股，占股份总数 25.00%；公司内部职工持有 4,806,220 股，占股份总额的 3.00%。蛇口中华会计师事务所出具《股本验证报告书》（蛇中验资报（1993）第 152 号），对公司实收股本进行验证，截至 1993 年 11 月 13 日，公司实收股本共计人民币 160,764,662 元。1993 年 11 月 28 日，公司董事会作出关于办理工商变更的决议，决定向深圳市工商行政管理局办理工商变更登记，变更企业名称为“深圳笋岗仓库企业股份有限公司”，变更企业类型为“中外股份有限公司”。

本次变更完成后，深圳笋岗仓库企业有限公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳国际信托投资公司	85,667,784	53.28
2	香港新笋投资有限公司	40,191,166	25.00
3	广东国际信托投资公司深圳公司	30,099,492	18.72
4	公司内部职工	4,806,220	3.00
合计		160,764,662	100.00

2001 年 5 月 17 日，深圳笋岗仓库企业有限公司完成名称变更为“深圳深业物流集团股份有限公司”的工商变更登记。

（三）发行人设立后的重大股本演变

1、1998 年 4 月，第一次股份转让

1997 年 6 月 20 日，深圳国际信托投资公司与深业控股有限公司签署《股权转让协议书》，约定深圳国际信托投资公司将持有的深圳笋岗仓库企业有限公司 51% 的股份转让给深业控股有限公司。

1998 年 1 月 20 日，深圳市国有资产管理办公室出具《关于转让深圳笋岗仓库企业股份有限公司部分股权的批复》（深国资办[1998]13 号），同意深圳国际信托投资公司将所持深圳笋岗仓库企业有限公司 51% 的股权转让给深业控股有

限公司。

1998年3月12日，深圳市证券管理办公室出具《关于深圳笋岗企业股份有限公司股权转让的批复》（深证办复[1998]8号），同意深圳国际信托投资公司将所持深圳笋岗仓库企业有限公司的81,990,000股法人股转让给深业控股有限公司。

1998年3月23日，深圳市外商投资局出具《关于同意合资股份公司“深圳笋岗仓库企业股份有限公司”股权转让的批复》（深外资复[1998]B0269号），同意深圳国际信托投资公司将所持深圳笋岗仓库企业有限公司51%的股权转让给深业控股有限公司。

1998年4月11日，深圳笋岗仓库企业有限公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，深圳笋岗仓库企业有限公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深业控股有限公司	81,990,000	51.00
2	香港新笋投资有限公司	40,191,166	25.00
3	广东国际信托投资公司深圳公司	30,099,492	18.72
4	公司内部职工	4,806,220	3.00
5	深圳国际信托投资公司	3,677,784	2.28
合计		160,764,662	100.00

2、2001年6月，第二次股份转让

2001年4月26日，广东国际信托投资公司深圳公司破产清算组与深圳市众力一投资有限公司签署《投资权益转让协议》，约定广东国际信托投资公司深圳公司将持有的深圳笋岗仓库企业有限公司18.72%的股份转让给深圳市众力一投资有限公司。

2001年5月17日，深圳笋岗仓库企业有限公司完成名称变更为“深圳深业物流集团股份有限公司”的工商变更登记。

2001年6月5日，深圳市外商投资局出具《关于合资企业“深圳深业物流集团股份有限公司”股权转让的批复》（深外资复[2001]B0896号），同意广东国际

信托投资公司深圳公司将持有的公司 18.72% 的股权转让给深圳市众力一投资有限公司。

2001 年 6 月 12 日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深业控股有限公司	81,990,000	51.00
2	香港新笋投资有限公司	40,191,166	25.00
3	深圳市众力一投资有限公司	30,099,492	18.72
4	公司内部职工	4,806,220	3.00
5	深圳国际信托投资公司	3,677,784	2.28
合计		160,764,662	100.00

3、2001 年 10 月，第三次股份转让

2001 年 10 月 8 日，公司职工阳俊英与深圳市众力一投资有限公司签署《股权转让协议》，约定阳俊英将持有的公司 0.52% 的股份转让给深圳市众力一投资有限公司。此外，深圳市众力一投资有限公司更名为深圳市众力一投资股份有限公司。

2001 年 10 月 16 日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深业控股有限公司	81,990,000	51.00
2	香港新笋投资有限公司	40,191,166	25.00
3	深圳市众力一投资股份有限公司	30,929,342	19.24
4	公司内部职工	3,976,370	2.48
5	深圳国际信托投资公司	3,677,784	2.28
合计		160,764,662	100.00

4、2003 年 1 月，第四次股份转让

2002 年 10 月 30 日，香港新笋投资有限公司与深圳市宝能投资有限公司签署《股权转让协议》，约定香港新笋投资有限公司将持有的公司 25% 的股份转让给深圳市宝能投资有限公司。

2003年1月6日，深圳市对外贸易经济合作局出具《关于同意外商投资股份公司“深圳深业物流集团股份有限公司”股权转让、变更经营范围的批复》（深外经贸资复[2003]0182号），同意香港新笋投资有限公司将公司的25%股份转让给深圳市宝能投资有限公司。此外，深业控股有限公司更名为深圳控股有限公司。

2003年1月21日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳控股有限公司	81,990,000	51.00
2	深圳市宝能投资有限公司	40,191,166	25.00
3	深圳市众力一投资股份有限公司	30,929,342	19.24
4	公司内部职工	3,976,370	2.48
5	深圳国际信托投资公司	3,677,784	2.28
合计		160,764,662	100.00

5、2003年3月，第五次股份转让

2003年2月22日，深圳市众力一投资股份有限公司与深圳市钜盛华实业发展有限公司签署《股权转让合同书》，约定深圳市众力一投资股份有限公司将持有的公司9.24%的股份转让给深圳市钜盛华实业发展有限公司。

2003年2月22日，深圳市众力一投资股份有限公司与深圳市银通投资发展有限公司签署《股权转让合同书》，约定深圳市众力一投资股份有限公司将持有的公司10%的股份转让给深圳市银通投资发展有限公司。

2003年3月5日，深圳市对外贸易经济合作局出具《关于外商投资股份公司“深圳深业物流集团股份有限公司”股份转让的批复》（深外经贸资复[2003]0729号），同意深圳市众力一投资股份有限公司将公司10%股份转让给深圳市银通投资发展有限公司，9.24%的股份转让给深圳市钜盛华实业发展有限公司。

2003年3月10日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳控股有限公司	81,990,000	51.00

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
2	深圳市宝能投资有限公司	40,191,166	25.00
3	深圳市银通投资发展有限公司	16,076,466	10.00
4	深圳市钜盛华实业发展有限公司	14,852,876	9.24
5	公司内部职工	3,976,370	2.48
6	深圳国际信托投资公司	3,677,784	2.28
合计		160,764,662	100.00

6、2004年1月，第六次股份转让

2003年12月25日，深圳国际信托投资公司与深圳市钜盛华实业发展有限公司签署《股份转让合同书》，约定深圳国际信托投资公司将其持有的发行人2.28%的股份转让深圳市钜盛华实业发展有限公司。

2004年1月5日，深圳市对外贸易经济合作局出具《关于同意外商投资股份公司“深圳深业物流集团股份有限公司”股权转让的批复》（深外经贸资复[2004]0048号），同意深圳国际信托投资公司将持有的发行人2.28%股份转让给深圳市钜盛华实业发展有限公司。

2003年4月1日，深圳市国有资产管理办公室出具《关于转让深圳深业物流集团股份有限公司2.28%股权问题的批复》（深国资办[2003]66号），同意深圳国际信托投资公司托转让持有的公司2.28%的股份。

此外，2003年6月18日，深圳市宝能投资有限公司更名为深圳市宝能投资集团有限公司。

2004年1月16日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳控股有限公司	81,990,000	51.00
2	深圳市宝能投资集团有限公司	40,191,166	25.00
3	深圳市钜盛华实业发展有限公司	18,530,660	11.52
4	深圳市银通投资发展有限公司	16,076,466	10.00
5	公司内部职工	3,976,370	2.48
合计		160,764,662	100.00

7、2007年1月，第七次股份转让并变更为内资企业

2007年1月16日，深圳控股有限公司与深业控股（深圳）有限公司签署《股份转让合同书》，将深圳控股有限公司持有的公司51%的股份转让给深业控股（深圳）有限公司。

2007年1月19日，深圳市贸易工业局出具《关于外商投资股份制公司深圳深业物流集团股份有限公司股权转让、企业性质变更为内资企业的批复》（深贸工资复[2007]0190号），同意深圳控股有限公司将持有的公司51%的股份转让给深业控股（深圳）有限公司并变更为内资企业。

2007年1月30日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深业控股（深圳）有限公司	81,990,000	51.00
2	深圳市宝能投资集团有限公司	40,191,166	25.00
3	深圳市钜盛华实业发展有限公司	18,530,660	11.52
4	深圳市银通投资发展有限公司	16,076,466	10.00
5	公司内部职工	3,976,370	2.48
合计		160,764,662	100.00

8、2007年3月，发行人分立存续

2005年10月25日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于深业物流集团公司经营期满事宜的复函》（深国资委[2005]634号），同意公司采取分立方式处理经营期满事宜。

2006年12月1日，公司召开2006年第五次临时股东大会并作出决议，同意公司的存续分立协议，将公司全部财产53.4734%分割至分立后的新设公司深圳深业恒发物流开发股份有限公司，其中深业控股（深圳）有限公司持股比例为95.3745%，公司内部职工持股比例为4.6255%；将公司全部财产的46.5266%分割至分立后的存续公司，其中深圳市宝能投资集团有限公司持股比例为53.7327%，深圳市钜盛华实业发展有限公司持股比例为24.7742%，深圳市银通投资发展有限公司持股比例为21.4931%。

2006年12月6日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于深

业物流集团公司经营期满分立方案的复函》（深国资委函[2006]379号），原则同意公司的分立方案。

2007年2月3日，公司在深圳商报公示分立公告。

2007年3月8日，深圳市亚太会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深亚会验字（2007）125号），经审验，截至2007年3月8日，公司分立前实收资本总额为16,076.4662万元，按分立协议公司作为存续方，按46.5266%的比例分割，分立实收资本7,479.8292万元，其中深圳市宝能投资集团有限公司持股4,019.1166万股，深圳市钜盛华实业发展有限公司1,853.0660万股，深圳市银通投资发展有限公司1,607.6466万股。

2007年3月21日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次分立完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市宝能投资集团有限公司	40,191,166	53.73
2	深圳市钜盛华实业发展有限公司	18,530,660	24.78
3	深圳市银通投资发展有限公司	16,076,466	21.49
合计		74,789,292	100.00

9、2007年4月，第一次增资扩股

2007年4月8日，公司召开股东大会并作出决议，同意向全体股东按原持股比例增资205,201,708股，增发后公司总股本2.80亿股，各股东持股比例不变。

2007年4月19日，深圳市万隆众天会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深万隆验字[2007]第23号），经审验，截至2007年4月18日，深业物流已收到新增注册资本共计205,201,708元，变更后的累计注册资本及实收资本均为人民币28,000万元。

2007年4月23日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次增资完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市宝能投资集团有限公司	150,451,560	53.73

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
2	深圳市钜盛华实业发展有限公司	69,367,760	24.78
3	深圳市银通投资发展有限公司	60,180,680	21.49
合计		280,000,000	100.00

10、2010年3月，第八次股份转让

2010年2月24日，深业物流召开股东大会并作出决议，同意深圳市宝能投资集团有限公司将持有的公司53.7327%股份转让给深圳市钜盛华实业发展有限公司。

2010年2月25日，深圳市宝能投资集团有限公司与深圳市钜盛华实业发展有限公司签署《股权转让协议》，约定深圳市宝能投资集团有限公司将公司53.7327%股份转让给深圳市钜盛华实业发展有限公司。

2010年3月12日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华实业发展有限公司	219,819,320	78.51
2	深圳市银通投资发展有限公司	60,180,680	21.49
合计		280,000,000	100.00

11、2011年12月，第二次增资扩股

2011年12月26日，深业物流召开股东大会并作出决议，同意向全体股东增资扩股，增发后公司总股本为6亿股，各股东持股比例不变。

2011年12月30日，中审国际会计师事务所有限公司出具《验资报告》（中审国际验字[2011]第09030078号），经审验，截至2011年12月30日，公司已收到深圳市钜盛华实业发展有限公司缴纳的新增注册资本251,222,080元，深圳市银通投资发展有限公司缴纳的新增注册资本68,777,920元，出资方式均为货币；变更后的累计注册资本及实收资本均为人民币60,000万元。

2011年12月31日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次增资完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华实业发展有限公司	471,041,400	78.51
2	深圳市银通投资发展有限公司	128,958,600	21.49
合计		600,000,000	100.00

12、2013年7月，第三次增资扩股

2013年7月2日，公司召开股东大会并作出决议，同意向全体股东增资扩股，增发后公司总股本为68,000万股，各股东持股比例不变（股东深圳市银通投资发展有限公司更名傲诗伟杰有限公司）。

2013年7月9日，中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中瑞岳华深验字[2013]第0014号），经审验，截至2013年7月9日，发行人已收到原股东合计缴纳的新增注册资本8,000万元，变更后的累计注册资本及实收资本均为人民币68,000万元。

2013年7月10日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次增资完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华实业发展有限公司	533,846,920	78.51
2	傲诗伟杰有限公司	146,153,080	21.49
合计		680,000,000	100.00

13、2014年4月，第四次增资扩股

2014年3月27日，深业物流召开临时股东大会并作出决议，同意鹏华资产管理（深圳）有限公司成为公司新的股东，并同意其对公司增资7,555万元。

2014年4月3日，深圳同一会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（深同一验字[2014]第017号），经审验，截至2014年4月2日，发行人已收到鹏华资产管理（深圳）有限公司缴纳的新增注册资本7,555万元，变更后的累计注册资本及实收资本均为75,555万元。

2014年4月8日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次增资完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华实业发展有限公司	533,846,920	70.66
2	傲诗伟杰有限公司	146,153,080	19.34
3	鹏华资产管理（深圳）有限公司	75,550,000	10.00
合计		755,550,000	100.00

14、2015年7月，第五次增资扩股

2015年6月30日，公司召开临时股东大会并作出决议，同意华融国际信托有限责任公司向公司增资不超过人民币5亿元。增资后华融国际信托有限责任公司的持股比例为10%，公司实收资本由75,555万元变更为83,950万元。股东深圳市钜盛华实业发展有限公司更名为深圳市钜盛华股份有限公司，股东傲诗伟杰有限公司更名为创邦集团有限公司。

2015年7月2日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次增资完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	533,846,920	63.59
2	创邦集团有限公司	146,153,080	17.41
3	华融国际信托有限责任公司	83,950,000	10.00
4	鹏华资产管理（深圳）有限公司	75,550,000	9.00
合计		839,500,000	100.00

15、2016年4月，第九次股份转让

2016年4月29日，鹏华资产管理（深圳）有限公司将公司9%股份转让给深圳市钜盛华股份有限公司，深业物流就股本结构变更完成了公司章程变更备案的工商登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	609,396,920	72.59
2	创邦集团有限公司	146,153,080	17.41
3	华融国际信托有限责任公司	83,950,000	10.00
合计		839,500,000	100.00

16、2016年6月，第十次股份转让

2016年6月29日，钜盛华将公司1.93%股份转让给创邦集团，深业物流就股本结构变更完成了公司章程变更备案的工商登记。

本次股份转让完成后，发行人的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	593,158,883	70.66
2	创邦集团有限公司	162,391,117	19.34
3	华融国际信托有限责任公司	83,950,000	10.00
合计		839,500,000	100.00

17、2017年3月，第十一次股份转让

2017年2月15日，深业物流召开股东大会并作出决议，同意深圳市钜盛华股份有限公司、创邦集团有限公司按各自出资比例受让华融国际信托有限责任公司持有的发行人权益。

2017年3月1日，公司就上述变更完成工商变更登记。

本次股份转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	659,065,426	78.51
2	创邦集团有限公司	180,434,574	21.49
合计		839,500,000	100.00

18、2018年2月，第六次增资扩股

2018年2月，公司召开股东大会并作出决议，同意新增注册资本并引进三名新股东：中航信托股份有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司及深圳前海航慧投资管理有限公司。增资扩股完成后，公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	659,065,426	71.37
2	创邦集团有限公司	180,434,574	19.54
3	中航信托股份有限公司	33,580,000	3.64
4	青岛中建新城投资建设有限公司	25,185,000	2.73
5	深圳前海航慧投资管理有限公司	25,185,000	2.73
合计		923,450,000	100.00

19、2019年8月，第十二次股份转让

2019年8月27日，青岛中建新城投资建设有限公司将公司0.9091%股份转让给钜盛华，深业物流就股本结构变更完成了公司章程变更备案的工商登记。

本次股份转让完成后，发行人的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	667,460,426	72.28
2	创邦集团有限公司	180,434,574	19.54
3	中航信托股份有限公司	33,580,000	3.64
4	青岛中建新城投资建设有限公司	16,790,000	1.82
5	深圳前海航慧投资管理有限公司	25,185,000	2.73
合计		923,450,000	100.00

20、2019年9月，第十三次股份转让

2019年9月29日，青岛中建新城投资建设有限公司将公司1.6364%股份转让给钜盛华，2020年3月12日，深业物流就股本结构变更完成了公司章程变更备案的工商登记。

本次股份转让完成后，发行人的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	682,571,426	73.92
2	创邦集团有限公司	180,434,574	19.54
3	中航信托股份有限公司	33,580,000	3.64
4	青岛中建新城投资建设有限公司	1,679,000	0.18
5	深圳前海航慧投资管理有限公司	25,185,000	2.73
合计		923,450,000	100.00

21、2019年11月，第十四次股份转让

2019年11月4日，青岛中建新城投资建设有限公司将公司0.1818%股份转让给钜盛华，2020年3月16日，深业物流就股本结构变更完成了公司章程变更备案的工商登记。

本次股份转让完成后，发行人的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	684,250,426	74.10
2	创邦集团有限公司	180,434,574	19.54
3	中航信托股份有限公司	33,580,000	3.64
4	深圳前海航慧投资管理有限公司	25,185,000	2.73
合计		923,450,000	100.00

（四）重大资产重组情况

发行人报告期内未发生重大资产重组情况，控股股东及实际控制人均未发生变化。

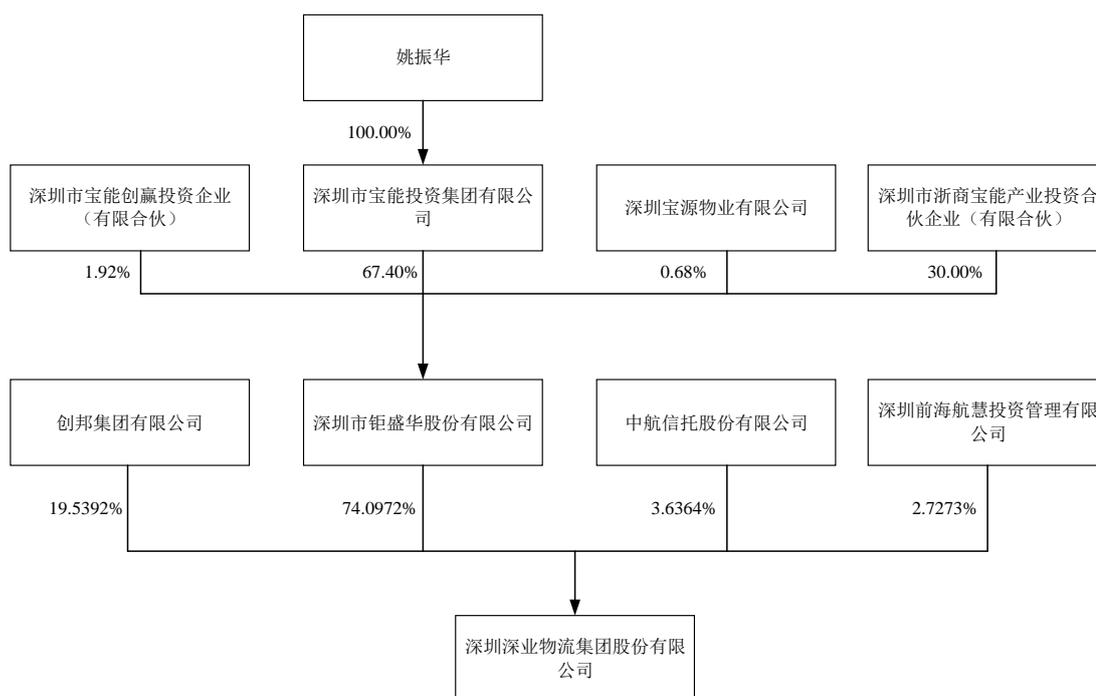
三、股权结构、控股股东和实际控制人情况

（一）发行人的股权结构

截至 2019 年末，发行人的股本总额及股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市钜盛华股份有限公司	684,250,426	74.10
2	创邦集团有限公司	180,434,574	19.54
3	中航信托股份有限公司	33,580,000	3.64
4	深圳前海航慧投资管理有限公司	2,5185,000	2.73
合计		923,450,000	100.00

截至 2019 年末，发行人股东结构为：钜盛华占注册资本的 74.10%；创邦集团有限公司占注册资本的 19.54%；中航信托股份有限公司占注册资本的 3.64%；深圳前海航慧投资管理有限公司占注册资本的 2.73%。发行人股权结构图如下所示：



(二) 发行人控股股东及实际控制人情况

1、控股股东

截至 2019 年末，钜盛华持有发行人 68,425.04 万股。占发行人股份总额的 74.10%，为发行人的控股股东。

钜盛华成立于 2002 年 1 月 28 日，注册资本 1,630,354.29 万元，法定代表人为孙莉。钜盛华股东结构为：宝能投资集团持有钜盛华 67.40% 的股份，深圳市浙商宝能产业投资合伙企业（有限合伙）持有钜盛华 30.00% 的股份，深圳市宝能创赢投资企业（有限合伙）持有钜盛华 1.92% 的股份，深圳宝源物流有限公司持有钜盛华 0.68% 的股份。

钜盛华经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；计算机软件开发；企业营销策划、信息咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；建材、机械设备、办公设备、通信设备、五金交电、电子产品、家具、室内装修材料的购销；国内贸易，货物及技术进出口；自有物业租赁；供应链管理；为项目提供咨询、财务顾问服务。（以上法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）

截至 2019 年末，钜盛华经审计总资产为 46,347,674.54 万元，总负债为 37,372,206.62 万元，净资产为 8,975,467.92 万元，2019 年度实现营业收入 8,740,697.33 万元，净利润 250,498.06 万元。

截至 2019 年末，钜盛华将持有的 34,023.74 万股股份质押用于为关联方、非关联方及其自身的融资活动提供担保，占发行人总股本的 36.84%。

2、实际控制人

姚振华持有深圳市宝能投资集团有限公司 100% 股权，宝能投资集团持有钜盛华 67.40% 股份，姚振华为发行人实际控制人。截至 2019 年末，宝能投资集团持有的钜盛华 51.35% 的股份已经质押。

实际控制人姚振华是宝能投资集团的创立者，也是钜盛华的实际控制人，生于 1970 年 2 月，1992 年于华南理工大学双本科专业（工业管理工程专业、食品工程专业）毕业。姚振华先生在深圳创业二十五年，先后涉足城市开发、现代物流、金融投资、高端制造、文化旅游、民生服务等行业。姚振华先生现任全国工商联执委、广东省工商联副主席等社会职务。

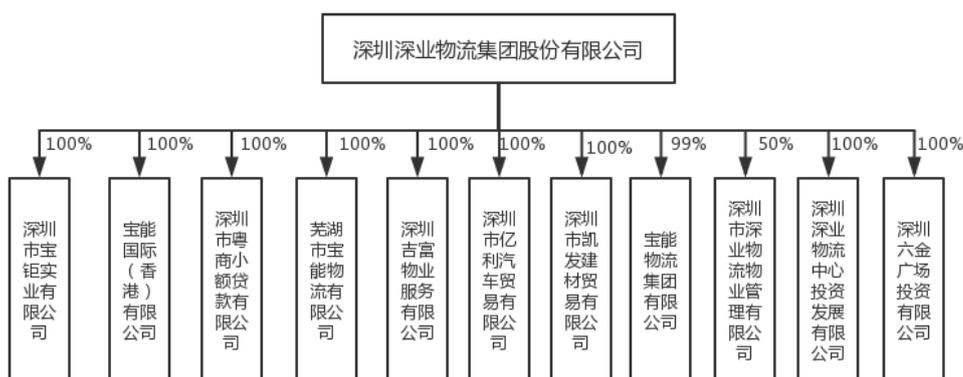
发行人实际控制人境内对外投资情况如下：

被投资企业	注册地点	开业日期	注册资本	持股比例	担任角色
深圳市宝能投资集团有限公司	深圳	2000-03-23	人民币3亿元	100%	股东、董事长、总经理、法人代表

四、发行人子公司及联营、合营企业概况

（一）发行人下属子公司概况

截至 2019 年末，发行人有 11 家一级子公司，具体结构如下：



具体情况如下：

单位：万元、%

序号	被投资单位	注册地	注册资本	持股比例
1	深圳市宝钜实业有限公司	深圳	9,500.00	100.00
2	宝能国际（香港）有限公司	香港	7,500.00 (万港元)	100.00
3	深圳市粤商小额贷款有限公司	深圳	20,000.00	100.00
4	深圳吉富物业服务有限公司	深圳	500.00	100.00
5	芜湖市宝能物流有限公司	深圳	20,000.00	100.00
6	深圳市亿利汽车贸易有限公司	深圳	100,000.00	100.00
7	深圳市凯发建材贸易有限公司	深圳	100,000.00	100.00
8	宝能物流集团有限公司	深圳	350,000.00	99.00
9	深圳市深业物流物业管理有限公司	深圳	300.00	50.00
10	深圳深业物流中心投资发展有限公司	深圳	265,306.12	100.00
11	深圳六金广场投资有限公司	深圳	50,000.00	100.00

发行人主要的一级子公司介绍如下：

1、深圳市宝钜实业有限公司

深圳市宝钜实业有限公司成立于 2003 年 3 月 17 日，注册资本人民币 9,500 万元。公司经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；计算机软件的技术开发；经济信息咨询（不含人才中介服务、证券及限制项目）；开办经营宝钜商业大厦商场（具体项目另行申报）；国内贸易。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；机动车停放服务；从事广告业务。

截至 2019 年末，该子公司总资产为 320,165.71 万元，总负债为 131,211.72 万元，净资产为 188,953.99 万元。2019 年度，营业收入为 6,394.84 万元，净利润为 1,228.00 万元。（未经审计）

2、宝能国际（香港）有限公司

宝能国际（香港）有限公司成立于 2008 年 12 月 2 日，股本为 7,500 万港元。公司目前主要业务为：投资控股，物流及相关业务。

截至 2019 年末，该子公司总资产为 28,873.64 万元，总负债为 23,081.24 万元，净资产为 5,792.40 万元。2019 年度，营业收入为 0.00 万元，净利润为-151.21 万元。（未经审计）

3、深圳市粤商小额贷款有限公司

深圳市粤商小额贷款有限公司成立于 2012 年 1 月 12 日，注册资本人民币 20,000 万元。公司经营范围为专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。

截至 2019 年末，该子公司总资产为 60,257.45 万元，总负债为 28,640.77 万元，净资产为 31,616.67 万元。2019 年度，营业收入为 6,371.95 万元，净利润为 1,693.85 万元。

4、宝能物流集团有限公司

宝能物流集团有限公司成立于 2014 年 7 月 8 日，注册资本人民币 350,000 万元。公司经营范围为：投资物流产业、投资兴办实业(具体项目另行申报)；仓储服务、装卸搬运服务；供应链管理；国内、国际货运代理；机械设备租赁，国内贸易；经营进出口业务；互联网软件、物联网络技术开发、技术咨询和技术服务；企业管理咨询、信息咨询；冰鲜肉、初级农产品、蔬菜、水果、花卉、蛋类、水产品的销售；家电、电子产品(不含电子出版物)、通讯设备、日用百货、服装、化妆品、化工产品(不含易燃易爆化学危险品)、家具及家具配件、金属产品、钢材、建筑材料、汽车及汽车零配件(含轮胎、润滑油)的销售；代理报关报检；经营电子商务；房屋、仓库租赁(企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营)。普通货运；快递服务；货物专用运输(冷藏保鲜、集装箱)；汽车维修、保养；经营性互联网信息服务；预包装食品(含冷藏冷冻食品)、

散装食品(含冷藏冷冻食品)、保健食品、乳制品(含婴幼儿配方奶粉)、酒类的销售、医疗器械的销售；农产品加工、食品加工。

截至 2019 年末，该子公司总资产为 1,010,996.01 万元，总负债为 836,446.34 万元，净资产为 174,549.67 万元。2019 年度，营业收入为 56,322.00 万元，净利润为-17,950.59 万元。

(二) 发行人合营、联营企业概况

截至 2019 年末，发行人共有 1 家联营企业，无合营企业。具体情况如下：

前海航空有限公司成立于 2015 年 12 月 9 日，注册资本人民币 100,000 万元，系由发行人和钜盛华共同投资组建的有限责任公司，双方占比均为 50%，由于深业物流对前海航空没有经营权和决策权，因此深业物流对前海航空不形成控制或共同控制。公司目前仍处于组建期，经营范围为：公共航空运输（公共航空运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）。

截至 2019 年末，该公司总资产为 5,932.41 万元，总负债为 918.13 万元，净资产为 5,014.27 万元。2019 年度，该公司营业收入为 117.80 万元，净利润为-3,569.36 万元。

五、发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，严格按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作，发行人资产完整、人员独立、机构独立、财务独立、业务经营独立，拥有独立完整的组织机构，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，实行了与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务和业务经营上的分开。

(一) 业务独立情况

公司拥有独立的业务，建有完整的生产经营体系，自主经营，自负盈亏。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由公司业务人员以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东、实际控制人在业务方面是独立的。

(二) 资产独立情况

公司为非上市股份有限公司，公司资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

（三）人员独立情况

公司在劳动人事及工资管理方面完全独立，公司根据国家的工资政策，自主决定公司的工资水平和内部分配方式。公司人员完全由公司自主管理。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户。

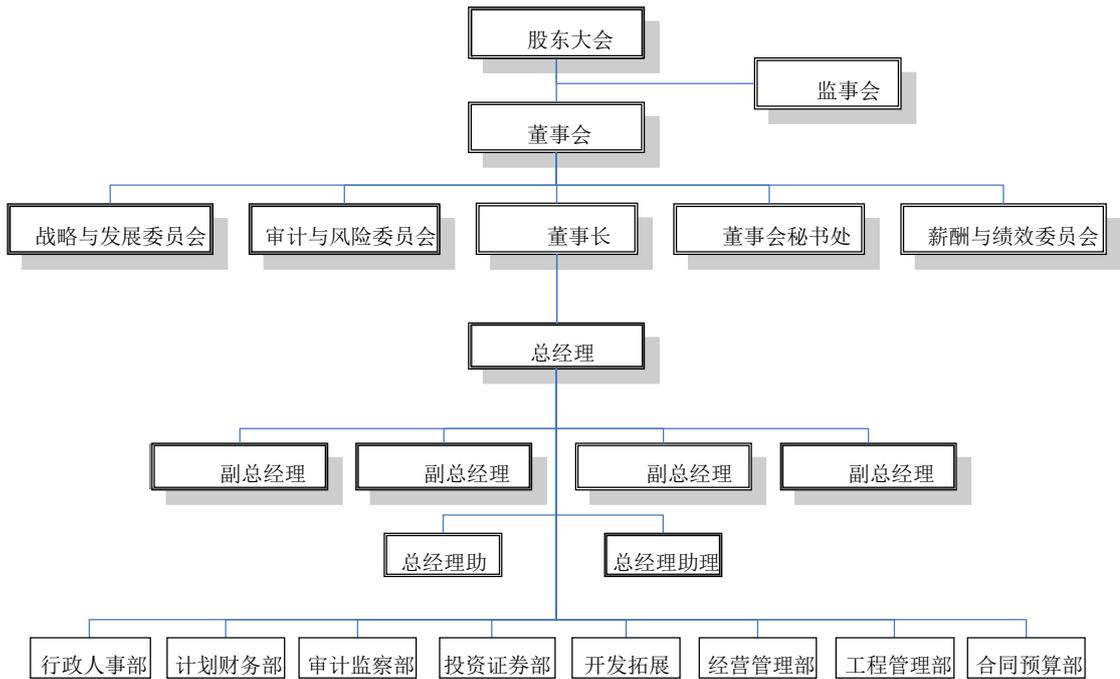
（五）机构独立情况

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立股东大会，建立了董事会等组织机构，董事会为公司的决策机构。公司制定了《董事会议事规则》等基本管理制度，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

六、组织结构与公司治理

（一）组织结构

公司下设 8 大部门，分别为行政人事部、计划财务部、审计监察部、投资证券部、开发拓展部、经营管理部、工程管理部、合同预算部。公司组织结构图如下：



公司各部门职能定位如下：

1、行政人事部

职能包括：企业文化、信息管理、行政事务、后勤服务、战略与发展、工作计划管理、制度建设、组织规划与管理、招聘与配置、培训与发展、考核与奖惩、薪酬与激励、员工关系、法律事务处理、法律风险控制等。

2、计划财务部

职能包括：融资管理、资金统筹、全面预算与决算、统计与会计管理、成本费用管理、税务筹划与利润管理等。

3、审计监察部

职能包括：建立健全公司内部监督与审计管理体系，进行日常的监督和检查，例如内控审计、工程审计、合同审计、离任审计、专项审计、工作监督等。

4、投资证券部

职能包括：公司资产管理、配合集团重组上市、投资项目的评估与选择等。

5、开发拓展部

职能包括：开发报建、项目可研论证、项目拓展等。

6、经营管理部

职能包括：负责各经营单位的运营管理、公共关系（含危机处理）、指导与监督各二级公司的业务管理工作。

7、工程管理部

职能包括：技术标准的设定与管控、工程进度与质量的管理、各项目之间的协调工作、施工报建、施工安全管控、现场施工成本的管控等。

8、合同预算部

职能包括：统筹成本控制，强化预结算管理，规范合同管理等。

（二）公司治理

公司依据《公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《深圳深业物流集团股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）。

1、股东大会

公司设股东大会，股东大会是公司的最高权力机构。股东大会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券做出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程;

(11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

董事会是本公司的经营决策和业务执行机构，对股东大会负责。由九名董事组成，设董事长一名。董事候选人由发起人或上届董事会提名，现任董事会对提名的董事进行资格审查通过后，提交股东大会选举或更换。董事任期三年，可以连选连任。董事在任职期内股东大会不得无故解除其董事职务。董事会行使下列职权：

(1) 召集股东大会会议，并向股东大会报告工作；

(2) 执行股东大会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 决定公司内部管理机构的设置；

(5) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项和奖惩事项；

(6) 决定公司对外投融资、收购出售资产、资产抵质押、对外担保事项、关联交易等事项；

(7) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(8) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(9) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(10) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(11) 制定公司的基本管理制度；

(12) 决定聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(13) 公司章程规定的其他职权。

3、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。公司总经理依据公司章程和董事会授权，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 提名为公司公司审计的会计师事务所；
- (9) 公司章程及董事会授予的其他职权。

总经理可列席董事会会议。

4、监事会

监事会由三名监事组成。其中监事会主席一名，员工监事一名。监事会主席的产生由全体监事过半数选举产生；员工监事由公司职工代表大会选举产生；除员工监事外的其他监事会成员由公司发起人或上届监事会提名，经股东大会选举产生或更换。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持

股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；

(5) 向股东大会会议提出议案；

(6) 依照公司法的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程规定的其他职权。

从目前的运作情况来看，深圳深业物流集团股份有限公司建立了较为完善的公司治理框架，并对董事会、监事会、总经理的权力、责任及利益做了具体规划，进一步强化了公司治理层面的风险管理职责。最近三年，公司的股东大会、董事会、监事会等机构均按照相关要求运行，运作情况良好。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程的有关规定选举和任命产生。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	职务	性别	年龄 (岁)	任职期间
1	孙莉	董事长、总经理	女	44	2020年5月7日-至今
2	边峰	董事	男	41	2020年5月7日-至今
3	吴浩风	董事	男	45	2020年5月7日-至今
4	周东明	董事	男	33	2018年4月12日-至今
5	李俊锋	董事	男	40	2017年1月12日-至今
6	许贤凤	监事	女	38	2020年5月7日-至今
7	肖增劲	职工监事	男	36	2017年1月12日-至今
8	陈立业	监事会主席	男	41	2017年1月12日-至今

(二) 现任董事、监事、高级管理人员的主要经历

1、董事

孙莉女士：1976年出生，研究生学历，汉族。现任宝能投资集团副总裁，兼任昆明宝能置业有限公司执行董事、总经理，贵州双龙宝华置业有限公司执行董

事、总经理，广州宝能新能源科技有限公司执行董事、总经理，宝能汽车有限公司监事，深圳宝能文旅有限公司监事，深圳市钜盛华股份有限公司董事长、总经理，深圳深业物流集团股份有限公司董事长兼总经理。

边峰先生：1979年出生，本科学历，汉族。现任宝能投资集团有限公司薪酬福利部部门副总监，深圳市钜盛华股份有限公司董事，深圳深业物流集团股份有限公司董事。

吴浩风先生：中国国籍，1975年出生，硕士研究生学历，汉族。现任深圳市宝能投资集团有限公司副总裁、宝能物流集团有限公司总裁、宝能百货零售有限公司总裁，深圳深业物流集团股份有限公司董事。

周东明：中国国籍，1987年出生，硕士研究生学历，汉族。现任深圳深业物流集团股份有限公司董事。

李俊锋先生：中国国籍，1980年2月生，本科学历，汉族。历任深圳市宝能投资集团有限公司资本管理中心经理、副总经理。现任深圳深业物流集团股份有限公司董事。

2、监事

许贤凤女士：中国国籍，1982年出生，本科学历，汉族。现任深圳深业物流集团股份有限公司监事。

肖增劲先生：中国国籍，1983年3月生，硕士研究生学历，汉族。历任深圳市宝能投资集团有限公司融资中心主管、经理。现任深圳深业物流集团股份有限公司职工监事。

陈立业先生：中国国籍，1978年7月生，本科学历，汉族。历任深圳市宝能投资集团有限公司融资中心主管、经理。现任深圳深业物流集团股份有限公司监事会主席。

3、高级管理人员

总经理孙莉女士：同董事介绍。

上述董事、监事、高级管理人员均无境外永久居留权。董事、监事、高级管

理人员的任职设置符合《公司法》和公司章程的规定，合法合规。

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至募集说明书签署日，无董事、监事和高级管理人员持有发行人股份及债券情况。

（四）董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员在其他企业的主要兼职情况如下：

姓名	本公司	任职企业	任职企业与公司 的关系	任职企业
	职务			职务
孙莉	董事长	深圳市宝能汽车有限公司	关联方	执行董事
边峰	董事	深圳市宝能投资集团有限公司	关联方	人力资源管理中心 总经理助理
		深圳市宝能汽车有限公司	关联方	监事
		观致汽车有限公司	关联方	监事
吴浩风	董事	深圳市宝能投资集团有限公司	关联方	副总裁
李俊锋	董事	深圳华利通投资有限公司	关联方	监事
		深圳市宝能投资集团有限公司	关联方	产业融资管理中心 常务副总经理
肖增劲	监事	宝能汽车有限公司	关联方	监事
许贤凤	监事	深圳市宝能投资集团有限公司	关联方	计划财务中心财务 管理部综合管理室 部门副总监
陈立业	监事	深圳市宝能投资集团有限公司	关联方	融资管理中心融资 四部部门副总监

（五）发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

2017年2月24日，原中国保险监督管理委员会对发行人实际控制人姚振华作出如下处罚决定：“前海人寿向我会编制提供虚假资料的行为，违反了《保险法》第八十六条。根据该法第一百七十条，对前海人寿罚款50万元；根据该法第一百七十一条、第一百七十七条，给予姚振华撤销任职资格并禁止进入保险业10年的处罚。”

因姚振华先生未担任发行人的内部职务，前海人寿亦未直接或间接持有发行人股份；且发行人具有良好的治理结构，该处罚事项未对发行人的日常经营造成不利影响，也不会对发行人的偿债能力产生不利影响。上述处罚事项不会对本次债券构成实质性障碍。

截至报告期末，原中国保险监督管理委员会针对前海人寿的调查已结案，前海人寿新产品报备也已恢复正常，“前海融耀年金保险”等保险产品已正式上市。发行人实际控制人和前海人寿被处罚一事将不会影响到发行人的正常经营及本次债券本息的偿还。

除上述情况外，在报告期内，发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在其他违法违规的情况，亦不存在涉嫌犯罪被立案调查或重大违法失信、无法履行职责的情形。

八、发行人主营业务基本情况

（一）整体经营概况

发行人是国内较早开展现代物流服务的企业之一，自 1985 年成立以来，以其规模优势、交通区位优势、优质的服务和良好的社会效益而享有美誉，并荣获国务院发展研究中心等单位颁发的“全国最大的多功能现代化商业化仓库区”和“全国设立最早规模最大的出口监管仓”等多项称号，连续多年被评为深圳 AAA 级资信企业。公司的营业收入主要由综合现代物流收入构成，同时还包括利息收入、其他业务及手续费及佣金收入。

发行人报告期内营业收入分别为 36,796.62 万元、44,584.54 万元和 89,795.74 万元，营业成本分别为 13,867.52 万元、15,713.20 万元和 68,278.20 万元，营业毛利率分别为 62.31%、64.76% 和 23.96%。

发行人最近三年营业收入、成本、毛利润及毛利率构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合现代物流	74,616.39	83.10	26,295.10	58.98	23,966.57	65.13

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入						
其他业务	8,832.89	9.84	7,780.99	17.45	7,549.64	20.52
利息收入	6,346.46	7.07	10,469.63	23.48	5,277.58	14.34
手续费及佣金收入	-	-	38.82	0.09	2.83	0.01
营业收入合计	89,795.74	100.00	44,584.54	100.00	36,796.62	100.00
综合现代物流成本	58,520.24	85.71	8,107.40	51.60	10,884.56	78.49
其他业务	5,645.50	8.27	1,804.77	11.49	1,033.99	7.46
利息支出	4,112.47	6.02	5,801.03	36.92	1,948.97	14.05
手续费及佣金成本	-	-	-	-	-	-
营业成本合计	68,278.20	100.00	15,713.20	100.00	13,867.52	100.00
综合现代物流毛利润	16,096.15	74.80	18,187.70	63.00	13,082.01	57.05
其他业务毛利润	3,187.39	14.81	5,976.22	20.70	6,515.65	28.42
利息毛利润	2,233.99	10.38	4,668.60	16.17	3,328.61	14.52
手续费及佣金毛利润	-	-	38.82	0.13	2.83	0.01
毛利润合计	21,517.54	100.00	28,871.34	100.00	22,929.10	100.00
综合现代物流毛利率		21.57		69.17		54.58
其他业务毛利率		36.09		76.81		86.30
利息毛利率		35.20		44.59		63.07
手续费及佣金毛利率		-		100.00		100.00
营业毛利率		23.96		64.76		62.31

注：集团内各公司间的租赁收入在合并财务报表中抵消列示。

发行人营业收入主要来自综合现代物流收入，最近三年分别为 23,966.57 万元、26,295.10 万元和 74,616.39 万元，占比分别为 65.13%、58.98%和 83.10%。公司的其他业务收入为水电费收入，最近三年，发行人其他业务收入分别为 7,549.64 万元、7,780.99 万元和 8,832.898 万元，占比分别为 20.52%、17.45%和 9.84%。

发行人最近三年利息收入分别为 5,277.58 万元、10,469.63 万元和 6,346.46 万元，占比分别为 14.34%、23.48%和 7.07%，为来自子公司深圳市粤商小额贷款有限公司的贷款业务利息收入。2017 年以来粤商小贷积极拓展业务，扩大客户群体，并且停止中长期贷款业务，减少风险的同时也增加资金的利用效率，从而 2018 年收入状况得到明显的改善。

发行人报告期内营业成本分别为 13,867.52 万元、15,713.20 万元和 68,278.20 万元，其中最近三年综合现代物流成本分别为 10,884.56 万元、8,107.40 万元和 58,520.24 万元，占比分别为 78.49%、51.60%和 85.71%，是营业成本的主要组成部分。2017 年营业成本较高，主要是因为笋岗工艺城、清水河酒店用品城等物业年代较久，部分区域老化，发行人对物业进行修缮和装修。2019 年营业成本增加较多主要是因为 2018 年末发行人新合并子公司宝能物流 2019 年发生较多物流成本。

最近三年，发行人利息支出分别为 1,948.97 万元、5,801.03 万元和 4,112.47 万元，占比分别为 14.05%、36.92%和 6.02%，该部分成本主要为子公司粤商小贷的贷款业务利息支出。随着业务的发展利息收入的增加，相应的成本也有所增加。

报告期内，发行人毛利润分别为 22,929.10 万元、28,871.34 万元和 21,517.54 万元。2018 年毛利润较高主要是因为 2017 年发行人对笋岗工艺城、清水河酒店用品城等物业进行修缮和装修，导致 2017 年营业成本较高。2019 年毛利润较低主要是因为发行人原综合现代物流业务成本主要为自持物业运营产生的相关管理、维修成本等，成本较低，毛利润较高；而 2018 年末发行人新合并子公司宝能物流后，该子公司 2019 年发生较多物流、运输等成本，导致成本增加，毛利润降低。

报告期内，发行人综合现代物流业务毛利率分别为 54.58%、69.17%和 21.57%，其他业务的毛利率分别为 86.30%、76.81%和 36.09%，利息毛利率分别为 63.07%、44.59%和 35.20%，2017 年及 2018 年手续费及佣金业务的毛利率均为 100.00%，营业毛利率分别为 62.31%、64.76%和 23.96%，2019 年度毛利率下降较多主要是因为发行人原综合现代物流业务成本主要为自持物业运营产生的相关管理、维修成本等，成本较低，毛利率较高；而 2018 年末发行人新合并子公司宝能物流后，

该子公司 2019 年发生较多物流、运输等成本，导致成本增加，毛利率降低。整体看，公司毛利率始终保持在较高水平。

（二）主营业务概况

1、综合现代物流业务

（1）物业租赁

发行人是国内较早成立的物流园区管理运营商，早在上世纪 80 年代就在深圳市开发笋岗物流园区，该园区是国内建设最早、功能最全面的现代物流园区。近三十多年来，公司在深圳罗湖笋岗—清水河、龙岗平湖等物流园区开发的物流设施，为客户提供普通干货仓库、冷冻仓库、公共保税仓库、出口监管仓库等仓储及商贸物流服务，客户遍及世界各地。随后在营的仓储业务由原有传统模式转型为专业市场运营、配套服务及第三方高端物流与产业运营业务等现代物流运营模式。

目前发行人的主要业务是现代物流业务，包括专业市场运营、展示、配套服务及产业运营业务等。截至 2019 年末，发行人在营项目全部位于深圳市内，其中大多数物业位于深圳市罗湖区，物业区位优势、地段核心，业务主要集中在创意设计、展示交易、汽车及汽车用品、建材、家居、工艺礼品、文化休闲等领域。专业市场运营主要是联合产业上下游资源，紧抓“商流、信息流、资金流、物流”纽带，通过展会、电子商务、行业协会等渠道扩大与国内外大型采购团体的交流、合作。

截至 2019 年末，发行人在营项目分别为笋岗工艺城、清水河酒店用品城、宝钜商业大厦、深业物流大厦、平湖物流中心和深业物流中心。

1) 笋岗工艺城

笋岗工艺城是公司旗下文化创意产业园区，涵盖创意设计、展示交易、学术交流、总部集群、时尚购物、文化休闲等综合性功能为一体，位于罗湖区宝安北路与桃园路交汇处，位于深圳工艺美术集聚区东大门。

笋岗工艺城不断进行产业链的整合、延伸，与集团旗下乐康家居等品牌项目

联合为广大市民及专业买家提供从装饰设计、建材硬装、品质家具到软装陈设的一体化产业服务；打造全国首个面向软装设计的“青蜂创客空间”，为软装设计创客搭建产品设计辅导、软装素材采集、生产加工销售等全产业链条；与深圳大学等院校、机构合作，建设产学研一体化基地，为工艺美术集聚区打通学术交流、人才引进、人才融合的新通道。此外，笋岗工艺城积极响应罗湖区政府“国际消费中心”的规划定位，以“文化”为先锋、以“创新”为核心，获得“深圳市重点文化企业”等多项殊荣，从开业至今连续承办文博会分会场，赢得了良好的社会口碑，并代表深圳市与行业荣获广东工艺品国际采购中心重点培育对象，打造中国最具创意的工艺品及家居饰品专业平台。

最近三年，笋岗工艺城实现收入分别为 11,248.70 万元、11,347.48 万元和 6,687.02 万元。

2) 清水河酒店用品城

公司通过深圳市宝隆物流有限公司管理清水河酒店用品城，是深圳唯一、珠三角东岸规模最大、品种最全的酒店用品和物资调剂专业市场。清水河片区联合产业上下游资源，紧抓“商流、信息流、资金流、物流”纽带，与信誉良好、资金雄厚、业内经验丰富的酒店用品、制冷设备、家私等经营业户保持长期、紧密合作关系，通过展会、电子商务、行业协会等渠道扩大与国内外大型采购团体的交流、合作，其提供的餐厨设备、酒店用品、制冷设备、商用及民用家私、办公自动化设备、机电设备、电器等商品远销粤东及港澳地区，成为企业开办、餐旅行业物资采购的首选基地。

最近三年，清水河酒店用品城实现收入分别为 6,420.18 万元、7,494.76 万元和 4,843.91 万元。

3) 深业物流大厦

深业物流大厦定位于总部办公项目，位于深圳市罗湖区笋岗地铁站口，是笋岗片区内品质最高的写字楼之一，目前已引进中国银行、前海人寿等金融领域企业，为片区发展提供优质的金融配套服务。最近三年，深业物流大厦实现收入分别为 1,831.38 万元、2,182.19 万元和 1,163.12 万元。

4) 宝钜商业大厦

宝钜商业大厦由子公司深圳市宝钜实业有限公司持有和管理，该项目位于深圳龙岗中心城中心区，毗邻龙岗区政府、区文化中心。商业主楼整体为集团旗下宝能 All City 龙岗店，引进国际零售巨头沃尔玛等代表性主力商家。最近三年，宝钜商业大厦实现收入分别为 4,575.15 万元、4,802.91 万元和 5,062.49 万元。

5) 平湖物流中心

平湖物流中心项目位于深圳市龙岗区，是平湖产业转型升级的重要载体。项目定位为深圳中轴产城生态专业市场中心，将着重引入以智能技术及电子商务为代表的高新技术和战略性新兴产业。在产业载体建设上，项目将为企业提供研发办公、配套设施、物流、展示空间，并整合资源，打造一个面向产业链条上相关企业的生态系统，为企业提供包括技术转移、商务拓展、供应采购、行政代办等服务。2018 年 6 月，该项目正式开业，投入运营。2018 年度和 2019 年度，平湖物流中心实现收入 467.75 万元和 1,032.22 万元。

6) 深业物流中心项目

深业物流中心项目位于罗湖区笋岗片区，由六金广场和宝能中心组成。其中，六金广场已于 2017 年竣工验收并已办理产证，宝能中心已于 2019 年竣工验收。项目西邻宝安北路，北靠梨园路，与地铁 7 号线无缝对接，与深惠城际轨道 14 号线交汇，交通便利，该片区增值潜力较大。

作为笋岗片区升级改造的龙头项目和示范工程，公司根据周边商圈环境和自身发展战略，对深业物流中心项目的定位进行了优化调整。目前，该项目以家居文化为产业主题，以“文化+金融”为核心驱动，以服务为核心竞争力，规划以奢华家具、高端建材、精品家饰、装饰设计和文化创意为产业主线，大型金融、总部基地、零售商业、五星级酒店、甲级办公空间为产业后盾。深业物流中心将通过对家居产业链上各个环节和模块进行梳理和整合，打造集资源共享、设计咨询、设计展示、互动交流为一体的信息化云平台，集采购交易、产品展示、创意设计为一体的产业聚集平台，集孵化研发、商务交流、培训认证、办公居住、文化休闲为一体的产业配套平台，合力打造平台化家居产业发展空间。2019 年 11 月，

深业物流中心正式开始营业，由于发行人对首年招租给予一定期限的免租期，因此深业物流中心仅实现收入 3.96 万元。

最近三年发行人主要经营物业的收入情况如下：

单位：万元

名称	建成时间	2019年度	2018年度	2017年度
笋岗工艺城	2009年	6,687.02	11,347.48	11,139.86
清水河酒店用品城	2010年	4,843.91	7,494.76	6,420.18
深业物流大厦	2007年	1,163.12	2,182.19	1,831.38
宝钿商业大厦	2006年	5,062.49	4,802.91	4,575.15
平湖物流中心	2018年	1,032.22	467.75	-
深业物流中心	2018年	3.96	-	-
合计	--	18,792.71	26,295.10	23,966.57

2019 年度，发行人主要经营物业的收入较 2018 年下降较多，主要是由于发行人集团战略发展规划调整，将持有的部分物业转租并委托第三方公司进行后续租赁管理工作并给予第三方一定的免租期所致。

最近三年发行人主要在营项目运营情况如下：

在营项目	出租率（%）		
	2019年度	2018年度	2017年度
笋岗工艺城	100.00	98.60	93.00
清水河酒店用品城	100.00	95.68	94.00
宝钿商业大厦	99.03	97.75	98.68
深业物流大厦	100.00	100.00	100.00
平湖物流中心	100.00	11.46	-
深业物流中心	80.00	2.75	-

最近三年末，发行人投资性房地产各项目评估价值如下：

单位：万元

序号	项目名称	评估价值		
		2019 年末	2018 年末	2017 年末
1	笋岗工艺城	245,989.96	244,857.85	241,722.88

序号	项目名称	评估价值		
		2019 年末	2018 年末	2017 年末
2	清水河酒店用品城	185,124.40	183,228.93	165,348.08
3	深业物流大厦	24,503.28	24,356.06	23,521.97
4	宝钜商业大厦	256,887.57	255,008.56	232,750.26
5	平湖物流中心	277,589.00	275,792.86	271,568.51
6	深业物流中心	3,113,226.07	2,750,391.02	2,083,445.48
合计		4,103,320.28	3,733,635.28	3,018,357.18

由于一线城市房价高企，导致一线城市租金与房价差距最大，售租比（房价/年租金）最高。据统计，2019 年上半年，一线城市平均售租比达 53 年，其中深圳的售租比最高，为 54.9 年。

最近三年，发行人主要经营物业的售租比情况如下：

单位：年

	项目	2019年	2018年	2017年
1	笋岗工艺城	36.79	21.58	21.70
2	清水河酒店用品城	38.22	24.45	25.75
3	深业物流大厦	21.07	11.16	12.84
4	宝钜商业大厦	50.74	53.09	50.87
5	平湖物流中心	268.92	589.62	/
6	深业物流中心	786,168.20	/	/

对于笋岗工艺城、清水河酒店用品城、深业物流大厦和宝钜商业大厦，发行人上述物业的售租比均低于深圳市的平均水平，表明发行人相关物业投资潜力相对较大，租金回报率较高，后市看好。

对于平湖物流中心，由于该物业于 2018 年 6 月开业，且发行人因首年招租及战略调整转租第三方等原因在 2018 年及 2019 年均给予了一定期限的免租期，因此导致该物业 2018 年及 2019 年产生的租金收入较少，售租比较高。

对于深业物流中心，由于该物业于 2019 年 11 月开业，且发行人对首年招租给予了一定期限的免租期，因此导致该物业 2019 年产生的租金收入较少，售租比较高。

截至 2019 年末，深业物流中心的出租率为 80%，已出租面积约为 357,720 平方米。根据已签订的租赁合同，目前深业物流中心平均出租价格为 344 元/平方米/月，预计深业物流中心 2020 年全年可产生租金收入 147,666.82 万元。据此计算，深业物流中心的售租比约为 21.08 年左右，低于深圳市平均水平，租金回报率较高，投资潜力较大。

(2) 其他综合物流

2018 年，公司加大力度发展现代物流综合业务，于 2018 年末合并子公司宝能物流。宝能物流成立于 2014 年 7 月，是公司发展其他综合物流业务的核心载体。自合并以来，宝能物流陆续开展了供应链金融、自营贸易、基础物流等业务。

宝能物流业务收入主要来源于进口车业务收入、观致联动云运输业务、跨贸直采业务和供应链金融业务。2018 年，宝能物流实现收入 801.25 万元，规模较小。2019 年，公司加大现代综合物流业务发展力度，实现收入 56,322.00 万元。

1) 进口车业务

公司下属的天津平行进口车平台--天津渤海名车供应链管理有限公司，是试点平台类企业。未来拟打造集展示展销、办公、仓储一体的平行进口汽车展示中心。2019 年度，平行进口车业务实现收入 11,338.00 万元。

2) 观致联动云运输业务

公司开展轿运车物流智能运力网络，以整车及零部件运输为主，逐步开拓海外市场。2018 年度和 2019 年度，观致联动云运输业务实现收入分别为 757.02 万元和 8,784.00 万元。

3) 跨贸直采业务

公司通过全货机包机直航模式开展生鲜海外直采贸易业务。未来拟通过进入国内商超、社区生鲜平台、农批市场等，加大国内销售力度，拓展下游销售渠道，扩大采购规模，以获得采购优势。2019 年度，跨贸直采业务实现收入 4,383.00 万元。

4) 供应链金融业务

公司主要采用“穿透型供应链融资”模式，由金融机构直接向下游客户放款，该笔款项专项用于宝能物流供应链业务项下货物的采购，并由宝能物流对该款项进行担保，目前已开展的项目有：冻肉类、白酒类、化工类、钢材类、塑料原料类贸易等。2019年度，供应链金融业务实现收入 28,802.00 万元。

2018 年及 2019 年宝能物流收入构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比
进口车业务	11,338.00	20.13	-	-
观致联动云运输业务	8,784.00	15.60	757.02	94.48
跨贸直采业务	4,383.00	7.78	-	-
基础物流	431.00	0.77	-	-
战略客户	2,584.00	4.59	44.23	5.52
供应链金融	28,802.00	51.14	-	-
合计	56,322.00	100.00	801.25	100.00

2、其他金融类业务

公司其他金融类业务收入为小额贷款业务及小额贷款业务咨询服务产生的收入，主要为小额贷款业务。

发行人在经营物流业务的同时，为了方便客户通过仓单质押等形式进行融资活动而开展了小额贷款业务。2012 年 1 月，公司经深圳市政府金融办批准成立了深圳市粤商小额贷款有限公司，注册资本 2 亿元。粤商小贷经过数年的经营形成了完善的业务体系与经营模式，依托深业物流的平台发挥了其独特的优势，通过深入挖掘母公司仓储物流业务的供应链上下游优质客户，为其提供快捷灵活的融资服务。通过深业物流的渠道，粤商小贷对租赁客户的状况了解较为全面，贷款安全系数较高，同时，粤商小贷要求绝大部分客户为贷款提供资产抵押或质押担保，以降低坏账风险，风险可控。

公司具体业务流程如下：

放贷：申请受理—贷前调查—贷时审查—合同签订—放款—归档；贷后管理：贷后检查—还贷前后期工作—贷款解除。

最近三年，发行人小额贷款业务经营数据如下：

单位：万元

项目	2019年末/2019年	2018年末/度	2017年末/度
年末贷款余额	58,970.78	63,175.64	53,273.86
减：减值准备	1,932.55	2,408.80	816.28
发放贷款及垫款期末余额	57,038.23	60,766.84	52,457.58
全年累计业务量	12,573.30	52,223.20	51,629.00
其中：个人贷款和垫款	2,810.30	17,395.20	47,079.00
其中：企业贷款和垫款	9,763.00	34,828.00	4,550.00
利息收入	6,346.46	10,469.63	5,277.58
利息支出	4,112.47	5,801.03	1,948.97

2017年以来，粤商小贷主动拓展业务，并且转换经营模式，增加短期贷款的发放量，基本停止中长期贷款的发放，降低风险并且提高资金的利用效率。业务转型使粤商小贷的营业收入得到显著的提高。

粤商小贷 2014 年对贷款的管理是按照剩余年限划分，并统一按余额的 1% 计提减值。从 2015 年开始，粤商小贷根据中国银行保险监督管理委员会制定的《贷款风险分类指引》对贷款进行了五级分类，分为正常、关注、次级、可疑和损失。本金或利息逾期 90 天以内的划分为关注类，逾期 90 天至 180 天划分为次级类，逾期 180 天至 360 天划分为可疑类，逾期 360 天划分为损失类，计提比例分别为 1.5%、3%、30%、60% 和 100%。

最近三年末粤商小贷发放短期贷款的风险分类及减值情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	贷款损失准备	金额	贷款损失准备	金额	贷款损失准备
正常类	45,677.75	685.17	58,311.70	874.68	52,129.00	781.94
关注类	10,450.00	313.50	-	-	1,140.00	34.20
次级类	1,690.00	507.00	3,690.00	1,107.00	-	-

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	贷款损失准备	金额	贷款损失准备	金额	贷款损失准备
可疑类	700.00	420.00	700.00	420.00	-	-
净额	56,592.08				52,452.87	

最近三年末粤商小贷发放中长期贷款的风险分类及减值情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	贷款损失准备	金额	贷款损失准备	金额	贷款损失准备	金额	贷款损失准备
正常类	450.00	6.75	470.00	7.01	-	-	8,187.64	122.81
关注类	3.03	0.09	3.94	0.12	4.86	0.15	11.29	0.34
净额	446.19		466.81		4.71		8,075.78	

3、其他业务

公司其他业务收入主要由三部分组成，分别为 1) 公司按照各租户用电用水情况收取相应的电费及水费收入；2) 公司日常管理运营物业收取相应的服务费收入；3) 公司将资金拆借给香港银通有限公司产生的利息收入。

报告期内，发行人其他业务收入分别为 7,549.64 万元、7,780.99 万元和 8,832.89 万元，占比分别为 20.52%、17.45%和 9.84%。发行人其他业务支出分别为 1,033.99 万元、1,804.77 万元和 5,645.50 万元，占比分别为 7.46%、11.49%和 8.27%。其他业务收入、成本整体占比较小。

九、发行人所在行业现状及发展前景

(一) 现代物流行业发展现状与前景

物流业是我国新兴的经济增长点，已成为国民经济的重要组成部分。在我国，物流业起步较晚，但近年来，其发展水平显著提高，我国物流业不仅加强了物流企业信息化建设、提高了物流企业运作效率，还将传统运输、仓储、货代企业向现代物流企业转型，形成了多种所有制、多种服务模式、专业化细分的一批新型的物流企业。

物流业是融合运输业、仓储业、货代业、信息业的复合型产业，本身就具有跨行业、多环节的特点，加之受限于物流科技水平、管理水平不高以及存在条块分割、部门分割、地区分割等问题，我国物流业较之发达国家存在成本居高不下的现象，日益成为物流业发展的一大制约因素。但是，越来越多的国际经验表明，通过高度信息化、高科技装备以及良好的体系建设，是可以最大限度地对整个供应链进行无缝管理，从而达到有效降低物流成本的目的。在此方面，可以进一步预见的是，未来我国一方面会继续深化改革开放，加大经济管理体制的改革力度，助推物流业理顺复杂多变的行业关系，另一方面我国也会继续加大对物流业的投资力度，包括信息、交通等在内的物流基础设施建设将会得以加强和完善，物流布局结构不断优化，物流企业也将在市场细分的基础上向专业化、差异化和科技化的方向发展，总之，从中长期来看，现阶段影响我国物流业发展的制约因素将会逐步减弱甚至消失，我国物流总量仍将继续保持高速增长，现代物流业特别是第三方物流、绿色物流将会迎来一个加速成长的新时期。

我国物流业的发展将进入一个崭新的阶段，牢牢把握扩大内需、产业转型升级、新型城镇化、创新驱动、开放型经济、节约资源和循环经济的战略机遇，在有效满足消费需求、降低流通成本、提高流通效率中发挥物流业更大作用，带动制造业服务化、促进城乡物流一体化发展、打造国际物流服务网络、推行绿色物流、循环物流、低碳物流，我国物流业将走出一条可持续发展的道路。

（二）发行人竞争优势

1、区域经济优势

深圳是中国四大一线城市之一，是最具创新活力的城市之一，近年来深圳市总体经济实力和财政实力不断增强，加之城市化进程的加快，为公司提供了良好的发展环境。公司的综合现代物流业务及其他类金融业务等，都将因深圳经济的快速发展而获得长足发展。

2、核心商业地段的区位优势

发行人主要物业位于笋岗—清水河片区。笋岗—清水河物流园区是深圳上个世纪 80 年代初开始建设的大型仓库群，也是新世纪重点建设的七大物流园区之

一，也是唯一位于中心城区的现代物流园区。根据深圳市的有关规划，该片区区域发展定位为“面向区域的国际时尚消费中心”，通过商业升级发展和业态创新，成为辐射珠三角地区的特色商业商务区；培育新型创意文化产业发展，打造区域性的创意文化交流区；促进物流产业的集中升级转型，建设现代物流综合服务区；重塑布吉河两岸景观资源，强化城市休闲体验，塑造都市景观品质休闲区。根据深圳市 2010 年通过的《罗湖先行先试建设国际消费中心行动计划》，未来 5-10 年，罗湖拟通过城市更新，累计完成固定资产投资 2,500 亿元，计划新开发产业及配套空间 2,230 万平方米，其中新增产业空间 1,430 万平方米，从产业空间上再造一个罗湖，力争到 2020 年，实现本区生产总值(GDP)2,600 亿元、社会消费品零售总额 1,600 亿元，比 2009 年增加 2 倍以上。

发行人主要物业所在地商业历史悠久、专业市场发达、营商环境良好、交通及配套设施完备，有利于公司主营业务的开展。

3、经营模式优势

公司不仅为物流园客户提供物流物业、专业市场出租及园区管理等服务，也利用自身的专业优势和行业资源整合能力，根据客户的需要提供物流仓储、配送、展示、交易等综合物流服务，为客户提供大型电子商务平台，联合金融机构为客户提供物流金融服务，多种服务相互推动，相得益彰，这是其它同类型物流企业难以具备的竞争力。

4、专业资质优势

公司各种物流、专业资质证照牌照齐全，在物流行业拥有 30 多年的丰富的专业经验，为客户带来的是优质专业的物流服务，因此在业内拥有较高的威望和良好的口碑。公司财务状况和资信状况良好，与银行、机构投资者以及相关战略投资者保持良好的合作关系，融资能力强，信誉良好。

5、品牌优势

公司成立至今 30 多年，是深圳市知名物流品牌，在全国物流行业享有较高的知名度和美誉度，获得国务院发展研究中心等机构颁发的“全国最大的多功能现代化商业化仓库区”和“全国设立最早规模最大的出口监管仓”证书，品牌优势

明显。公司过往业绩反映了经营能力，并因此在市场建立了良好的品牌。

6、控股股东资源优势

公司控股股东的母公司为创始于 1992 年的宝能投资集团，总部位于深圳特区。历经二十余年稳健发展，现已成为一家以综合物业开发为基础、协同发展城市开发、现代物流、金融投资、高端制造、文化旅游、民生服务等多元产业的大型现代化集团公司。集团自创立以来，始终坚持诚信发展、规范运作、市场化经营原则，高度重视资产质量、业务战略规划、资源有效整合以及可持续发展能力的培育，为未来发展积蓄更大力量。集团核心净资产价值已超千亿元，在资金、技术、人才、客户资源等方面为公司提供强有力支持。

7、管理团队优势

深业物流早于 1993 年实现股份制改革，依照上市公司标准建立了健全的管理制度，并严格执行。公司管理层和骨干业务人员均拥有丰富的产业运营经营和专业市场管理经验，公司大部分中高层管理人员跟随公司成长，对公司有很强的忠诚度和归属感，能充分把握市场机会，为股东创造良好效益，为公司业务的快速平稳发展发挥着重要作用。

（三）发行人未来发展规划

1、加快高端产业运营升级

公司以“先进性、综合性、专业性”为特征的高端产业运营商为战略目标。随着深圳与笋岗片区的不断发展，公司正借助深圳天然的产业优势及物流业发展的良好态势，抓住罗湖区产业升级的重大战略举措，适时进行产业升级和战略升级，将打造以“先进性、综合性、专业性”为特征的现代化高端产业园，以建设国际高端消费中心，发展高端服务业为新的战略目标，实现公司新的腾飞。

2、大力推进业务发展

公司以“立足深圳，辐射全国，放眼全球”为原则，构建完善的产业服务体系。公司以深圳为总部基地，逐步推进现有物流园区的改造升级、开发，进一步提高物流服务效率和效益，使公司成为深圳高端服务业的龙头。同时，根据市场需求，

选择性地在国内其他区域及国外寻求投资机会，拓展产业网络。

3、深化管理创新

作为位于深圳这一中国改革的前沿阵地的企业，发行人紧扣时代发展主题，始终强调以人为本和市场化管理的核心理念，以此作为实现持续发展的动力源泉。在业务组织上，公司将推进制度创新、流程创新和观念创新，从而提升公司整体的管理水平；在职能管理上，公司将推进生产管理创新、财务管理创新和人力资源管理创新，以达到资源的合理配置，培养创新型的企业文化。

4、加大核心优势的开发

深业物流中心是公司目前最大的在营项目，也是最重要的资产之一，是深圳市的重点项目。项目位于深圳市中心城区核心区位，潜在价值巨大，目前项目已竣工验收，发行人将继续重点做好项目的招商和运营工作，努力拓展和发掘深业物流中心的物业租赁价值。

5、以人为本，组建高绩效团队

(1) 随着公司规模的不不断扩大，公司对于高素质专业技术人才、管理人才的需求将不断扩大。公司将立足于未来业务发展的需求，进一步健全完善招聘、培训体制体系，建立员工快速培育成长机制，提升员工素质；同时优化薪酬绩效管理，建立中长期激励机制，解决员工发展动力。在充分尊重员工自身愿望的基础上，为员工完善职业生涯规划，构建员工发展通道，建立人才梯队计划。

十、发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚情况

2019年3月7日，深圳市罗湖区规划土地监察局向发行人出具了《行政处罚告知书》（罗规土监行罚字（2019）04042号），就发行人开发建设深业物流中心12-04地块项目过程中存在的超出《建设工程规划许可证》（深规土建许字ZS-2013-0040号）核准面积建设行为处以建设工程造价5%的罚款（共计10,721,142.02元）。2019年3月13日，发行人缴纳了上述罚款。

发行人于2019年4月11日就上述深业物流中心项目12-04地块项目申请增加核准建设面积并变更《建设工程规划证》，并于2019年5月7日获得深圳市

规划和自然资源局罗湖管理局核发的增加核准建设面积后的《建设工程规划许可证》（深规土建许字 ZS-2013-0040（改 1）号）。

2019 年 10 月 30 日，深圳市罗湖区规划土地监察局就发行人的上述违法建设情况出具了情况说明，载明：“经原深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局（现变更为深圳市规划和自然资源局罗湖管理局）同意规划保留后，前述违法行为属于《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定的尚可以采取改正措施消除对规划实施的影响情形，依法应限期改正并处罚款，不属于无法采取改正措施消除影响而应当予以拆除或没收的严重规划违法行为。我局于 2019 年 3 月 11 日依法对深业物流公司做出罚款人民币 10,721,142.02 元的行政处罚，并责令限期补办相关手续。

2019 年 3 月 13 日，深业物流公司将人民币 10,721,142.02 元的罚款缴交到位，并向深圳市规划和自然资源局罗湖管理局申请补办手续。2019 年 5 月 7 日，深圳市规划和自然资源局罗湖管理局重新向该项目核发了《建设工程规划许可证》（深规土建许字 ZS-2013-0040（改 1）号）。

综上，上述违法建设行为已经整改完毕，我局已作结案处理；此外，截至本说明出具之日，未发现深业物流公司存在其他规划土地违法行为。”

除上述情形外，发行人报告期内不存在重大违法违规及受到重大行政处罚的情况。

十一、关联方及关联交易

（一）关联方情况

发行人股东、实际控制人参见本募集说明书摘要本节“三、股权结构、控股股东和实际控制人情况”；

发行人子公司、合营和联营企业情况参见本募集说明书摘要本节“四、发行人子公司及联营、合营企业概况”；

发行人董事、监事、高级管理人员情况参见本募集说明书摘要本节“七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

截至 2019 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

关联方名称	与其他关联方关系
中林国际有限公司	最终受同一控制
深圳市宝能投资集团有限公司	最终控股公司
新疆前海联合财产保险股份有限公司	本公司控股股东之联营公司
香港银通有限公司	本公司少数股东之控股子公司
芜湖市宝能地产有限公司	最终受同一控制
深圳市盛泽服务有限公司	最终受同一控制
深圳市前海润金资产管理有限公司	最终受同一控制
深圳市前海融泰信用融资担保有限公司	最终受同一控制
深圳宝能影院投资管理有限公司	最终受同一控制
深圳宝能影业有限公司	最终受同一控制
前海世纪保险经纪有限公司	最终受同一控制
前海人寿保险有限公司	最终受同一控制
承泰集团有限公司	最终受同一控制
宝能置地润福有限公司	最终受同一控制
宝能商业有限公司	最终受同一控制
宝能控股(中国)有限公司	最终受同一控制
宝能地产股份有限公司	最终受同一控制
宝能城有限公司	最终受同一控制
宝能百货零售有限公司	最终受同一控制
观致汽车有限公司	最终受同一控制
无锡市宝能房地产有限公司	最终受同一控制
中传数字传播有限公司	最终受同一控制
宝能控股（集团）有限公司	最终受同一控制
深圳市盛广投资有限公司	最终受同一控制
宝能世纪有限公司	最终受同一控制
深圳吉祥服务集团有限公司	少数股东控制方控制的公司
GOLDJOY GROUP LIMITED	少数股东控制方控制的公司
深圳吉祥产业运营有限公司	少数股东控制方控制的公司
深圳市笋岗工艺城有限公司	少数股东控制方控制的公司
深圳莱华物流有限公司	少数股东控制方控制的公司
深圳市宝隆物流有限公司	少数股东控制方控制的公司

关联方名称	与其他关联方关系
深圳富宝楼物业有限公司	少数股东控制方控制的公司
深圳第壹空间运营管理有限公司	少数股东控制方控制的公司
广西盛泽投资有限公司	最终受同一控制
深圳市淞耀投资有限公司	最终受同一控制
深圳市润永投资有限公司	最终受同一控制
深圳市丰辰投资有限公司	最终受同一控制
深圳市远辰投资有限公司	最终受同一控制
北京宝能文创投资有限公司	最终受同一控制
深圳市中林实业发展有限公司	最终受同一控制
深圳宝汇天下商业管理有限公司	最终受同一控制
深圳宝汇物业有限公司	最终受同一控制
深圳市宝能物业管理有限公司	最终受同一控制
深圳市宝源商业经营管理有限公司	最终受同一控制
深圳市冠隆物流有限公司	最终受同一控制
深圳市宝荣物流有限公司	最终受同一控制
深圳宝源物流有限公司	最终受同一控制
宝能汽车有限公司	最终受同一控制
青岛钜盛华投资有限公司	最终受同一控制

（二）关联交易情况

1、关联交易的定价机制、决策权限及决策程序

公司关联交易分为两类，第一类为日常经营活动过程中发生的关联交易，第二类为与日常经营无关的关联交易。

对于第一类，在日常经营活动过程中发生的关联交易，发生关联交易时，由相关业务部门发起申请，经业务部经理审批后提交给财务总监，财务总监审批通过后最终由总经理审批，总经理审批通过后方可执行相关交易。总经理或董事长认为有必要的，可提交董事长审批，董事长审批通过后方可执行相关交易。

对于第二类，与日常经营无关的关联交易，参照第一类关联交易的决策程序进行，由董事长最终审批，董事长认为有必要的，可提交董事会审议。

对于日常经营活动过程中发生的关联交易，发行人根据市场价格进行定价。

对于与境外关联公司之间的资金往来采用了市场化的定价方式，收取利息等资金占用费；与境内关联公司的往来款为阶段性的资金支持，没有约定定价方式。

2、关联采购与销售情况

(1) 2019年度发行人关联采购与销售情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额
采购商品、接受劳务		
新疆前海联合财产保险公司	商业服务	5.88
新疆前海联合财产保险股份有限公司	商业服务	195.48
宝能商业公司	商业服务	0.29
出售商品、提供劳务		
香港银通有限公司	资金利息收入	3,960.75
前海人寿保险股份有限公司	商业服务	312.06
深圳市宝能投资集团有限公司	商业服务	172.69
深圳市富宝楼物业有限公司	商业服务	600.05
深圳市宝隆物流有限公司	商业服务	5,080.40
深圳市笋岗工艺城有限公司	商业服务	4,834.86
观致汽车有限公司	商业服务	7,670.90
深圳第壹空间运营管理有限公司	商业服务	406.75
深圳市莱华物流有限公司	商业服务	1,083.83

(2) 2018年度发行人关联采购与销售情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额
采购商品、接受劳务		
新疆前海联合财产保险公司	商业服务	15.54
新疆前海联合财产保险股份有限公司	商业服务	786.77
深圳市前海润金资产管理有限公司	利息支出	2,923.27
深圳市笋岗工艺城有限公司	商业服务	14.91
出售商品、提供劳务		

关联方	关联交易内容	金额
香港银通有限公司	资金利息收入	4,232.42
宝能城有限公司	商业服务	1,162.50
前海人寿保险股份有限公司	商业服务	841.22
深圳宝能影院投资管理有限公司	商业服务	30.87
深圳宝能影业有限公司	商业服务	147.85
深圳莱华置业有限公司	商业服务	199.77
深圳市宝能投资集团有限公司	商业服务	242.17
深圳市钜盛华股份有限公司	商业服务	341.74
深圳市前海融泰信用融资担保有限公司	商业服务	5.32
深圳市盛泽服务有限公司	商业服务	54.52
新疆前海联合财产保险股份有限公司	商业服务	32.56
深圳富宝楼物业有限公司	商业服务	47.62
深圳市笋岗工艺城有限公司	商业服务	20.56

(3) 2017年度发行人关联采购与销售情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额
采购商品、接受劳务		
新疆前海联合财产保险公司	商业服务	38.14
前海人寿保险股份有限公司深圳分公司	商业服务	0.43
深圳市钜盛华股份有限公司	商业服务	9.76
新疆前海联合财产保险股份有限公司深圳分公司	商业服务	0.37
出售商品、提供劳务		
香港银通有限公司	资金利息收入	4,623.82
宝能百货零售有限公司	商业服务	18.07
宝能城有限公司	商业服务	1,162.50
宝能物流集团有限公司	商业服务	16.36
前海人寿保险股份有限公司	商业服务	1,086.84
前海世纪保险经纪有限公司	商业服务	5.33
前海世纪保险经纪有限公司深圳分公司	商业服务	1.08

关联方	关联交易内容	金额
深圳宝能影院投资管理有限公司	商业服务	4.66
深圳莱华置业有限公司	商业服务	199.77
深圳市宝能投资集团有限公司	商业服务	67.40
深圳市钜盛华股份有限公司	商业服务	46.80
深圳市前海融泰信用融资担保有限公司	商业服务	3.69
深圳市前海润金资产管理有限公司	商业服务	9.32
深圳市盛泽服务有限公司	商业服务	68.94
新疆前海联合财产保险股份有限公司	商业服务	32.59

3、关联方担保情况

发行人对关联方提供担保的情况，详见第四节“四、发行人对外担保情况”。

4、关联方应收应付款项

(1) 2019年末发行人主要关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目	关联方名称	2019年末余额
应收账款	深圳市莱华物流有限公司	1,084.70
	深圳第壹空间运营管理有限公司	123.81
预付账款	深圳市中林实业发展有限公司	174.06
其他应收款	深圳市宝能投资集团有限公司	445,597.25
	深圳市丰辰投资有限公司	220,350.00
	深圳市盛广投资有限公司	115,155.00
	深圳市远辰投资有限公司	108,839.73
	深圳市淞耀投资有限公司	87,924.81
	无锡市宝能房地产有限公司	54,000.00
	宝能汽车有限公司	34,210.00
	宝能控股（中国）有限公司	18,363.75
	深圳莱华物流有限公司	10,704.50
	深圳市冠隆物流有限公司	4,857.60
	北京宝能文创投资有限公司	4,333.16
	深圳宝源物流有限公司	3,400.00
	香港银通有限公司	2,422.95

项目	关联方名称	2019 年末余额
	GOLDJOY GROUP LIMITED	2,319.81
	中传数字传播有限公司	2,155.49
	深圳宝能影院投资管理有限公司	2,096.18
	创邦集团有限公司	1,840.00
	深圳吉祥服务集团有限公司	1,000.00
	姚建辉	705.46
	宝能控股（集团）有限公司	627.06
	深圳吉祥产业运营有限公司	570.00
	深圳市钜盛华股份有限公司	430.00
应收利息	香港银通有限公司	22,979.44
应付账款	深圳吉祥服务集团有限公司	179.59
其他应付款	深圳市钜盛华股份有限公司	288,435.36
	深圳市宝能投资集团有限公司	198,941.15
	宝能世纪有限公司	16,666.00
	深圳市冠隆物流有限公司	11,382.07
	创邦集团有限公司	7,619.30
	深圳第壹空间运营管理有限公司	2,870.94
	深圳市笋岗工艺城有限公司	780.77
	深圳市宝隆物流有限公司	734.85
	深圳莱华物流有限公司	371.16
	深圳宝汇物业有限公司	350.00
	深圳市丰辰投资有限公司	338.06
	深圳宝汇天下商业管理有限公司	260.00
	深圳富宝楼物业有限公司	200.00
	深圳市中林实业发展有限公司	141.63
芜湖市宝能地产有限公司	110.00	

(2) 2018年末发行人主要关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目	关联方名称	2018 年末余额
应收账款	深圳市宝隆物流有限公司	584.92
	深圳市笋岗工艺城有限公司	384.89
	深圳第壹空间运营管理有限公司	374.42

项目	关联方名称	2018 年末余额
	深圳市钜盛华股份有限公司	299.10
	深圳富宝楼物业有限公司	49.96
	深圳吉祥服务集团有限公司	24.78
其他应收款	深圳市冠隆物流有限公司	244,922.25
	深圳市宝荣物流有限公司	198,507.23
	深圳市宝能投资集团有限公司	150,205.57
	深圳市淞耀投资有限公司	140,000.00
	深圳市远辰投资有限公司	135,000.00
	深圳市润永投资有限公司	130,000.00
	深圳宝源物流有限公司	109,400.00
	深圳市丰辰投资有限公司	95,820.00
	宝能控股（中国）有限公司	13,965.75
	深圳莱华物流有限公司	12,438.44
	深圳吉祥产业运营有限公司	6,070.00
	GOLDJOY GROUP LIMITED	2,760.02
	承泰集团有限公司	2,517.32
	广西盛泽投资有限公司	1,405.40
	深圳宝能影院投资管理有限公司	1,194.62
	深圳吉祥物业服务有限公司	1,000.00
	深圳市钜盛华股份有限公司	430.00
	北京宝能文创投资有限公司	197.04
	深圳市中林实业发展有限公司	28.77
	深圳市笋岗工艺城有限公司	18.08
宝能置地润福有限公司	5.71	
宝能商业有限公司	1.14	
应收利息	香港银通有限公司	19,018.69
其他应付款	深圳市钜盛华股份有限公司	315,929.76
	宝能汽车有限公司	80,000.00
	创邦集团有限公司	73,878.50
	深圳第壹空间运营管理有限公司	1,128.87
	深圳吉祥产业运营有限公司	570.00
	深圳市宝能投资集团有限公司	413.18
	深圳宝汇物业有限公司	350.00
	深圳宝汇天下商业管理有限公司	260.00

项目	关联方名称	2018 年末余额
	深圳富宝楼物业有限公司	200.00
	香港银通有限公司	147.38
	芜湖市宝能地产有限公司	110.00
	深圳宝能影业有限公司	24.59
	深圳宝能影院投资管理有限公司	5.31
	青岛钜盛华投资有限公司	2.50

(3) 2017年末发行人主要关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目	关联方名称	2017 年末余额
其他应收款	深圳市宝能投资集团有限公司	205,072.14
	GOLDJOY GROUP LIMITED	34,999.97
	深圳市钜盛华股份有限公司	28,835.00
	创邦集团有限公司	4,147.50
	承泰集团有限公司	2,401.57
	深圳市宝荣物流有限公司	860.00
	芜湖市宝能泰盛投资有限公司	565.99
	芜湖市宝能教育投资有限公司	46.61
	深圳宝创物业有限公司	34.53
	前海航空有限公司	11.80
	宝能置地润福有限公司	5.44
	中林国际有限公司	5.10
应收利息	香港银通有限公司	14,532.32
其他应付款	宝能控股（中国）有限公司	60,391.25
	HONG KONG YINTONG LIMITED	19,009.65
	宝能城有限公司	203.44
	芜湖市宝能地产有限公司	140.00

(4) 发行人与关联方的其他应收款具体情况

最近三年末，发行人与关联方的其他应收款余额分别为 276,985.64 万元、1,245,887.32 万元和 1,122,073.93 万元。报告期内，发行人与关联方的上述其他应收款均已根据《公司章程》及相关制度的有关规定，履行了内部决策程序或经补充确认，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。报

告期末发行人与关联方其他应收款的具体情况如下：

1) 2019 年末前八大关联方其他应收款的情况

单位：万元、%

序号	主要债务方	余额	占关联方往来比重	形成原因	是否为关联方	回款安排	报告期内回款情况
1	深圳市宝能投资集团有限公司	445,597.25	39.71	为关联方补充流动资金、支持关联方经营发展	是	已签订相关借款协议，借款协议约定分别于 2020 年 2 月 29 日、2020 年 6 月 30 日及 2020 年 10 月 30 日前还款	2017 年回款 303,550.34 万元，2018 年回款 629,527.50 万元，2019 年回款 49,200.00 万元
2	深圳市丰辰投资有限公司	220,350.00	19.64		是	已签订借款协议，借款协议约定于 2020 年 6 月 30 日还款	未到约定还款期
3	深圳市盛广投资有限公司	115,155.00	10.26		是	已签订相关借款协议，借款协议约定 2021 年 2 月 26 日前还款	2019 年回款 209,145.00 万元
4	深圳市远辰投资有限公司	108,839.73	9.70		是	已签订相关借款协议，借款协议约定 2020 年 6 月 30 日前还款	2019 年回款 109,652.07 万元
5	深圳市淞耀投资有限公司	87,924.81	7.84		是	已签订相关借款协议，借款协议约定 2020 年 6 月 30 日前还款	2019 年回款 182,575.09 万元
6	无锡市宝能房地产有限公司	54,000.00	4.81		是	已签订相关借款协议，借款协议约定 2020 年 11 月 8 日前还款	未到约定还款期
7	宝能汽车有限公司	34,210.00	3.05		是	已签订相关借款协议，借款协议约定 2021 年 1 月 10 日还款	未到约定还款期
8	宝能控股（中国）有限公司	18,363.75	1.64		是	已签订相关借款协议，借款协议	未到约定还款期

序号	主要债务方	余额	占关联方往来比重	形成原因	是否为关联方	回款安排	报告期内回款情况
						约定 2020 年 2 月 8 日前还款	
	合计	1,084,440.54	96.65				

2) 2018年末前八大关联方其他应收款的情况

单位：万元、%

序号	主要债务方	余额	占关联方往来款比重	形成原因	是否为关联方	回款安排	报告期内回款情况
1	深圳市冠隆物流有限公司	244,922.25	19.66	为关联方补充流动资金、支持关联方经营发展	是	已签订相关借款协议，借款协议 2019 年 8 月 12 日前还款	已按期还款
2	深圳市宝荣物流有限公司	198,507.23	15.93		是	已签订相关借款协议，借款协议约定 2019 年 8 月 12 日前还款	已按期还款
3	深圳市宝能投资集团有限公司	150,205.57	12.06		是	已签订相关借款协议，借款协议约定分别于 2020 年 2 月 29 日、2020 年 6 月 30 日前还款	2017 年回款 303,550.34 万元，2018 年回款 629,527.50 万元，2019 年回款 49,200.00 万元
4	深圳市淞耀投资有限公司	140,000.00	11.24		是	已签订相关借款协议，借款协议约定 2020 年 6 月 30 日前还款	2019 年回款 182,575.09 万元
5	深圳市远辰投资有限公	135,000.00	10.84		是	已签订相关借款协议，	2019 年回款

序号	主要债务方	余额	占关联方往来款比重	形成原因	是否为关联方	回款安排	报告期内回款情况
	司					借款协议约定 2020 年 6 月 30 日前还款	109,652.07 万元
6	深圳市润永投资有限公司	130,000.00	10.43		是	已签订相关借款协议, 借款协议约定 2020 年 6 月 30 日前还款	已提前还款完毕
7	深圳市宝源物流有限公司	109,400.00	8.78		是	已签订相关借款协议, 借款协议约定 2019 年 8 月 12 日前还款	2017 年回款 70,000.00 万元, 2018 年回款 2,800.00 万元, 2019 年回款 106,000.00 万元
8	深圳市丰辰投资有限公司	95,820.00	7.69		是	已签订相关借款协议, 借款协议约定 2020 年 6 月 30 日前还款	未到约定还款期
	合计	1,203,855.05	96.63				

3) 2017年末前五大关联方其他应收款的情况

单位：万元、%

序号	主要债务方	余额	占关联方往来款项比重	形成原因	是否为关联方	回款安排	报告期内回款情况
1	深圳市宝能投资集团有限公司	205,072.14	74.04	为关联方补充流动	是	已签订相关借款协议, 借款协议约定分别于 2018 年 3	2017 年回款 303,550.34 万元, 2018 年回款

序号	主要债务方	余额	占关联方往来款项比重	形成原因	是否为关联方	回款安排	报告期内回款情况
				资金、支持关联方经营发展		月30日、2018年4月30日前还款	629,527.50万元，2019年回款49,200.00万元
2	GOLDJOY GROUP LIMITED	34,999.97	12.64		是	已签订相关借款协议，借款协议约定2021年5月26日前还款	2018年回款40,423.65万元，2019年度已回款560.34万元
3	深圳市钜盛华股份有限公司	28,835.00	10.41		是	已签订相关借款协议，借款协议约定2018年12月31日前还款	已按期还款
4	创邦集团有限公司	4,147.50	1.50		是	已签订相关借款协议，借款协议约定2018年6月30日前还款	已按期还款
5	承泰集团有限公司	2,401.57	0.87		是	已签订相关借款协议，借款协议约定2018年12月31日前还款	已按期还款
合计		275,456.18	99.45				

发行人的上述往来款项为关联方为满足日常经营所需而产生的临时拆借款。发行人承诺，在本期债券存续期间，不新增非经营性往来款项规模。

十二、发行人内部控制制度

（一）会计核算制度

公司根据《企业会计准则》制定了较为详细的会计核算制度，对公司的科目设置、原始凭证要求、各科目的核算方法、财务报告的编制方法等各方面作出规定，且均符合财政部对中小企业会计核算制度的要求。

（二）财务管理制度

公司财务部负责公司财务日常管理，明确规定了内部借款的程序、限额、审批和后续管理，明确了费用报销的范围、限额、程序和审批权限等，明确了对外借款的付款要求、审批流程、结算方式、单据管理等要求。

（三）关联交易制度

公司建立了较为完善的《关联交易决策与控制制度》，制度明确了关联人和关联关系、关联交易的范围，明确了关联交易的决策程序，对拟进行的关联交易由公司业务部门提出申请，通过业务部经理、总经理审批，有必要时经董事长审批或提交董事会审批后方可执行。

（四）风险管理制度

公司建立了《风险管理内部控制制度》，制度明确由公司的董事会、经营管理层和公司员工共同参与，从目标制定、事项识别、风险评估、风险应对、各业务模块内部控制的关键风险控制点及会计控制等方面对公司控制风险的措施作出规定。

（五）重大事项决策制度实施办法

公司建立了《重大事项决策制度实施办法》，对重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作（简称“三重一大”）作出相关规定，从而规范公司决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保证公司科学发展。制度对“三重一大”的定义范围、决策程序、实施和监督检查都作出详细的规定。

（六）公司债券信息披露制度

为规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律、法规以及中国证监会和交易所的有关规定及相关法律法规，公司制定了公司债券信息披露制度。公司及全体董事及高级管理人员以及其他信息披露义务人应当按照中国证监会及交易所的相关规定履行信息披露义务，所披露或者报送的信息必须真实、准确、完整、及时，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。制度明确了信息披露的具体要求、具体内容、披

露方式及其他规定等相关要求。

（七）募集资金管理与使用制度

为规范公司关于本期债券的募集资金管理，提高募集资金使用效率，保护投资者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，并结合本公司实际，制定募集资金管理与使用制度。制度对于募集资金储存、使用、用途变更、募集资金用途使用管理与监督等作出了明确的规定。公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金获取不正当的利益。

（八）公司资金支持管理制度

为了加强公司资金的内部控制和管理，保证货币资金安全，提高货币资金使用效率，降低公司财务风险，保障股东的合法权益，公司制定了公司资金支持管理制度。制度明确了资金支持事项的审批程序及定价机制，经公司董事会审议批准后实施。

（九）总经理工作细则

为确保公司经营管理的制度化、规范化、科学化，确保公司重大经营决策的正确性、合理性，提高民主决策、科学决策水平，公司制定了总经理工作制度。该制度对高级管理层的组成与聘用、总经理职责与分工、总经理工作机构及工作程序、资产处置、投资决策及对外担保权限、报告制度、绩效评价与激励约束机制等都作出了明确的规定。

十三、发行人信息披露事务安排及投资者关系管理

（一）定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

在本期债券存续期内，发行人将聘请具有从事证券服务业务资格的会计师事务所进行年度财务报告审计。

（二）信息披露机制

公司将按照《证券法》《管理办法》《债券受托管理协议》以及中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露。

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《管理办法》所确定的信息披露制度，公司专门制定了公司债券信息披露管理制度，明确了公司信息披露的责任人以及公司董事、监事、高级管理人员以及公司具体职能部门和子公司负责人的信息披露职责，向投资者提供了沟通渠道。

公司在本期债券发行阶段和存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道进行信息披露的时间不晚于公司在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人经审计的 2017 年财务报告和 2018 年财务报告和 2019 年财务报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年财务报告。以上文件已置备于发行人和主承销商处供投资者查询。

一、发行人报告期财务报表

立信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2017 年财务报表进行了审计，出具了信会师报字[2018]第 ZA51264 号标准无保留意见的审计报告。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2018 年财务报表进行了审计，出具了中兴财光华审会字(2020)第 217011 号标准无保留意见的审计报告。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2019 年财务报表进行了审计，出具了中兴财光华审会字(2020)第 108003 号标准无保留意见的审计报告。

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，发行人对 2019 年财务报表格式进行了修订，将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。

发行人 2018 年度发生同一控制下企业合并(详见本节之“(三)合并范围变更情况”)。根据合并财务报表编制方法，同一控制下的企业合并，应视同参与方合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。因此发行人对前期比较报表进行了调整。

非经特别说明，本募集说明书摘要中引用的 2017 年、2018 年合并口径财务数据均来自于发行人 2018 年度审计报告中调整后的期初及期末数，2019 年合并口径财务数据来自于发行人 2019 年度审计报告中的期末数。

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末 (调整后)	2017年末 (调整前)
流动资产：				
货币资金	82,325.76	327,534.42	6,397.05	6,042.61
应收票据	-			
应收账款	11,001.97	2,775.93	219.51	219.51
预付款项	13,864.51	301.07	22.38	18.38
其他应收款	2,977,399.50	2,489,984.33	432,026.46	428,352.01
存货	2,873.53	373.48	370.99	370.99
发放短期贷款及垫款	56,592.08	60,300.02	52,452.87	52,452.87
其他流动资产	18,810.67	9,810.03	11,641.07	11,638.75
流动资产合计	3,162,868.02	2,891,079.29	503,130.33	499,095.11
非流动资产：				
发放中长期贷款及垫款	97,000.77	97,021.44	96,559.34	96,559.34
可供出售金融资产	25,247.99	19,201.40	980.00	980.00
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	4,103,320.28	3,733,635.28	3,018,357.18	3,018,357.18
固定资产	8,645.51	983.03	4,283.31	4,264.59
在建工程	57,152.31	2,907.87	13,233.65	13,204.73
无形资产	121,264.11	39,444.37	2,582.64	2,582.64
开发支出	1,592.93	-	-	-
商誉	7,441.80	-	-	-
长期待摊费用	897.95	1,422.33	4,308.94	4,308.94
递延所得税资产	34,309.94	34,531.13	12,908.44	12,908.44
其他非流动资产	96,754.82	27,954.01	286,537.33	265,999.89
非流动资产合计	4,553,628.42	3,957,100.86	3,439,750.84	3,419,165.76
资产总计	7,716,496.44	6,848,180.15	3,942,881.16	3,918,260.87
流动负债：				
短期借款	282,682.37	147,630.00	71,735.00	71,735.00
拆入资金	26,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
应付票据	-	6,058.68	320.38	320.38
应付账款	30,039.11	23,781.90	29,144.14	29,144.14

项目	2019年末	2018年末	2017年末 (调整后)	2017年末 (调整前)
预收款项	7,359.62	185.01	63.83	63.83
应付职工薪酬	2,222.53	1,600.35	1,252.86	1,092.66
应交税费	7,814.10	703.10	519.12	513.33
其他应付款	720,740.57	599,734.00	178,667.35	178,612.52
一年内到期的非流动负债	425,083.57	248,034.86	10,815.00	10,815.00
其他流动负债	1,064.18	806.03	518.12	518.12
流动负债合计	1,503,006.06	1,058,533.94	323,035.78	322,814.96
非流动负债：				
长期借款	2,282,285.91	2,064,265.25	716,196.25	716,196.25
应付债券	150,262.67	39,958.16	277,934.06	277,934.06
长期应付款	0.62	7.11	2.63	2.63
递延收益	15,886.00	-	-	-
递延所得税负债	853,950.34	785,814.51	616,874.38	616,874.38
其他非流动负债	-	-	24,750.00	24,750.00
非流动负债合计	3,302,385.55	2,890,045.03	1,635,757.32	1,635,757.32
负债合计	4,805,391.61	3,948,578.97	1,958,793.11	1,958,572.28
所有者权益：				
实收资本（或股本）	92,345.00	92,345.00	83,950.00	83,950.00
资本公积	538,005.12	538,005.12	71,255.78	46,406.78
其他综合收益	941,086.27	941,937.12	941,717.78	941,717.78
盈余公积	46,172.50	46,172.50	41,975.00	41,975.00
未分配利润	1,291,778.24	1,281,016.89	845,017.24	845,710.76
归属于母公司所有者权益合计	2,909,387.13	2,899,476.63	1,983,915.80	1,959,760.33
少数股东权益	1,717.70	124.56	172.26	-71.74
所有者权益合计	2,911,104.83	2,899,601.18	1,984,088.06	1,959,688.59
负债和所有者权益总计	7,716,496.44	6,848,180.15	3,942,881.16	3,918,260.87

2、合并利润表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度 (调整后)	2017年度 (调整前)
一、营业收入	89,795.74	44,584.54	36,796.62	36,810.19
减：营业成本	68,278.20	15,713.20	13,867.53	11,918.55
税金及附加	2,754.07	1,766.96	904.15	882.59
销售费用	230.35	371.95	339.30	339.30
管理费用	16,398.10	8,884.66	3,311.12	2,649.20
研发费用	635.92	627.83	-	-
财务费用	199,035.82	89,591.52	21,362.25	21,366.36
资产减值损失	-	15,020.27	1,635.18	1,635.18
加：其他收益	73.39	59.67	22.83	22.83
投资收益（损失以“-”号填列）	12.72	-596.50	-1,246.40	-1,246.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-3,500.00	-1,354.14	-1,354.14
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	276,611.26	675,760.50	305,319.00	305,319.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	932.34	0.14	5.42	5.42
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	80,093.01	587,831.94	299,477.95	300,170.89
加：营业外收入	1,623.53	230.94	390.98	390.98
减：营业外支出	1,957.87	72.48	297.38	297.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	79,758.67	587,990.39	299,571.55	300,264.80
减：所得税费用	69,153.18	147,840.94	76,132.93	76,132.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,605.49	440,149.45	223,438.62	224,131.87
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,605.49	440,149.45	223,438.62	224,131.87
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按照所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	10,761.35	440,197.15	223,469.28	224,155.60
少数股东损益	-155.86	-47.70	-30.66	-23.73

项目	2019年度	2018年度	2017年度 (调整后)	2017年度 (调整前)
五、其他综合收益的税后净额	-850.84	219.34	-1,709.62	-1,709.62
六、综合收益总额	9,754.65	440,368.79	221,729.00	222,422.25

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度 (调整后)	2017年度 (调整前)
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	103,978.38	30,409.52	18,371.20	18,371.20
收到客户还款的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	30,000.00	30,000.00
收取利息、手续费及佣金的现金	6,742.92	11,165.43	5,503.40	5,503.40
收到的税费返还	2.71	23.45	19.50	19.50
收到的其他与经营活动有关的现金	918,507.83	825,980.90	240,550.14	240,385.99
经营活动现金流入小计	1,029,231.83	867,579.29	294,444.24	294,280.09
购买商品、接受劳务支付的现金	69,980.71	4,311.85	6,925.61	6,925.61
客户贷款及垫款净增加额	12,573.30	9,901.78	27,013.93	27,013.93
支付利息、手续费及佣金的现金	-	5,875.00	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	13,730.70	9,420.69	5,674.76	5,249.90
支付的各项税费	5,123.28	4,756.04	3,460.84	3,439.28
支付的其他与经营活动有关的现金	1,262,155.87	2,161,253.53	247,072.50	243,195.23
经营活动现金流出小计	1,363,563.86	2,195,518.89	290,147.64	285,823.95
经营活动产生的现金流量净额	-334,332.03	-1,327,939.59	4,296.60	8,456.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	5,500.00	59,774.10	-	-
取得投资收益所收到的	12.72	54.17	56.00	56.00

项目	2019年度	2018年度	2017年度 (调整后)	2017年度 (调整前)
现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.50	17.69	6.90	6.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-1,558.01	17.94	17.94
收到的其他与投资活动有关的现金	1,150.00	33,700.00	37,190.67	37,190.67
投资活动现金流入小计	6,663.23	91,987.94	37,271.51	37,271.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	305,261.94	76,189.64	253,001.72	232,415.07
投资所支付的现金	-	28,349.00	100.00	100.00
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	20,749.93	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	28,370.00	42,360.00	42,360.00
投资活动现金流出小计	326,011.87	132,908.64	295,461.72	274,875.07
投资活动产生的现金流量净额	-319,348.64	-40,920.70	-258,190.21	-237,603.56
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资所收到的现金	1,749.00	500,000.00	25,049.00	49.00
取得借款收到的现金	1,512,460.28	1,740,340.00	334,135.00	334,135.00
发行债券收到的现金	-	14,830.98	39,920.00	39,920.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,671.50	301.69	57,283.87	57,283.87
筹资活动现金流入小计	1,516,880.78	2,255,472.67	456,387.87	431,387.87
偿还债务所支付的现金	884,624.25	443,668.97	162,088.25	162,088.25
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	210,928.95	89,097.41	73,035.74	73,035.74
支付其他与筹资活动有关的现金	20,012.43	32,721.55	14,301.00	14,301.00
筹资活动现金流出小计	1,115,565.62	565,487.94	249,424.99	249,424.99
筹资活动产生的现金流量净额	401,315.16	1,689,984.74	206,962.88	181,962.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4.02	12.93	-13.94	-13.94

项目	2019年度	2018年度	2017年度 (调整后)	2017年度 (调整前)
五、现金及现金等价物 净增加额	-252,361.49	321,137.37	-46,944.67	-47,198.48
加：期初现金及现金等 价物余额	327,534.42	6,397.05	53,341.72	53,241.09
六、期末现金及现金等 价物余额	75,172.93	327,534.42	6,397.05	6,042.61

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：			
货币资金	71,752.61	324,350.32	2,134.70
应收票据	-		
应收账款	3,186.36	1,936.77	599.74
预付款项	-	19.60	6.14
其他应收款	2,492,974.10	2,363,326.65	417,862.62
其他流动资产	9,947.77	8,501.63	4,100.00
流动资产合计	2,577,860.84	2,698,134.97	424,703.21
非流动资产：			
发放中长期贷款及 垫款	96,554.63	96,554.63	96,554.63
可供出售金融资产	25,247.99	19,201.40	980.00
长期股权投资	364,392.43	61,251.43	42,895.77
投资性房地产	3,525,871.62	3,478,626.72	2,785,606.93
固定资产	371.08	455.34	3,960.83
在建工程	582.57	370.70	215.91
无形资产	2,427.76	2,427.76	2,427.76
长期待摊费用	620.17	1,254.51	2,018.40
递延所得税资产	33,453.56	35,563.17	11,688.04
其他非流动资产	15,438.79	11,637.51	264,580.43
非流动资产合计	4,064,960.60	3,705,343.16	3,210,928.70
资产总计	6,642,821.44	6,403,478.13	3,635,631.91

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动负债：			
短期借款	261,318.37	147,630.00	71,735.00
应付票据	-	5,964.63	320.38
应付账款	8,910.63	22,097.00	28,050.56
预收款项	77.61	39.52	-
应付职工薪酬	60.87	52.14	411.76
应交税费	7,082.17	282.57	256.57
其他应付款	383,967.72	505,222.88	162,026.02
一年内到期的非流动负债	420,283.57	243,234.86	9,375.00
其他流动负债	1,064.18	806.03	518.12
流动负债合计	1,082,765.13	925,329.63	272,693.41
非流动负债：			
长期借款	2,075,213.00	1,997,495.25	707,338.25
应付债券	150,262.67	39,958.16	277,934.06
递延所得税负债	732,531.49	726,251.83	562,801.28
其他非流动负债	-	-	24,750.00
非流动负债合计	2,958,007.17	2,763,705.24	1,572,823.59
负债合计	4,040,772.30	3,689,034.88	1,845,517.00
所有者权益：			
实收资本（或股本）	92,345.00	92,345.00	83,950.00
资本公积	538,005.12	538,005.12	46,400.12
其他综合收益	855,658.76	941,327.54	941,327.54
盈余公积	46,172.50	46,172.50	41,975.00
未分配利润	1,069,867.75	1,096,593.09	676,462.24
所有者权益合计	2,602,049.14	2,714,443.26	1,790,114.91
负债和所有者权益总计	6,642,821.44	6,403,478.13	3,635,631.91

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	142,708.02	24,942.77	23,559.73
减：营业成本	185,815.26	2,569.22	5,039.30

项目	2019年度	2018年度	2017年度
税金及附加	1,648.94	1,218.00	633.13
销售费用	-	-	-
管理费用	1,139.27	1,844.42	1,430.07
财务费用	193,515.71	89,034.59	17,674.84
资产减值损失	-438.41	14,822.23	159.59
加：其他收益	70.56	4.98	6.55
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-3,493.20	-1,354.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	246,953.35	653,802.19	274,196.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.14	5.42
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,051.16	565,768.43	271,477.33
加：营业外收入	1,349.20	185.73	179.79
减：营业外支出	1,180.18	50.38	289.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,220.19	565,903.78	271,367.52
减：所得税费用	34,945.53	141,575.43	67,580.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-26,725.34	424,328.35	203,786.55
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	424,328.35	203,786.55
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-26,725.34	424,328.35	203,786.55

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	16,967.54	19,729.54	22,226.27
收到的税费返还	1.36	21.74	-
收到的其他与经营活动有关的现金	825,242.07	721,106.85	235,468.79
经营活动现金流入小计	842,210.97	740,858.13	257,695.06
购买商品、接受劳务支付的现金	2,687.88	1,025.16	4,133.82

项目	2019年度	2018年度	2017年度
支付给职工以及为职工支付的现金	570.54	1,040.28	1,804.47
支付的各项税费	1,708.43	2,203.97	1,492.92
支付的其他与经营活动有关的现金	1,062,069.59	2,041,436.86	273,929.16
经营活动现金流出小计	1,067,036.44	2,045,706.26	281,360.37
经营活动产生的现金流量净额	-224,825.47	-1,304,848.13	-23,665.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	5,500.00	59,774.10	-
取得投资收益所收到的现金	-	0.15	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	17.60	6.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	100.00	-
投资活动现金流入小计	5,500.00	59,891.85	6.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	128,991.29	36,016.80	222,003.32
投资所支付的现金	174,991.61	28,349.00	4,120.00
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	303,982.89	64,365.80	226,123.32
投资活动产生的现金流量净额	-298,482.89	-4,473.95	-226,116.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	500,000.00	-
取得借款所收到的现金	1,354,527.37	1,665,340.00	334,135.00
发行债券收到的现金	-	14,830.98	39,920.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	2,671.50	301.69	57,283.87
筹资活动现金流入小计	1,357,198.87	2,180,472.67	431,338.87
偿还债务所支付的现金	875,784.25	429,940.97	145,033.75
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	198,398.18	86,272.44	69,727.13
支付的其他与筹资活动有关的现金	19,045.84	32,721.55	14,301.00
筹资活动现金流出小计	1,093,228.28	548,934.97	229,061.88
筹资活动产生的现金流量净额	263,970.59	1,631,537.71	202,277.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的	-	-	-

项目	2019年度	2018年度	2017年度
影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-259,337.77	322,215.62	-47,504.84
加：期初现金及现金等价物余额	324,350.32	2,134.70	49,639.55
六、期末现金及现金等价物余额	65,012.55	324,350.32	2,134.70

(三) 合并范围变更情况

1、2017 年发行人合并报表范围的变化

(1) 新增

2017 年度，发行人无新增子公司。

(2) 减少

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点
深圳市德宝众信息技术有限公司	51.00万元	51%	出售	2017年5月16日
深圳粤能资产管理有限公司	0.00088万元	100%	出售	2017年4月1日

2、2018 年发行人合并报表范围的变化

(1) 新增

1) 同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
宝能物流集团有限公司	99%	合并前后均受同一方控制	2018-11-30	工商变更登记完成

2) 新设

子公司名称	变动原因
深圳吉富物业服务有限公司	新设
深圳吉富保安服务有限公司	新设
深圳市凯发建材贸易有限公司	新设
深圳市亿利汽车贸易有限公司	新设

(2) 减少

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点
深圳第壹空间运营管理有限公司	50.00万元	100%	出售	2018-11-5
深圳市宝隆物流有限公司	3,200.00万元	100%	出售	2018-11-5
深圳富宝楼物业有限公司	0.0001万元	100%	出售	2018-11-30
深圳市笋岗工艺城有限公司	1,000.00万元	100%	出售	2018-11-30
深圳市笋岗工艺礼品城有限公司	1,000.00万元	100%	出售	2018-10-22
深圳莱华物流有限公司	800.00万元	100%	出售	2018-12-6

3、2019年发行人合并报表范围的变化

(1) 新增

1) 非同一控制下企业合并

被合并方名称	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
天津渤海名车供应链管理有限公司	100%	购买	2019-4-12	取得实际控制权

2) 新设

子公司名称	变动原因
宝能国际供应链管理（云南）有限公司	新设
宝能物资供销（辽宁）有限公司	新设
宝能祥合能源（舟山）有限公司	新设
济南宝时供应链管理有限公司	新设
南京宝能供应链物流有限公司	新设
泉州宝能物流有限公司	新设
沈阳宝能供应链管理有限公司	新设
唐山曹妃甸供应链管理有限公司	新设
天津宝能供应链管理有限公司	新设

天津宝时供应链管理有限公司	新设
天津市宝粤商业保理有限公司	新设
潍坊宝能物流有限公司	新设
武汉宝时物流有限公司	新设
盐城宝能供应链管理有限公司	新设
长沙宝时供应链管理有限公司	新设
西安宝能供应链管理有限公司	新设
长沙宝物供应链管理有限公司	新设
重庆宝物供应链管理有限公司	新设
宝能国际供应链管理（宁波）有限公司	新设
深圳前海宝物供应链管理有限公司	新设

（2）减少

2019年度，发行人无减少子公司。

二、发行人最近三年主要财务数据

项目	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
总资产（万元）	7,716,496.44	6,848,180.15	3,942,881.16
总负债（万元）	4,805,391.61	3,948,578.97	1,958,793.11
全部债务（万元）	3,140,314.52	2,505,946.95	1,077,000.69
所有者权益（万元）	2,911,104.83	2,899,601.19	1,984,088.06
营业收入（万元）	89,795.74	44,584.54	36,796.62
利润总额（万元）	79,758.67	587,990.39	299,571.55
净利润（万元）	10,605.49	440,149.45	223,438.62
归属于母公司所有者的净利润（万元）	10,761.35	440,197.15	223,469.28
非经常性损益（万元）	207,262.74	504,619.33	305,437.26
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-196,657.25	-64,469.88	-81,998.64
经营活动产生现金流量净额（万元）	-334,332.03	-1,327,939.59	4,296.60
投资活动产生现金流量净额（万元）	-319,348.64	-40,920.70	-258,190.21
筹资活动产生现金流量净额（万元）	401,315.16	1,689,984.74	206,962.88

项目	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
流动比率(倍)	2.10	2.73	1.56
速动比率(倍)	2.10	2.73	1.56
资产负债率(%)	62.27	57.66	49.68
债务资本比率(%)	51.89	46.36	35.18
营业毛利率(%)	23.96	77.77	67.61
平均总资产回报率(%)	0.15	8.16	6.20
平均净资产收益率(%)	0.37	18.03	12.01
扣除非经常性损益后平均净资产收益率(%)	-6.77	-2.64	-4.41
EBITDA(万元)	280,756.43	682,572.95	321,201.28
EBITDA全部债务比(倍)	0.09	0.27	0.30
EBITDA利息保障倍数(倍)	1.38	7.40	4.38
存货周转率(次/年)	42.06	26.63	33.07
应收账款周转率(次/年)	13.03	29.77	64.28
总资产周转率(次/年)	0.01	0.01	0.01

注：主要财务指标计算公式为

(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

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 资产负债率=负债合计/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) 营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入

(7) 平均总资产回报率=报告期净利润/[(期初资产总计+期末资产总计) /2]

(8) 平均净资产收益率=报告期净利润/[(期初所有者权益总计+期末所有者权益总计) /2]

(9) 扣除非经常性损益后平均净资产收益率=报告期扣除非经常性损益后净利润/[(期初所

有者权益+期末所有者权益) /2]×100%

(10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

(11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

(13) 存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额) /2]

(14) 应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]

(15) 总资产周转率=营业收入/[(期初资产总计+期末资产总计) /2]

三、有息负债

发行人有息负债包括短期借款、拆入资金、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。具体明细如下：

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	282,682.37	8.93	147,630.00	5.84	71,735.00	6.48
拆入资金	26,000.00	0.82	30,000.00	1.19	30,000.00	2.71
一年内到期的非流动负债	425,083.57	13.43	248,034.86	9.80	10,815.00	0.98
长期借款	2,282,285.91	72.08	2,064,265.25	81.60	716,196.25	64.72
应付债券	150,262.67	4.75	39,958.16	1.58	277,934.06	25.11
合计	3,166,314.52	100.00	2,529,888.27	100.00	1,106,680.31	100.00

(一) 有息负债的期限结构

截至2019年末，发行人有息负债的期限结构如下：

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内 (含 1 年)	733,765.94	23.17
1-2 年 (含 2 年)	1,290,503.67	40.76
2-3 年 (含 3 年)	227,800.00	7.20

3 年以上	914,244.91	28.87
合计	3,166,314.52	100.00

(二) 有息负债的担保融资结构

截至2019年末，发行人有息负债的担保融资结构如下：

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
抵押	2,207,506.28	69.72
保证	216,246.25	6.83
质押	742,562.00	23.45
合计	3,166,314.52	100.00

(三) 本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2019年末；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为270,000万元；
- 3、假设本期债券募集资金 81,000 万元用于补充流动资金，189,000 万元用于偿还有息负债。

基于上述假设，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元、%、倍

项目	2019 年末	
	历史数	模拟数
流动资产合计	3,162,868.02	3,243,868.02
非流动资产合计	4,553,628.42	4,553,628.42
资产总计	7,716,496.44	7,797,496.44
流动负债合计	1,503,006.06	1,314,006.06
非流动负债合计	3,302,385.55	3,572,385.55

项目	2019 年末	
	历史数	模拟数
负债合计	4,805,391.61	4,886,391.61
所有者权益合计	2,911,104.83	2,911,104.83
资产负债率	62.27	62.67
流动比率	2.10	2.47

本期债券募集资金用于偿还公司债务后，部分流动负债置换成了非流动负债，公司流动比率上升，有利于优化公司债务结构，进一步提高公司营运能力。

四、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保企业	担保本金余额	是否为关联方
1	深圳市宝能投资集团有限公司	767,590.00	是
2	宝能地产股份有限公司	364,168.00	是
3	深圳市钜盛华股份有限公司	434,110.00	是
4	宝能城有限公司	598,000.00	是
5	安徽宝能置地有限公司	28,321.00	是
6	深圳前海力能世纪供应链有限公司	3,000.00	否
7	深圳前海深粤供应链有限公司	42,100.00	否
8	深圳建业工程集团股份有限公司	234,110.00	否
9	中山润田投资有限公司	105,000.00	是
10	杭州诚茂投资有限公司	413,000.00	是
11	宝能汽车有限公司	220,000.00	是
12	深圳鸿业装饰有限公司	20,000.00	否
13	冯国岭	500.00	否
14	汤小森	500.00	否
15	朱海磊	90.00	否
	合计	3,230,489.00	/

主要被担保企业信用资质情况如下：

序号	公司名称	信用资质情况
1	深圳市宝能投资集团有限公司	<p>该公司为涵盖高端制造、国际物流、综合开发、民生服务四大核心业务板块的大型现代化企业集团，业务遍布全国 30 多个省市自治区、300 多个城市。</p> <p>截至 2019 年末，该公司总资产为 4,552.50 亿元，净资产为 583.97 亿元，2019 年度收入为 881.26 亿元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。</p>
2	宝能地产股份有限公司	<p>该公司主要业务包括在合法取得土地使用权范围从事房地产开发经营活动、自有物业的租赁、国内商业、物资供销业等。目前该公司已在全国几十个主要城市开发了数十个综合物业项目，并获得了“中国房地产开发企业价值 50 强”等称号。</p> <p>截至 2019 年 9 月末，该公司总资产为 5,594,943.36 万元，净资产为 1,449,579.56 万元，2018 年度收入为 102,508.24 万元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。</p>
3	深圳市钜盛华股份有限公司	<p>该公司是以综合金融为主体、产业运营及战略投资为两翼的大型企业集团。经过多年稳健发展，其特有的快速发展及创新发展路径使得该公司成为业内的著名标杆。</p> <p>截至 2019 年末，该公司总资产为 4,634.77 亿元，净资产为 897.55 亿元，2019 年度收入为 874.07 亿元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。</p>
4	宝能城有限公司	<p>该公司主要业务包括在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、投资兴办实业、自有物业租赁、经济信息咨询、国内贸易等。</p> <p>截至 2019 年 9 月末，该公司总资产为 2,596,854.54 万元，净资产为 1,355,928.70 万元，2018 年度收入为 129,222.75 万元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。</p>
5	深圳建业工程集团股份有限公司	<p>该公司拥有房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级等共 6 项行业资质，先后被评为中国 100 家最佳经济效益和最大经营规模建筑业企业、全国优秀施工企业、全国质量效益型先进施工企业、全国用户满意施工企业、全国质量服务诚信示范企业等。该公司承接了大量“高、尖、难、精”工程。三十年以来累计完成施工项目 750 多个，建筑面积 6,800 余万平方米。业务范围遍布长三角、珠三角、环渤海、中西部地区的二十多个省市。</p> <p>截至 2019 年末，该公司总资产为 463.89 亿元，净资产为 116.39 亿元，2019 年度收入为 40.63 亿元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。</p>
6	中山润田投资有限公司	<p>该公司主要经营业务包括受托管理非公开募集基金、股权投资、企业资产管理、企业投资咨询、经济信息咨询、企业管理咨询、市场营销策划等。</p>

序号	公司名称	信用资质情况
		截至 2019 年末，该公司总资产为 2,468,910.54 万元，净资产为 1,505,201.96 万元，2019 年度收入为 344,374.14 万元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。
7	杭州诚茂投资有限公司	<p>该公司主要经营实业投资、投资管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、货物及技术进出口等业务。</p> <p>截至 2019 年末，该公司总资产为 1,962,243.25 万元，净资产为 329,294.37 万元，2019 年度收入为 243,474.27 万元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。</p>
8	宝能汽车有限公司	<p>该公司主要经营汽车租赁、物业管理；机械设备、五金产品、电子产品类、汽车、自行车的销售；汽车维修、国内贸易、货物及技术的进出口；汽车和新能源汽车整车及其零配件、汽车和新能源汽车模具及其相关附件、汽车和新能源汽车电子装置的设计、研发、生产、销售；新能源汽车充电设施技术开发、销售及维护；汽车、新能源汽车及其他类乘用车、客车及其底盘的研发、制造和销售；改装厢式运输车、客车、卧铺客车；发动机生产和销售；新能源卡车的生产经营等。</p> <p>截至 2019 年末，该公司总资产为 2,736,507.63 万元，净资产为 410,926.02 万元，2019 年度收入为 84,174.66 万元，公司经营正常。该公司报告期内未出现失信、债务违约等情况，信用资质良好。</p>

上述主要被担保企业经营正常，信用资质情况良好，发行人代偿风险较低，不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

第五节 募集资金使用

一、募集资金用途基本情况

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，经董事会及股东大会决议，通过了本期债券的主要方案，关于本期公司债券发行事宜的授权事项和偿债保障措施。本期债券募集资金为不超过 27 亿元（含 27 亿元），扣除发行费用后，拟用于支持疫情防控及补充受疫情影响的业务板块的资金需求、偿还有息借款和其他法律法规允许的用途。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金为不超过 27 亿元（含 27 亿元），扣除发行费用后，不超过 8.1 亿元拟用于支持疫情防控、补充营运资金，剩余部分拟用于偿还有息负债本息，具体如下：

（一）不超过 8.1 亿元拟用于支持疫情防控、补充营运资金

本期债券募集资金中的不超过 8.1 亿元，用于支持疫情防控及补充营运资金。本次债券主要用途有：

1、宝能物流主营仓储服务、供应链管理及冰鲜肉、农产品、蔬菜、水果、蛋类、花卉、水产品的销售。作为宝能百货零售有限公司的主要供应商，公司计划使用 4.6 亿元用于宝能物流采购冻肉、海鲜、水果及蔬菜等商品。

2、此外，本次债券募集资金中不超过 10 亿元的部分公司拟用于广州空港保税物流中心、宝能（汕头）国际供应链物流中心、青白江项目及重庆渝北空港物流项目等工程项目的前期建筑材料采购、工程预付款等前期支出。

（二）剩余部分拟用于偿还有息负债本息

本期债券募集资金除用于支持疫情防控、补充营运资金外，剩余部分拟用于偿还公司有息负债本息。拟偿还债务明细如下：

单位：万元

借款主体	放款机构名称	还款日/最晚到期日	拟偿还金额
深业物流	华夏银行	2021/7/31	18,000.00
深业物流	工行红围支行	2022/1/12	138,000.00
深业物流	平安信托	2021/10/18	270,000.00
合计			426,000.00

注：部分借款根据合同约定需每年偿还一定本息，故列入拟偿还明细内

公司将根据本期债券募集资金的实际到位时间、公司债务结构调整及流动资金使用需要，对具体偿还计划进行灵活调整。本期债券发行具体募集资金用途可由董事会或董事会授权人士，依据法律、法规的规定及监管部门的意见和建议，在股东批复通过的发行方案框架和原则下进行决策办理。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的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、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金不超过 27 亿元（含 27 亿元），扣除发行费用后不超过 8.1 亿元拟用于支持疫情防控及补充受疫情影响的业务板块的资金需求、剩余部分用于偿还有息借款和其他法律法规允许的用途。

假设发行人相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年末，不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用。基于上述假设，募集资金运用对财务状况及经营成果的影响如下：

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人资产负债率由 62.27% 增加至 62.67%；非流动负债占总负债的比例由 68.72% 增加至 73.11%。中长期融资规模的提升使公司债务平均期限延长，改善公司债务期限结构，增强公司资金使用的稳定性。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人流动比

率将由 2.10 提高至 2.47。流动资产对于流动负债的覆盖能力得到一定程度改善与提升，发行人短期偿债能力得以进一步增强。

四、募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金专项账户基本情况

公司将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立本期公司债券募集资金专项账户和偿债资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金专项账户监督

本期债券引入债券受托管理人制度，债券受托管理人应与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议，对本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年定期检查募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（三）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金或偿还债务的具体金额，调整金额不超过本期债券募集资金总额 10%（含）的，应经公司董事会或其授权人士批准并及时进行临时信息披露。调整金额超过本期债券募集资金总额 10%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经公司董事会或其授权人士批准，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

六、前次公司债券募集资金使用情况

根据中国证监会出具的证监许可[2020]930号《关于同意深圳深业物流集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》，发行人于2020年6月11日公开发行深圳深业物流集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期），募集资金用途为用于支持疫情防控及补充受疫情影响的业务板块的资金需求、偿还有息借款和其他法律法规允许的用途。

截至本募集说明书签署日，深圳深业物流集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）尚未到付息兑付日；发行人上述前次发行的公司债券募集资金尚未使用完毕，募集资金按照募集说明书中的约定，在不影响偿债计划的前提下，用于暂时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- (一) 发行人最近三年审计报告的财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 担保函和担保协议；
- (八) 保证人最近一年审计报告的财务报表。

二、备查时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-17:00。

三、备查地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅募集说明书及相关文件。

1、名称：深圳深业物流集团股份有限公司

住所：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路2088号深业物流大厦16楼

法定代表人：孙莉

联系人：李俊锋

联系地址：深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路2088号深业物流大厦16楼

电话：0755-25111487

传真：0755-25111487

2、主承销商、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系人：孙雄飞、李越、翁慧雅、水冰、任虹霖、雷绪扬、廖青云、丛正菲、张津、张璐瑶

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013929

传真：010-59013945

传真：022-28451637

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