

债券代码：112644
债券代码：112670
债券代码：112692
债券代码：112727
债券代码：112872

债券简称：18GLPR1
债券简称：18GLPR2
债券简称：18GLPR3
债券简称：18GLPR5
债券简称：19GLPR1

普洛斯中国控股有限公司

公司债券受托管理事务年度报告

(2019年)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



二〇二〇年六月

重要声明

招商证券股份有限公司（简称“招商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于普洛斯中国控股有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《普洛斯中国控股有限公司公司债券年度报告（2019年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及普洛斯中国控股有限公司出具的证明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为招商证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经招商证券书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，招商证券不承担任何责任。

如无特别说明，本报告中的简称或释义与《普洛斯中国控股有限公司公司债券年度报告（2019年）》中的相同。

目录

第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况	3
第二章 发行人 2019 年经营和财务状况	12
第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况	21
第四章 公司债券增信机制及偿债保障措施	22
第五章 公司债券持有人会议召开的情况	23
第六章 公司债券本息偿付情况	24
第七章 公司债券的信用评级情况	26
第八章 其它事项	27

第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况

一、公司债券概况

截至报告期末，普洛斯中国控股有限公司发行的由招商证券担任受托管理人的公司债券包括：18GLPR1、18GLPR2、18GLPR3、18GLPR5、19GLPR1，债券具体情况见下表：

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	112644.SZ
2、债券简称	18GLPR1
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 2 月 7 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 2 月 7 日
7、到期日	2027 年 2 月 7 日
8、债券余额	12.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.65
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2019 年 2 月 11 日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第一期）自 2018 年 2 月 7 日至 2019 年 2 月 6 日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作

	截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112670.SZ
2、债券简称	18GLPR2
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第二期）
4、发行日	2018 年 4 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 4 月 9 日
7、到期日	2027 年 4 月 9 日
8、债券余额	40.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.45
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2019 年 4 月 9 日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第二期）自 2018 年 4 月 9 日至 2019 年 4 月 8 日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无

17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112692.SZ
2、债券简称	18GLPR3
3、债券名称	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第三期）（品种一）
4、发行日	2018 年 5 月 2 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 5 月 2 日
7、到期日	2027 年 5 月 2 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.09
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人于 2019 年 5 月 6 日（因 2019 年 5 月 2 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第三期）自 2018 年 5 月 2 日至 2019 年 5 月 1 日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择	无

权的触发及执行情况	
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112727.SZ
2、债券简称	18GLPR5
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第四期）
4、发行日	2018 年 7 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 7 月 17 日
7、到期日	2027 年 7 月 17 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2019 年 7 月 17 日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第四期）自 2018 年 7 月 17 日至 2019 年 7 月 16 日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112872.SZ
2、债券简称	19GLPR1
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019 年 3 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 18 日
7、到期日	2028 年 3 月 18 日
8、债券余额	33.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.35
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本报告期内未涉及付息兑付事项。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于本期债券品种一存续期第 3 年末和第 6 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则其后 3 个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个和第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。截至本报告出具之日，上述特殊条款未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、债券受托管理人履职情况

报告期内，招商证券作为“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1”的受托管理人，对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券根据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人和合法权益。

债券代码	112644.SZ
债券简称	18GLPR1
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履职情况	作为公司“18GLPR1”的受托管理人，招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份有限公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2019 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司持有 18GLPR2 面值 41,000.00 万元、19GLPR1 面值 20,000.00 万元、18GLPR5 面值 17,000.00 万元、18GLPR3 面值 10,000.00 万元、18GLPR1 面值 10,000.00 万元、普洛斯中国 4.974% N2024 面值 20 万美元。除上述情况外，不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责，招商证券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，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2019 年 6 月 28 日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理事务年度报告（截至 2018 年 12 月 31 日止年度）》

债券代码	112670.SZ
债券简称	18GLPR2
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履职情况	作为公司“18GLPR2”的受托管理人，招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续

	跟踪和监督,持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况,对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份有限公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定,履行受托管理人职责,维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的,采取的防范措施、解决机制(如有)	截至2019年12月31日,招商证券股份有限公司持有18GLPR2面值41,000.00万元、19GLPR1面值20,000.00万元、18GLPR5面值17,000.00万元、18GLPR3面值10,000.00万元、18GLPR1面值10,000.00万元、普洛斯中国4.974% N2024面值20万美元。除上述情况外,不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责,招商证券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,对承销业务(含后续管理事务)和自营业务之间进行有效隔离,不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于2019年6月28日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理事务年度报告(截至2018年12月31日止年度)》

债券代码	112692.SZ
债券简称	18GLPR3
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR3”的受托管理人,招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督,持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况,对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份有限公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定,履行受托管理人职责,维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的,采取的防范措施、解决机制(如有)	截至2019年12月31日,招商证券股份有限公司持有18GLPR2面值41,000.00万元、19GLPR1面值20,000.00万元、18GLPR5面值17,000.00万元、18GLPR3面值10,000.00万元、18GLPR1面值10,000.00万元、普洛斯中国4.974% N2024面值20万美元。除上述情况外,不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责,招商证券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,对承销业务(含后

	续管理事务)和自营业务之间进行有效隔离,不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于2018年9月27日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理报告(截至2018年3月31日止年度)》

债券代码	112727.SZ
债券简称	18GLPR5
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18GLPR5”的受托管理人,招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督,持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况,对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份有限公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定,履行受托管理人职责,维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的,采取的防范措施、解决机制(如有)	截至2019年12月31日,招商证券股份有限公司持有18GLPR2面值41,000.00万元、19GLPR1面值20,000.00万元、18GLPR5面值17,000.00万元、18GLPR3面值10,000.00万元、18GLPR1面值10,000.00万元、普洛斯中国4.974% N2024面值20万美元。除上述情况外,不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责,招商证券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,对承销业务(含后续管理事务)和自营业务之间进行有效隔离,不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于2019年6月28日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理事务年度报告(截至2018年12月31日止年度)》

债券代码	112872.SZ
债券简称	19GLPR1
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“19GLPR1”的受托管理人,招商证券股份有限公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督,持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况,对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。招商证券股份有限公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管

	理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	是
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	截至 2019 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司持有 18GLPR2 面值 41,000.00 万元、19GLPR1 面值 20,000.00 万元、18GLPR5 面值 17,000.00 万元、18GLPR3 面值 10,000.00 万元、18GLPR1 面值 10,000.00 万元、普洛斯中国 4.974% N2024 面值 20 万美元。除上述情况外，不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。为确保招商证券作为受托管理人的独立履行职责，招商证券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，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于 2019 年 6 月 28 日在深圳证券交易所披露《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理事务年度报告（截至 2018 年 12 月 31 日止年度）》

第二章 发行人 2019 年经营和财务状况

一、发行人基本情况

发行人中文名称：普洛斯中国控股有限公司（中文曾用名：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司）

发行人英文名称：GLP China Holdings Limited（英文曾用名：Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited）

注册地点：香港中环皇后大道15号置地广场公爵大厦33楼

注册时间：2013年10月15日

注册证书编号：1980082

信息披露事务负责人：丁志荣

联系电话：021-61052770

邮政编码：200120

网址：<http://www.glprop.com.cn/>

所属行业：仓储物流

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

二、发行人经营情况

（一）业务情况概述

1. 主营业务基本情况介绍

公司的业务性质为投资控股（Investment Holdings）普洛斯是全球领先的专注于物流、不动产、基础设施、金融及相关科技领域的投资管理与商业创新公司。结合投资与运营的专长，普洛斯致力于为客户及投资者持续地创造价值。普洛斯的业务遍及巴西、中国、欧洲、印度、日本和美国，在不动产及私募股权基金领

域的资产管理规模达890亿美元。

公司是中国境内最大的现代仓储设施提供商，在现代仓储领域具有绝对的领先地位。截至2019年12月31日，公司在中国拥有并经营占地约6,089万平方米，建筑面积共计约4,206万平方米，价值约282亿美元的物流基础设施，已建成的仓储面积约为2,816万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

普洛斯是中国最大的现代产业园的提供商和服务商，也是中国市场最早启动智慧物流及相关产业生态系统的打造者和促进者。普洛斯及旗下品牌环普，在43个战略性的区域市场投资、开发并管理着386个物流园、工业园及科创园，物业总面积约4,206万平方米。

2. 公司的经营模式及主要产品

发行人为中国境内最大的专业现代物流仓储设施提供商，为客户提供了一整套综合的物流仓储设施相关的解决方案和产品，包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租，公司将整个物流设施价值链分成设计开发、物业管理、租赁销售等职能，为客户提供全面的解决方案来满足其在运营和金融方面的需求。目前，发行人主要产品为现代仓储物流园，主营业务包括仓储物流园的设计、开发、运营和仓储物流园的物业管理。

报告期内公司持有的仓储资产组合情况如下：

单位：百万平方米

仓储资产组合	2019年12月31日	2018年12月31日
完工稳定物业	24.17	20.53
完工未稳定物业	3.15	2.95
其他设施 ¹	1.00	0.91
在建物业/重新调整物业	5.80	5.81
土地储备	7.94	7.04
合计	42.06	37.24

注：1、其他设施指停车场和堆场

报告期内公司的仓储资产出租情况如下：

单位：万平方米、元/平方米/月

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
总建筑面积（完工物业）	2,815.95	2,431.68
可供出租面积（完工物业）	2,804.12	2,414.16
实际出租面积（完工物业）	2,260.06	2,069.56
其中：完工稳定物业 ¹	2,193.86	1,935.57
完工未稳定物业	66.20	133.99
出租率（%）（完工稳定物业）	88.00	91.00
平均租金水平（完工稳定物业）	34.68	33.77

注：1、完工稳定物业和完工未稳定物业包含了其他设施（停车场和堆场）的相应面积。

报告期内，公司的仓储业务保持较高的出租水平，基本保持在88.00%左右；公司仓储的平均租金水平为34.68元/平方米/月左右，保持平稳态势。

3. 行业发展情况及公司所处行业地位

（1）行业发展情况

公司所处行业为物流仓储业。受我国内需拉动、电子商务的发展和前期物流设施相对不足的多重影响，近年来国内仓储业经历了迅速的扩张。仓储业固定资产投资额从2009年的1,766亿元增长到2018年的7,055亿元，年复合增长率达到16.6%。

同时，我国网上零售总额在2019年达到10万亿元，近5年均复合增速达到22%。快递业务量从2007年的12亿件增长到2019年的超过600亿件，业务量规模已经位居世界第一，年化复合增速高达41%，业务收入年化复合增速超过35%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将继续增长，行业发展前景广阔。

（2）公司所处行业地位

我国仓储行业整体呈现快速发展、行业集中的特点，内资企业、外资企业均积极投资仓储物流行业。根据不同新闻来源获得信息整理，截至2019年12月31日，我国现代大型仓储物流设施运营商中，公司持有完工仓储面积约2,816万平方米，排名市场第一；万纬物流持有面积590万平方米，中国物流资产持有面积320万平方米，丰树持有面积320万平方米。各家仓储地产企业业务网点均已实现

了国内一、二线城市及重点区域城市的覆盖，逐步建立起我国仓储地产的全国网络。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：美元

业务板块	本年 (2019年1-12月)				上年同期 (2018年1-12月)			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
仓储及金融服务业务收入	99,095.4	24,939.2	74.83	84.94	101,792.8	32,473.9	68.10	94.82
其他业务收入	17,572.4	-	100.00	15.06	5,562.7	-	100.00	5.18
合计	116,667.8	24,939.2	78.62	-	107,355.5	32,473.9	69.75	-

说明：因发行人管理需求，发行人变更会计年度截止日至12月31日，2018年作为过渡期仅覆盖2018年4月1日至2018年12月31日的9个月期间，为使财务数据前后保持可比性，上表“上年同期”数据系指2018年1-12月数据，未经审计，下同。

2. 各主要产品、服务收入成本情况

单位：万元 币种：美元

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
仓储及金融服务业务收入	99,095.4	24,939.2	74.83	-2.65	-23.20	9.89
其他业务收入	17,572.4	-	100.00	215.90	-	0.00
合计	116,667.8	24,939.2	78.62	8.67	-23.20	12.72

3.经营情况分析

本报告期仓储租赁及基金管理业务收入较上年同期减少2.65%，主要是美元报表折算汇率波动导致收入减少；本报告期其他业务收入较上年同期增长215.90%，主要由于本期的金融资产公允价值变动较高导致。

（三）公司未来展望

公司的增长目标是成为现代仓储物流行业的领先者。未来5年，公司将进一步巩固国内市场领导者地位。为此公司将采取以下措施：

（1）稳步扩大资产规模，提升市场占有率

随着国内经济的稳步增长，居民购买力的快速提升以及现代化仓储物流设施相对不足的影响，长期来看，内需的强劲与供给的不足将带动国内现代仓储行业的持续发展。公司将采取自建、收购等方式来进行项目开发，提升运营管理资产规模。

（2）进一步完善城市布局

公司将把握新兴城市增长及普通家庭购买力提高的趋势，进一步提升在已有核心市场的占有率，不断扩大自身的物流基础设施网络优势。目前公司在国内战略布局已覆盖华东、华北、华南和中西部主要经济发达地区，遍布42个主要城市和物流枢纽市场。未来，公司将结合区域内产业政策和当地人口消费能力，适当的进行拿地开发建设，完善城市布局网络，为客户提供高效便捷的业务扩张解决方案。

（3）加大资本运营，提高经营收益

为了进一步提升净资产收益率，公司将适度加大资本运营，提高经营收益。公司于2018年2月与中国人寿联合发起设立了普洛斯在中国的第一支收益增值型基金。该基金的承诺资本为100亿元人民币（约合16亿美元），将用于在中国收购已完工物流和工业资产。公司于2018年9月与新加坡主权财富基金新加坡政府投资公司（GIC）在中国联合设立了总额20亿美元的第二支收益增值型基金。此外，公司于2019年11月宣布，将与多家中国领先的机构投资者联合发起设立新的收益型基金，该基金的投资规模为150亿人民币（约合21亿美元），将用于在中国投资已完工且稳定运营的现代物流资产。截止2019年12月31日，公司在中国共管理着5支基金，后续随着基金投资规模的扩大，公司的管理费收入也将稳步增长。基金管理平台提高了公司投资资本的回报率，作为公司资本回收政策的一部分，公司将继续探索在中国拓展基金管理业务。

（4）继续聚焦核心客户，提供集成性解决方案

公司将持续为第三方物流、零售、快速消费品、汽车配件等行业租户提供便捷、高性价比的物流配送设施。并且，不断扩展个性定制开发、售后回租、融资租赁等解决方案，满足租户的个性化需求。

此外，因其所处行业、经营业务与股权结构的特性，公司也面对以下风险：

（1）宏观经济形势波动风险

公司所从事的仓储物流园区开发和经营业务的发展与宏观经济形势有着较强的相关性，尤其是下游零售业和制造业的需求直接影响到物流仓储行业的需求。国内外宏观经济形势变化、国家宏观经济政策调整以及经济增长周期性变化都会对公司的经营产生重大影响。考虑到未来宏观经济走向的不确定性、复杂性，这将对公司的主营业务的发展产生一定的影响，进而对公司的生产经营活动及盈利能力产生一定的影响。

（2）产业政策风险

2011年8月，国务院出台《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发[2011]38号），其中明确指出，要通过减轻物流企业税收负担、加大对物流业的土地政策支持力度等一系列措施促进物流业健康发展。2014年9月，国务院颁布《物流业发展中长期规划（2014-2020）》，提出了物流业发展的三大重点：一是降低物流成本；二是提升物流企业规模化、集约化水平；三是加强物流设施网络建设。《规划》明确“物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业”，并明确了仓储行业需要加快现代化立体仓库、资源型产品物流集散中心和重要商品仓储设施建设和在大中城市和制造业基地周边加强现代化配送中心规划的指导意见。2016年3月，商务部等六部门关于印发《全国电子商务物流发展专项规划（2016-2020年）》的通知，明确了建设支撑电子商务发展的物流网络体系、提高电子商务物流标准化水平、提高电子商务物流信息化水平等7项主要任务和电商物流标准化工程、电商物流公共信息平台工程等8项工程。随着涉及仓储业发展的促进物流业发展的政策密集推行，政策变化将对物流市场格局产生较大影

响，并进而对公司物流相关主业的经营带来一定的机遇和挑战。未来国家产业政策可能进一步调整，进而可能影响公司的经营业绩。

（3）汇率波动的风险

公司的业务和主要资产处于国内，产生的收入以人民币计价，但财务报表以美元为单位编制，公司同时也借有部分美元借款，存在一定的货币错配情况，面临着汇率波动的风险。自2015年8月11日中国人民银行进一步完善人民币兑美元汇率中间价形成机制以来，人民币兑美元汇率曾出现较大的波动。若未来人民币兑美元汇率继续震荡，可能会导致公司的经营业绩、财务状况产生波动。

（4）跨境风险

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

三、发行人财务情况

报告期内，发行人合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示：

单位：万元 币种：美元

序号	项目	本年末 (2019年12月31日)	上年末 (2018年12月31日)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	2,741,013.0	2,345,684.3	16.85	-
2	总负债	1,258,239.4	1,048,760.3	19.97	-
3	净资产	1,482,773.6	1,296,924.0	14.33	-
4	归属母公司股东的净资产	1,106,527.5	1,036,844.0	6.72	-
5	资产负债率(%)	45.90	44.71	2.67	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	46.39	45.28	2.46	-
7	流动比率	0.90	0.83	7.64	-
8	速动比率	0.90	0.83	7.79	-

序号	项目	本年末 (2019年12月31日)	上年末 (2018年12月31日)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的,说明原因
9	期末现金及现金等价物余额	85,971.5	66,329.6	29.61	-

序号	项目	本期 (2019年1-12月)	上年同期 (2018年1-12月)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	营业收入	99,095.4	101,792.8	-2.65	-
2	营业成本	-24,939.2	-32,473.9	23.20	-
3	利润总额	152,210.2	414,372.0	-63.27	主要系本年市场资本化率稳定,投资性房地产公允价值收益相比上年减少所致
4	净利润	105,760.5	299,917.1	-64.74	主要系本年市场资本化率稳定,投资性房地产公允价值收益相比上年减少所致
5	扣除非经常性损益后净利润	16,769.5	24,349.0	-31.13	主要系发行人享有的合营公司投资收益中物业公允价值收益下降所致
6	归属母公司股东的净利润	81,125.7	240,331.5	-66.24	主要系投资性房地产公允价值收益相比上年减少所致
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	192,451.6	444,356.6	-56.69	主要系本年受物业公允价值收益减少而利润总额下降所致
8	经营活动产生的现金流净额	56,163.8	45,026.2	24.74	-
9	投资活动产生的现金流净额	-247,301.8	-270,241.6	8.49	-
10	筹资活动产生的现金流净额	211,671.0	213,678.1	-0.94	-
11	应收账款周转率	9.79	8.30	17.98	-
12	存货周转率	4.70	13.29	-64.68	主要系销货类金融业务量下降及存货周转速度上升所致
13	EBITDA 全部债务	0.22	0.62	-64.44	主要系本年

序号	项目	本期 (2019年 1-12月)	上年同期 (2018年 1-12月)	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的,说明原因
	比				EBITDA减少以及 贷款及长期借款增 加所致
14	利息保障倍数	4.80	14.77	-67.49	主要系本年市场资 本化率稳定,物业 公允价值收益较上 年减少而引起本年 利润总额减少
15	现金利息保障倍数	2.77	3.28	-15.61	-
16	EBITDA利息倍数	4.84	14.79	-67.29	主要系本年市场资 本化率稳定,物业 公允价值收益较上 年减少而引起本年 利润总额减少
17	贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	

说明1:非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号---非经常性损益(2008)》执行。

说明2:EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用

第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

序号	债券名称	募集资金余额	募集说明书约定的募集资金用途	募集资金已使用部分的实际用途
1	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第一期)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后,已全部用于偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款
2	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第二期)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后,已全部用于偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款
3	普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第三期)(品种一)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后,已全部用于偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款
4	普洛斯中国控股有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第四期)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后,已全部用于偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款
5	普洛斯中国控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券(第一期)	0 亿元	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款	募集资金扣除发行费用后,已全部用于偿还普洛斯集团股东借款,普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款

“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1”不存在违规使用募集资金的情况,并与募集说明书承诺一致,募集资金专项账户运作正常。

第四章 公司债券增信机制及偿债保障措施

报告期内，“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1”的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施并未发生变更。

第五章 公司债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，通过发邮件、电话沟通等方式提醒发行人按时付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。

一、18GLPR1

公司于2019年2月11日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司2018年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第一期）自2018年2月7日至2019年2月6日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

二、18GLPR2

公司于2019年4月9日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司2018年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第二期）自2018年4月9日至2019年4月8日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

三、18GLPR3

公司于2019年5月6日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司2018年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第三期）自2018年5月2日至2019年5月1日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

四、18GLPR5

公司于2019年7月17日支付普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司2018年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券（第四期）自2018年7月17日至2019年7月16日期间的利息。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

五、19GLPR1

报告期内，本期债券尚未到付息及兑付时点。

第七章 公司债券的信用评级情况

截至本报告出具日，发行人主体信用等级为AAA，“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1”的债项评级均为AAA。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于每年审计报告出具后2个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。新世纪评估对本期债券的跟踪评级报告将在新世纪评估网站和交易所公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在新世纪评估、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发行人、监管部门等。

发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及已发行债券偿债保障情况较债券发行时基本一致，上海新世纪资信评估投资服务有限公司未出具不定期跟踪评级报告。

第八章 其它事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、关于破产相关事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、关于司法机关调查事项

报告期内，发行人不存在司法机关调查事项。

四、关于暂停/终止上市的风险提示

报告期内，“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1”不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

五、受托管理人变动情况

截至本报告出具之日，“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1”的受托管理人未发生变动。

六、报告期内其他重大事项

无。

（本页无正文，为《普洛斯中国控股有限公司公司债券受托管理事务年度报告（2019年）》之盖章页）



2020年 6月 19日