债券代码：112644.SZ	债券简称：18GLPR1
债券代码：112670.SZ	债券简称：18GLPR2
债券代码：112692.SZ	债券简称：18GLPR3
债券代码：112727.SZ	债券简称：18GLPR5
债券代码：112872.SZ	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报告

（2020 年度）

发行人

普洛斯中国控股有限公司

（香港特别行政区中环皇后大道 15 号骆地广场公爵大厦 33 楼）

债券受托管理人

（广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

2021 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行“一带一路”公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及普洛斯中国控股有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）编制。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《普洛斯中国控股有限公司公司债券 2020 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，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。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与本次债券募集说明书中相同的含义。

目 录

第一节 公司债券概况.....4
第二节 债券受托管理人履职情况.....11
第三节 发行人 2020 年度经营情况和财务状况.....13
第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况.....19
第五节 发行人偿债意愿和能力分析.....21
第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析.....24
第七节 本期债券的本息偿付情况.....26
第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....28
第九节 债券持有人会议召开的情况.....29
第十节 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施 30
第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....31

第一节 公司债券概况

一、核准情况及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]5 号”核准，普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司（为取得核准时的名称，现已变更名称为：普洛斯中国控股有限公司）面向合格投资者公开发行不超过人民币 120 亿元公司债券。

二、本期公司债券发行的基本情况及发行条款

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、发行规模	12.00
9、截至报告期末债券余额	12.00
10、截至报告期末的利率	5.65
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	公司于 2020 年 2 月 7 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 2019 年 2 月 7 日至 2020 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。
15、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
16、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
20、信用评级情况	根据新世纪评估 2018 年 1 月 30 日出具的《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)信用评级报告》(新世纪债评(2017)011074 号)，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

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、发行规模	40.00
9、截至报告期末债券余额	40.00
10、截至报告期末的利率	5.45
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	公司于 2020 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 2019 年 4 月 9 日至 2020 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。
15、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
16、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
20、信用评级情况	根据新世纪评估 2018 年 4 月 1 日出具的《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)信用评级报告》(新世纪债评(2018)010238 号)，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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、发行规模	15.00

9、截至报告期末债券余额	15.00
10、截至报告期末的利率(%)	5.09
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	发行人于 2020 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 2019 年 5 月 2 日至 2020 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。
15、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
16、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
20、信用评级情况	根据新世纪评估 2018 年 4 月 24 日出具的《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)信用评级报告》(新世纪债评(2018)010286 号)，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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、发行规模	20.00
9、截至报告期末债券余额	20.00
10、截至报告期末的利率(%)	5.20
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	公司于 2020 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 2019 年 7 月 17 日至 2020 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。
15、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
16、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

20、信用评级情况	根据新世纪评估 2018 年 7 月 4 日出具的《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)信用评级报告》(新世纪债评(2018)010534 号)，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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、发行规模	33.00
9、债券余额	33.00
10、截至报告期末的利率(%)	4.35
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	公司于 2020 年 3 月 18 日支付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)自 2019 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 17 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。
15、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
16、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。截至报告期末，上述特殊条款未触发。
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
20、信用评级情况	根据新世纪评估 2019 年 3 月 12 日出具的《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)信用评级报告》（新世纪债评（2019）010207 号），公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，招商证券依据《中华人民共和国证券法（2019修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条、《招商证券股份有限公司投资银行债务融资项目存续期管理办法》的规定及《受托管理协议》的约定，编制《公司债券月度重大事项排查表》及《每月信用风险尽调清单》，于每月月初通过邮件发送至发行人，核实发行人当月是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券通过公开渠道，定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。报告期内，发行人反馈未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项，未被列入失信被执行人，未发生重大诉讼。

二、对增信机构/担保物的持续跟踪情况

本次债券无担保、无其他增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用的情况

作为受托管理人，招商证券于募集资金使用完毕前，定期向发行人获取募集资金专项账户的银行流水及相关凭证，定期检查并持续督导发行人按照募集说明书约定的用途使用募集资金。

四、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

因受新型冠状病毒感染肺炎疫情影响，发行人需延期披露2019年度公司债券年度报告，公司于2020年4月24日披露《关于普洛斯中国控股有限公司2019年年度报告披露的进展公告》，并于2020年5月22日披露2019年经审计中英文版本审计报告，于2020年5月29日披露2019年公司债券年度报告。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

按照《公司债券受托管理人执业行为准则》的规定，招商证券于“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1"付息前二十个工作日，向发行人发送付息提醒邮件及偿付资金排查邮件，及时掌握发行人债券付息的资金安排，督促发行人按时履约。

六、受托管理人执行信用风险管理工作的情况

报告期内，招商证券分别于 2020 年 5 月及 2020 年 11 月对“18GLPR1”、“18GLPR2”、“18GLPR3”、“18GLPR5”、“19GLPR1"开展了公司债半年度信用风险排查工作。招商证券按照《深圳证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》对发行人进行定性分析及定量分析，并将排查结果按时报送深圳证券交易所。

第三节　发行人 2020 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

1. 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）
2. 发行人英文名称：GLP China Holdings Limited（英文曾用名：Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited）
3. 注册地点：香港中环皇后大道15号置地广场公爵大厦33楼
4. 注册时间：2013年10月15日
5. 注册证书编号：1980082
6. 信息披露事务负责人：丁志荣
7. 联系电话：021-61052770
8. 邮政编码：200120
9. 网址：http://www.glprop.com.cn/
10. 所属行业：仓储物流
11. 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。

一、发行人2020年度经营情况

（一）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 1,000 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 2020 年 12 月 31 日，公司在中国拥有并经营占地约 6,250 万平方

米，仓储物流等物业总建筑面积共计约 4,332 万平方米，价值约 327 亿美元的物流基础设施，已建成的仓储物流等物业面积约为 3,170 万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

（二）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。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人所持有的仓储物流等物业总建筑面积约 4,332 万平方米。报告期内公司持有的仓储物流等资产组合情况如下：

单位：百万平方米

仓储物流等资产组合	**2020 年 12 月 31 日**	**2019 年 12 月 31 日**
完工稳定物业	28.24	24.17
完工未稳定物业	2.56	3.15
其他设施[1]	0.97	1.00
在建物业/重新调整物业	5.12	5.80
土地储备	6.43	7.94
合计	**43.32**	**42.06**

报告期内公司的仓储物流等资产出租情况如下：

单位：万平方米、元/平方米/月

项目	**2020 年 12 月 31 日**	**2019 年 12 月 31 日**
总建筑面积（完工物业）	3,169.89	2,815.95
可供出租面积（完工物业）	3,137.30	2,804.12
实际出租面积（完工物业）	2,576.18	2,260.06
其中：完工稳定物业[2]	2,508.88	2,193.86
完工未稳定物业	67.29	66.20

[1] 注：其他设施指停车场和堆场；

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

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
出租率（%）（完工稳定物业）	87.00	88.00
平均租金水平（完工稳定物业）	36.33	34.68

报告期内，公司的仓储物流等业务保持较高的出租水平，基本保持在 87%左右；公司仓储物流等业务的平均租金水平为 36 元/平方米/月左右，保持平稳增长态势。

（三）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 2011 年的 2,437.19 亿元增长到 2019 年的 6,245.62 亿元，年复合增长率达到 14.39%。

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 2020 年 12 月 31 日，我国现代大型仓储物流设施运营商中，公司持有完工仓储物流等物业面积约 3,170 万平方米，排名市场第一；万纬物流持有面积 750 万平方米，菜鸟网络持有面积 500 万平方米，易商红木持有面积 470 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。

（四）各业务板块收入成本情况

单位：万元，%　币种：美元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
仓储租赁及基金管理业务收入	114,912.4	40,483.0	64.77	85.46	99,095.4	24,939.2	74.83	84.94
其他业务收入	19,551.2	-	100.00	14.54	17,572.4	-	100.00	15.06
合计	134,463.6	40,483.0	69.89	-	116,667.8	24,939.2	78.62	-

（五）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
仓储租赁及基金管理业务收入	114,912.4	40,483.0	64.77	15.96	62.33	-13.44
其他业务收入	19,551.2	-	100.00	11.26	-	0.00
合计	134,463.6	40,483.0	69.89	15.25	62.33	-11.10

（六）经营情况分析

报告期公司营业成本较上年同期增长 62.33%，主要由于资产管理费、物业相关支出等随着主营业务收入增长而增长。

二、发行人2020年度财务状况

发行人2019年度、2020年度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	本期末	上年度末	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	3,275,588.5	2,741,013.0	19.50	
2	总负债	1,519,612.4	1,258,239.4	20.77	
3	净资产	1,755,976.1	1,482,773.6	18.43	
4	归属母公司股东的净资产	1,238,367.1	1,106,527.5	11.91	

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
5	资产负债率（%）	46.39	45.90	1.07	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	46.83	46.39	0.95	
7	流动比率	0.73	0.90	-18.89	
8	速动比率	0.73	0.90	-18.89	
9	期末现金及现金等价物余额	116,075.2	85,971.5	35.02	主要系经营活动现金流入导致期末现金及现金等价物余额增加

序号	项目	本期	上年同期	变动比例	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	114,912.4	99,095.4	15.96	
2	营业成本	40,483.0	24,939.2	62.33	主要系物业相关支出、销货成本等随着营业收入增长而增长
3	利润总额	179,092.5	152,210.2	17.66	
4	净利润	125,345.6	105,760.5	18.52	
5	扣除非经常性损益后净利润	44,072.2	16,769.5	162.81	主要系主营业务毛利及享有的被投资合营、联营企业本年净利润上升所致
6	归属母公司股东的净利润	95,232.0	81,125.7	17.39	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	227,217.1	192,451.6	18.06	
8	经营活动产生的现金流净额	48,746.6	56,163.8	-13.21	
9	投资活动产生的现金流净额	-164,907.2	-247,301.8	33.32	主要系处置子公司收到股权对价导致投资活动现金流出减少
10	筹资活动产生的现金流净额	147,197.4	211,671.0	-30.46	主要系本期发行债券较上年减少导致筹资活动现金流入减少
11	应收账款周转率	11.41	9.79	16.57	
12	存货周转率	68.82	4.70	1365.56	主要系本期剥离销货类金融服务业务导致本期末存货余额为零
13	EBITDA 全部债务比	0.22	0.22	0.00	
14	利息保障倍数	4.77	4.80	-0.72	
15	现金利息保障倍数	2.19	2.77	-20.85	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例	变动比例超过30%的，说明原因
16	EBITDA 利息倍数	4.82	4.84	-0.39	
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	

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：公司非经常性损益中未包括公司处置子公司、合营及联营公司投资收益。公司处置子公司、合营及联营公司投资收益主要来源于以股权转让方式处置子公司、合营及联营公司股权的收益。因公司不断拓展和深化基金平台业务，此类“投资收益”属于经常性收益，并非一次性所得。公司虽出让了部分子公司股权，或在部分联营合营项目中公司仅占较低的股权比例，但通常此类项目或物业的运营和资产管理仍由公司负责，公司因此可收取一定管理费、并可获得高于股权比例的超额分配权。

说明 3：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

第四节　募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

一、本期债券募集资金情况及运用计划

单位：亿元，人民币

序号	债券名称	募集资金规模	募集说明书约定的募集资金用途
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)	12	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
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)	40	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
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)	15	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
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)	20	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
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)	33	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

二、本期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

序号	债券名称	募集资金余额	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	募集资金扣除发行费用后，净额 119,580.00 万元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。 截至 2018 年 2 月 23 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。
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	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。 截至 2018 年 4 月 23 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。

序号	债券名称	募集资金余额	募集资金已使用部分的实际用途
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	募集资金扣除发行费用后，净额 149,475.00 万元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。 截至 2018 年 5 月 22 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。
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	募集资金扣除发行费用后，净额 199,300.00 万元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 截至 2018 年 7 月 25 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。
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	募集资金扣除发行费用后，净额 328,845.00 万元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。 截至 2019 年 3 月 29 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。

经受托管理人核查，“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。

第五节　发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人负债情况

单位：万元，%　币种：美元

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
贷款及短期借款	315,021.9	117,510.6	168.08	主要系一年内到期的债券余额上升所致
应付及其他应付款	175,137.4	144,285.0	21.38	
应交税费	9,575.8	5,510.9	73.76	主要系本期税前利润上升导致期末应交所得税余额上升所致
流动负债合计	532,685.2	267,306.5	99.28	主要系一年内到期的债券余额上升所致
贷款及长期借款	709,612.9	701,545.5	1.15	
递延所得税负债	245,580.6	232,637.0	5.56	
其他非流动负债	31,733.7	56,750.4	-44.08	主要系本年偿还股东借款所致
非流动负债合计	986,927.2	990,932.9	-0.40	
负债合计	1,519,612.4	1,258,239.4	20.77	

二、受限资产情况

报告期末，发行人受限资产账面价值总额为 1,544,506.80 万元。

单位：万元，%　币种：美元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
投资性房地产	1,544,506.8	1,544,506.8	为取得信贷融资向银行进行抵押	-
合计	1,544,506.8	1,544,506.8	-	-

三、对外担保情况

报告期末，公司对外担保的余额为 19,194.5 万美元。

四、实际控制人变动情况

报告期内，公司实际控制人未发生变更。

五、历史债务逾期情况

截至报告期末，发行人无债务逾期或违约记录。

六、偿债能力分析

（一）偿债指标情况

根据公司 2019 年和 2020 年年度报告，发行人偿债指标保持相对稳定，截至 2020 年末，发行人资产负债率为 46.39%，处于行业较低水平。流动比率及速动比率均为 0.73，较上年同期有所下降。

报告期内，发行人实现营业收入 114,912.4 万美元，较上年同期增加 15.96%，实现净利润 125,345.6 万美元，较上年同期增加 18.52%，EBITDA 利息倍数 4.82，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。

（二）公司授信情况

截至 2020 年末，公司获得的主要银行授信情况如下：

单位：亿元　　币种：美元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
招商银行	19.52	16.94	2.58
交通银行	17.75	13.75	4.00
中国银行	17.22	11.04	6.18
工商银行	5.41	4.69	0.72
建设银行	4.49	1.39	3.10
三井住友银行	3.00	2.47	0.53
花旗银行	1.30	-	1.30
其他银行合计	4.56	4.11	0.45
合计	73.24	-	18.86

上年末公司银行授信总额度为 53.10 亿元，本报告期末公司银行授信总额度 73.24 亿元，本报告期公司银行授信额度增加 20.14 亿元。

七、信用评级

2020 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对普洛斯中国控股有限公司及其发行的 18GLPR1 、18GLPR2 、 18GLPR3 、18GLPR5 与

19GLPR1 出具了《普洛斯中国控股有限公司及其发行的公司债券跟踪评级报告》（新世纪跟踪(2020)100763），维持公司 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为上述公司债券还本付息安全性极高，并维持上述公司债券 AAA 信用等级。

综上，报告期内，公司偿债能力稳定，未出现重大不利变化，外部融资渠道畅通，信用评级稳定，公司偿债意愿正常，能够按时偿还银行贷款，不存在违约、展期或减免情况。

第六节　增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

一、增信机制

本期债券为无担保债券。

二、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

（一）设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在债券存续期间，由财务部牵头组成偿付工作小组，组成人员来自公司财务部等相关部门，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）切实做到专款专用

公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《管理办法》的规定，聘请招商证券担任本次债券的债券受托管理人，并与招商证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

公司严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时

通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

（四）制定债券持有人会议规则

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

（五）严格的信息披露

公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

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，并有效执行。

第七节　本期债券的本息偿付情况

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、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）

公司于 2020 年 2 月 7 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 2019 年 2 月 7 日至 2020 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、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）

公司于 2020 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 2019 年 4 月 9 日至 2020 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、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）

发行人于 2020 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 2019 年 5 月 2 日至 2020 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、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）

公司于 2020 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 2019 年 7 月 17 日至 2020 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、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）

公司于 2020 年 3 月 18 日支付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)自 2019 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 17 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。

第八节　发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据《募集说明书》的约定，发行人无需要报告的在募集说明书中约定的其他义务事项。

第九节　债券持有人会议召开的情况

2020 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开本次债券持有人会议。

第十节　可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

按照《执业行为准则》等规定和本次债券《受托管理协议》的约定，受托管理人持续提示、督导发行人应于2020年4月30日前披露公司债券2019年半年度报告，但因受新型冠状病毒感染肺炎疫情影响，发行人需延期披露2019年度公司债券年度报告，公司于2020年4月24日披露《关于普洛斯中国控股有限公司2019年年度报告披露的进展公告》，并于2020年5月22日披露2019年经审计中英文版本审计报告，于2020年5月29日披露2019年公司债券年度报告。

第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、发行人重大诉讼、仲裁或处罚事项

报告期内，发行人不存在其他重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、发行人破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整相关事项，包括向法院申请重整、和解或破产清算，法院受理重整、和解或破产清算，以及公司重整期间发生的法院裁定结果及其他重大事项。

三、发行人管理层违法情况

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在应公告而未公告的涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，公司董事及高级管理人员不存在应公告而未公告的涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

四、受托管理人变动情况

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

（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报告（2020年度）》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司

2021年6月28日