

债券简称: 16GLP01

债券代码: 136537

债券简称: 16GLP02

债券代码: 136538



普洛斯中国控股有限公司
公司债券受托管理事务报告
(截至 2019 年 12 月 31 日止年度)

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



(北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层及28层)

2020 年 6 月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）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年度报告（截至 2019 年 12 月 31 日止年度）》等相关公开信息披露文件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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

重要声明	1
第一章 本期公司债券概要	3
第二章 发行人截至 2019 年 12 月 31 日经营和财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用情况	13
第四章 增信机制及偿债保障措施情况	16
第五章 债券持有人会议召开的情况	17
第六章 受托管理人履行职责情况	18
第七章 本期公司债券本息偿付情况	19
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	20
第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	21
第十章 债券受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他情况	22

第一章 本期公司债券概要

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]1404号”文核准，普洛斯中国控股有限公司（原名“普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司”，以下简称“发行人”、“公司”或“普洛斯中国”）获准面向合格投资者公开发行不超过100亿元公司债券。普洛斯于2016年7月12日发行普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司2016年公司债券（第一期），发行情况概要如下：

一、债券名称：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司2016年公司债券（第一期）。

二、债券简称及代码：品种一简称为“16GLP01”，债券代码为“136537”；品种二简称为“16GLP02”，债券代码为“136538”。

三、发行主体：普洛斯中国控股有限公司。

四、发行规模：本期债券分为2个品种，品种一发行规模10亿元；品种二发行规模为5亿元。

五、债券期限：本期债券分为2个品种，品种一为3年期；品种二为5年期。

六、债券票面金额：人民币100元。

七、发行价格：按票面金额平价发行。

八、起息日：2016年7月13日。

九、付息日：本期债券品种一的付息日期为2017年至2019年每

年的 7 月 13 日；品种二的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

十、本金支付日：本期债券品种一的本金支付日期为 2019 年 7 月 13 日（实际兑付日为 2019 年 7 月 15 日）；品种二的本金支付日期为 2021 年 7 月 13 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。

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

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

十三、债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，品种一最终票面利率为 3.12%；品种二最终票面利率为 3.58%。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

十四、新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券上市后可进行质押式回购，品种一、品种二的质押券申报和

转回代码分别为“134537”和“134538”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

十五、担保情况：本期债券无担保。

十六、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“新世纪评估”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。新世纪评估将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

十七、募集资金用途：本期债券所募资金扣除发行费用后拟全部用于公司及其境内子公司偿还银行借款、股东借款、委托贷款和/或补充营运资金。

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

第二章 发行人截至 2019 年 12 月 31 日经营和财务状况

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

发行人英文名称：GLP China Holdings Limited

注册地点：香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼

股本金：6,958,064,752.00 美元，已发行 6,948,441,889 股普通股股份

公司住所：上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 2708 室

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

邮箱：glpchinabond@glprop.com

网址：<http://www.glprop.com.cn/>

经营范围：公司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、发行人截至 2019 年 12 月 31 日经营情况

公司的业务性质为投资控股（Investment Holdings），其在中国境

内的主要业务为仓储开发、经营和物流相关业务。

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 4,600 万平方米，建筑面积共计约 3,200 万平方米，价值约 210 亿美元的物流基础设施，公司持有完工仓储面积约 2,816 万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

公司在中国拥有 15 年以上的现代仓储行业开发运营经验，专注现代仓储的开发、经营和管理，主要服务于第三方物流企业、零售业、制造业等下游行业。公司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，公司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。

公司营业总收入构成情况表

单位：万美元

科目	本期		上年同期		同比变动（%）
	收入	占比（%）	收入	占比（%）	
仓储及金融服务业收入	99,095.4	84.94	101,792.8	94.82	-2.65
其他业务收入	17,572.4	15.06	5,562.7	5.18	215.90
合计	116,667.8	100.00	107,355.5	100.00	8.67

公司主要成本及费用项目

单位：万美元

科目	本年度	上年同期	同比变动（%）
销售成本及其他金融服务成本	2,585.7	7,049.1	-63.32
物业相关支出	22,353.5	15,319.3	45.92
其他费用	17,477.8	9,718.6	79.84
净财务费用	39,724.8	44,037.0	-9.79

三、截至 2019 年 12 月 31 日止年度主要会计数据和财务指标

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万美元

项目	本年末	上年期末	变动比例（%）	原因
投资性房地产	2,065,666.4	1,785,564.6	15.69	-
对合营企业投资	136,968.8	98,028.2	39.72	主要系因业务扩张需要新增投资合营企业以及发行人享有的被投资合营企业本年净利润所致
对联营企业投资	66,674.5	35,850.1	85.98	主要系因业务扩张需要新增投资联营企业所致
递延所得税资产	884.0	811.4	8.95	-
厂房及设备	20,264.1	1,214.9	1,567.96	主要系本年购买办公自用商务楼及本年新增使用权资产所致
无形资产	28,897.2	29,525.8	-2.13	-
其他长期投资	161,645.3	106,466.3	51.83	主要系按照公寓价值计量的其他长期投资的本年公允价值变动所致
其他非流动资产	20,364.7	39,650.8	-48.64	主要系长期应收融资租赁款、长期应收关联方委贷及预付建筑工程款余额下降所致
非流动资产合计	2,501,365.0	2,097,112.1	19.28	-

项目	本年末	上年期末	变动比例 (%)	原因
应收及其他应收款项	138,980.6	181,506.8	-23.43	-
存货	365.4	735.8	-50.34	主要系销货类金融服务业年末库存额较低所致
现金及现金等价物	85,971.5	66,329.6	29.61	-
流动资产合计	239,648.0	248,572.2	-3.59	-
资产合计	2,741,013.0	2,345,684.3	16.85	-
贷款及长期借款	701,545.5	447,093.4	56.91	主要系新增银行借款及发行债券所致
递延所得税负债	232,637.0	200,952.6	15.77	-
其他非流动负债	56,750.4	102,281.2	-44.52	主要系本年偿还股东解困所致
非流动负债小计	990,932.9	750,327.2	32.07	主要系新增银行借款及发行债券所致
贷款及短期借款	117,510.6	165,915.8	-29.17	-
应付货款及其他应付款项	144,285.0	128,116.3	12.62	-
应交税金	5,510.9	4,401.0	25.22	-
流动负债小计	267,306.5	298,433.1	-10.43	-
负债合计	1,258,239.4	1,048,760.3	19.97	-

2、合并利润表主要数据

单位：万美元

项目	本年度	上年同期	变动比例 (%)	变动原因
营业收入	99,095.4	101,792.8	-2.65	-
营业成本	-24,939.2	-32,473.9	23.20	-
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
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
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

项目	本年度	上年同期	变动比例 (%)	变动原因
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
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

3、合并现金流量表主要数据

单位：万美元

项目	本年度	上年同期	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	56,163.8	45,026.2	24.74	-
投资活动产生的现金流量净额	-247,301.8	-270,241.6	8.49	-
筹资活动产生的现金流量净额	211,671.0	213,678.1	-0.94	-
期末现金及现金等价物余额	85,971.5	66,329.6	29.61	-

4、主要财务数据和财务指标

单位：万美元

财务指标	本年末	上年期末	变动比例 (%)	变动原因
总资产	2,741,013.0	2,345,684.3	16.85	-
总负债	1,258,239.4	1,048,760.3	19.97	-
净资产	1,482,773.6	1,296,924.0	14.33	-
归属母公司股东的净资产	1,106,527.5	1,036,844.0	6.72	-
资产负债率 (%)	45.90	44.71	2.67	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	46.39	45.28	2.46	-
流动比率	0.90	0.83	7.64	-
速动比率	0.90	0.83	7.79	-
期末现金及现金等价物余额	85,971.5	66,329.6	29.61	-
财务指标	本年度	上年同期	变动比例 (%)	变动原因

营业收入	99,095.4	101,792.8	-2.65	-
营业成本	-24,939.2	-32,473.9	23.20	-
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
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
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
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
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
经营活动产生的现金流净额	56,163.8	45,026.2	24.74	-
投资活动产生的现金流净额	-247,301.8	-270,241.6	8.49	-
筹资活动产生的现金流净额	211,671.0	213,678.1	-0.94	-
应收账款周转率	9.79	8.30	17.98	-
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
EBITDA 全部债务比	0.22	0.62	-64.44	主要系本年 EBITDA 减少以及贷款及长期借款增加所致
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
现金利息保障倍数	2.77	3.28	-15.61	-
EBITDA 利息保障倍数	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

贷款偿还率（%）	100	100	-	-
利息偿付率（%）	100	100	-	-

注：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

存货周转率=销货成本/平均存货余额

应收账款周转率=营业收入/平均应收帐款余额

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

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

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

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

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人于 2016 年 7 月 12 日至 2016 年 7 月 13 日发行了普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期），发行规模为 15 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2016 年 7 月 13 日、7 月 14 日汇入发行人开设的账户内。

根据公司债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于公司及其境内子公司偿还银行借款、股东借款、委托贷款和/或补充营运资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

本期公司债券发行规模为人民币 15 亿元，品种一“16GLP01”为 10 亿元，品种二“16GLP02”为 5 亿元，募集资金净额为人民币 14.955 亿元。截至本年度报告出具之日，募集资金已使用完毕，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金。募集资金具体使用情况如下：

1、归还境外股东借款

单位：万元人民币

使用主体	还款金额	划款日期
上海洛新仓储有限公司	5,800	2016.8.22

使用主体	还款金额	划款日期
上海万庆仓储有限公司	29,030	2016.9.1
上海普徐仓储有限公司	16,870	2016.9.1
上海闵行普洛斯仓储有限公司	30,775	2016.9.1
北京普洛斯空港物流发展有限公司	13,140	2016.9.29
天津普亚仓储有限公司	13,569	2016.9.29
普洛斯普新西安仓储服务有限公司	19,000	2016.10.24
天津普佳物流发展有限公司	4,066	2017.7.13
总计	132,250	

2、归还境内子公司境内借款

单位：万元人民币

使用主体	还款金额	划款日期	借款银行
普洛斯投资管理（中国）有限公司	5,749	2016.9.5	中国银行
普洛斯投资管理（中国）有限公司	4,251	2016.8.30	中国银行
北京普洛斯空港物流发展有限公司	4,600	2016.9.29	工商银行
总计	14,600		

3、补充境内子公司营运资金

单位：万元人民币

使用主体	金额	划款日期	用途
普洛斯投资管理（中国）有限公司	2,700	2016.8.30	支付工资

注：发行人将约 2,696.00 万元人民币用于支付工资，剩余约 4.00 万元人民币于 2020 年 3 月 17 日划至普洛斯投资管理（中国）有限公司交通银行一般户用作日常开销使用。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于“16GLP01”、“16GLP02”公司债券募集资金的接收、存储、划转

与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司上海黄浦支行

银行账户：NRA310066713018800030444

公司募集资金专项账户运作良好，募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日，“16GLP01”和“16GLP02”增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司“16GLP01”和“16GLP02”的受托管理人，中金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。中金公司依据《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。

截至本报告出具日，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司 2016 年公司债券(第一期)于 2016 年 7 月 13 日正式起息。

发行人已于 2017 年 7 月 13 日支付本期公司债券 2016 年 7 月 13 日至 2017 年 7 月 13 日期间的应付利息。其中品种一应付利息为 3,120 万元,品种二应付利息为 1,790 万元。

发行人已于 2018 年 7 月 13 日支付本期公司债券 2017 年 7 月 13 日至 2018 年 7 月 13 日期间的应付利息。其中品种一应付利息为 3,120 万元,品种二应付利息为 1,790 万元。

发行人已于 2018 年 7 月 13 日支付本期公司债券 2017 年 7 月 13 日至 2018 年 7 月 13 日期间的应付利息。其中品种一应付利息为 3,120 万元,品种二应付利息为 1,790 万元。

发行人已于 2019 年 7 月 15 日(因 2019 年 7 月 13 日为非交易日,故顺延至其后的第 1 个工作日)支付本期公司债券品种一 2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日期间的应付利息 3,120 万元及应付本金 10 亿元,支付本期公司债券品种二应付利息 1,790 万元。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2016 年 12 月 16 日出具的 2016 年跟踪评级报告，发行人的主体信用级别为 AAA，“16GLP01”和“16GLP02”债券信用级别为 AAA，评级展望维持稳定。

2017 年 9 月 22 日，上海新世纪在对公司经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上，出具了《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2018 年 9 月 27 日，上海新世纪在对公司经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上，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》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

2019 年 6 月 27 日，上海新世纪在对公司经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上，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》。该报告评定公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，本期债项信用等级为 AAA 级。

第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具日，发行人的信息披露负责人为丁志荣，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人发生未变更。

第十章 债券受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他情况

一、报告期内重大诉讼、仲裁及重大行政处罚

（一）重大诉讼、仲裁情况

本年度公司无重大诉讼或仲裁事项。

（二）重大行政处罚情况

本年度公司不存在受到重大行政处罚情况。

二、报告期内公司破产重整事项

本年度公司经营情况良好，不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

本年度公司经营情况良好，不存在公司债券面临暂停或终止上市的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

本年度内，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

依据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条核查，发行人报告期内无其他需要披露的其他重大事项。

(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(截至2019年12月31日止年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中国国际金融股份有限公司

日期: 2020年6月27日

