

债券代码： 112644.SZ
债券代码： 112670.SZ
债券代码： 112692.SZ

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

普洛斯中国控股有限公司关于信用评级发生调整的公告

2023 年 11 月 2 日，标准普尔（“S&P”，以下简称“标普”）将普洛斯（GLP Pte. Ltd.，以下简称“普洛斯公司”）和普洛斯中国控股有限公司（GLP China Holdings Ltd.，以下简称“普洛斯中国”，与普洛斯公司合称“普洛斯”）的长期发行人信用评级由“BBB-”下调至“BB”。同时，标普将两家公司的长期无抵押票据的长期发行评级从“BBB-”下调至“BB”，将其永续票据的长期发行评级从“BB”下调至“B+”。普洛斯确认退出标准普尔信用评级。

普洛斯尊重标普的独立观点，退出其评级是由于标普采用的信用评估模型与普洛斯发展多年的业务及收入模式不匹配。标普一直以来采用传统 REIT 模型对普洛斯进行信用评估，该模型不适用于普洛斯的资产货币化模式。标普的评估模型没有考虑普洛斯通过资产货币化循环资金而获得的经常性的盈利，因此不能完全反映普洛斯的营收状况和信用实力。

成立之初，普洛斯是物流不动产持有和运营商，适用传统 REIT 评估模型。随着普洛斯不断发展，已经成为专注于供应链、大数据、新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司，资产集中服务于市场需求旺盛的新经济产业。截至 2023 年上半年末，资产负债表资产总额已达 500 亿美元。

过去 14 年来，作为核心业务模式，普洛斯将投资开发、孵化发展的物流不动产、数据中心及新能源领域的高标准资产和优质业务通过由普洛斯资本 GCP 募集设立的基金，或者通过其他第三方实现资产证券化，进行资本循环（“资产货币化”），成绩斐然，获得国内外机构投资人广泛的支持和认可。资产货币化收入及实现现金回款支撑的收益已经成为普洛斯息税折旧及摊销前利润（EBITDA）的稳定组成部分，是公司的经常性收益来源，是公司盈利能力的强韧支持。

自 2018 年公司私有化以来，普洛斯年均资产货币化净回款达 50 亿美元。2023 年 10 月 9 日，普洛斯公布其资产货币化目标规模达 100 亿美元，由此带来的充裕流动性将充分满足其短期债务偿还需求。

在电商加速普及、碳减排与能源转型提速、企业大规模应用云计算与人工智能带来数据存储需求爆发等全球性长期趋势推动下，普洛斯所处的新经济产业及其资产的市场租赁需求和投资需求均呈现强劲增长势头。物流基础设施仍然是不动产投资人的首选，有助于普洛斯加速推进资产货币化进程，实现资本循环以降

低杠杆、优化资本结构。普洛斯预期，其现在 24.5%的稳健财务净杠杆比率将在此过程中进一步降低。

标普对普洛斯中国的评级调整不会对公司的财务状况及偿债能力产生不利影响，公司运营稳健、财务状况良好、流动性充裕，各项经营及基金设立募集活动均正常推进。

（本页无正文，为《普洛斯中国控股有限公司关于信用评级发生调整的公告》
签署页）

普洛斯中国控股有限公司



（盖章）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zhang" followed by a long horizontal stroke.

授权代表签字

2023年11月6日