

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

招商证券股份有限公司 关于普洛斯中国控股有限公司信用评级调 整的临时受托管理事务报告

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

二〇二三年十一月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、本次债券《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定、重大事项相关公开信息、普洛斯中国控股有限公司（以下简称“普洛斯中国”、“公司”、“发行人”）信息披露文件等，由本次公司债券的受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“受托管理人”）编制。招商证券对本报告中所包含的从上述文件中引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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做承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

招商证券股份有限公司作为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）、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）和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）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债发行与交易管理办法》、《公司债受托管理人执业行为准则》等相关规定及上述债券《募集说明书》、《受托管理协议》的约定，现就上述债券重大事项报告如下：

一、本期债券重大事项概述

普洛斯中国控股有限公司于 2023 年 11 月 6 日披露《普洛斯中国控股有限公司关于信用评级发生调整的公告》（以下简称“《公告》”），就发行人信用评级发生调整事项进行公告，具体如下：

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.，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，标普将两家公司的高级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相匹配。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。

二、影响分析与应对措施

根据发行人《公告》，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。

招商证券股份有限公司作为“18GLPR1”、“18GLPR2”和“18GLPR3”的债券受托管理人，在获悉上述相关事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。

招商证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于普洛斯中国控股有限公司信用评级调整的临时受托管理事务报告》盖章页）



招商证券股份有限公司
2023年11月9日