

债券简称：20GLP01

债券代码：163783

债券简称：21GLP01

债券代码：175673

债券简称：21GLP03

债券代码：175775

债券简称：21GLP05

债券代码：175909

债券简称：21GLP07

债券代码：188038

债券简称：21GLP08

债券代码：188165

债券简称：21GLP11

债券代码：188626

债券简称：21GLP12

债券代码：188876

债券简称：22GLP01

债券代码：185473



普洛斯中国控股有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2021 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)

2022 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（2021年）》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，投资者应对相关事项作出独立判断，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 公司债券概况	3
第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况	11
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	17
第四章 增信机制及偿债保障措施情况	21
第五章 债券持有人会议召开情况	22
第六章 受托管理人履行职责情况	23
第七章 公司债券本息偿付情况	24
第八章 公司债券信用评级情况	27
第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	28
第九章 偿债能力和意愿分析	29
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	30

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

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

二、相关债券核准情况

1、20GLP01、21GLP01、21GLP03、21GLP05、21GLP07、21GLP08、21GLP11、21GLP12 和 22GLP01

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1253号”文核准，普洛斯中国控股有限公司获准面向专业投资者公开发行不超过150亿元公司债券。公司分九期面向专业投资者公开发行了105亿元公司债券（以下简称“20GLP01”、“21GLP01”、“21GLP03”、“21GLP05”、“21GLP07”、“21GLP08”、“21GLP11”、“21GLP12”和“22GLP01”）。

三、相关债券主要条款

1、20GLP01

1、债券代码	163783.SH
2、债券简称	20GLP01
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)
4、发行日	2020年7月30日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023年7月30日
8、债券余额(亿元)	2.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.88
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于2021年7月30日支付普洛斯中国控股有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)

)自 2020 年 7 月 30 日至 2021 年 7 月 29 日期间的利息。截至报告期末，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

2、21GLP01

1、债券代码	175673.SH
2、债券简称	21GLP01
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)
4、发行日	2021 年 1 月 25 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 1 月 25 日
8、债券余额(亿元)	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.98
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2022 年 1 月 25 日支付普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)(面向专业投资者)(品种一)自 2021 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 24 日期间的利息。截至报告期末，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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

况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

3、21GLP03

1、债券代码	175775.SH
2、债券简称	21GLP03
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)(面向专业投资者)(品种一)
4、发行日	2021 年 3 月 8 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额(亿元)	17.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.37
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2022 年 3 月 8 日支付普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)(面向专业投资者)(品种一)自 2021 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 7 日期间的利息。截至报告期末，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

4、21GLP05

1、债券代码	175909.SH
2、债券简称	21GLP05
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)(面向专业投资者)(品种一)
4、发行日	2021 年 3 月 25 日

5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2024年3月25日
8、债券余额(亿元)	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.40
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于2022年3月25日支付普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券(第三期)(面向专业投资者)(品种一)自2021年3月8日至2022年3月7日期间的利息。截至报告期末，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

5、21GLP07

1、债券代码	188038.SH
2、债券简称	21GLP07
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券(第四期)(面向专业投资者)
4、发行日	2021年4月22日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024年4月22日
7、到期日	2026年4月22日
8、债券余额(亿元)	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.40
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于2022年4月22日支付普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券(第四期)(面向专业投资者)自

	2021年4月22日至2022年4月21日期间的利息。截至报告期末，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、报告期内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存续期的第3年末调整第4至第5个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期第3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2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
15、报告期内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
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

6、21GLP08

1、债券代码	188165.SH
2、债券简称	21GLP08
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券(第五期)(面向专业投资者)
4、发行日	2021年6月11日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年6月11日
7、到期日	2026年6月11日
8、债券余额(亿元)	20.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.30
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司于2022年6月13日支付普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券(第五期)(面向专业投资者)自2021年6月11日至2022年6月10日期间的利息。截

	至报告期末，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况
14、报告期内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存续期的第 2 年末调整第 3 至第 5 个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期第 2 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
15、报告期内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 2 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。发行人将按照上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
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

7、21GLP11

1、债券代码	188626.SH
2、债券简称	21GLP11
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第六期)(面向专业投资者)(品种二)
4、发行日	2021 年 8 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 8 月 23 日
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额(亿元)	12.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.30
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，本期债券尚未支付利息
14、报告期内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存续期的第 3 年末调整第 3 至第 5 个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期第 2 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 2 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
15、报告期内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。发行人将按照上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
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

8、21GLP12

1、债券代码	188876.SH
2、债券简称	21GLP12
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第七期)(品种一)
4、发行日	2021 年 10 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 10 月 18 日
7、到期日	2026 年 10 月 18 日
8、债券余额(亿元)	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.30
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日, 本期债券尚未支付利息
14、报告期内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存续期的第 2 年末调整第 3 至第 5 个计息年度的票面利率, 发行人将于本期债券存续期第 2 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

15、报告期内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 2 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。发行人将按照上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
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

9、22GLP01

1、债券代码	185473.SH
2、债券简称	22GLP01
3、债券名称	普洛斯中国控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2022 年 3 月 07 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2025 年 3 月 7 日
8、债券余额(亿元)	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.30
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	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，本期债券尚未支付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况

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

公司住所：上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层

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：200135

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 2021 年度经营情况

（一）报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

普洛斯集团是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资管理公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续地创造价值。

发行人在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 400 多处物流仓储、制

造及研发、数据中心及新能源基础设施。作为领先的另类资产管理机构，普洛斯中国在中国的资产管理规模达 720 亿美元，在中国境内外募集并运行多支专门投资于中国的私募基金；普洛斯 REIT 是中国首批公募基础设施 REITs 之一。

普洛斯中国还率先投资于技术和创新，不断升级科技及服务能力，打造领先的产业服务生态体系。通过股权投资、金融科技及创新孵化，普洛斯中国引领智慧化前沿，不断提高资产运营效率，提升资产价值。

报告期内公司持有的资产组合情况如下：

单位：万平方米

资产组合	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
完工稳定物业	3,330	2,910
完工未稳定物业	372	267
在建物业/重新调整物业	678	519
土地储备	484	636
合计	4,864	4,332

报告期内公司的完工稳定物业 出租情况如下：

单位：万平方米

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总建筑面积（完工稳定物业）	3,330	2,910
可供出租面积（完工稳定物业）	3,295	2,879
实际出租面积（完工稳定物业）	2,944	2,509

（二）行业地位与竞争优势

1、公司所处的行业地位

（1）物流及供应链基础设施

普洛斯中国在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 400 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。资产管理规模为 720 亿美元，管理的基础设施资产面积为 4,864 万平方米。2021 年，物流及产业园区新开发项目投资约 186 亿元人民币（约 29 亿美元）。

（2）大数据基础设施

凭借资产和基金管理的专长、推动新基建项目的能力，以及在建设高质量、

现代化仓储设施方面累积的经验，普洛斯中国正在建立具有全球竞争力的大数据基础设施业务。

在中国，普洛斯中国已成为领先的独立数据中心运营商之一，团队行业专家超过 350 人，可提供的 IT 负载逾 1,400 兆瓦。

（3）新能源基础设施

普洛斯中国致力于推进新能源更广泛的应用，推动产业“零碳”转型，积极开展分布式光伏、集中式光伏、风能、储能的投资开发与资产管理，旗下普枫新能源在中国的分布式光伏累计开发规模已经超过 1 吉瓦（GW）。

2、公司竞争优势

（1）物流及供应链基础设施

普洛斯中国深耕中国，在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 400 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。物流仓储方面，普洛斯中国最早引入了高标仓的标准，并且不断完善，向全行业开放。在中国，普洛斯中国投资、开发及管理的基础设施面积达到 4,864 万平方米，每日园区进出车辆 20 万以上，进出工作人员 20 万以上。此外，还拥有 20 多个国际化的普洛斯科创产业园，也处于行业领先地位，聚焦于服务高端制造以及高新科技研发，在促进产业集群发展、助力当地产业转型升级方面贡献显著。

普洛斯中国投资并运用大数据、物联网、人工智能等科技，打造智慧化园区，推动产业前沿创新。从智慧园区、智慧仓库到金融监管仓等技术解决方案，不断促进物流效率提升和商业繁荣。同时，对物流相关的科技和产业进行投资并深入合作，逐步拓展产业生态，打造新时代的物流生态体系，为客户、投资者和合作伙伴发掘更多高增长的投资机会。

（2）大数据基础设施

普洛斯中国数据中心业务致力于开展大数据新型基础设施产业服务和投资管理，提供安全、高效、绿色和智能的数据中心综合解决方案。凭借普洛斯长期以来在另类资产投资和管理方面的优势，我们不断拓展和完善服务内容，打造专业的全链路大型数据中心落地和客户服务能力。

依靠专业的运营管理团队和普洛斯中国的生态体系协同，为互联网、云计算、金融及政企等行业客户提供从数据中心前期规划设计、开发建设、资金募集到后

期运营管理的一站式全生命周期增值服务，帮助客户构建真正具有高可用性、高可靠性和高效运营管理的数据中心，赋能行业数字化转型，助推数字经济高质量发展。

自进入数据中心行业以来，普洛斯中国就致力于打造节能环保的绿色数据中心，不断提高能效。通过技术和管理，协同生态伙伴，将可持续发展理念融入数据中心业务发展和运营各个阶段，全面应用可再生能源，解锁数据中心“碳中和”路径。

（3）新能源基础设施

积极扩大新能源业务，把绿色新能源打造成现代新型基础设施及产业链的标准配置，提升运营和在建项目的能源利用效率，以推进碳中和。

普洛斯中国以战略投资、资产搭建和运营管理的“一体两翼”为全新新能源发展模式，从源、网、荷、储四个维度入手，在持有、控制发电和储能资产基础上，协同电网，通过科技化、数字化的运营，服务荷载端，形成纵向全方位、灵活的市场策略，最终服务于绿色智慧城市应用场景，打造一个新能源资产管理与服务下的能源互联网。

（三）主营业务情况

单位：亿元 币种：美元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
仓储租赁及基金管理业务	12.74	3.85	69.74	78.86	11.49	4.05	64.77	85.46
其他	3.41	-	100.00	21.14	1.96	-	100.00	14.54
合计	16.15	3.85	76.13	100.00	13.45	4.05	69.89	100.00

本报告期其他收入同比增加 74.61%，主要系持有的金融资产公允价值增加所致。

三、发行人 2021 年度财务情况

（一）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
现金及现金等价物	71,694.1	116,075.2	-38.23	主要系年末将现金余额暂归集至间接控股公司所致。按照集团的现

项目	本年末	上年同期末	变动比例(%)	原因
				金管理政策,在期末将部分溢余资金归集至间接控股公司,并在下一期期初转回
应收及其他应收款项	288,984.3	157,341.9	83.67	主要系应收项目公司股权转让款的余额增加所致
持有待售资产	553,266.5	116,697.0	374.11	主要系本年新设立的基金较上年增多,对应待转项目公司增多所致
流动资产合计	913,944.9	390,114.1	134.28	主要系持有待售资产余额增加所致
投资性房地产	1,526,950.4	2,138,045.9	-28.58	-
无形资产	31,671.6	30,979.0	2.24	-
递延所得税资产	2,465.7	2,145.5	14.92	-
对合营企业的投资	308,040.4	209,088.3	47.33	主要系本年新增对数据中心合资公司的投资以及对其他合资公司的利润上升所致
对联营企业的投资	281,164.7	179,988.2	56.21	主要系本年增加对普洛斯建发股权投资基金、中国收益基金 III、数据中心联营公司等的投资以及对其他联营公司的利润上升所致
物业、厂房及设备	82,308.2	34,853.0	136.16	主要系数据中心业务的在建工程及使用权资产增加所致
其他投资	233,686.4	212,534.6	9.95	-
其他非流动资产	71,663.3	77,839.9	-7.94	-
非流动资产合计	2,537,950.7	2,885,474.4	-12.04	-
资产总计	3,451,895.6	3,275,588.5	5.38	-
贷款及短期借款	108,649.3	315,021.9	-65.51	主要系本年通过将持有物业的子公司转入由公司管理的基金和 REITs 实现的现金回款,进行了部分债务的偿还同时,将待转入非合并报表范围内基金的项目公司的负债,重分类转入持有待售负债”科目所致
应付及其他应付款项	159,191.0	175,137.4	-9.11	-
应交税费	15,888.9	9,575.8	65.93	主要系本年内将持有物业的子公司转入由公司管理的基金和 REITs,对应产生的应付代扣代缴税金余额上升所致
持有待售负债	247,665.8	32,950.1	651.64	主要系待转入非合并报表范围内基金的项目公司的总负债,较上年末增加

项目	本年末	上年同期末	变动比例 (%)	原因
流动负债合计	531,395.0	532,685.2	-0.24	-
贷款及长期借款	709,580.1	709,612.9	-0.00	-
递延所得税负债	175,169.8	245,580.6	-28.67	-
其他非流动负债	50,036.8	31,733.7	57.68	主要系数据中心业务的租赁负债上升所致
非流动负债合计	934,786.7	986,927.2	-5.28	-
负债合计	1,466,181.7	1,519,612.4	-3.52	-

(二) 偿债指标情况

单位：万美元

序号	项目	2021 年末/度	2020 年末/度
1	资产负债率 (%)	42.47	46.39
2	流动比率	1.72	0.73
3	速动比率	1.72	0.73
4	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	327,418.00	227,217.10
5	EBITDA 利息倍数	6.33	4.82

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

1、20GLP01

发行人于 2020 年 7 月 30 日发行了普洛斯中国控股有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（面向专业投资者）（品种一），发行规模 2 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及发行人下属境内子公司有息债务。

2、21GLP01

发行人于 2021 年 1 月 25 日发行了普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（面向专业投资者）（品种一），发行规模 7 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

3、21GLP03

发行人于 2021 年 3 月 8 日发行了普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（面向专业投资者）（品种一），发行规模 17 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

4、21GLP05

发行人于 2021 年 3 月 25 日发行了普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（面向专业投资者）（品种一），发行规模 15 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

5、21GLP07

发行人于 2021 年 4 月 22 日发行了普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第四期）（面向专业投资者），发行规模 15 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

6、21GLP08

发行人于 2021 年 6 月 11 日发行了普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券（第五期）（面向专业投资者），发行规模 20 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

7、21GLP11

发行人于 2021 年 8 月 23 日发行了普洛斯中国控股有限公司公开发行 2021 年公司债券(第六期)(面向专业投资者)(品种二)，发行规模 12 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

8、21GLP12

发行人于 2021 年 10 月 18 日发行了普洛斯中国控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第七期)(品种一)，发行规模 7 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

9、22GLP01

发行人于 2022 年 3 月 7 日发行了普洛斯中国控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，发行规模 10 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金已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，拟用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。

二、公司债券募集资金实际使用情况

1、20GLP01

募集资金已使用 2 亿元，公司债券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。

2、21GLP01

募集资金已使用 7 亿元，公司债券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。

3、21GLP03

募集资金已使用 17 亿元，公司债券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。

4、21GLP05

募集资金已使用 15 亿元，公司债券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。

5、21GLP07

募集资金已使用 15 亿元，公司债券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。

6、21GLP08

募集资金已使用 20 亿元，公司债券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。

7、21GLP11

募集资金已使用 12 亿元，公司债券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。

8、21GLP12

募集资金已使用 7 亿元，公司债券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。

9、22GLP01

募集资金已使用 10 亿元，公司债券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。

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“20GLP01”、“21GLP01”、“21GLP03”、“21GLP05”、“21GLP07”、“21GLP08”、“21GLP11”、“21GLP12”和“22GLP01”募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

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，并按照募集说明书的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日，“20GLP01”、“21GLP01”、“21GLP03”、“21GLP05”、“21GLP07”、“21GLP08”、“21GLP11”、“21GLP12”和“22GLP01”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“20GLP01”、“21GLP01”、“21GLP03”、“21GLP05”、“21GLP07”、“21GLP08”、“21GLP11”、“21GLP12”和“22GLP01”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 公司债券本息偿付情况

一、16GLP02

本期债券于 2016 年 7 月 13 日正式起息。本期债券的付息日期为 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。

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 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 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 2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日期间的应付利息 1,790 万元。

发行人已于 2020 年 7 月 13 日支付本期公司债券 2019 年 7 月 13 日至 2020 年 7 月 12 日期间的应付利息 1,790 万元。

发行人已于 2021 年 7 月 13 日支付本期公司债券 2020 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日期间的应付利息 1,790 万元并偿还本金 50,000 万元。

二、20GLP01

本期债券于 2020 年 7 月 30 日正式起息。本期债券的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 30 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。

发行人已于 2021 年 7 月 30 日支付本期公司债券 2020 年 7 月 30 日至 2021 年 7 月 29 日期间的应付利息 776 万元。

三、21GLP01

本期债券于 2021 年 1 月 25 日正式起息。本期债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 25 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。

发行人已于 2022 年 1 月 25 日支付本期公司债券自 2021 年 1 月 25 日至 2022

年 1 月 24 日期间的应付利息 2,786 万元。

四、21GLP03

本期债券于 2021 年 3 月 8 日正式起息。本期债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 8 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。

发行人已于 2022 年 3 月 8 日支付本期公司债券自 2021 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 7 日期间的应付利息 7,429 万元。

五、21GLP05

本期债券于 2021 年 3 月 25 日正式起息。本期债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 25 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。

发行人已于 2022 年 3 月 25 日支付本期公司债券自 2021 年 3 月 25 日至 2022 年 3 月 24 日期间的应付利息 6,600 万元。

六、21GLP07

本期债券于 2021 年 4 月 22 日正式起息。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 22 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 22 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）。

发行人已于 2022 年 4 月 22 日支付本期公司债券自 2021 年 4 月 22 日至 2022 年 4 月 21 日期间的应付利息 6,600 万元。

七、21GLP08

本期债券于 2021 年 6 月 11 日正式起息。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 11 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 6 月 11 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）。

发行人已于 2022 年 6 月 13 日（因 2022 年 6 月 11 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个工作日）支付本期公司债券自 2021 年 4 月 22 日至 2022 年 4 月 21 日期间的应付利息 8,600 万元。

八、21GLP11

本期债券于 2021 年 8 月 23 日正式起息。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 23 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 23 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）。

截至本报告出具之日，本期债券尚未到付息及兑付时点。

九、21GLP12

本期债券于 2021 年 10 月 18 日正式起息。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 18 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 10 月 18 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）。

截至本报告出具之日，本期债券尚未到付息及兑付时点。

十、22GLP01

本期债券于 2022 年 3 月 07 日正式起息。本期债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 07 日。本期债券未设置回售条款。

截至本报告出具之日，本期债券尚未到付息及兑付时点。

第八章 公司债券信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司已于2021年7月出具《普洛斯中国控股有限公司2021年度跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望稳定。

截至本报告出具日，发行人主体信用等级为AAA，评级展望稳定，“20GLP01”、“21GLP01”、“21GLP03”、“21GLP05”、“21GLP07”、“21GLP08”、“21GLP11”、“21GLP12”和“22GLP01”的债项评级均为AAA。

第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

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未发生变更。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

序号	项目	2021 年末/度	2020 年末/度
1	资产负债率 (%)	42.47	46.39
2	流动比率	1.72	0.73
3	速动比率	1.72	0.73
4	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	327,418.00	227,217.10
5	EBITDA 利息倍数	6.33	4.82

2021 年末，发行人流动比率为 1.72，速动比率为 1.72，短期偿债能力较强；2021 年度发行人 EBITDA 利息倍数为 6.33，发行人利润水平对利息支出具有一定的保障能力，长期偿债能力较强。总体来看，发行人的偿债保障能力仍处于较为合理水平。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

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》第五十四条核查，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（2021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：2022年6月27日

