
普洛斯中国控股有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

毕马威会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	25
四、 公司债券募集资金使用情况.....	26
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
七、 中介机构情况.....	32
第三节 报告期内重要事项.....	33
一、 财务报告审计情况.....	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	34
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	35
六、 负债情况.....	35
七、 利润及其他损益来源情况.....	37
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	37
九、 对外担保情况.....	38
十、 重大诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十二、 向普通投资者披露的信息.....	38
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换债券发行人.....	38
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	38
三、 发行人为绿色债券发行人.....	38
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	38
五、 其他特定品种债券事项.....	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	42

释义

发行人/公司/普洛斯中国	指	普洛斯中国控股有限公司，英文名称为 GLP China Holdings Limited（曾用名：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司，英文曾用名：Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited）
普洛斯集团	指	GLP Pte. Ltd.（曾用名：Global Logistic Properties Limited），即普洛斯中国控股有限公司的实际控制人和最终控股公司
子公司	指	发行人合并报表范围内子公司
本年/本期/报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
上期/上年同期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
交易日	指	上海/深圳证券交易所交易日
人民币	指	中华人民共和国的法定货币
元	指	人民币元
美元	指	美利坚合众国的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司章程	指	《普洛斯中国控股有限公司公司章程》
完工稳定物业	指	已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业
完工未稳定物业	指	完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目
重新调整物业	指	正在由保税转非保税中的物业或改造中的物业（改造期超过三个月）或转变功能用途中的物业
IDC	指	Internet Data Center，即互联网数据中心

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	普洛斯中国控股有限公司
中文简称	普洛斯中国
外文名称（如有）	GLP China Holdings Limited
外文缩写（如有）	GLP China
法定代表人	不适用
注册资本（万元）	695,082.50
实缴资本（万元）	695,082.50
注册地址	香港特别行政区 中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
办公地址	上海市 浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层
办公地址的邮政编码	200135
公司网址（如有）	http://www.glp.com.cn/
电子信箱	glpchinabond@glprop.com

二、信息披露事务负责人

姓名	丁志荣
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	司库
联系地址	上海市浦东新区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 层
电话	021-61052770
传真	无
电子信箱	glpchinabond@glprop.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：CLH Limited

报告期末实际控制人名称：普洛斯集团

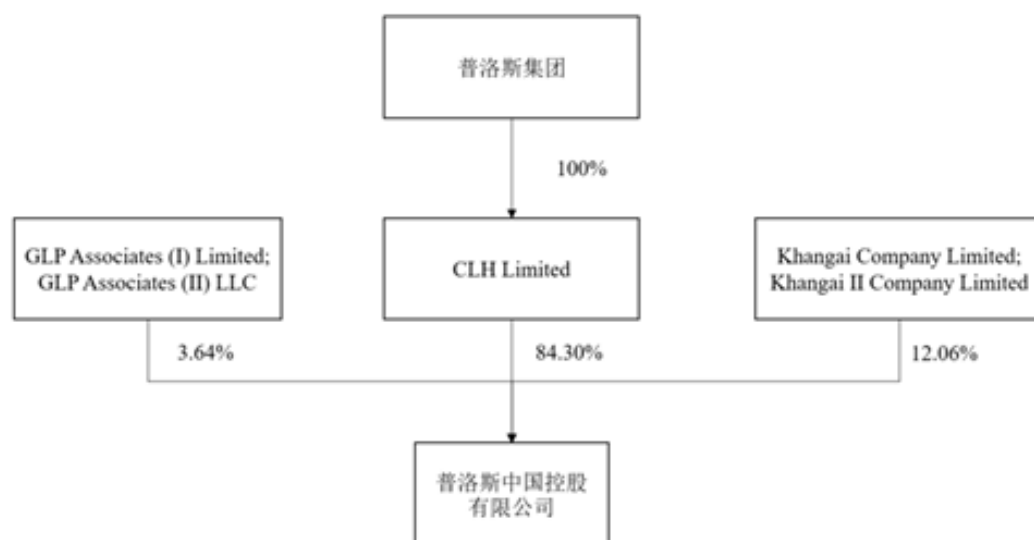
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：84.30%，不存在受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：84.30%，不存在受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



报告期内，CLH Limited 与其关联方签订了一份股份转让协议，将其持有的 1,257,053,653 股股份（占发行人全部已发行股份的 18.09%）转让给该关联企业。截至 2022 年 12 月 31 日，该交易尚未完成。倘若该交易完成，CLH Limited 在发行人的持股比例将降至 66.21%。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产不存在受限或违约情况

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	陈瑞蔚	董事	离任	2022-02-08	不适用
董事	周国民	董事	离任	2022-02-08	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 25%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：不适用

发行人的董事长或执行董事：梅志明

发行人的其他董事：诸葛文静、东方浩、莫志明、方风雷、Mark Tan

发行人的监事：无

发行人的总经理：诸葛文静

发行人的财务负责人：鲜焱

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况**（一） 公司业务情况****1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况**

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 450 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。普洛斯集团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（508056.SH）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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
完工稳定物业	3,710	3,330
完工未稳定物业	124	372
在建物业/重新调整物业	592	678
土地储备	541	484
合计	4,967	4,864

注 1：完工稳定物业指的是已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业；

注 2：完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目，行业内一般用此两种表述介绍物业的状态。

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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总建筑面积（完工稳定物业）	3,710	3,330
可供出租面积（完工稳定物业）	3,664	3,295
实际出租面积（完工稳定物业）	3,216	2,944

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）行业发展情况

1）物流及供应链基础设施

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。根据国家统计局数据，仓储业固定资产投资额从2011年的2,437亿元增长到2021年的7,317亿元，年复合增长率达到11.62%。

同时，根据国家统计局数据，我国网上零售总额从2016年的51,556亿元增长到2022年的137,853亿元，近五年年均复合增速达到15%。快递业务量从2016年的312.8亿件增长到2022年的1,105.8亿件，近五年年化复合增速高达28%，业务收入年化复合增速达到26%。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）大数据基础设施

科技的迅速发展已导致社会产生的数据量急剧增加，令数据存储和处理变得越来越重要。数据储存能力跟不上互联网数据量的增长，数据中心（IDC）行业近年迎来高速发展。

过去几年，随着人们生活、消费习惯的改变，使得对物流仓储的需求增加，同样，也加速推动了市场对于数据中心的需求，生活、工作、社会管理方式的改变导致互联网的使用以及智能手机的普及率提高，社交媒体、电子游戏、视频直播和大数据应用程序发展迅速，这些都不断推高对数据中心的需求。

据中国数据中心圈的数据显示，2010-2018 年间，全球数据中心市场规模均保持正增长，且年均增速在 20%左右；2019 年，全球数据中心行业的市场规模约逼近 800 亿美元大关。2027 年，全球数据中心市场规模将达到 1430 亿美元，2020-2027 年复合增长率为 13.4%。

3）新能源基础设施

最新发布的《政府工作报告》显示，有序推进碳达峰碳中和工作，落实碳达峰行动方案。推动能源革命，确保能源供应，推进能源低碳转型。据中国光伏业协会的预测，2021 年我国光伏行业发展高歌猛进，新增光伏装机量创下 54.88 吉瓦（GW）的历史新高，受益于国内巨大的光伏发电项目储备量，2022 年我国光伏新增装机量将达到 75~90GW，光伏产业高景气有望延续。

（2）公司所处行业地位

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 450 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 5,000 万平方米。

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 700 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）。

（3）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 450 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 5,000 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，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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

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（%）
工业物流基础设施等租金	8.51	2.21	74.05	70.61	10.11	2.70	73.32	79.30
其他业务板块	3.54	3.44	2.90	29.39	2.64	1.16	56.10	20.70
合计	12.05	5.65	53.14	100.00	12.74	3.85	69.76	100.00

(2)各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：美元

产品/服务	所属业务板块	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（%）
工业物流基础设施等租金	工业物流基础设施等租金	8.51	2.21	74.05	-15.83	-18.15	1.01
其他业务板块	其他业务板块	3.54	3.44	2.90	34.09	196.55	-94.96
合计	—	12.05	5.65	—	-5.41	46.56	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年度，公司主营业务的营业成本较上年同期增长 46.56%，主要由于其他业务板块营业成本的上升。随着新业务的发展，相关运营成本也随之上升，如维护费用、使用权资产和机器设备的折旧费用等，在业务爬坡期内，新业务收入的上涨无法完全覆盖这部分固定费用的上升，导致其他业务板块的毛利率随之下降。随着新业务的持续扩张，这部分固定费用会被摊薄，并使该业务的营业利润上升至合理水平。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

普洛斯集团致力于在供应链、大数据、新能源三大领域建立起具有全球竞争力的产业集群。以基础设施为依托，打造以运营为核心的产业服务生态体系；协同发展，让资产与服务结合，科技与创新赋能产业，为客户、投资人、各类合作伙伴创造更大价值。

普洛斯中国全心投入、深耕市场，致力于驱动产业生态发展，成就现代社会更高效的经济运行体系。引领行业前沿思维，不断创新，积极推动产业升级换代；既精通资本投资，又擅长高效运营资产，推进业务拓展。

不止于产业和经济价值，更重要的是环境和社会价值。普洛斯中国将继续大力发展新能源业务，尤其是太阳能、风能、储能、充换电基础设施等新能源资产以及服务，并结合大物流、供应链以及大数据基础设施相关产业服务中的具体业务场景，稳步推进绿色能源替代传统能源。此外，普洛斯中国还将持续通过各种科技创新应用，不断提高资产管理运营效率，降低碳排放，致力于实现零碳化运营，协同产业链上下游，实现碳中和目标。

以股权投资为纽带，普洛斯中国也希望与投资的生态伙伴企业一道，通过科技创新减少冗余和浪费，提升产业效率，并通过科技和自动化、智能化，不断提高物流、运输等行业从业人员的工作环境安全和舒适度。

普洛斯中国还将继续为员工、为社区源源不断提供发展和提升的新机会、新动力，打造“更高效的社会，更美好的生活”。继续推动区域经济发展及城市更新升级，创造就业机会、优化工作环境，支持中小企业融资和行业升级。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

因其所处行业、经营业务与股权结构的特性，公司可能面对以下风险。公司通过采取

风险防范措施，积极主动应对风险，防范风险，促进公司经营活动的平稳开展。

（1）宏观经济形势波动风险

公司所从事的仓储物流园区开发和经营业务的发展与宏观经济形势有着较强的相关性，尤其是下游零售业和制造业的需求直接影响到物流仓储行业的需求。国内外宏观经济形势变化、国家宏观经济政策调整以及经济增长周期性变化都会对公司的经营产生重大影响。考虑到未来宏观经济走向的不确定性、复杂性，这将对公司的主营业务的发展产生一定的影响，进而对公司的生产经营活动及盈利能力产生一定的影响。

（2）产业政策风险

2011 年 8 月，国务院出台《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发[2011]38 号），其中明确指出，要通过减轻物流企业税收负担、加大对物流业的土地政策支持力度等一系列措施促进物流业健康发展。2014 年 9 月，国务院颁布《物流业发展中长期规划（2014-2020）》，提出了物流业发展的三大重点：一是降低物流成本；二是提升物流企业规模化、集约化水平；三是加强物流设施网络建设。《规划》明确“物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性新兴产业”，并明确了仓储行业需要加快现代化立体仓库、资源型产品物流集散中心和重要商品仓储设施建设和在大中城市和制造业基地周边加强现代化配送中心规划的指导意见。2016 年 3 月，商务部等六部门关于印发《全国电子商务物流发展专项规划（2016-2020 年）》的通知，明确了建设支撑电子商务发展的物流网络体系、提高电子商务物流标准化水平、提高电子商务物流信息化水平等 7 项主要任务和电商物流标准化工程、电商物流公共信息平台工程等 8 项工程。随着涉及仓储业发展的促进物流业发展的政策密集推行，政策变化将对物流市场格局产生较大影响，并进而对公司物流相关主业的经营带来一定的机遇和挑战。未来国家产业政策可能进一步调整，进而可能影响公司的经营业绩。

（3）汇率波动的风险

公司的业务和主要资产处于国内，产生的收入以人民币计价，但财务报表以美元为单位编制，公司同时也借有部分美元借款，面临着汇率波动的风险。自 2015 年 8 月 11 日中国人民银行进一步完善人民币兑美元汇率中间价形成机制以来，人民币兑美元汇率曾出现较大的波动。若未来人民币兑美元汇率继续震荡，可能会导致公司的经营业绩、财务状况产生波动。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人与控股股东及实际控制人在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到了分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

资产方面：发行人的发起人投入公司的资产权属明确，不存在未过户的情况。

人员方面：公司有独立的人力资源管理部门，独立招聘经营管理人员和职工。公司有独立的经营管理、财务、法律等部门。

机构方面：公司根据需要，组建了完整的组织机构，完全独立于控股股东及实际控制人。

财务方面：公司设立独立的财务部门。财务、资产独立，财务负责人没有在股东单位兼职。财务部负责公司的财务核算业务，严格执行适用的会计准则。

业务方面：公司的经营管理部门、财务部门、法律部门等机构具有独立性，具有独立的经营管理能力。

综上所述，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面与股东单位相互独立，拥有独立完整的资产结构和项目建设、运营、管理系统，已形成了核心的竞争力，具有面向市场的独立经营能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人遵循公平交易的原则，对涉及到关联交易的情形，依照会计准则相关规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。

定价原则：在关联定价当中，发行人与各关联方坚持公平、公允的原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则。

发行人关联交易定价公平公允并参照下列原则执行：交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：千元 币种：美元

关联交易类型	该类关联交易的金额
与合营企业的关联交易：	

资产管理费收入	6,000
投资管理费收入	2,088
物业管理费收入	8,295
开发管理费收入	4,014
租赁管理费收入	3,368
收购管理费收入	147
来源于合营企业的股利收入	94,957
利息收入	31,743
利息费用支出	-10
与联营企业的关联交易：	
资产管理费收入	20,465
投资管理费收入	9,778
物业管理费收入	4,043
开发管理费收入	5,059
租赁管理费收入	1,810
收购管理费收入	-
来源于联营企业的股利收入	146,537
利息收入	5,904
利息费用支出	-2
与间接控股公司的关联交易：	
管理服务费支出	-3,045
利息费用支出	-
与同母系子公司的关联交易：	
资产管理费收入	3,663
资产管理费支出	-76,499
来自其他关联方的服务费收入	46,820
利息收入	86,766
利息费用支出	-17,205

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：千元 币种：美元

关联交易类型	该类关联交易的金额
从关联方收购	1,172,508
向关联方处置	3,083,316

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为4.85 亿元美元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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)
2、债券简称	21GLP08
3、债券代码	188165.SH
4、发行日	2021 年 6 月 9 日
5、起息日	2021 年 6 月 11 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 6 月 12 日
7、到期日	2026 年 6 月 11 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	20GLP01
3、债券代码	163783.SH
4、发行日	2020 年 7 月 28 日
5、起息日	2020 年 7 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 7 月 30 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	21GLP12
3、债券代码	188876.SH
4、发行日	2021 年 10 月 14 日
5、起息日	2021 年 10 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 10 月 18 日
7、到期日	2026 年 10 月 18 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	21GLP01
3、债券代码	175673.SH
4、发行日	2021 年 1 月 21 日
5、起息日	2021 年 1 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 1 月 25 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	18GLPR1
3、债券代码	112644.SZ
4、发行日	2018 年 2 月 5 日
5、起息日	2018 年 2 月 7 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 2 月 7 日
7、到期日	2027 年 2 月 7 日
8、债券余额	0.07
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
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、交易场所	深交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	21GLP03
3、债券代码	175775.SH
4、发行日	2021 年 3 月 4 日
5、起息日	2021 年 3 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	21GLP05
3、债券代码	175909.SH
4、发行日	2021 年 3 月 23 日
5、起息日	2021 年 3 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 3 月 25 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	18GLPR2
3、债券代码	112670.SZ
4、发行日	2018 年 4 月 3 日
5、起息日	2018 年 4 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 9 日
7、到期日	2027 年 4 月 9 日
8、债券余额	9.13
9、截止报告期末的利率(%)	4.35
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、交易场所	深交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	21GLP07
3、债券代码	188038.SH
4、发行日	2021 年 4 月 20 日
5、起息日	2021 年 4 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 22 日
7、到期日	2026 年 4 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	18GLPR3
3、债券代码	112692.SZ
4、发行日	2018 年 4 月 26 日
5、起息日	2018 年 5 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 5 月 2 日
7、到期日	2027 年 5 月 2 日
8、债券余额	2.38
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	深交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	21GLP11
3、债券代码	188626.SH
4、发行日	2021 年 8 月 19 日
5、起息日	2021 年 8 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 23 日
7、到期日	2026 年 8 月 23 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	22GLP01

3、债券代码	185473.SH
4、发行日	2022 年 3 月 3 日
5、起息日	2022 年 3 月 7 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 7 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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(第二期)
2、债券简称	22GLP02
3、债券代码	137861.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 26 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 9 月 26 日
8、债券余额	5.70
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
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、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：112644.SZ

债券简称：18GLPR1

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

债券代码：112670.SZ

债券简称：18GLPR2

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

债券代码：112692.SZ

债券简称：18GLPR3

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

债券代码：112872.SZ

债券简称：19GLPR1

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

债券代码：188038.SH

债券简称：21GLP07

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

债券代码：188165.SH

债券简称：21GLP08

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

债券代码：188626.SH

债券简称：21GLP11

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

债券代码：188876.SH

债券简称：21GLP12

债券约定的选择权条款名称：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

√是 □否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

1、“19GLPR1”的选择权条款具体约定内容如下：

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。

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。

2、“19GLPR1”选择权触发执行的具体情况如下：

本期债券在存续期内前 3 年（2019 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 17 日）票面利率为 4.35%。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 4.25%，并在存续期的第 4 年至第 6 年（2022 年 3 月 18 日至 2024 年 3 月 17 日）固定不变。

19GLPR1 的债券持有人在回售登记期内（2022 年 2 月 18 日至 2022 年 2 月 22 日，仅限交易日）选择将其所持有的 19GLPR1 全部或部分回售给公司。根据回售的结果，本次回售数量 30,600,000 张，回售金额 3,060,000,000 元（不含利息），剩余托管数量为 2,400,000 张。发行人对本次回售债券不进行转售，回售资金到账日为 2022 年 3 月 18 日。

发行人与债券持有人的沟通，提前赎回本期债券，经双方沟通并达成一致，已向债券持有人指定银行账户自行划付本金及利息，本期债券提前摘牌。

3、“19GLPR1”行使调整票面利率选择权和投资者回售选择权对投资者权益的影响：

按约定支付债券本金和第 3 个计息年度利息，对投资者权益无影响。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：185473.SH、137861.SH

债券简称：22GLP01、22GLP02

债券约定的投资者保护条款名称：

（一）资信维持承诺

1. 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2. 发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3. 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4. 发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（二）交叉保护承诺

1. 发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，且金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 资产管理计划融资；
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；

●除本期债券外的公司信用类债券：

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并公司财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2. 发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 30 个交易日内恢复承诺相关要求。

3. 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4. 发行人违反交叉保护条款且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（三）救济措施

1. 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第 2 条、交叉保护承诺第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2. 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

☐本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☒公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185473.SH

债券简称	22GLP01
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	“22GLP01”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况正常。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，已用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：137861.SH

债券简称	22GLP02
募集资金总额	5.70
使用金额	5.70
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	“22GLP02”公司债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作情况正常。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，已用于归还发行人及下属境内子公司有息债务及其利息。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：112644.SZ

债券简称	18GLPR1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 2 月 7 日回售，2027 年 2 月 7 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立

	专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：112670.SZ

债券简称	18GLPR2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 4 月 9 日回售，2027 年 4 月 9 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：112692.SZ

债券简称	18GLPR3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 5 月 2 日回售，2027 年 5 月 2 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：112872.SZ

债券简称	19GLPR1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券于 2022 年 3 月 18 日和 2025 年 3 月 18 日回售，2028 年 3 月 18 日到期（实际已于 2022 年 3 月 29 日提前赎回并摘牌）。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：163783.SH

债券简称	20GLP01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2023 年 7 月 30 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：175673.SH

债券简称	21GLP01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 1 月 25 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：175775.SH

债券简称	21GLP03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 3 月 8 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：175909.SH

债券简称	21GLP05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 3 月 25 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：188038.SH

债券简称	21GLP07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 4 月 22 日回售，2026 年 4 月 22 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：188165.SH

债券简称	21GLP08
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2023 年 6 月 11 日回售，2026 年 6 月 11 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

行情况	
-----	--

债券代码：188626.SH

债券简称	21GLP11
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2024 年 8 月 23 日回售，2026 年 8 月 23 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：188876.SH

债券简称	21GLP12
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2023 年 10 月 18 日回售，2026 年 10 月 18 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：185473.SH

债券简称	22GLP01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2025 年 3 月 7 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：137861.SH

债券简称	22GLP02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券将于 2025 年 9 月 26 日到期。本期债券采取了以下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格按照相关规定进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，偿债计划和其他偿债保障措施正常执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	毕马威会计师事务所
办公地址	香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 层
签字会计师姓名	-

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163783.SH、175673.SH、175775.SH、175909.SH、188038.SH、188165.SH、188626.SH、188876.SH、185473.SH、137861.SH
债券简称	20GLP01、21GLP01、21GLP03、21GLP05、21GLP07、21GLP08、21GLP11、21GLP12、22GLP01、22GLP02
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	管文静、梁玥
联系电话	010-65051166

（三）受托管理人/债权代理人

债券代码	112644.SZ、112670.SZ、112692.SZ
债券简称	18GLPR1、18GLPR2、18GLPR3
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街甲 1 号院 3 号楼 17 层
联系人	马涛
联系电话	010-60840892

（四） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	112644.SZ、112670.SZ、112692.SZ、163783.SH、175673.SH、102001406.IB、175775.SH、102100450.IB、175909.SH、188038.SH、188165.SH、188626.SH、188876.SH、185473.SH、137861.SH
债券简称	18GLPR1、18GLPR2、18GLPR3、20GLP01、21GLP01、20 普洛斯 MTN001、21GLP03、21 普洛斯 MTN001、21GLP05、21GLP07、21GLP08、21GLP11、21GLP12、22GLP01、22GLP02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（五） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

发行人已将香港会计师公会发布的香港财务报告准则的以下修订应用于本会计期间的财务报表：

- 1.《香港财务报告准则》第 16 号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益
- 2.《香港财务报告准则》第 37 号修订，亏损合同-合同履约成本

本集团并未采用任何当前会计期间尚未生效的修订、新准则或诠释。本集团采用这些修订后影响不重大。采用经修订的《香港财务报告准则》的影响如下：

- 1.《香港财务报告准则》第 16 号修订，物业、厂房及设备：预期用途前收益

本次修订禁止公司从物业、厂房及设备的成本中扣除销售该资产达到可使用状态之前生产的产品所产生的收益。反之，该等销售收入和相关成本应计入损益。本次修订不会对财务报表产生重大影响，因为本集团不会销售物业、厂房和设备达到可使用状态之前生产的产品。2.《香港财务报告准则》第 37 号修订，亏损合同-合同履约成本

本次修订澄清，为了评估合同是否为亏损合同，履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。此前，本集团在确定合同是否是亏损合

同时只包括增量成本。根据过渡条款，本集团已将新会计政策应用于截止至 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有义务的合同，并得出结论，这些合同均不是亏损合同。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
投资性房地产	以经营租赁方式供外部客户使用的房产
持有待售资产	投资性房地产、银行存款、其他长期资产
应收及其他应收款项	应收联合营、联营企业和其他关联方款项

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：美元

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
物业、厂房及设备	135,245.6	3.52	82,308.2	64.32
无形资产	70,394.8	1.83	31,671.6	122.26
递延所得税资产	5,446.8	0.14	2,465.7	120.90
其他非流动资产	199,564.2	5.19	71,663.3	178.47
应收及其他应收款项	421,160.4	10.95	288,984.3	45.74
现金及现金等价物	148,942.6	3.87	71,694.1	107.75

发生变动的原因：

截至 2022 年末，物业、厂房及设备较上年末增长 64.32%，主要系随着数据中心业务扩张，新增投资相应导致机器设备、使用权资产余额上升。

截至 2022 年末，无形资产较上年末增长 122.26%，主要系本年数据中心业务收购子公司而产生的商誉及客户关系，相应导致无形资产余额上升。

截至 2022 年末，递延所得税资产较上年末增长 120.90%，主要系本年根据部分下属企业可抵扣亏损确认了递延所得税资产，相应导致余额上升。

截至 2022 年末，其他非流动资产较上年末增长 178.47%，主要系基金管理业务重组而产生的应收对价款，相应导致余额上升。

截至 2022 年末，应收及其他应收款项较上年末增长 45.74%，主要系本年收购工业物流不动产项目股权而支付的保证金，相应导致余额上升。

截至 2022 年末，现金及现金等价物较上年末增长 107.75%，主要系经营活动现金净流入导致余额上升。

（二） 资产受限情况**1. 资产受限情况概述**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：美元

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
银行存款	148,942.6	5,754.8	148,942.6	3.86%
投资性房地产	1,388,038.5	1,137,006.0	1,388,038.5	81.91%
合计	1,536,981.1	1,142,760.8	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：75,376.00 万美元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：75,471.04 万美元，收回：75,376.00 万美元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：75,471.04 万美元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：75,471.04 万美元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.73%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况**（一） 有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为

491,681.40 万美元和 606,398.72 万美元，报告期内有息债务余额同比变动 23.33%。

单位：万美元 币种：美元

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	28,514.42	41,437.42	304,808.84	374,760.68	61.80%
银行贷款	-	23,004.38	83,467.65	125,166.02	231,638.05	38.20%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 181,956.16 万美元，企业债券余额 0.00 万美元，非金融企业债务融资工具余额 52,081.00 万美元，且共有 72,913.41 万美元公司信用类债券在 2023 年 1 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 850,570.43 万美元和 1,020,004.06 万美元，报告期内有息债务余额同比变动 19.92%。

单位：万美元 币种：美元

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	28,514.42	41,437.42	304,808.84	374,760.68	36.74%
银行贷款	-	33,300.54	107,232.02	456,840.52	597,373.08	58.57%
非银行金融机构贷款	-	1,287.10	1,185.30	41,629.10	44,101.50	4.32%
其他有息债务	-	3,335.73	157.64	275.43	3,768.80	0.37%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 181,956.16 万美元，企业债券余额 0.00 万美元，非金融企业债务融资工具余额 52,081.00 万美元，且共有 72,913.41 万美元公司信用类债券在 2023 年 1 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 140,723.52 万美元，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 万美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：美元

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
其他非流动负债	71,151.20	3.91	50,036.80	42.20
贷款及短期借款	210,484.40	11.56	108,649.30	93.73
应交税金	39,535.00	2.17	15,888.90	148.82
持有待售负债	424,057.40	23.29	247,665.80	71.22

发生变动的的原因：

截至 2022 年末，公司其他非流动负债较上年增长 42.20%，主要系数据中心业务扩张，长期应付租赁款余额上升所致。

截至 2022 年末，公司贷款及短期借款较上年增长 93.73%，主要系长期借款临近到期日转入短期借款导致余额上升。

截至 2022 年末，公司应交税金较上年增长 148.82%，主要由于普洛斯开发基金 I 退出产生的应交税金增加形成。

截至 2022 年末，公司持有待售负债较上年增长 71.22%，主要由于作为持有待售核算的普洛斯收益基金 V 新的资本结构产生的债务所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：21.30 亿美元

报告期非经常性损益总额：5.83 亿美元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

□适用 √不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.37 亿美元

报告期末对外担保的余额：4.85 亿美元

报告期对外担保的增减变动情况：2.48 亿美元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：4.85 亿美元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可在发行人办公场所查阅。

（以下无正文）

(以下无正文，为普洛斯中国控股有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



普洛斯中国控股有限公司
2023 年 4 月 28 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2022 年 12 月 31 日

编制单位: 普洛斯中国控股有限公司

单位:千元 币种:美元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金		
现金及现金等价物	1,489,426	716,941
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收及其他应收款项	4,211,604	2,889,843
应收款项融资		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产	6,608,509	5,532,665
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,309,539	9,139,449
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	13,880,385	15,269,504
固定资产		

在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	703,948	316,716
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	54,468	24,657
对合营企业的投资	2,809,348	3,080,404
对联营企业的投资	2,844,715	2,811,647
物业、厂房及设备	1,352,456	823,082
其他长期投资	2,512,638	2,336,864
其他非流动资产	1,995,642	716,633
非流动资产合计	26,153,600	25,379,507
资产总计	38,463,139	34,518,956
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	2,104,844	1,086,493
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
应付及其他应付款项	1,717,428	1,591,910
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	395,350	158,889
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	4,240,574	2,476,658
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	8,458,196	5,313,950
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		

贷款及长期借款	7,616,493	7,095,801
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,417,960	1,751,698
其他非流动负债	711,512	500,368
非流动负债合计	9,745,965	9,347,867
负债合计	18,204,161	14,661,817
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,950,825	6,950,825
储备	7,162,993	7,278,443
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润		
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,113,818	14,229,268
少数股东权益	6,145,160	5,627,871
所有者权益（或股东权益）合计	20,258,978	19,857,139
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,463,139	34,518,956

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：戴烨

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：普洛斯中国控股有限公司

单位：千元 币种：美元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金		
现金及现金等价物	149,694	31,120
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	4,951,658	4,029,524
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,101,352	4,060,644
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
对子公司投资	20,777,066	18,120,812
对子公司贷款	848,237	630,394
其他非流动资产	957	14,384
非流动资产合计	21,626,260	18,765,590
资产总计	26,727,612	22,826,234
流动负债：		
短期借款		
贷款及短期借款	1,764,238	658,930
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		

合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	15,436	16,862
其他应付款	13,847,615	11,289,094
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	15,627,289	11,964,886
非流动负债：		
长期借款		
贷款及长期借款	4,299,749	4,257,884
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,299,749	4,257,884
负债合计	19,927,038	16,222,770
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,950,825	6,950,825
储备	-150,251	-347,361
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润		
所有者权益（或股东权益）合计	6,800,574	6,603,464
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,727,612	22,826,234

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜焱 会计机构负责人：戴烨

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位：千元 币种：美元

项目	2022 年年度	2021 年年度
----	----------	----------

一、营业总收入	1,208,448	1,614,892
其中：营业收入	1,205,310	1,273,512
其他收入	3,138	341,380
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-861,843	-685,222
其中：营业成本		
销售成本及其他金融服务成本	-6,684	-3,881
物业相关支出	-558,165	-381,534
其他费用	-296,994	-299,807
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	46,415	164,047
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	118,552	501,336
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资性房地产公允价值变动（损失以“－”号填列）	933,515	973,433
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,445,087	2,568,486
加：净财务费用收益	-548,116	-403,435
其中：财务费用	-684,773	-501,954
其中：财务收益	136,657	98,519
加：营业外收入		
减：营业外支出		
收购子公司收益	-	19,477
处置子公司收益	1,230,002	552,697
处置投资性房地产收益	3,020	13,642
处置持有待售资产收益	-	-
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,129,993	2,750,867
减：所得税费用	-683,329	-865,333
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,446,664	1,885,534
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,446,664	1,885,534
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,290,298	1,414,637
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	156,366	470,897
六、其他综合收益的税后净额	-1,875,116	554,088
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,368,551	429,933
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-72,989	115,480
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（5）以公允价值计量的自有物业重估增值	-	5,024
（6）处置其他投资		-
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综		

合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	-1,309,098	304,864
（9）合营、联营企业综合收益份额	13,536	4,565
（10）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-506,565	124,155
七、综合收益总额	-428,452	2,439,622
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-78,253	1,844,570
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-350,199	595,052
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：/ 元,上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜焱 会计机构负责人：戴烨

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:千元 币种:美元

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	401	-
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
其他费用	-14,854	-19,228
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“一”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-14,453	-19,228
净财务费用	-426,117	-145,900
处置子公司收益	1,228,454	
其中: 财务费用	-520,313	-271,302
其中: 财务收入	94,196	125,402
加: 营业外收入		
减: 营业外支出		
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	787,884	-165,128
减: 所得税费用	-4,945	-3,507
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	782,939	-168,635
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	782,939	-168,635
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	-585,829	152,844
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额	-585,829	152,844
9.其他		
六、综合收益总额	197,110	-15,791

七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：戴烨

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：千元 币种：美元

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前利润	2,129,993	2,750,867
调整：		
无形资产摊销	9,579	1,369
递延管理费摊销	-	133
物业、厂房及设备折旧	49,068	28,137
处置物业、厂房及设备的(收益)/ 损失	8,549	-138
收购/处置子公司的收益	-1,230,002	-572,174
处置联营企业的收益	-	-7,360
处置投资性房地产的收益	-3,020	-13,642
应占合营企业利润（扣除所得 税费用）	-46,415	-164,047
应占联营企业利润（扣除所得 税费用）	-118,552	-501,336
投资性房地产公允价值变动	-933,515	-973,433
金融资产公允价值变动	60,960	-288,301
确认应收及其他应收款项减值 损失	2,297	993
其他费用	42,095	44,587
净财务费用	548,116	403,435
股利收入	-46,707	-14,199
处置联营企业和金融资产的其 他收入	-	-
营运资本变动：		-
应收及其他应收款项	66,569	-669,592
应付及其他应付款项	98,635	740,490
经营产生的现金流量	637,650	765,789
已付税金	-106,390	-150,973
销售商品、提供劳务收到的现 金		
客户存款和同业存放款项净增 加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增 加额		
收到原保险合同保费取得的现 金		
收到再保业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	531,260	614,816
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
处置子公司（扣除处置掉的现金）	1,645,155	4,224,412
联营企业股息收入	146,547	55,306
合营企业股息收入	94,957	10,850
从其他投资中收到的股息收入		
收回其他投资保证金	49,558	-
处置物业、厂房及设备收到的对价	7,614	1,033
收到合营企业偿还的贷款	18,615	72,136
收到联营企业偿还的贷款	204,638	94,453
收到少数股东偿还的贷款	-	41,293

收到第三方企业偿还的贷款	76,571	275,595
同母系子公司偿还的贷款	86,227	68,135
处置合营、联营企业的对价	522,011	110,117
处置其他投资的对价	298,935	7,704
处置投资性房地产的对价	11,959	8,644
已收取的利息收入	77,092	61,470
投资活动现金流入小计	3,239,879	5,031,148
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
收购子公司（扣除收购所得现金）	-1,489,646	-957,490
支付收购投资性房地产押金	-101,159	-116,929
投资性房地产开发支出	-819,985	-1,279,504
购买其他投资支付的现金	-689,792	-393,210
购买无形资产支付的现金		-
购买物业、厂房及设备支付的现金	-323,533	-205,036
对合营企业的贷款	-48,880	-43,592
对联营企业的贷款	-81,322	-48,313
对少数股东的贷款	-7,123	-7,243
对第三方企业的贷款	-	-349,419
对间接控股公司及同母系子公司的贷款	-1,525,653	-821,895
收购联营企业		-
子公司股息和利息收入支付的代扣代缴所得税	-45,221	-219,850
对合营企业的注资	-56,963	-756,503
对联营企业的注资	-429,287	-785,650
投资活动现金流出小计	-5,618,564	-5,984,634
投资活动产生的现金流量净额	-2,378,685	-953,486
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到少数股东注资	2,261,029	457,544
新增银行借款	9,843,571	6,713,692
发行债券	322,532	2,751,731

来自第三方贷款的收益	2,571	
来自联营企业贷款的收益	4,770	
来自其他关联方的贷款收益	366,911	
来自非控股权益的贷款收益	1,646	
新增合营企业借款		-
新增少数股东借款		-
发行跟投计划份额	2,416	4,398
向少数股东出售子公司股份	314,423	638,517
筹资活动现金流入小计	13,119,869	10,565,882
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-2,222,285	-535,893
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-1,705,559	-35,223
支付其他与筹资活动有关的现金		
少数股东减资	-1,255	-244,589
偿还银行借款	-6,433,457	-6,829,248
偿还债券	-1,044,139	-2,633,904
银行贷款质押存款	-57,548	
偿还间接控股公司借款		-
偿还合营企业的借款		-
偿还联营企业的借款	-28,501	-
偿还其他关联企业的借款	-234,290	
偿还少数股东借款	-3,204	-10,202
偿还第三方企业的借款	-700	-637
偿还租赁负债本金部分	-19,384	-14,400
偿还租赁负债利息部分	-7,474	-6,852
从少数股东收购子公司股份	-60,255	-220,286
支付给共同投资股东的股息		
筹资活动现金流出小计	-10,112,492	-10,496,011
筹资活动产生的现金流量净额	3,007,377	69,871
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-53,278	10,186
五、现金及现金等价物净增加额	1,159,952	-268,799
加：期初现金及现金等价物余额	963,449	1,222,062
六、期末现金及现金等价物余额	2,070,123	963,449

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜燚 会计机构负责人：戴烨

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:千元 币种:美元

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
税前(亏损)/利润	787,884	-165,128
调整：		

净财务费用	1,162,345	164,245
股利收入		-
代扣代缴税金及附加	-	3,507
营运资金变动：		
处置子公司收益	-1,228,454	
其他应收款项	-930,170	-1,244,160
其他应付款项	1,289,470	6,088,730
经营产生/(使用)的现金流量净额	1,081,075	4,847,194
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	1,081,075	4,847,194
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
已收取的利息收入	21,891	46,241
收到子公司偿还的贷款	782,410	366,425
投资活动现金流入小计	804,301	412,666
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
对子公司的贷款	-1,029,940	-262,481
对子公司的投资	-1,784,333	-3,656,567
投资活动现金流出小计	-2,814,273	-3,919,048
投资活动产生的现金流量净额	-2,009,972	-3,506,382
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
新增银行借款	3,703,775	5,023,055
新增债券	237,260	2,648,156
筹资活动现金流入小计	3,941,035	7,671,211
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
偿还银行借款	-1,998,798	-6,499,364
偿还债券	-659,170	-2,267,021
偿还股东借款	-	-21,436
已付利息	-233,984	-263,594
筹资活动现金流出小计	-2,891,952	-9,051,415
筹资活动产生的现金流量净额	1,049,083	-1,380,204
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,612	438
五、现金及现金等价物净增加额	120,186	-39,392
加：期初现金及现金等价物余额	31,120	70,074
六、期末现金及现金等价物余额	149,694	31,120

公司负责人：诸葛文静 主管会计工作负责人：鲜燧 会计机构负责人：戴烨

