

# 普洛斯中国控股有限公司

（住所：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）

## 普洛斯中国控股有限公司公司债券 受托管理事务报告 （2023 年度）

债券受托管理人



（住所：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）

二〇二四年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及普洛斯中国控股有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于普洛斯中国控股有限公司提供的资料或说明。

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，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目录

重要声明.....	1
目录.....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	7
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况.....	11
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	14
第六章 债券持有人会议召开情况.....	15
第七章 本期债券本息偿付情况.....	16
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	18
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	19
第十章 重大事项.....	20
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ...	21

## 第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，普洛斯中国控股有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：21GLP01、21GLP03、21GLP05、21GLP07、21GLP11、22GLP01、22GLP02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	175673.SH	175775.SH	175909.SH	188038.SH
债券简称	21GLP01	21GLP03	21GLP05	21GLP07
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)	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	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)	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)
债券期限（年）	3	3	3	3+2
发行规模（亿元）	7.00	17.00	15.00	15.00
债券余额（亿元） <sup>1</sup>	7.00	17.00	15.00	15.00
发行时票面利率	3.98%	4.37%	4.40%	4.40%
当期票面利率	3.98%	4.37%	4.40%	4.40%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2021 年 1 月 25 日	2021 年 3 月 8 日	2021 年 3 月 25 日	2021 年 4 月 22 日

<sup>1</sup> 截至本报告出具日，21GLP01、21GLP03、21GLP05 和 21GLP07 均已兑付摘牌，余额为 0。

还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本
报告期付息日	1月25日	3月8日	3月25日	4月22日
是否担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA	AAA

债券代码	188626.SH	185473.SH	137861.SH
债券简称	21GLP11	22GLP01	22GLP02
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)	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)	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)
债券期限（年）	3+2	3	3
发行规模（亿元）	12.00	10.00	5.70
债券余额（亿元）	12.00	10.00	5.70
发行时票面利率	4.30%	4.30%	4.20%
当期票面利率	4.30%	4.30%	4.20%

调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
起息日	2021年8月23日	2022年3月7日	2022年9月26日
还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本	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	每年付息一次,到期一次性还本
报告期付息日	8月23日	3月7日	9月26日
是否担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况(主体)	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况(债项)	AAA	AAA	AAA

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
2023 年 11 月 6 日，发行人发布《普洛斯中国控股有限公司关于信用评级发生调整的公告》，公告公司及其控股股东相关信用评级下调的相关情况。	标普将普洛斯中国和普洛斯公司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+”。本次境外评级下调后，普洛斯中国和普洛斯公司确认退出标准普尔信用评级。	中金公司于 2023 年 11 月 9 日出具《中国国际金融股份有限公司关于普洛斯中国控股有限公司信用评级发生调整的临时受托管理事务报告》	按时披露	<a href="https://www.sse.com.cn/">https://www.sse.com.cn/</a>

## 第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

### 一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	普洛斯中国控股有限公司
英文名称	GLP China Holdings Limited
法定代表人	不适用
成立日期	2013 年 10 月 15 日
注册资本（万元）	美元 694,844.19 万元
实缴资本（万元）	美元 695,806.48 万元
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	香港特别行政区中环康乐广场 8 号交易广场 1 期 3508 室
邮政编码	570125
信息披露事务负责人	丁志荣
电话号码	0852-25250888
电子邮箱	glpchinabond@glprop.com
互联网网址	<a href="http://www.glp.com.cn/">http://www.glp.com.cn/</a>

### 二、发行人主要业务经营情况

#### （一）公司业务情况

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，投资开发和管理运营着 450 多处物流仓储及制造研发等产业基础设施；数据中心 IT 负载超过 1,400 兆瓦（MW）；新能源开发规模超 1 吉瓦（GW）。普洛斯中国的资产管理规模达 780 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“首发+扩募”双首批的基础设施公募 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、产业科技与服务及创新孵化，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。

#### （一）经营情况分析

### (1) 各业务板块收入成本情况

表：各业务板块收入成本情况

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相关业务	8.36	2.13	74.55	64.20	8.51	2.22	73.94	70.60
大数据基础设施相关业务	1.35	1.52	-12.14	10.40	0.45	0.70	-55.03	3.77
其他业务	3.31	2.85	13.84	25.40	3.09	2.73	11.72	25.63
合计	13.03	6.50	50.11	100.00	12.05	5.65	53.14	100.00

### (2) 各主要产品、服务收入成本情况

表：各主要产品、服务收入成本情况

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相关业务	工业物流基础设施等相关业务	8.36	2.13	74.55	-1.75	-4.05	0.61
大数据基础设施相关业务	大数据基础设施相关业务	1.35	1.52	-12.14	198.26	115.75	42.88
其他业务	其他业务	3.31	2.85	13.84	7.17	4.60	2.11
合计	—	13.03	6.50	—	8.07	15.05	—

大数据基础设施相关业务的总收入同比增长 198%，系来自于本年度数据中心上架率的提升以及新交付数据中心项目的增量贡献。总成本增长主要是数据中心运营成本的增加，成本主要构成是电费，机房设备和物业的折旧，房租，人力成本等。数据中心的运营成本大部分是固定成本，随着上架率的提升逐步提升利润率，与去年相比毛利率变动稳步提升。

### 三、发行人主要会计数据

#### 1、资产及变动情况

单位：千元 币种：美元

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
持有待售资产	2,227,999	6,608,509	-66.29	主要系为更有效地推进后续资产货币化工作, 将持有的中国收益基金五期 34.7% 的有限合伙财产份额转让予同一集团控股的关联方所致
物业、厂房及设备	1,857,827	1,352,456	37.37	主要系随着数据中心业务拓展, 新增投资形成机器设备、使用权资产余额上升
递延所得税资产	71,642	54,468	31.53	主要系随着数据中心业务拓展新增租赁负债, 对应确认的递延所得税资产余额上升所致
投资性房地产	12,149,883	13,880,385	-12.47	-
对合营企业的投资	2,798,864	2,809,348	-0.37	-
对联营企业的投资	2,861,733	2,844,715	0.60	-
无形资产	678,103	703,948	-3.67	-
其他长期投资	2,624,121	2,512,638	4.44	-
其他非流动资产	1,553,566	1,995,642	-22.15	-
应收及其他应收款项	5,159,045	4,211,604	22.50	-
现金及现金等价物	1,132,071	1,489,426	-23.99	-

#### 2、负债及变动情况

单位：千元 币种：美元

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
贷款及短期借款	3,917,036	2,104,844	86.10	主要系 2024 年到期的债券及银行借款

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				重分类至短期所致
应交税金	256,389	395,350	-35.15	主要系本年正常税金支付所致
持有待售负债	897,285	4,240,574	-78.84	主要系为更有效地推进后续资产货币化工作, 将持有的中国收益基金五期 34.7% 的有限合伙财产份额转让予同一集团控股的关联方所致
贷款及长期借款	4,800,751	7,616,493	-36.97	主要系 2024 年到期的债券及银行借款重分类至短期所致
递延所得税负债	1,243,096	1,417,960	-12.33	-
其他非流动负债	753,761	711,512	5.94	-
应付及其他应付款项	1,913,895	1,717,428	11.44	-

## 第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

### 一、募集资金使用情况

表：21GLP01 募集资金使用情况

债券代码	175673.SH
债券简称	21GLP01
发行总额（亿元）	7.00
募集资金约定用途	本期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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：21GLP03 募集资金使用情况

债券代码	175775.SH
债券简称	21GLP03
发行总额（亿元）	17.00
募集资金约定用途	本期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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：21GLP05 募集资金使用情况

债券代码	175909.SH
债券简称	21GLP05
发行总额（亿元）	15.00
募集资金约定用途	本期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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：21GLP07 募集资金使用情况

债券代码	188038.SH
债券简称	21GLP07
发行总额（亿元）	15.00

募集资金约定用途	本期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及其利息.
募集资金实际用途	与约定用途一致

**表：21GLP11 募集资金使用情况**

债券代码	188626.SH
债券简称	21GLP11
发行总额（亿元）	12.00
募集资金约定用途	本期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及其利息。
募集资金实际用途	与约定用途一致

**表：22GLP01 募集资金使用情况**

债券代码	185473.SH
债券简称	22GLP01
发行总额（亿元）	10.00
募集资金约定用途	本期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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

**表：22GLP02 募集资金使用情况**

债券代码	137861.SH
债券简称	22GLP02
发行总额（亿元）	5.70
募集资金约定用途	本期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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

## 二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

### 三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

各期债券未设置增信机制。

### 二、偿债保障措施执行情况及有效性分析

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人在 21GLP01、21GLP03、21GLP05、21GLP07 和 21GLP11 约定中约定的偿债保障措施有：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和严格的信息披露。发行人在 22GLP01 和 22GLP02 中设置了资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施。

报告期内，发行人已指定专门部门负责债券偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则并严格履行信息披露义务，同时中金公司作为本期债券受托管理人已按照相关约定充分发挥债券受托管理人的作用。

截至本报告出具之日，发行人各期债券按时兑息，未出现延迟兑付利息或本金的情况，偿债计划及其他偿债保障措施未发生对债券持有人利益可能产生重大不利影响的变化，能够有效执行。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

### 一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
175673.SH	21GLP01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	1月25日	3	2024年1月25日
175775.SH	21GLP03	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	3月8日	3	2024年3月8日
175909.SH	21GLP05	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	3月25日	3	2024年3月25日
188038.SH	21GLP07	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	4月22日	3+2	2026年4月22日 <sup>2</sup>
188626.SH	21GLP11	每年付息一次，到期一次性还本	8月23日	3+2	2026年8月23日
185473.SH	22GLP01	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	3月7日	3	2025年3月7日
137861.SH	22GLP02	每年付息一次，到期一次性还本	9月26日	3	2025年9月26日

### 二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

<sup>2</sup> 实际于2024年4月23日提前摘牌

债券代码	债券简称	报告期内付息兑 付情况	投资者回售选择 权的触发及执行 情况	发行人赎回选择 权的触发及执行 情况
175673.SH	21GLP01	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用
175775.SH	21GLP03	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用
175909.SH	21GLP05	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用
188038.SH	21GLP07	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用
188626.SH	21GLP11	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用
185473.SH	22GLP01	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用
137861.SH	22GLP02	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用

## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 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	2023 年末/度	2022 年末/度
1	资产负债率 (%)	41.62	47.33
2	流动比率	1.22	1.46
3	速动比率	1.22	1.46
4	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	122,291.30	268,671.20
5	EBITDA 利息倍数	1.86	5.13

2023 年末，发行人流动比率为 1.22，速动比率为 1.22，短期偿债能力较强；2023 年度发行人 EBITDA 利息倍数为 1.86，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，发行人到期/行权债券均按时兑付摘牌，发行人偿债能力正常。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

## 第十章 重大事项

2023年11月6日，发行人发布《普洛斯中国控股有限公司关于信用评级发生调整的公告》，公告公司及其控股股东相关信用评级下调的相关情况。

除以上事件，发行人报告期内未出现其他重大事项。

## 第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文，为《普洛斯中国控股有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2024年6月28日