

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

普洛斯中国控股有限公司
公开发行公司债券受托管理事务报告
(2021 年度)

发行人

普洛斯中国控股有限公司



(香港特别行政区中环皇后大道 15 号裕地广场公爵大厦 33 楼)

债券受托管理人



(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2022 年 6 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》）、《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定、公开信息、普洛斯中国控股有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“普洛斯”）信息披露文件及以及发行人出具的相关说明和提供的相关资料等，由受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）编制。招商证券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 2021 年公司债券年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明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作的承诺或声明。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。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

目 录

第一节 公司债券概况.....	4
第二节 债券受托管理人履职情况.....	9
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况.....	11
第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况.....	14
第五节 发行人偿债能力和意愿分析.....	15
第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析.....	17
第七节 债券本息偿付情况.....	19
第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）.....	21
第九节 债券持有人会议召开的情况.....	22
第十节 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.....	23
第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）.....	24

第一节 公司债券概况

一、核准情况及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]5 号”核准，普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司（为取得核准时的名称，现已变更名称为：普洛斯中国控股有限公司）面向合格投资者公开发行不超过人民币 120 亿元公司债券。

二、本期公司债券发行的基本情况及发行条款

截至本报告出具日，普洛斯中国控股有限公司发行的由招商证券担任受托管理人的公司债券包括：18GLPR1、18GLPR2和18GLPR3，债券具体情况见下表：

单位：亿元，% 币种：人民币

1、债券代码	112644.SZ
2、债券简称	18GLPR1
3、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）
4、发行日	2018 年 2 月 7 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 2 月 7 日
7、到期日	2027 年 2 月 7 日
8、发行规模	12.00
9、截至报告期末债券余额	0.0711
10、截至报告期末的利率	3.95
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	公司于 2021 年 2 月 7 日支付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）自 2020 年 2 月 7 日至 2021 年 2 月 6 日期间的利息及回售部分本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。
15、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：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 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。报告期内，发行人将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 170 个基点，即 2021 年 2 月 7 日至 2024 年 2 月 6 日本期债券的票面利率为 3.95%。
16、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 个和第 6 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。 报告期内，本期债券回售数量 11,928,912 张，回售金额 1,192,891,200.00 元（不含利息），剩余托管数量为 71,088 张。发行人对本次回售债券不进行转售。
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、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
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
20、信用评级情况	根据新世纪评估 2018 年 1 月 30 日出具的《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)信用评级报告》(新世纪债评(2017)011074 号)，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

1、债券代码	112670.SZ
2、债券简称	18GLPR2
3、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）
4、发行日	2018 年 4 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 4 月 9 日
7、到期日	2027 年 4 月 9 日
8、发行规模	40.00
9、截至报告期末债券余额	9.133
10、截至报告期末的利率	4.35
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所

13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	公司于 2021 年 4 月 9 日支付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）自 2020 年 4 月 9 日至 2021 年 4 月 8 日期间的利息及回售部分本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。
15、调整票面利率选择权的触发及执行情况	<p>发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 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。</p> <p>报告期内，发行人将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 110 个基点，即 2021 年 4 月 9 日至 2024 年 4 月 8 日本期债券的票面利率为 4.35%。</p>
16、投资者回售选择权的触发及执行情况	<p>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 个和第 6 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本报告出具之日，上述特殊条款未触发。</p> <p>报告期内，本期债券回售数量 30,866,997 张，回售金额 3,086,699,700.00 元（不含利息），剩余托管数量为 9,133,003 张。发行人对本次回售债券不进行转售。</p>
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、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
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
20、信用评级情况	根据新世纪评估 2018 年 4 月 1 日出具的《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)信用评级报告》(新世纪债评(2018)010238 号)，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

1、债券代码	112692.SZ
2、债券简称	18GLPR3
3、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）
4、发行日	2018 年 5 月 2 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 5 月 2 日
7、到期日	2027 年 5 月 2 日
8、发行规模	15.00
9、截至报告期末债券余额	2.3789
10、截至报告期末的利率(%)	4.40
11、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
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	发行人于 2021 年 5 月 6 日（因 2021 年 5 月 2 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）支付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）自 2020 年 5 月 2 日至 2021 年 5 月 1 日期间的利息及回售部分本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。
15、调整票面利率选择权的触发及执行情况	<p>发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率，第 6 年末调整本期债券第 7 至第 9 个计息年度的票面利率；发行人将分别于存续期第 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。</p> <p>报告期内，发行人决定将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 69 个基点，即 2021 年 5 月 2 日至 2024 年 5 月 1 日本期债券的票面利率为 4.40%。</p>
16、投资者回售选择权的触发及执行情况	<p>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 个和第 6 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。</p> <p>报告期内，本期债券回售数量 12,621,069 张，回售金</p>

	额 1,262,106,900.00 元（不含利息），剩余托管数量为 2,378,931 张。发行人对本次回售债券不进行转售。
17、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
18、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
19、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
20、信用评级情况	根据新世纪评估 2018 年 4 月 24 日出具的《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)信用评级报告》(新世纪债评(2018)010286 号)，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》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、投资者权益保护机制实施情况等，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。

一、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，招商证券依据《中华人民共和国证券法（2019修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》、《招商证券股份有限公司投资银行委员会公司债券项目受托管理办法》的规定及《受托管理协议》的约定，编制《公司债券月度重大事项排查表》及《每月信用风险尽调清单》，于每月月初通过邮件发送至发行人，核实发行人当月是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券通过公开渠道，定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。报告期内，发行人反馈未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项，未被列入失信被执行人，未发生重大诉讼。

二、对增信机构、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

本次债券无担保、无其他增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用的情况

作为受托管理人，招商证券于募集资金使用完毕前，定期向发行人获取募集资金专项账户的银行流水及相关凭证，定期检查并持续督导发行人按照募集说明书约定的用途使用募集资金。

序号	债券名称	募集资金余额	募集资金已使用部分的实际用途
1	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)	0 亿元	募集资金扣除发行费用后，净额 119,580.00 万元已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。 截至 2018 年 2 月 23 日，本期债券募集资金

序号	债券名称	募集资金余额	募集资金已使用部分的实际用途
			已全部使用完毕。
2	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)	0 亿元	募集资金扣除发行费用后, 已全部用于偿还普洛斯集团股东借款, 普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。 截至 2018 年 4 月 23 日, 本期债券募集资金已全部使用完毕。
3	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)	0 亿元	募集资金扣除发行费用后, 净额 149,475.00 万元已全部用于偿还普洛斯集团股东借款, 普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。 截至 2018 年 5 月 22 日, 本期债券募集资金已全部使用完毕。

四、 督促发行人履行信息披露义务

报告期内, 受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

五、 督促发行人履行债券偿还义务的情况

按照《公司债券受托管理人执业行为准则》的规定, 招商证券于“18GLPR1”、“18GLPR2”和“18GLPR3”回售、付息前二十个工作日, 向发行人发送付息提醒邮件及偿付资金排查邮件, 及时掌握发行人债券付息的资金安排, 督促发行人按时履约。

六、 受托管理人执行信用风险管理工作的情况

报告期内, 招商证券分别于 2021 年 5 月及 2021 年 11 月对“18GLPR1”、“18GLPR2”和“18GLPR3”开展了公司债半年度信用风险排查工作。招商证券按照《深圳证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引(试行)》对发行人进行定性分析及定量分析, 并将排查结果按时报送深圳证券交易所。

七、 其他(如有)

无。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、 发行人 2021 年度经营情况

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

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。

报告期内，发行人主营业务情况如下：

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

发行人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。

二、 发行人 2021 年度财务状况

公司 2020、2021 年度财务报表经毕马威会计师事务所审计，出具了标准无保留意见的审计报告，发行人主要财务数据及财务指标如下：

（一）公司主要财务指标情况

单位:千元 币种:美元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	变动比例	变动超 30%原因
流动资产合计	9,139,449	3,901,141	134.28%	主要系持有待售资产较上年末增加 374.11%，应收及其他应收款项较上年末增加 83.66%所致。
资产总计	34,518,956	32,755,885	5.38%	-
流动负债合计	5,313,950	5,326,852	-0.24%	-
负债合计	14,661,817	15,196,124	-3.52%	-
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,229,268	12,383,671	14.90%	-
所有者权益（或股东权益）合计	19,857,139	17,559,761	13.08%	-
营业总收入	1,614,892	1,344,636	20.10%	-
营业收入	1,273,512	1,149,124	10.82%	-
利润总额	2,750,867	1,790,925	53.60%	主要系投资性房地产公允价值变动较上期增加 82.69%，应占合营企业利润（扣除所得税）较上期增加 123.17%，应占联营企业利润（扣除所得税）较上期增加 158.36%所致。
净利润	1,885,534	1,253,456	50.43%	主要系投资性房地产公允价值变动较上期增加 82.69%，应占合营企业利润（扣除所得税）较上期增加

				123.17%，应占联营企业利润（扣除所得税）较上期增加158.36%所致。
经营活动产生的现金流量净额	614,816	487,466	26.12%	-
投资活动产生的现金流量净额	-953,486	-1,649,072	42.18%	-
筹资活动产生的现金流量净额	69,871	1,471,974	-95.25%	主要因为偿还债券及偿还银行借款增加所致。

（二）偿债指标情况

单位：万美元

序号	项目	2021 年末/度	2020 年末/度	变动比例
1	资产负债率	42.47%	46.39%	-8.44%
2	流动比率	1.72	0.73	134.85%
3	速动比率	1.72	0.73	134.85%
4	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	327,418.00	227,217.10	44.10%
5	EBITDA 利息倍数	6.33	4.82	31.33%

第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

一、 各期债券募集资金情况及运用计划

单位：亿元，人民币

序号	债券名称	募集资金规模	募集说明书约定的募集资金用途
1	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)	12	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
2	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)	40	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款
3	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)	15	本期债券所募资金扣除发行费用后偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后用于收购欧洲物流基础设施资产和/或偿还相应的并购贷款

二、 各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

序号	债券名称	募集资金余额	募集资金已使用部分的实际用途
1	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)	0 亿元	募集资金扣除发行费用后，净额 119,580.00 万元已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。 截至 2018 年 2 月 23 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。
2	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)	0 亿元	募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。 截至 2018 年 4 月 23 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。
3	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)	0 亿元	募集资金扣除发行费用后，净额 149,475.00 万元已全部用于偿还普洛斯集团股东借款，普洛斯集团收款后已用于偿还收购欧洲物流基础设施资产相应的并购贷款。 截至 2018 年 5 月 22 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。

经受托管理人核查，“18GLPR1”、“18GLPR2”和“18GLPR3”不存在违规使用募集资金的情况，并与募集说明书承诺一致，募集资金专项账户运作正常。

第五节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人有息负债情况

报告期初发行人合并报表范围内公司有息债务总额为 103.24 亿美元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额为 84.48 亿美元，有息债务同比变动 -18.17%。2022 年内到期或回售的有息债务总额为 11.13 亿美元。

报告期末发行人合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 43.97 亿美元，占有息债务余额的 55.85%；银行贷款余额 34.64 亿美元，占有息债务余额的 41.00%；非银行金融机构贷款 0.08 亿美元，占有息债务余额的 0.09%；其他有息债务余额 2.58 亿美元，占有息债务余额的 3.05%。

单位：亿美元 币种：美元

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内(含)	6 个月(不含)至 1 年(含)	1 年(不含)至 2 年(含)	2 年以上(不含)	
银行借款	-	2.9	1.24	2.22	28.28	34.64
股东借款及少数股东借款	-	-	0.01	0.03	-	0.04
合营及第三方借款	-	0.03	0.01	-	-	0.04
应付债券	-	5.17	1.56	7.67	32.78	47.18
租赁负债	-	0.11	0.1	0.22	2.15	2.58
合计	-	8.21	2.92	10.14	63.21	84.48

截至报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 47.18 亿美元，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 6.73 亿美元。

截至报告期末，发行人不存在有息债务逾期情况。

二、偿债指标

单位：万美元、%

序号	项目	2021 年末/度	2020 年末/度	变动比例(%)
1	资产负债率(%)	42.47%	46.39%	-8.44%
2	流动比率	1.72	0.73	134.85%
3	速动比率	1.72	0.73	134.85%
4	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	327,418.00	227,217.10	44.10%
5	EBITDA 利息倍数	6.33	4.82	31.33%

短期偿债能力方面，2021 年发行人流动比率为 1.72，速动比率为 1.72，与去年同期相比上升 134.85%，短期偿债能力大幅提高。

长期偿债能力方面，2021 年发行人资产负债率为 42.47%，与去年同期有所下降，发行人债务压力适中。2021 年度，发行人 EBITDA 利息倍数为 6.33，较去年同期增长 31.33%，对负债的保障较好。

总体上发行人负债保持着适中的水平，流动比率、速动比率较高，资产负债率稳定适中，具有较强的偿债能力。

三、受限资产情况

单位：亿美元 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（%）
投资性房地产	152.7	113.19	113.19	74.13
合计	152.7	113.19	—	—

四、对外担保情况

报告期初发行人对外担保的余额为 1.92 亿美元，报告期末对外担保的余额为 2.37 亿美元，报告期发行人对外担保的增加 0.45 亿美元，对外担保中，发行人为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 2.37 亿美元。

报告期末，发行人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未超过报告期末净资产 10%。

五、实际控制人变更情况

截至本报告出具日，发行人的实际控制人未发生变更。

六、最新主体信用评级

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 6 月 29 日出具《普洛斯中国控股有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（新世纪跟踪（2021）100611），通过对普洛斯中国及其发行的公开发行债券主要信用风险要素的分析，上海新世纪资信评估投资服务有限公司维持公司 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为其公开发行债券还本付息安全性极高，并维持其公开发行债券 AAA 信用等级。

第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

一、增信机制

“18GLPR1”、“18GLPR2”和“18GLPR3”三期债券为无担保债券。

二、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

（一）设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在债券存续期间，由财务部牵头组成偿付工作小组，组成人员来自公司财务部等相关部门，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）切实做到专款专用

公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《管理办法》的规定，聘请招商证券担任本次债券的债券受托管理人，并与招商证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

公司严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

（四）制定债券持有人会议规则

公司已按照《管理办法》的相关规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（五）严格的信息披露

公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

报告期内，“18GLPR1”、“18GLPR2”和“18GLPR3”的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施并未发生变更，并有效执行。

第七节 债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，通过发邮件、电话沟通等方式提醒发行人按时付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。

一、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）

报告期内，发行人将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 170 个基点，即 2021 年 2 月 7 日至 2024 年 2 月 6 日本期债券的票面利率为 3.95%。

报告期内本期债券持有行使投资者回售选择权，本次回售数量 11,928,912 张，回售金额 1,192,891,200.00 元（不含利息），剩余托管数量为 71,088 张。发行人对本次回售债券不进行转售。

公司于 2021 年 2 月 8 日（因 2021 年 2 月 7 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）支付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）自 2020 年 2 月 7 日至 2021 年 2 月 6 日期间的利息及回售部分本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

二、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）

报告期内，发行人将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 110 个基点，即 2021 年 4 月 9 日至 2024 年 4 月 8 日本期债券的票面利率为 4.35%。

报告期内，本期债券持有人行使投资者回售选择权，本次回售数量 30,866,997 张，回售金额 3,086,699,700.00 元（不含利息），剩余托管数量为 9,133,003 张。发行人对本次回售债券不进行转售。

公司于 2021 年 4 月 9 日支付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）自 2020 年 4 月 9 日至 2021 年 4 月 8 日期间的利息及回售部分本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

三、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）

报告期内，发行人将本期债券第 4 至第 6 个计息年度的票面利率下调 69 个基点，即 2021 年 5 月 2 日至 2024 年 5 月 1 日本期债券的票面利率为 4.40%。

报告期内，本期债券持有人投资者回售选择权，本次回售数量 12,621,069 张，回售金额 1,262,106,900.00 元（不含利息），剩余托管数量为 2,378,931 张。发行人对本次回售债券不进行转售。

发行人于 2021 年 5 月 6 日（因 2021 年 5 月 2 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日）支付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）自 2020 年 5 月 2 日至 2021 年 5 月 1 日期间的利息及回售部分本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

根据《募集说明书》的约定，发行人无需要报告的在募集说明书中约定的其他义务事项。

第九节 债券持有人会议召开的情况

2021 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开本次债券持有人会议。

第十节 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，发行人未发生《证券法》《管理办法》等规定的和本期债券《募集说明书》及《受托管理协议》约定的重大事项及其他可能对发行人偿债能力和债权人权益产生重大影响的事项，没有应披露未披露的重大事项。

第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）

一、发行人重大诉讼、仲裁或处罚事项

报告期内，发行人不存在其他重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、发行人破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整相关事项，包括向法院申请重整、和解或破产清算，法院受理重整、和解或破产清算，以及公司重整期间发生的法院裁定结果及其他重大事项。

三、发行人管理层违法情况

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在应公告而未公告的涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，公司董事及高级管理人员不存在应公告而未公告的涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

四、受托管理人变动情况

截至本报告出具之日，“18GLPR1”、“18GLPR2”和“18GLPR3”受托管理人未发生变动。

（本页无正文，为《普洛斯中国控股有限公司公开发行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：招商证券股份有限公司

2022 年 6 月 23 日