



Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited
普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

（住所：33/F., Edinburgh Tower, The Landmark, 15 Queen's Road
Central, Hong Kong）

2016 年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized representation of the Chinese characters "王" (Wang) and "子" (Zi), followed by a long horizontal stroke.

×

主承销商：中国国际金融股份有限公司



（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）

签署日期：2016年7月8日

声 明

本募集说明书摘要的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合本公司的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至募集说明书封面载明日期，募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的

相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券发行上市

本期债券评级为 AAA。本期债券上市前，本公司最近一期末权益总额（含少数股东权益）为 931,144.90 万美元（2015 年 12 月 31 日未经审计合并报表中股东权益合计）；本期债券上市前，本公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 32,893.97 万美元（最近三个财年合并报表中归属于母公司股东的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、上市后的交易流通

本期债券发行后拟安排在上交所上市交易，由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

三、发行对象

本期债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

四、评级结果及跟踪评级安排

经新世纪综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，该级别的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券信用等级为 AAA，该级别的涵义为债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

考虑到资信评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资

信评级机构调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

自评级报告出具之日起，新世纪将对受评主体进行持续跟踪评级。跟踪评级期间，新世纪将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。

新世纪的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过新世纪网站以及上交所予以公告。

五、债券持有人会议决议适用性

债券持有人进行表决时，以每一张未到期的本期债券为一表决权。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

六、宏观经济形势波动风险

发行人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。目前中国国内消费和电商行业快速成长，为仓储物流行业创造了巨大的需求；但如果宏观经济增长进一步放缓导致居民收入和消费水平增速降低，可能会影响公司下游客户对仓储设施的租赁需求，从而影响公司的经营业绩、财务状况和现金流量。

七、产业政策风险

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，并进而对发行人物流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，进而可能影响发行人的经营业绩。

八、汇率波动的风险

发行人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，存在一定的货币错配情况，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，人民币兑美元汇率出现较大的波动，同时在此期间多次出现单日变化幅度超 300 基点的情况。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。

九、投资性房地产公允价值波动的风险

发行人的主要业务为持有出租现代仓储物流设施，主要资产为投资性房地产；发行人以公允价值法计量投资性房地产。最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 596,956.80 万美元、739,597.00 万美元、928,155.40 万美元和 1,025,929.40 万美元，占总资产的比例分别为 78.52%、76.55%、81.93%和 77.63%；最近三年及一期，投资性房地产公允价值变动损益分别为 27,441.10 万美元、33,094.40 万美元、40,530.70 万美元和 48,685.70 万美元，占税前利润的比例分别为 71.21%、62.51%、63.86%和 70.76%。公司投资性房地产公允价值的不断升值受宏观经济、资本化率水平、行业供求等多种因素影响，未来若宏观经济环境出现重大不利变化，可能会导致公司投资性房地产的公允价值出现下跌，从而对公司的经营业绩和财务状况产生不利影响。

十、受限资产规模较大的风险

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人因向银行融资设定抵押的投资性房地产的受限资产公允价值 38.29 亿美元，按报表折算为美元银行借款合计 10.33 亿美元，占公司总资产的 28.97%。如以上融资不能按期还本付息，公司抵质押资产将面临被处置的风险，进而给公司带来一定的财务风险。

十一、跨境风险

发行人注册于中华人民共和国香港特别行政区，而发行人的实际控制人位于新加坡，因此发行人可能同时会受到新加坡和香港特别行政区的经济和政治形势以及其他因素的影响，包括但不限于政府管制、政治经济变动、贸易限制、关税、货币汇率以及影响贸易和投资的法律和政策的变更等。如果发行人无法成功应对前述变更，则可能导致当前运营受到影响，从而可能对发行人的运营、财务状况和经营成果以及发行人的未来前景造成不利影响。

十二、财务报告延期申请

发行人本期债券募集说明书引用的最近一期财务报表截止日期为 2015 年 12 月 31 日，上述财务数据的有效期限截至 2016 年 6 月 30 日，本期债券发行时已过有效期。发行人按《关于公司债券财务报告有效期及期后事项有关事项的通知》相关规定申请最近一期财务报表有效期延长一个月。发行人 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日生产经营正常，业绩较上年同期未出现大幅下滑或亏损，亦不存在影响发行人经营或偿债能力的其他不利变化。截至目前，发行人仍符合公开发行公司债券的条件。

目录

释义	9
第一节 发行概况	13
一、本次债券的核准情况.....	13
二、本期债券的基本条款.....	13
三、本期债券发行及上市安排.....	16
四、本次债券发行的有关机构.....	16
五、认购人承诺	18
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
第二节 发行人及本期债券的资信状况	20
一、本期债券的信用评级情况.....	20
二、信用评级报告的主要事项.....	20
三、发行人资信情况	21
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	23
一、偿债计划	23
二、偿债保障措施	24
三、违约责任及解决措施.....	25
第四节 发行人基本情况	26
一、公司基本情况	26
二、公司历史沿革情况.....	26
三、发行人最近三年重大资产重组情况.....	27
四、股东情况介绍	28
五、公司组织结构和重要权益投资情况.....	28
六、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	35
七、公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	37
八、公司主营业务情况.....	39
第五节 财务会计信息	55
一、最近三年及一期财务报表.....	55
二、最近三年一期主要财务数据和财务指标.....	61
第六节 募集资金运用	66
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	66
二、募集资金专项账户管理安排.....	66
三、本次债券募集资金使用计划.....	66
四、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	67
第七节 备查文件	68

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/ 普洛斯洛华	指	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司，英文名称为 Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited
普洛斯集团	指	Global Logistic Properties Limited，即普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司的实际控制人和最终控股公司
本次债券	指	发行人根据董事会会议审议通过的在中国境内面向合格投资者公开发行总额不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券
本期债券	指	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本次公司债券的发行
本期发行	指	本期公司债券的发行
募集说明书摘要	指	本公司据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）发行公告（面向合格投资者）》
簿记管理人、主承销商、债券受托管理人或受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销机构的总称
新世纪、资信评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
子公司	指	发行人合并报表范围内子公司
2013 财年	指	2012 年 4 月 1 日-2013 年 3 月 31 日
2014 财年	指	2013 年 4 月 1 日-2014 年 3 月 31 日
2015 财年	指	2014 年 4 月 1 日-2015 年 3 月 31 日
最近三年及一期	指	2012 年 4 月 1 日-2013 年 3 月 31 日、2013 年 4 月 1 日-2014 年 3 月 31 日、2014 年 4 月 1 日-2015 年 3 月 31 日、2015 年 4 月 1 日-2015 年 12 月 31 日
最近三年及一期末	指	2013 年 3 月 31 日、2014 年 3 月 31 日、2015 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国以及香港特别行政区的法定及政府指定节假日或休息日（不包括澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所交易日
GDP	指	国内生产总值
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
港币	指	中华人民共和国香港特别行政区的法定货币
新加坡元	指	新加坡共和国的法定货币
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
董事会	指	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司董事会
股东大会	指	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司股东大会
《债券受托管理协议》	指	《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券之债券受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	中国证监会于 2015 年 1 月 15 日颁布的《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司公司章程》
香港会计准则	指	香港会计师公会公布并不时修订的香港财务报告准则
宝湾	指	宝湾物流控股有限公司
嘉民	指	澳大利亚嘉民集团（Goodman Group）
安博或 Prologis	指	美国安博集团
丰树	指	新加坡丰树集团
宇培	指	上海宇培（集团）有限公司
易商	指	上海益商仓储服务有限公司
百利威	指	北京百利威物流有限公司
菜鸟或菜鸟网络	指	菜鸟网络科技有限公司
百世物流	指	浙江百世物流科技有限公司
京东	指	北京京东世纪贸易有限公司
德邦	指	德邦物流股份有限公司
唯品会	指	广州唯品会信息科技有限公司
海尔日日顺	指	日日顺家居服务有限公司
亚马逊	指	亚马逊公司（Amazon，简称亚马逊）
礼才物流	指	上海礼才物流有限公司
顺丰	指	顺丰速运（集团）有限公司
中外运	指	中外运敦豪物流有限公司
全球物流	指	全球物流有限公司
山九物流	指	山九物流有限公司

宝洁	指	宝洁公司（P&G）
宝马汽车	指	宝马汽车公司（BMW）
博世	指	德国博世集团（BOSCH）
DHL	指	敦豪航空货运公司
沃尔玛	指	沃尔玛百货有限公司（WMT）
三星	指	韩国三星集团
阿迪达斯	指	阿迪达斯集团（Adidas）
施耐德	指	施耐德电气有限公司
上海医药	指	上海医药集团股份有限公司
国药集团	指	中国医药集团总公司
广药集团	指	广州医药集团有限公司
世邦魏理仕	指	世邦魏理仕地产咨询服务公司
仲量联行	指	仲量联行企业评估及咨询有限公司
完工稳定物业	指	已完工达到一年或是出租率达到93%以上的仓储物业项目，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	完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到93%以上的仓储物业项目，现代仓储行业内一般用此两种表述介绍仓储物业的状态
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
标准库	指	一般为双面对开的仓储，一面装载入仓储物品，然后从另外一面运输分销出去的仓库
定制库	指	专门为特定客户设计的有特定用途的仓库

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

本募集说明书摘要发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为美元。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

2016年3月3日，公司董事会会议审议通过了《根据公司章程第112（a）通过的FY20160303董事会书面决议》，同意公司发行不超过100亿元（含100亿元）公司债券。

2016年6月24日，经中国证监会“证监许可[2016]1404号”核准，公司将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过100亿元的公司债券。首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内完成，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内完成。

二、本期债券的基本条款

（一）债券名称：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司2016年公司债券（第一期）。

（二）发行规模：本期债券发行规模为15亿元。本期债券分为2个品种：品种一预设基础发行规模为7.5亿元；品种二预设基础发行规模为7.5亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券簿记建档情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（三）票面金额：本期债券面值人民币100元。

（四）债券品种和期限：本期债券分为2个品种，品种一为3年期；品种二为5年期。

（五）还本付息的期限：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。

（六）起息日：2016年7月13日。

（七）利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（八）付息日：本期债券品种一的付息日期为2017年至2019年每年的7月13日，品种二的付息日期为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。

（九）本金支付日：本期债券品种一的本金支付日期为 2019 年 7 月 13 日；品种二的本金支付日期为 2021 年 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

（十）还本付息的支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十一）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十二）债券利率及确定方式：本期债券票面年利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（十三）品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相应金额，品种间回拨比例不受限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

（十四）担保情况：本期债券无担保。

（十五）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（十六）信用级别及资信评级机构：经新世纪评估综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。新世纪评估将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（十七）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

（十八）发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（十九）发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投

投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人及经其备案的私募基金；（6）净资产不低于人民币 1000 万元的企事业单位法人、合伙企业；（7）名下金融资产（包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）不低于人民币 300 万元的个人投资者；（8）中国证监会认可的其他合格投资者。

（二十）网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

（二十一）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（二十二）拟上市地：上海证券交易所。

（二十三）上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

（二十四）发行价格：按面值平价发行。

（二十五）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（二十六）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（二十七）募集资金用途：本期债券所募资金扣除发行费用后拟全部用于公司及其境内子公司偿还银行借款、股东借款、委托贷款和/或补充营运资金。

（二十八）新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

（二十九）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 7 月 8 日
发行首日：2016 年 7 月 12 日
预计发行/网下认购期限：2016 年 7 月 12 日至 2016 年 7 月 13 日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

授权代表：诸葛文静
住所：香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
联系电话：021-6105 2770、021-6105 5879
传真：021-6105 3900
联系人：丁志荣、江莹

（二）主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：丁学东
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
联系电话：010-6505 1166
传真：010-6505 1156
项目负责人：慈颜谊、石凌怡
项目经办人：陈亚丽、余子宜、雷仁光、童璇子、刘浏、卓一帆、陈嘉曦

（三）发行人律师：上海市锦天城律师事务所

负责人：吴明德
住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

联系电话：021-2051 1000

传真：021-2051 1999

经办律师：张锋、陆埏

（四）会计师事务所：毕马威会计师事务所

合伙人 黎俊文

住所：香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 层

联系电话：021-2212 2701

传真：021-6288 1889

注册会计师：黎俊文

（五）债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：丁学东

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

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1156

项目负责人：慈颜谊、石凌怡

项目经办人：陈亚丽、余子宜、雷仁光、童璇子、刘浏、卓一帆、陈嘉曦

（六）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 k-22

联系电话：021-6350 1349

传真：021-6350 0872

经办人：吴晓丽、石月

（七）募集资金专项账户开户银行

名称：交通银行股份有限公司上海黄浦支行

住所：上海市淮海东路 99 号

联系电话：021-63860880

传真：021-63877078

联系人：张振元

（八）簿记管理人收款银行

账户名称：中国国际金融股份有限公司

开户银行：中国农业银行北京朝阳支行

银行帐号：11041601040012623

人行支付系统号：103100004167

（九）申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-3887 4800

传真：021-5875 4185

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人和以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中金公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券之债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人实际控制人普洛斯集团的第一大股东为新加坡政府投资公司（GIC），GIC 持有普洛斯集团的比例为 36.49%。GIC 持有本次发行主承销商中金公司的比例为 11.88%。

除此之外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据新世纪评估出具的《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评(2016)010256 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。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

新世纪评估评定发行人的主体长期信用等级为 AAA，该级别的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

新世纪评估评本期公司债券的信用等级为 AAA，该级别的涵义为债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

1、主要优势/机遇

（1）行业发展前景良好：国内需求扩张、网络购物蓬勃发展，以及连续出台的物流及仓储业利好政策，推动了我国仓储业的快速发展。

（2）行业地位稳固：发行人为国内最大的物流仓储运营企业，其仓储运营面积在国内具有绝对领先优势，且随着在建项目投入运营，发行人行业地位将得到进一步巩固。

（3）经营业绩良好：发行人专注于仓储租赁业务，租金收入及现金流入稳定。同时得益于经营规模的扩大及资产增值，公司盈利能力不断增强。

（4）股东支持：普洛斯集团是全球领先的现代物流设施提供商，发行人为其中国业务的唯一经营主体，在股东体系内处于核心地位，可在资金及业务上获得持续支持。

（5）融资渠道广泛：发行人财务杠杆低，后续尚有较大融资空间。且发行人已通过引入战略投资者、设立物流仓储开发基金等方式筹资，融资渠道广泛。

2、主要风险/关注

（1）投资性房地产估值风险：发行人投资性房地产占资产比例高。一旦仓储行业景气度大幅下滑，仓储资产公允价值势必下跌，发行人资产规模及收益情况将受到严重影响。

(2) 资产流动性偏弱：发行人资产的投资回收期长、变现能力较弱，且随着仓储资产的持续增加，资产流动性将进一步弱化。

(3) 土地成本上升风险：鉴于我国土地资源日益减少、土地招拍挂制度的实施、拆迁成本的上升，推高了发行人土地成本。

(4) 竞争加剧风险：物流地产良好的发展前景吸引了较多传统房企进入，加上电商正不断完善自身物流仓储体系建设，预计发行人面临的竞争压力将加大。

(5) 投融资需求大：发行人目前在建项目较多，且仍有逾 800 万平方米的土地储备尚待开发，后续资本性支出规模大，面临较大的融资压力。

(6) 汇率波动风险：发行人为外资企业，持有部分美元借款。而发行人经营实体均在国内，且以人民币收款。在汇率频繁波动的情况下，发行人存在一定的汇兑风险。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评估的业务操作规范，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期兑付日止）内，新世纪评估将对其进行持续跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是新世纪评估在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪评估将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评估相应事项并提供相应资料。

新世纪评估的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

新世纪评估将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪评估将根据相关主管部门监管的要求和新世纪评估的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人获得多家银行授信额度共计 194,889.59 万美元，其中已使用额度为 103,343.80 万美元，尚未使用额度为 91,545.79 万美元。

自 2015 年 12 月 31 日至本募集说明书摘要签署日，公司授信额度未发生大幅下降情况。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

本公司最近三年未发行债券或其他债务融资工具。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人累计公司债券余额为 0。如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，公司累计公司债券余额为 100 亿元人民币，占公司 2015 年 12 月 31 日未经审计的合并报表所有者权益的比例为 16.40%，未超过公司净资产的 40%。

（五）近三年的主要财务指标

图表 1 发行人最近三年及一期合并口径的主要财务指标如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
流动比率（倍）	1.42	1.51	2.10	1.67
速动比率（倍）	1.34	1.51	2.10	1.58
资产负债率	29.54%	21.31%	38.25%	35.48%
项目	2015 年 4-12 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息倍数	14.93	10.64	8.19	6.01
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

上述财务指标计算公式：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）利息倍数=（税前利润+利息支出）/利息支出
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）偿债资金来源

1、良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障

公司 2013-2015 财年及 2015 年 4-12 月合并口径实现的营业收入分别为 28,349.90 万美元、39,001.80 万美元、44,417.20 万美元及 39,647.30 万美元，实现归属于本公司股东的净利润分别为 24,109.30 万美元、35,772.60 万美元、38,800.00 及 40,535.80 万美元，良好的盈利能力是公司偿还本期债券本金和利息的有力保障。

2、经营活动现金流量向好

公司偿债资金将主要来源于日常经营所产生的现金流。近年来公司积极实施管理提升，经营活动产生的现金流量净额持续为正，公司最近三年及一期合并口径实现的经营产生的现金流量净额分别为 19,876.30 万美元、10,546.50 万美元、27,688.70 万美元及 22,335.00 万美元，能够为本期债券还本付息提供较为充分的保障。

3、银行授信额度充足

截至 2015 年 12 月 31 日，公司获得多家银行授信额度共计 194,889.59 万美元，其中已使用 103,343.80 万美元，尚未使用额度为 91,545.79 万美元。充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

（二）偿债应急保障方案

公司长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好。截至 2015 年 12 月末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 152,045.90 万美元，投资性房地产余额为 1,025,929.40 万美元。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，可以通过变现仓储物流项目、流动资产等方法来获得必要的偿债支持。

二、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，本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

本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

本公司将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股东大会决议并按照本募集说明书摘要披露的用途使用。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中金公司担任本期债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

本公司将严格按照《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。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（四）制定债券持有人会议规则

本公司已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

（五）严格的信息披露

公司将遵循真实、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。

三、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见募集说明书“第九节、二、（六）违约责任”。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

1、发行人承诺按照本期债券募集说明书摘要约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

2、当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

3、如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件发生，单独和/或合计代表本期债券 50%以上有表决权的未偿还的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

（三）争议解决方式

发行人和投资者双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间或经由债券受托管理人协调进行协商解决，协商解决不成的，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对发行人及投资者均具有法律约束力。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本情况

发行人中文名称：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

发行人英文名称：Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) 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

股本金：6,958,064,752.00 美元，已发行 6,948,441,889 股普通股股份

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：陈茜

联系电话：021-61053999

传真号码：021-61053900

邮政编码：200120

邮箱：investor.relations@glprop.com

网址：<http://www.glprop.com.cn/>

所属行业：仓储物流

经营范围：发行人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、经营和物流业务。

二、公司历史沿革情况

发行人是普洛斯集团在中国境内的开展现代仓储开发、经营和物流业务的平台。发行人设立以前，普洛斯集团通过普洛斯投资管理（中国）有限公司及在中国境内设立各个仓储项目公司开展仓储物流业务。发行人设立以后，普洛斯集团通过重组将上述仓储物流业务及资产注入发行人。发行人的历史沿革具体如下：

2013 年 10 月 15 日，Blear Services Limited 在香港设立普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司，注册证书编号为 1980082，设立时股本为 1 股，股本金 10,000 港币。截至 2015 年 12 月末，发行人已发行 6,948,441,889 股普通股，股本金总额为 69.58 亿美元。

2013 年 10 月 24 日，Blear Services Limited 将其持有的发行人全部股本以 1 港币的价格全部转让给 Global Logistic Properties Limited（以下简称“普洛斯集团”）下属全资子公司 CLH Limited。自此，普洛斯集团通过 CLH Limited 持有普洛斯洛华 100% 股份。

CLH Limited 和 GLPH Limited 均为普洛斯集团的全资子公司。其中 CLH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过多个在巴巴多斯、新加坡和香港注册的直接控股公司，持有普洛斯集团在中国的全部仓储项目公司的股份；GLPH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过在巴巴多斯注册的直接控股公司持有普洛斯集团在中国仓储项目的业务管理公司：普洛斯投资管理（中国）有限公司 100% 的股份。

为了进一步拓展中国境内现代仓储物流业务，普洛斯集团于 2014 年 2 月 18 日与由中国人寿保险股份有限公司、国开国际控股有限公司（隶属于国开行）、中银国际基建基金（隶属于中银国际）、中邮人寿保险股份有限公司、博裕资本以及厚朴基金等投资人组成的战略投资团签署了战略协议。根据该协议，普洛斯集团对其在中国的资产和业务进行重组并引进战略投资团约 23.5 亿美元的战略投资。根据战略投资协议，普洛斯集团于 2014 年 5 月 22 日完成了中国的资产和业务重组：普洛斯集团将 CLH Limited 名下所有中国境内项目公司资产和负债以及 GLPH Limited 名下的负责中国境内仓储项目的业务管理、人员培训、财务管理、市场营销、投资管理等职能的普洛斯投资管理（中国）有限公司作价 4,600,564,752 美元注入发行人。发行人因此成为普洛斯集团对于中国境内全部仓储项目公司和业务管理公司的控股公司，同时发行人向 CLH Limited 增发 4,600,564,752 股普通股。

2014 年 9 月 24 日战略投资者入股发行人的交易全部完成。在普洛斯集团完成对中国资产和业务重组的基础上，战略投资团通过 Khangai Company Limited 向发行人注资 2,103,750,000 美元，取得发行人增发的 2,095,089,422 股普通股，占发行人已发行股份的 30.15%。同时 GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 以向发行人注资 253,750,000 美元，取得发行人增发的 252,787,714 股普通股，约占发行人已发行股份的 3.64%。自此，发行人的实缴资本增至 69.58 亿美元，CLH Limited 对于发行人的持股比例也从 100% 变为 66.21%。

三、发行人最近三年重大资产重组情况

发行人于 2013 年 10 月 24 日完成重组并于 2014 年引入战略投资团，具体情况请参见“第四节 发行人基本情况 二、公司历史沿革情况”。

四、股东情况介绍

截至 2015 年 12 月 31 日, 发行人的第一大股东为 CLH Limited, 持股比例 66.21%; 发行人第二、第三大股东分别为 Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited, 持股比例分别为 18.94%和 11.21%, 合计持股 30.15%。Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 为注册在开曼群岛的公司, 主要股东为中国人寿保险股份有限公司、国开国际控股有限公司(隶属于国开行)、中银国际基建基金(隶属于中银国际)、中邮人寿保险股份有限公司、博裕资本以及厚朴基金; 发行人的第四、第五大股东分别为 GLP Associates (II) LLC 和 GLP Associates (I) Limited, 持股比例分别为 1.90%和 1.74%, 合计持股比例为 3.64%。GLP Associates (II) LLC 和 GLP Associates (I) Limited 均是为了未来实施发行人内部的员工持股计划而设立的持股公司。

图表 2 发行人股权结构情况表

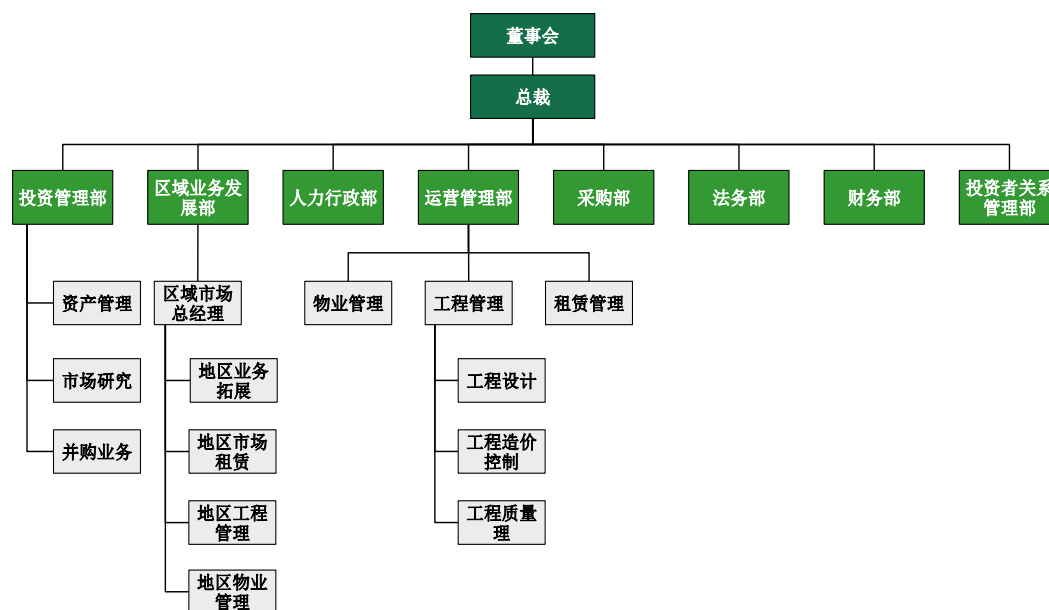
序号	股东名称	持股数	股权比例 (%)
1	CLH Limited	4,600,564,753	66.21
2	Khangai Company Limited	1,316,250,000	18.94
3	Khangai II Company Limited	778,839,422	11.21
4	GLP Associates (II) LLC	131,715,446	1.90
5	GLP Associates (I) Limited	121,072,268	1.74
	合计	6,948,441,889	100.00

注1: Khangai II Company Limited于2014年11月3日从Khangai Company Limited受让了发行人的778,839,422股普通股。

五、公司组织结构和重要权益投资情况

(一) 公司内部组织结构

图表 3 发行人内部组织机构情况



发行人内部设立董事会，日常工作中的业务管理、财务管理、市场营销、投资管理 etc 职能均由发行人下属的普洛斯投资管理（中国）有限公司来全部负责，发行人的内部机构及主要职能如下。

公司设有投资管理部、区域业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法务部、财务部、投资者关系管理部等重要职能部门。

各部门主要职能情况如下：

1. 投资管理部：主要负责为发行人内部的投资委员会撰写投资协议，进行尽职调查、资产估值、测算投资回报，并为战略规划和总体预算做准备等工作职能，同时还负责公司的中长期战略规划、行业动态及市场信息的战略研究等，并对公司的未来并购业务方向提供建议和方向等工作。

2. 区域业务发展部：区域业务发展部主要划分为东部、北部、南部、中西部团队，各地方团队主要负责各自地区的业务拓展、租赁、物业管理及其他相关日常运营。本业务部门为发行人内部矩阵式管理架构中的纵向管理部门。

3. 人力行政部：负责公司的员工招聘、培训与发展、薪酬福利管理、绩效考核管理、员工关系管理、公司内部沟通和行政支持工作等，如文秘工作、后勤总务等事务等。

4. 运营管理部：运营管理部主要包括了物业管理部、工程管理部 and 租赁管理部。物业管理部主要负责公司日常物业活动管理、预算控制、物业风险管理和客户服务管理；工程管理部主要负责支持所有工程相关的项目，负责工程设计、成本和质量控制、进行工程尽职调查、控制项目进度并为物业设定标准；租赁管理部主要负责对公司的租赁业务进行管理，统一协调总部与地区的业务，致力于客户的解决方案，建立和提高公司在融资租赁行业的市场认知度等工作职能。

5. 采购部：主要负责建立完善一个稳定且有效的供应链系统来支持公司的战略发展，并涉及对总建筑承包商和第三方物业管理公司的服务的购买工作职能。

6. 法务部：负责支持公司全方面的法务事宜，包括但不限于咨询和审核日常运营相关的合同、制定公司政策和流程、咨询外部法务机构并进行内部法务培训等职能。

7. 财务部：主要负责公司会计、税务、财务规划和分析、公司预算控制和整合、财务报表的汇总与资金风险管理工作，并负责公司会计核算、财务管理及资金管理，对公司经营过程实施财务监督、检查、协调和指导，建立、健全财务管理的各项规章制度和实施细则、并督促贯彻执行。

8. 投资者关系管理部：主要负责通过披露公司的发展战略、经营方针和现况、管理架构和机制、财务规划情况等信息内容与投资人等各个机构进行有效沟通，以实现公司股东价值最大化和保护投资者利益，主要日常工作有分析研究，信息采集，定期报告，筹备会议等。

（二）本公司主要下属公司基本情况

（1）发行人主要子公司

截至 2015 年 12 月末，对发行人资产和经营业绩产生重要影响的主要子公司如下：

图表 4 发行人主要子公司情况

序号	被投资单位名称	注册资本/股本金	持股比例	注册地址	业务性质
1	廊坊普洛斯仓储有限公司	4,190 万美元	100.00%	中国	仓储服务
2	维纶（上海）仓储服务有限公司	2,000 万美元	100.00%	中国	仓储服务
3	武汉普夏仓储有限公司	2,750 万美元	100.00%	中国	仓储服务
4	普洛斯（佛山）仓储经营有限公司	1,700 万美元	100.00%	中国	仓储服务
5	上海普洛斯槎浦仓储有限公司	1,400 万美元	100.00%	中国	仓储服务
6	普洛斯普新西安仓储服务有限公司	3,000 万美元	100.00%	中国	仓储服务
7	长沙市普星仓储有限公司	2 亿人民币	100.00%	中国	仓储服务
8	广州普洛斯仓储设施管理有限公司	5,000 万美元	100.00%	中国	仓储服务
9	苏州普洛斯物流园开发有限公司	10,000 万美元	80.00%	中国	仓储服务
10	北京普洛斯空港物流发展有限公司	3,000 万美元	100.00%	中国	仓储服务
11	上海闵行普洛斯仓储有限公司	2,600 万美元	100.00%	中国	仓储服务

序号	被投资单位名称	注册资本/股本金	持股比例	注册地址	业务性质
12	普洛斯投资管理（中国）有限公司	1,800 万美元	100.00%	中国	向本公司所属集团或其关联公司在中国所投资企业，提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支持服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接本公司所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务
13	普新投资（上海）有限公司	90,000 万美元	55.88%	中国	投资控股
14	CLF FUND I, LP	不适用	55.88%	新加坡	证券投资基金
15	GLP HK Holdings Limited	2,727,288,345 美元	100.00%	香港	公司投资、控股、管理
16	GLP SG Holdings PTE. LTD.	1,005,021,153 美元	100.00%	新加坡	公司投资、控股、管理
17	China Management Holdings (Hong Kong) Limited	18,000,001 美元	100.00%	香港	投资控股
18	Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) Limited	4,650,529,222 美元	100.00%	香港	投资控股

（2）发行人主要子公司情况介绍

截至 2015 年 12 月末，对发行人资产和经营业绩产生重要影响的主要子公司的基本情况如下：

1. 廊坊普洛斯仓储有限公司

廊坊普洛斯仓储有限公司成立于 2011 年 1 月 25 日，法定代表人：杨传德，注册资本为 4,190 万美元，注册地址为廊坊普洛斯仓储有限公司，其主营业务范围为仓储、仓储设施的经营及相关咨询服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对廊坊普洛斯仓储有限公司的持股比例为 100.00%。

2. 维纶（上海）仓储服务有限公司

维纶（上海）仓储服务有限公司成立于 2007 年 9 月 19 日，法定代表人：陈雷，注册资本为 2,000 万美元，注册地址为上海市松江区洞泾镇洞薛路 885 号 1、2 幢，主营业务范围是仓储服务、工业及仓储设施的经营、及相关的咨询和服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对维纶（上海）仓储服务有限公司的持股比例为 100.00%。

3. 武汉普夏仓储有限公司

武汉普夏仓储有限公司成立于 2011 年 12 月 30 日，法定代表人：陈雷，注册资本为 2,500 万美元，注册地址为武汉市江夏经济开发区庙山阳光大道阳光五路 6 号，主营业务范围为仓储服务、工业及仓储设施的经营、及相关的咨询和服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对武汉普夏仓储有限公司的持股比例为 100.00%。

4. 普洛斯（佛山）仓储经营有限公司

普洛斯（佛山）仓储经营有限公司成立于 2005 年 11 月 21 日，法定代表人：东方浩，注册资本为 1,700 万美元，注册地址为广东省佛山市南海区桂城平洲三山西桥脚，经营范围为仓储、仓储及工业设施的经营及相关咨询和管理服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对普洛斯（佛山）仓储经营有限公司的持股比例为 100.00%。

5. 上海普洛斯槎浦仓储有限公司

上海普洛斯槎浦仓储有限公司成立于 2004 年 4 月 21 日，法定代表人：陈雷，注册资本 1,400 万美元，注册地址为上海市普陀区金通路 83 号 1 幢，经营范围是仓储服务，工业及仓储设施的经营，以及相关的咨询和服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对上海普洛斯槎浦仓储有限公司的持股比例为 100.00%。

6. 普洛斯普新西安仓储服务有限公司

普洛斯普新西安仓储服务有限公司成立于 2011 年 9 月 21 日，法定代表人：陈雷，注册资本 3,000 万美元，注册地址为西安市高新区唐延路 35 号旺座现代城 D 座 602 室，经营范围为物流仓储设施的经营及相关咨询和管理服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对普洛斯普新西安仓储服务有限公司的持股比例为 100.00%。

7. 长沙市普星仓储有限公司

长沙市普星仓储有限公司成立于 2012 年 2 月 27 日，法定代表人：陈雷，注册资本为 2 亿元人民币，注册地址为湖南省宁乡县金洲新区金水东路 18 号，经营范围包括仓储设施的经营；仓储设施经营管理咨询服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对长沙市普星仓储有限公司的持股比例为 100.00%。

8. 广州普洛斯仓储设施管理有限公司

广州普洛斯仓储设施管理有限公司成立于 2005 年 10 月 20 日，法定代表人：东方浩，注册资本为 5,000 万美元，注册地址为广州市增城仙桥镇沙头村委会牛尾西，经营范围为仓储设施的经营，并提供相关的咨询服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对广州普洛斯仓储设施管理有限公司的持股比例为 100.00%。

9. 苏州普洛斯物流园开发有限公司

苏州普洛斯物流园开发有限公司成立于 2004 年 5 月 12 日，法定代表人：赵明琪，

注册资本为 10,000 万美元，注册地址为苏州工业园区现代大道 88 号，经营范围为仓储设施及相关工业设施的开发、建设、经营和管理，并提供相关的咨询服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对苏州普洛斯物流园开发有限公司的持股比例为 80.00%。

10. 北京普洛斯空港物流发展有限公司

北京普洛斯空港物流发展有限公司成立于 2005 年 4 月 11 日，法定代表人：杨传德，注册资本为 3,000 万美元，注册地址为北京市顺义区北京空港物流基地顺畅大道 15 号，经营范围为标准厂房及仓储设施的建设和经营管理：货物仓储、配送服务：信息咨询服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对北京普洛斯空港物流发展有限公司的持股比例为 100.00%。

11. 上海闵行普洛斯仓储有限公司

上海闵行普洛斯仓储有限公司成立于 2006 年 6 月 1 日，法定代表人：陈雷，注册资本为 2,600 万美元，注册地址为上海市闵行区莲花南路 3000 号，经营范围为仓储服务、工业级仓储设施的经营及相关咨询服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对上海闵行普洛斯仓储有限公司的持股比例为 100.00%。

12. 普洛斯投资管理（中国）有限公司

普洛斯投资管理（中国）有限公司成立于 2004 年 8 月 9 日，法定代表人：杨传德，注册资本为 1,800 万美元，注册地址为上海市浦东新区陆家嘴环路 1233 号 2708 室，经营范围为向本公司所属集团或其关联公司在中国所投资企业，提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支持服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接本公司所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对普洛斯投资管理（中国）有限公司的持股比例为 100.00%。

13. 普新投资（上海）有限公司

普新投资（上海）有限公司成立于 2014 年 3 月 27 日，法定代表人：杨传德（KENT YANG），注册资本 90,000 万美元，注册地址为：中国（上海）自由贸易实验区业盛路 188 号 A-858 室，经营范围为在国家允许外商投资；受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其提供下列服务：在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；围棋所投资企业提供市场开发过程中员工培训、企业内部人事管理等服务；协助其所投资企业寻求贷款及提供担保；为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对普新投资（上海）有限公司的持股比例为 55.88%。

14. CLF FUND I, LP

CLF FUND I, LP（简称“中国物流基金 1”）成立于 2013 年 9 月 20 日，注册地址为新加坡伟乐坊乌节路 501 号 08-01，经营范围为证券投资基金。中国物流基金 1 旗下

共持有中国境内 58 家仓储项目公司 100%的股权。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对 CLF FUND I, LP 的持股比例为 55.88%。

15. GLP HK Holdings Limited

GLP HK Holdings Limited 成立于 2014 年 4 月 14 日，股本金 2,727,288,345 美元，注册地址为香港中环皇后大道中 15 号置地广场公爵大厦 33 楼，经营范围为公司投资、控股与管理。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对 GLP HK Holdings Limited 的持股比例为 100.00%。

16. GLP SG Holdings PTE. LTD.

GLP SG Holdings PTE. LTD. 成立于 2014 年 5 月 7 日，股本金 1,005,021,153 美元，业务性质为投资控股。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对 GLP SG Holdings PTE. LTD 的持股比例为 100.00%。

17. China Management Holdings (Hong Kong) Limited

China Management Holdings (Hong Kong) Limited 成立于 2014 年 9 月 30 日，股本金为 18,000,001 美元，注册地址为香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼，经营范围为公司控股投资，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 的持股比例为 100.00%。

18. Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) Limited

Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) Limited 成立于 2013 年 10 月 15 日，股本金 4,650,529,222 美元，注册地址为香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼，经营范围为公司控股投资，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对 Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) Limited 的持股比例为 100.00%。

图表 5 2015 财年发行人主要子公司财务摘要情况

单位：万美元

序号	子公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	廊坊普洛斯仓储有限公司	8,945.35	5,481.42	593.22	486.71
2	维纶（上海）仓储服务有限公司	9,416.69	6,266.34	671.68	634.62
3	武汉普夏仓储有限公司	9,741.53	4,739.55	761.19	733.45
4	普洛斯（佛山）仓储经营有限公司	11,050.96	6,424.64	746.60	906.09
5	上海普洛斯槎浦仓储有限公司	9,799.08	7,051.71	713.84	567.18
6	普洛斯普新西安仓储服务有限公司	10,153.84	5,128.24	508.62	825.06
7	长沙市普星仓储有限公司	6,367.99	3,806.43	379.93	540.30
8	广州普洛斯仓储设施管理有限公司	8,783.33	3,885.44	643.96	670.25
9	苏州普洛斯物流园开发有限公司	41,513.92	33,653.81	3,164.22	3,110.48

序号	子公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
10	北京普洛斯空港物流发展有限公司	17,499.68	10,196.46	1,201.15	1,026.83
11	上海闵行普洛斯仓储有限公司	15,383.96	8,184.76	965.62	866.95
12	普洛斯投资管理(中国)有限公司	13,479.92	3,558.85	6,940.68	1,182.08
13	普新投资（上海）有限公司 ¹	89,411.60	29,995.46	-	8.23
14	CLF Fund I, LP	129,399.34	148,335.19	402.36	-9,235.03
15	China Management Holdings (Hong Kong) Limited ²	13.33	-7.72	-	-7.71
16	GLP HK Holdings Limited ³	288,645.68	288,644.86	-	-0.55
17	GLP SG Holdings Pte. Ltd ⁴	132,876.81	132,875.88	-	-0.93
18	Iowa China Asset Holdings (Hong Kong) Limited ⁵	487,868.77	487,348.30	-	-8.70

注：1,2,3,4,5：上述五家公司均为发行人在上海、香港、新加坡注册的控股平台，自身无任何经营活动，同时发行人未在上述五家公司进行合并统计，因此无任何营业收入，净利润也因此为负数。

（3）发行人主要参股公司情况

截止 2015 年 12 月 31 日，发行人共有参股公司有 18 家，对发行人的收入贡献和占比均较小，参股公司对于发行人的经营不产生重大影响。

六、公司控股股东和实际控制人基本情况

发行人的第一大股东为 CLH Limited，截至 2015 年 12 月末，CLH Limited 持有发行人 66.21% 的股份。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司，因此发行人实际控制人和最终控股公司为普洛斯集团。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

（一）实际控制人

发行人实际控制人和最终控股公司为普洛斯集团，其成立于 2007 年 8 月 28 日，注册地为新加坡，公司注册号码：200715832Z，股本金 645,630.30 万美元，主要业务为全球范围内现代物流仓储设施的开发、运营和管理。

截至 2015 年 12 月 31 日，普洛斯集团的第一大股东为新加坡政府投资公司(GIC)，GIC 是全球最大的主权财富基金和机构投资者之一。GIC 直接及/或通过下属机构间接持有普洛斯集团的股权比例为 36.49%。除 GIC 外，张磊先生通过其持有超过 50% 投票权的高瓴资本（Hillhouse Holdings）直接及/或间接持股比例为 8.12%，PNC 金融服务集团（PNC Financial Service Group）通过其附属公司贝莱德集团（BlackRock）直接及/或间接持股比例为 6.98%，美国银行（Bank of America Corporation）直接及/或间接持股比例为 5.30%，其余股东的持股比例皆不超过 5%。截至 2015 年 12 月 31 日，普洛斯集

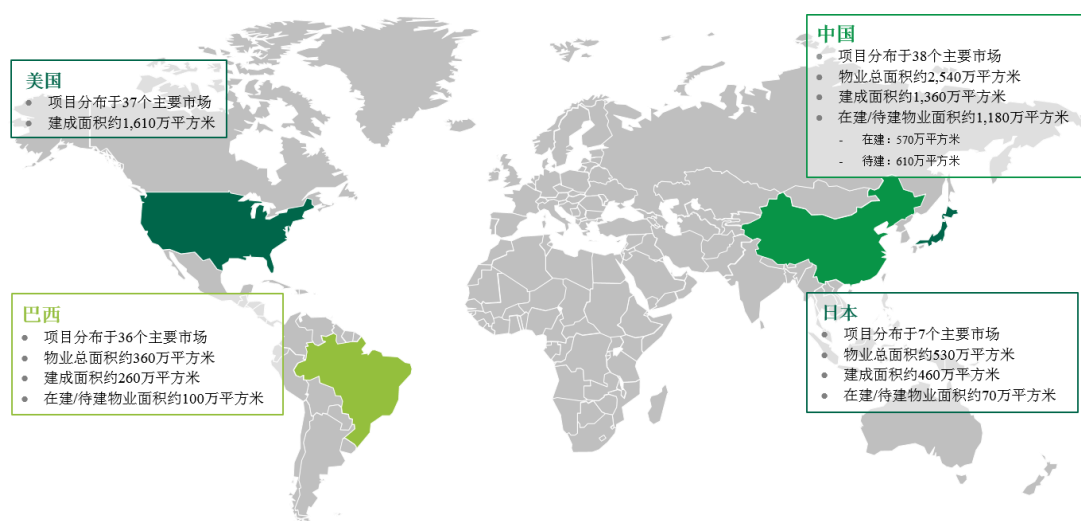
团无实际控制人。

普洛斯集团的前身为美国 Prologis 在中国和日本境内仓储资产的组合。2008 年 12 月 24 日，美国 Prologis 将中国和日本的全部仓储资产组合出售给了新加坡政府投资有限公司（GIC）。

2010 年 10 月 19 日，普洛斯集团在新加坡主板挂牌上市（股票代码“MC0”），筹资 35 亿新加坡元，是迄今为止全球仓储物流行业最大的 IPO。

普洛斯集团是现代物流仓储设施的全球领先的开发者、所有者及管理者，在中国、日本、巴西和美国具有市场领导地位。普洛斯集团旗下拥有、管理和租赁了一个包括 3,680 万平方米已落成物业的广阔网络，其网络横跨中国、日本、巴西和美国的 118 个主要城市，中国市场是普洛斯集团的最大市场和最主要的增长市场。普洛斯集团的各个园区均战略性地位于关键物流枢纽内并靠近主要海港、机场、交通枢纽或更大的大都市区中的工业区。截至 2015 年 12 月 31 日，普洛斯集团全球范围内所持有物流仓储的总建筑面积约为 5,030 万平方米。其中，中国境内所持有物流仓储面积约 2,540 万平方米（建成 1,360 万平方米，在建/重新调整 570 万平方米，待建 610 万平方米）。

图表 6 普洛斯集团仓储设施全球分布情况



目前，普洛斯集团的仓储租赁企业大部分为全球著名跨国公司及其大型企业集团，客户群体较为稳定。普洛斯集团与全球著名跨国企业，如沃尔玛、宝马汽车、DHL、三星、阿迪达斯和宝洁等建立了合作关系，在全世界范围内为其提供优质的仓储设施服务。

截至 2015 年 3 月末，普洛斯集团 2015 财年经审计总资产为 174.62 亿美元，净资产为 127.62 亿美元；营业收入为 7.08 亿美元，营业利润为 3.74 亿美元，净利润 6.68 亿美元。

截至 2015 年 12 月末，普洛斯集团 2015 年 12 月末未经审计总资产为 224.65 亿美

元，净资产为 129.36 亿美元；营业收入为 5.78 亿美元，营业利润为 4.93 亿美元，净利润 8.02 亿美元。

2013 年 10 月 24 日，普洛斯集团通过下属全资子公司 CLH Limited 持有发行人 100% 的股份；2014 年 9 月 24 日，普洛斯集团为中国的资产和业务引入战略投资者，发行人向 Khangai Company Limited、GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 等机构增发的 33.79% 股份，普洛斯集团对于发行人的持股比例降低为 66.21%。

截至本募集说明书摘要签署之日，控股股东及实际控制人持有发行人的股权未被质押。

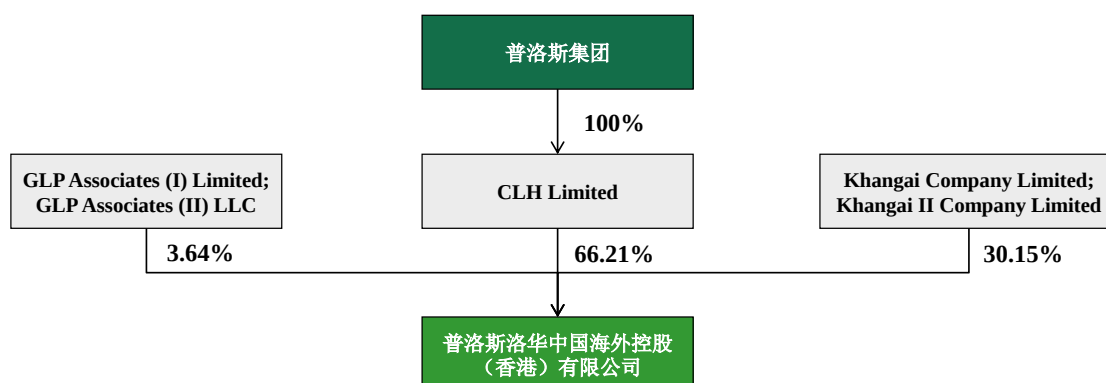
（二）控股股东

发行人的控股股东为 CLH Limited，为普洛斯集团的全资子公司，是于开曼群岛注册的特殊目的实体（SPV）。

（三）股权结构图

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人股权结构如下图所示：

图表 7 发行人股权结构情况图



七、公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

图表 8 发行人董事、监事及高级管理人员基本情况¹

姓名	性别	出生年份	国籍	任职起始日期	现任发行人职务
梅志明	男	1972 年	美国	2014/6/6-至今	董事

¹ 截至本募集说明书摘要签署日，杨传德先生已提出辞去发行人董事和普洛斯集团中国区总裁职位，诸葛文静女士和莫志明先生将出任普洛斯集团中国区联席总裁。前述变动的相关手续正在办理中。

姓名	性别	出生年份	国籍	任职起始日期	现任发行人职务
杨传德	男	1968 年	美国	2014/6/6-至今	董事
东方浩	男	1971 年	日本	2014/6/6-至今	董事
诸葛文静	女	1977 年	中国	2014/6/6-至今	董事
方风雷	男	1952 年	中国	2014/6/6-至今	董事
蒋兴权	男	1963 年	中国	2014/6/6-至今	董事
陈以	男	1978 年	中国	2014/6/6-至今	董事

（二）现任董事、监事和高级管理人员持有本公司股票及债券情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员未持有本公司股票及债券。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员在除发行人之外的其他公司任职情况如下：

图表 9 董事、监事和高级管理人员的兼职情况

姓名	在除发行人之外的公司的任职情况
梅志明	普洛斯集团首席执行官 钟鼎创投投委会主席 唯泰中国有限公司的联合创始人及董事
杨传德	普洛斯集团中国区总裁
东方浩	普洛斯集团中国区董事总经理及首席战略官
诸葛文静	普洛斯集团中国区首席财务官
方风雷	厚朴投资基金创办人暨董事长 高盛高华证券董事长
蒋兴权	厚朴投资基金高级董事总经理
陈以	厚朴投资基金高级董事总经理

（四）发行人董事、监事和高级管理人员简介

1、梅志明：董事

男，美国国籍，1972 年出生，美国西北大学凯洛格管理学院和香港科技大学商学院工商管理硕士。现任发行人董事、普洛斯集团首席执行官、钟鼎创投投委会主席、唯泰中国有限公司的联合创始人及董事。

2、杨传德：董事

男，美国国籍，1968 年出生，美国哥伦比亚大学房地产开发硕士。现任发行人董事，普洛斯中国区总裁。曾任普洛斯中国区董事总经理及首席运营执行官、普洛斯临港国际物流园总经理、无锡华阳高科技风险投资公司总经理。

3、东方浩：董事

男，日本国籍，1971 年出生，日本大分大学经济学硕士学位；现任发行人董事、普洛斯中国区董事总经理及首席战略官。曾任普洛斯中国区高级副总裁，并曾就职于日本大分银行、野村综合研究所等。

4、诸葛文静：董事

女，中国国籍，1977 年出生，美国西北大学凯洛格管理学院和香港科技大学商学院工商管理硕士。现任发行人董事、普洛斯中国区首席财务官。曾任普洛斯基金管理总监、普洛斯中国区首席副财务官、深圳深国投商用置业公司副首席财务官，并曾就职于摩根士丹利投资管理公司、德勤会计师事务所。

5、方风雷：董事

男，中国国籍，1952 年出生，中山大学中国语言文学和经济学学士。现任发行人董事、厚朴投资基金创办人暨董事长、高盛高华证券董事长。曾任中国国际金融有限公司副总裁、中国国际金融（香港）公司总裁、中银国际控股有限公司首席执行官、工商东亚金融控股有限公司首席执行官。

6、蒋兴权：董事

男，中国国籍，1963 年出生，北京大学工商管理学硕士，北方交通大学硕士。现任发行人董事、厚朴投资基金高级董事总经理。曾任中国国际金融有限公司投资银行部董事总经理，并曾就职于国家计委交通能源司。

7、陈以：董事

男，中国国籍，1978 年出生，上海交通大学金融学硕士；现任发行人董事、厚朴投资基金高级董事总经理。曾任中国国际金融有限公司执行总经理。

报告期内，本公司现任董事及高级管理人员的任职符合香港法律法规及《公司章程》的规定。

八、公司主营业务情况

（一）公司的主营业务

发行人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、经营和物流业务。

（二）公司的业务简介

发行人是中国境内最大的现代仓储设施提供商，在现代仓储领域具有绝对的领先地位。发行人截至 2015 年 12 月末所拥有已建成的仓储面积约为 1,360 万平方米，居于中国境内现代仓储行业第一。

发行人在中国拥有 10 年以上的现代仓储行业开发运营经验，专注现代仓储的开发、经营和管理，主要服务于第三方物流企业、零售业、制造业等下游行业。截至 2015 年 12 月末，发行人的仓储物流园覆盖中国 38 个主要大中城市，已建成约 130 仓储物流园，所持有仓储物流园总建筑面积约 2,543 万平方米。

2013-2015 财年及 2015 年 4-12 月，发行人实现营业总收入分别为 28,806.40 万美元、39,697.10 万美元、44,885.70 万美元和 40,045.60 万美元，同比分别增长 69.24%、37.81%、13.07%和 21.58%；发行人近三年及一期实现的未计入投资性房地产公允价值变动的营业利润分别为 11,096.10 万美元、19,847.60 万美元、22,935.50 万美元和 20,116.80 万美元，未计入投资性房地产公允价值变动的营业利润率为 39.14%、50.89%、51.64%和 50.74%；净利润分别为 28,145.70 万美元、39,729.50 万美元、46,745.30 万美元和 50,401.20 万美元，净利润率分别为 99.28%、101.87%、105.24%和 127.12%。

图表 10 发行人最近三年及一期营业总收入构成情况表

单位：万美元

科目	2015 年 4-12 月		2015 财年		2014 财年		2013 财年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
仓储业务	39,647.30	99.01%	44,417.20	98.96%	39,001.80	98.25%	28,349.90	98.42%
其他	398.30	0.99%	468.50	1.04%	695.30	1.75%	456.50	1.58%
营业总收入	40,045.60	100.00%	44,885.70	100.00%	39,697.10	100.00%	28,806.40	100.00%

注：2015 年 4-12 月数据为未经审计数据。

发行人主营业务突出，2013-2015 财年及 2015 年 4-12 月，仓储业务的收入占营业总收入比例分别为 98.42%、98.25%、98.96%和 99.01%，仓储业务的收入主要为仓储租金收入和管理费收入，其中仓储租金收入最近三年及一期的金额为 27,790.30 万美元、38,452.10 万美元、44,058.50 万美元和 39,149.60 万美元，占营业总收入的比例分别为 96.47%、96.86%、98.16%和 97.76%；管理费收入最近三年及一期的金额分别为 456.40 万美元、430.50 万美元、358.70 万美元和 399.10 万美元，占营业总收入的比例分别为 1.58%、1.08%、0.80%和 1.00%。发行人其他收入占比很低，主要为政府补助和公共设施收入。

图表 11 发行人最近三年及一期营业总成本构成情况表

单位：万美元

科目	2015 年 4-12 月		2015 财年		2014 财年		2013 财年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
仓储业务	10,788.90	100.00%	11,898.30	100.00%	9,598.40	100.00%	7,362.50	100.00%
其他	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
营业总成本	10,788.90	100.00%	11,898.30	100.00%	9,598.40	100.00%	7,362.50	100.00%

注：2015 年 4-12 月数据为未经审计数据。

发行人的营业成本主要由资产及物业管理费和物业相关支出构成。2013-2015 财年及 2015 年 4-12 月，发行人的仓储业务的成本总金额分别为 7,362.50 万美元、9,598.40 万美元、11,898.30 万美元和 10,788.90 万美元，占营业总成本的比例均为 100%。

图表 12 发行人最近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：万美元

科目	2015 年 4-12 月		2015 财年		2014 财年		2013 财年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
仓储业务	28,858.40	99.65%	32,518.90	98.58%	29,403.40	97.69%	20,987.40	97.87%
其他	398.3	0.35%	468.50	1.42%	695.30	2.31%	456.50	2.13%
营业总毛利	29,256.70	100.00%	32,987.40	100.00%	30,098.70	100.00%	21,443.90	100.00%

注：2015 年 4-12 月数据为未经审计数据。

发行人 2013-2015 财年及 2015 年 4-12 月，仓储业务的毛利润金额分别为 20,987.40 万美元、29,403.40 万美元、32,518.90 万美元和 28,858.40 万美元，占营业总毛利的比例分别为 97.87%、97.69%、98.58%和 98.64%；其他业务的毛利润金额分别为 456.50 万美元、695.30 万美元、468.50 万美元和 398.30 万美元，占营业总毛利的比例分别为 2.13%、2.31%、1.42%和 1.36%。

图表 13 发行人最近三年及一期毛利率情况表

科目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
仓储业务	72.79%	73.21%	75.39%	74.03%
其他	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
营业毛利率	73.06%	73.49%	75.82%	74.44%

注：2015 年 4-12 月数据为未经审计数据

发行人 2013-2015 财年及 2015 年 4-12 月的营业毛利率均保持较高水平，分别为 74.44%、75.82%、73.49%和 73.06%。其中仓储业务的毛利率分别为 74.03%、75.39%、

73.21%和 72.79%。

（三）发行人主要板块业务情况

发行人为中国境内最大的专业现代物流仓储设施提供商，为客户提供了一整套综合的物流仓储设施相关的解决方案和产品，包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租，公司将整个物流设施价值链分成设计开发、物业管理、租赁销售等职能，为客户提供全面的解决方案来满足其在运营和金融方面的需求。目前，发行人主要产品为现代仓储物流园，主营业务包括仓储物流园的设计、开发、运营和仓储物流园的物业管理。

图表 14 发行人最近三年及一期所持有的仓储资产组合情况表

单位：百万平方米

仓储资产组合	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
完工稳定物业 ¹	10.78	9.57	7.39	6.23
完工未稳定物业 ²	1.98	1.52	1.32	0.65
其他设施 ³	0.81	0.72	0.75	0.76
在建物业/重新调整物业	5.71	4.64	3.56	3.14
土地储备	6.15	5.39	5.66	4.21
合计	25.43	21.83	18.69	14.98

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 93%以上的仓储物业项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业；

2、完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率为达到 93%以上的仓储物业项目，现代仓储行业内一般用此两种表述介绍仓储物业的状态

3、其他设施指停车场和堆场

图表 15 发行人最近三年及一期的仓储出租情况表

单位：万平方米、元/平方米/月

项目	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
总建筑面积（完工物业）	1,354.33	1,180.94	946.92	756.84
可供出租面积（完工物业）	1,318.51	1,167.06	936.84	752.41
实际出租面积（完工物业）	1,052.31	937.64	748.94	636.85
其中：完工稳定物业 ¹	986.82	917.77	733.94	621.29
完工未稳定物业	65.49	19.87	15	15.56
出租率（%）（完工稳定物业）	88%	90%	92%	91%
平均租金水平（完工稳定物	33.26	32.25	30.64	28.98

项目	2015年12月31日	2015年3月31日	2014年3月31日	2013年3月31日
业)				

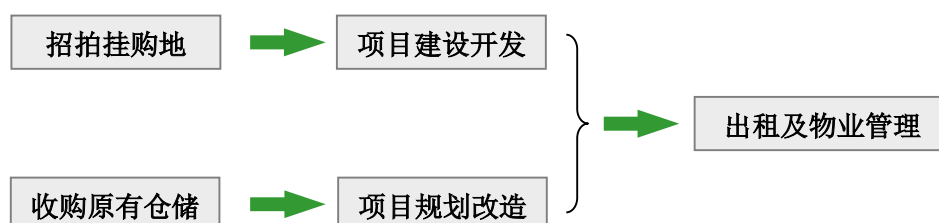
注：1、完工稳定物业和完工未稳定物业包含了其他设施（停车场和堆场）的相应面积。

发行人的仓储业务保持较高的出租水平，最近三年及一期完工稳定物业的出租率分别为 91%、92%、90%和 88%，基本保持在 90%左右；平均租金水平保持平稳增长态势，最近三年及一期平均租金水平分别为 28.98 元/平方米/月、30.64 元/平方米/、32.25 元/平方米/和 33.26 元/平方米/月。

1、总体业务运行模式

发行人目前的仓储项目开发模式为根据市场需求，发行人选址通过招拍挂拿地，建设物流园区并提供配套物流设施，最终出租给客户使用，同时由专门的资产管理团队提供物流咨询服务。此外，考虑目前国内土地指标较紧张，为合理控制成本，发行人也通过并购或合资的形式，收购现有的物流仓储资产项目，并进行重新规划改造后出租给下游客户。发行人目前以拿地自建为主，对外收购原有仓储并加以规划改造的业务占比不大。

图表 16 发行人仓储项目总体运行模式图



1) 招拍挂购地阶段

发行人的仓储项目开发采取的是项目制公司管理模式，项目公司绝大部分均由发行人在境外子公司投资设立境内子公司或合营公司来取得土地。

在拿地或是收购原有仓储模式下，发行人的拿地或者是收购原有仓储项目选址决策流程如下：各区域业务人员结合所在地区的工业用地或是仓储用地的出让计划，初步报送拿地需求至发行人内部的投资决策委员会。项目业务人员拿地的主要几个考虑因素为：①人均 GDP 水平；②仓储设施预先招租情况；③当地市场仓储物流园区的租金水平；④内部收益率等。发行人内部投资决策委员会通过分析项目拟投资区域的经济、仓储租赁市场、项目预算及未来现金流等情况做出购地的决策。

由于对于工业用地或是仓储用地的出让，各地政府更看重的是投资方的综合运营能力，希望投资方能够为当地经济带来更大的贡献。因此，发行人凭借较强的现代物流仓

储运营能力能够以最优竞争优势的综合方案获取低成本的仓储项目用地。

图表 17 发行人最近三年及一期的土地储备情况表

单位：万平方米

项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
新增土地储备占地面积	448.80	521.69	650.48	563.47
新增土地储备建筑面积	300.32	329.02	405.95	416.20
年末土地储备建筑面积	614.54	538.71	566.29	420.59
年末土地储备占地面积	927.93	835.00	874.09	656.51

2013 财年-2015 年 12 月，发行人新增土地储备占地面积分别为 563.47 万平方米、650.48 平方米、521.69 平方米和 448.80 万平方米，保持较为稳定的发展态势；发行人新增土地储备的建筑面积分别为 416.20 万平方米、405.95 万平方米、329.02 万平方米和 300.32 万平方米。

2013 财年-2015 年 12 月末，发行人年末土地储备建筑面积分别为 420.59 万平方米、566.29 平方米、538.71 平方米和 614.54 万平方米；年末土地储备占地面积 656.51 万平方米、874.09 平方米、835.00 平方米和 927.93 万平方米，发行人土地储备占地面积基本在 800 万平方米左右。

截至 2015 年 12 月末，发行人主要的拿地或是收购原有仓储设施的业务部局主要在沿海省会城市及经济处于上升期的城市，主要集中在一、二线城市的主要交通枢纽地带，如北京、上海、广州、天津、苏州、深圳、宁波、青岛、珠海、成都等。

图表 18 发行人最近一年及一期的土地储备情况表

日期	区域	土地储备占地面积	土地储备建筑面积
2015 年 12 月 31 日	北部	283.13	163.25
	东部	256.83	189.27
	南部	122.42	77.40
	中西部	265.55	184.61
	合计	927.93	614.54
2015 年 3 月 31 日	北部	289.57	170.45
	东部	244.67	166.90
	南部	110.60	63.46
	中西部	190.15	137.90
	合计	835.00	538.71

注：1、北部指的是北京、天津、辽宁、黑龙江、吉林、河北等省或直辖市；2、东部指的是山东、上海、江苏、浙江、安徽等省或直辖市；

3、南部指的是广东、广西、福建、云南等省；

4、中西部指的是四川、陕西、重庆、湖南、河南、湖北、贵州等省或直辖市。

2) 项目建设开发阶段

发行人在获取招拍挂土地后在 3-6 月内完成仓储项目的规划设计工作，所有的仓储项目建设开发或是改造项目均由第三方总建筑承包商负责承建。发行人依据以往合作情况，建立了一批约 40-50 家总建筑承包商合作伙伴名单，针对每个新建项目发行人进行公开招标以此选取合作总建筑承包商。

发行人自建的仓库区分标准库和定制库。标准库一般为双面对开的仓储，一面装载入仓储物品，然后从另外一面运输分销出去的仓库；而定制库是对于合作年限较久，且有特定存储需求的客户，发行人专门为其设计有特定用途的仓库。由于定制库较标准库的建设内容较多、个性化程度更高，因此定制库的开发成本较标准库高，同时其租金水平也随之高于标准库。

发行人新建开发的仓储项目的平均建设期为 12-18 个月，项目的工程款支付进度安排为：项目开工时预付 20%-30%给建筑总包商，剩余款项待监理商出具监理报告后按进度支付。此外，为确保工程进度，发行人同时监控建筑总包商对分包商工程款的支付情况，实现工程款资金完全用于项目的封闭管理。同时，尾款在工程质保期之后支付给建筑总包商。

针对收购而来的仓储项目，发行人大部分为采取依据下游租户的需求进行重新规划改造的管理运行模式。

3) 出租及物业管理阶段

对于新建物流园，第一年为建设期及招租期、第二年为租赁稳定期。目前发行人完工稳定物业的出租率在 90%左右。同时，发行人分别在总部和区域公司建立了专门的仓储销售团队，负责仓库的招商引租。

发行人已建仓储项目布局全国，多数分布于东部地区，已建仓储项目的出租率维持在较高水平，月平均租金稳步上升。

图表 19 发行人截至 2015 年 12 月末分区域仓储出租情况表

单位：个、万平方米、元/平方米/月

区域	仓储物流园数目	总建筑面积（完工物业）	可供出租面积（完工物业）	可供出租面积（完工稳定物业）	出租率（完工稳定物业）	平均租金水平（完工稳定物业）
北部	26	247.11	243.20	214.51	79%	44.42
东部	73	723.35	695.78	589.33	90%	32.15
南部	15	123.28	120.71	107.79	95%	32.85
中西部	23	260.59	258.82	211.36	89%	26.50

区域	仓储物流园数目	总建筑面积 (完工物业)	可供出租面积 (完工物业)	可供出租面积 (完工稳定物业)	出租率(完工 稳定物业)	平均租金水平 (完工稳定 物业)
合计	137	1,354.33	1,318.51	1,122.98		

图表 20 发行人截至 2015 年 3 月末分区域仓储出租情况表

单位：个、万平方米、元/平方米/月

区域	仓储物流园数目	总建筑面积 (完工物业)	可供出租面积 (完工物业)	可供出租面积 (完工稳定 物业)	出租率(完工 稳定物业)	平均租金水平 (完工稳定 物业)
北部	24	225.49	221.80	194.42	86%	42.28
东部	62	634.37	628.74	546.72	92%	31.01
南部	13	105.80	103.54	95.15	97%	32.60
中西部	20	215.28	212.98	178.57	88%	25.05
合计	119	1,180.94	1,167.06	1,014.86		

注：完工稳定物业和完工未稳定物业包含了其他设施（停车场和堆场）的相应面积

(1) 主要合作的客户

发行人选择合作的客户侧重于大中型客户，涵盖全球 500 强企业、跨国企业及国内大型企业集团等。从行业区分，则发行人的主要客户行业为第三方物流行业、电商零售行业、制造行业和医药行业：1) 在第三方物流行业的主要合作客户有百世物流、德邦物流、顺丰快递等；2) 在电商零售行业的主要合作客户为京东商城、唯品会、亚马逊等；3) 在制造行业的主要合作客户有阿迪达斯、三星、施耐德、大众汽车、博世等；4) 在医药行业的主要合作客户为上海医药、国药集团、广药集团等。

目前，凭借发行人的仓储项目网络化、规模化优势，普洛斯洛华在中国境内的仓储客户组合变得极为多元化，截至 2015 年 12 月末已拥有超过 700 家来自不同行业的租户。

图表 21 发行人最近一年及一期的前 10 大租户情况表

期间	排名	租户	租赁面积占比	行业
2015 年 4-12 月	1	百世物流	4.9%	第三方物流
	2	京东	4.5%	零售
	3	德邦	3.3%	第三方物流
	4	唯品会	2.4%	零售
	5	亚马逊	1.9%	零售
	6	海尔日日顺	1.7%	第三方物流
	7	礼才物流	1.7%	第三方物流
	8	顺丰	1.5%	第三方物流
	9	中外运	1.4%	第三方物流

期间	排名	租户	租赁面积占比	行业
	10	全球物流	1.3%	第三方物流
		合计	24.6%	
2015 财年	1	京东	3.7%	零售
	2	德邦	3.7%	第三方物流
	3	百世物流	3.6%	第三方物流
	4	亚马逊	3.0%	零售
	5	礼才物流	1.9%	第三方物流
	6	唯品会	1.7%	零售
	7	海尔日日顺	1.4%	第三方物流
	8	中外运	1.4%	第三方物流
	9	全球物流	1.3%	第三方物流
	10	山九物流	1.2%	第三方物流
		合计	22.9%	

发行人在中国境内的最近一年及一期的前 10 名仓储租户占据总租赁面积不超过 25%，不存在依赖单一租户的风险，且客户为大多为城市配送相关的第三方物流企业和电商零售企业，刚性需求较大。

（2）租赁期限

发行人与客户签订的租赁合约一般为 3-5 年。对于定制仓客户，租赁期限基本要求 10 年，目前发行人与下游租赁客户的租约的到期日离报告期截止日 2015 年 12 月 31 日平均为 2.6 年。对于租赁客户提前解约的情况，依据发行人与承租人签订的租赁合同协议，需要承租人继续支付后续的仓储租金。因此，发行人能够有效的降低租户的违约风险，确保租金收入稳定增长。

（3）租金水平

租金根据当地市场价格定价，由于发行人的仓库管理水平较高以及较好的品牌认知度和仓储位置布局，因而可以获得较高的市场认同和高于市场平均水平的租金。仓储租金的结算模式签订租约时租户需预交租金保证金，后续的租金为按月或按季现金支付。

（4）仓储物流园的物业管理

发行人将全部仓储物流园区的物业管理工作外包给第三方物业管理公司，由第三方物业管理公司负责对物流园区的安全、保洁、维护等工作，发行人按月向第三方物业管理公司支付物流园区的物业管理费。同时在年末，发行人会对仓储物流园的第三方物业管理公司的服务情况展开调研，如出现租户满意水平较低的情况，发行人则会将更换第

三方物业管理公司，以确保租户的服务满意度。

（四）发行人在建及拟建项目情况

（1）发行人在建项目情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人主要的在建工程均取得了相关的项目批复文件及环境评估文件，符合相关法律法规的规定，符合国家相关政策。发行人主要的在建工程及拟建工程情况如下：

图表 22 发行人截至 2015 年 12 月 31 日主要在建工程情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设周期	计划总投资金额	已投资金额	资金来源
1	上海宝山电子商务供应链管理平 台项目	2013 年 3 月 -2016 年 3 月	112,322	92,998	自有资金和 借款各 50%
2	西安高新区环普产业园扩建项目	2014 年 3 月 -2017 年 12 月	85,418	37,939	自有资金和 借款各 50%
3	普洛斯（郑州）物流园 B 区项目	2014 年 8 月 -2016 年 10 月	49,090	29,889	自有资金和 借款各 50%
4	普洛斯宁河物流园	2014 年 3 月 -2016 年 11 月	41,730	21,004	自有资金和 借款各 50%
5	昆山高新普洛斯仓储有限公司仓 储物流园项目	2014 年 12 月 -2016 年 9 月	48,940	23,718	自有资金和 借款各 50%
6	普洛斯（重庆）城市配送物流中 心项目（二三期）	2013 年 2 月 -2017 年 6 月	38,850	33,903	自有资金和 借款各 50%
7	石排东立—普洛斯现代供应链管 理基地项目	2013 年 12 月 -2017 年 9 月	47,450	25,047	自有资金和 借款各 50%
8	普洛斯佛山丹灶物流园项目	2015 年 3 月 -2017 年 4 月	48,340	28,774	自有资金和 借款各 50%
9	沈阳环普国际产业园项目	2014 年 3 月 -2017 年 3 月	36,124	27,308	自有资金和 借款各 50%
	合计		508,264	320,580	

注：建设周期起始日指设计开工日，即开始设计的日期，并非实际的物理动工日；建设周期终止日指项目竣工并投入使用的日期。

截止 2015 年 12 月 31 日，发行人在建项目简介如下：

1、上海宝山电子商务供应链管理平台项目

普洛斯(上海)宝山国际供应链管理平台项目位于上海宝山石洞口经济小区，项目地理位置优越，南至大理港，北至知仁路，西至云天路，东至老蕴川路。本项目将成为宝山地区综合性供应链管理及现代服务业示范项目，并且本项目利用先进的建筑以及节能技术，成为上海首个绿色生态供应链平台。项目主要建设 2 栋双层坡道仓库。此项目发行人占股比为 55.88%，项目总投资 11.23 亿元，资本金 5.62 亿元。本项目已取得土地

证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 9.30 亿元，预计于 2016 年 3 月全部完工。

2、西安高新区环普产业园扩建项目

西安高新区环普产业园扩建项目位于西安高新区软件新城板块，靠近西三环和绕城高速。该项目是西北最大的科技研发园区，园区设有 2 万平米的配套街区，提供全方位的研发办公生活环境。此项目发行人占股比为 46.67%，扩建项目总投资 8.54 亿元。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 3.79 亿元，项目预计于 2017 年 12 月完工。

3、普洛斯（郑州）物流园 B 区项目

普洛斯（郑州）物流园 B 区项目位于中国中西部河南省郑州国际物流园区。一期建设 3 栋双层坡道仓库及相关配套用房已完工，二期建设 2 栋双层坡道仓库在建。项目由发行人 100%控股。项目总投资 4.91 亿元（一期 3.18 亿元，二期 1.73 亿元），资本金 2.46 亿元（一期 1.59 亿元，二期 0.87 亿元）。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 2.99 亿元，项目预计于 2016 年 10 月完工。

4、普洛斯宁河物流园项目

普洛斯宁河物流园位于天津市宁河县现代产业区内。项目主要建设 7 栋单层仓库。此项目发行人占股比为 55.88%。项目总投资 4.17 亿元，资本金 2.09 亿元。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 2.10 亿元，项目一期 3 栋仓库预计于 2016 年 3 月完工，二期 4 栋仓库预计于 2016 年 11 月完工。

5、昆山高新普洛斯仓储有限公司仓储物流园项目

昆山高新普洛斯仓储有限公司仓储物流园项目（普洛斯昆山玉山物流园）位于昆山高新技术产业开发区内。项目主要建设 1 栋单层仓库、4 栋双层仓库及相关配套用房。此项目发行人占股比为 55.88%。项目总投资 4.89 亿元，资本金 2.45 亿元。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规

法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 2.37 亿元，项目预计于 2016 年 9 月完工。

6、普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目（二三期）

普洛斯（重庆）城市配送物流中心地处重庆主城区南大门的巴南区，位于国家级的重庆公路物流基地内。普洛斯（重庆）城市配送物流中心地处渝湘高速南彭出口处，西邻渝黔高速，北接内环高速，南接绕城高速，交通位置地理位置优越。该中心通过内外环高速和“五横六纵”的城市快速通道，与重庆都市圈、工业园区以及成渝经济圈便捷联系，是重庆城市物流配送物流的枢纽性节点。项目主要建设一期 6 栋单层仓库已完工，二期 4 栋单层仓库在建，三期 2 栋单层仓库及相关配套用房在建。项目由发行人 100% 控股。在建项目总投资 3.9 亿元。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 3.39 亿元，在建项目预计于 2017 年 6 月完工。

7、石排东立—普洛斯现代供应链管理基地项目

石排东立—普洛斯现代供应链管理基地位于中国广东省东莞市石排镇，地处于珠三角地区核心区域，定位于为零售及电子商务企业、快递运输、汽车零部件配送产业、医药及冷链物流客户提供量身定制的仓储设施。项目主要建设 3 栋单层仓库和 2 栋双层坡道仓库。项目由发行人 100% 控股。项目总投资 4.74 亿元（一期 2.18 亿元，二期 2.56 亿元），资本金 2.37 亿元（一期 1.09 亿元，二期 1.28 亿元）。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 2.50 亿元，一期预计 2015 年 10 月完工，二期项目预计于 2017 年 9 月完工。

8、普洛斯佛山丹灶物流园项目

普洛斯佛山丹灶物流园位于广东省佛山市南海区丹灶镇，临近多条高速公路及“珠三角”区域的多个主要城市。项目由发行人 100% 控股。项目总投资 4.83 亿元，资本金 2.45 亿元。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 2.88 亿元，项目预计于 2017 年 4 月完工。

9、沈阳环普国际产业园项目

沈阳环普国际产业园地处沈阳经济开发区宝马新城核心区，为企业提供高标准工业

生产厂房及配套的基础设施，园区客户所从事的行业主要集中在汽车零部件、机械加工、装备制造、等主导产业，为宝马整个产业链提供配套服务。项目主要建设单层厂房和仓库。项目发行人占股比为 25.5%，一期项目总投资额 3.61 亿元。本项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关文件，符合国家相关法律法规的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 2.73 亿元，项目预计于 2017 年 3 月完工。

截至报告日，发行人主要在建工程项目均有取得项目备案批准、土地证、建设工程规划许可证、施工许可证等相关证件，符合国家相关法律法规的要求。

（2）发行人拟建项目情况

图表 23 截至2015年12月31日发行人主要拟建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	计划建设周期	计划总投资金额	计划资金来源	当前工程进度情况
1	普洛斯（双流）仓储设施项目	2016 年 3 月 -2017 年 8 月	43,270	自有资金和 借款各 50%	尚未物理动 工
2	普洛斯重庆空港北物流园	2016 年 6 月 -2017 年 5 月	38,330	自有资金和 借款各 50%	尚未物理动 工
3	普洛斯长沙望城经开物流园	2015 年 12 月 -2017 年 3 月	11,740	自有资金 6290 万，其 余借款	尚未物理动 工
4	普洛斯西咸秦汉物流园项目 I 期	2015 年 12 月 -2017 年 3 月	21,480	自有资金和 借款各 50%	尚未物理动 工
	合计		114,820		

截止 2015 年 12 月 31 日，发行人主要拟建项目简介如下：

1、普洛斯（双流）仓储设施项目

普洛斯（双流）仓储设施项目位于成都市双流县。项目主要建设 3 栋双层坡道仓库及相关配套用房。此项目发行人占股比为 55.88%。项目总投资 4.33 亿元，资本金 2.16 亿元。本项目已取得土地证等相关文件，本项目截至募集说明书摘要披露日已获得土地、环评和立项等批复文件，符合合法合规性的要求。

截至 2015 年 12 月 31 日，本项目已完成投资 1.63 亿元；本项目于 2016 年 3 月动工，预计于 2017 年 8 月完工。

2、重庆普嘉仓储服务有限公司--普洛斯重庆空港北物流园

重庆普嘉仓储服务有限公司成立于 2015 年 8 月 27 日，注册资本 3090 万美元，法定代表人为东方浩，注册地址为重庆市江北区海尔路 319 号 4-2-75，经营范围为仓储服

务（不含危险品）；仓储设施的经营、管理及相关的咨询和服务等。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对重庆普嘉仓储服务有限公司的持股比例为 100%。

本项目位于重庆市两江新区两路组团 K 标准分区（重庆市空港），土地面积 134,838 平方米，计划建造四栋仓库和一栋综合楼，总建筑面积为 103,207 平方米。项目计划总投资 3.833 亿元，其中自有资金投入 1.916 亿元，截至 2015 年 12 月 31 日，本项目资本金到位 1,500 万美元。本项目截至募集说明书摘要披露日已获得土地、环评和立项等批复文件，符合合法合规性的要求。

项目预计于 2016 年 6 月动工，并计划于 2017 年 5 月建设完成并投入使用。

3、长沙普丰仓储有限公司--普洛斯长沙望城经开物流园项目

长沙普霞仓储有限公司成立于 2015 年 6 月 10 日，注册资本 6,290 万元，法定代表人为陈雷，注册地址为湖南望城经济技术开发区同心路 1 号夹层 02，经营范围为仓储服务，仓储设施的经营、管理及相关的咨询和服务。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对长沙普霞仓储有限公司的持股比例为 100%。

本项目位于长沙市望城经济技术开发区，项目已获得土地、环评和立项等批复文件，符合合法合规性的要求。

项目于 2015 年 12 月设计开工，并计划于 2017 年 3-4 月竣工并投入使用。

4、普健（西咸新区）仓储有限公司--普洛斯西咸秦汉物流园项目

普健（西咸新区）仓储有限公司成立于 2014 年 12 月 4 日，注册资本 2,270 万美元，法定代表人为陈雷，注册地址为西咸新区秦汉新城蓝池大道中段规划展览中心 A013 室，经营范围为仓储设施的经营管理及相关咨询和服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对普健（西咸新区）仓储有限公司的持股比例为 100%。

本项目位于西安市西咸新区秦汉新城。本项目计划总投资为 2.791 亿元，其中自有资金投入 13,960 万元，截至 2015 年 12 月 31 日，本项目资本金已到位 11,760.95 万元。本项目已获得土地、环评和立项等批复文件，符合合法合规性的要求。

项目 I 期于 2015 年 12 月正式动工，并计划于 2017 年 3 月竣工并投入使用。

（五）发行人的主要资质

发行人从事的仓储物流业务无相关资质要求。

（六）发行人竞争优势

按照仓储物业的总建筑面积计算，发行人是中国境内最大的现代物流设施提供商。中国是世界第二大经济体，是非常具有潜力的市场。发行人为国内物流地产行业的领军企业，竞争优势主要体现在：

（1）卓越的品牌

作为全球和中国市场领先的现代物流设施提供商，普洛斯品牌帮助发行人吸引了众多国际客户和本地客户，并在客户中享有良好的声誉。发行人不论是在物流仓储设施的质量上还是提供给客户的服务上，都设立了高标准，使得普洛斯的品牌在客户的眼中代表了卓越的品质和优秀的服务。客户的保留率高，也反映出客户对发行人高品质产品和服务的需求。

（2）优秀的本土化团队

发行人拥有一支经验丰富的管理团队，深刻了解本土市场的同时具备国际化视野，致力于将国际经验和本土知识相结合，能够深入理解并快速响应客户的需求，带领公司取得了出众的业绩。发行人自 2003 年前后进入中国市场后，坚持通过自主购地开发、收购、合作等方式，获得了大量的优质土地储备，形成了覆盖国内主要城市的仓储物流网络。

发行人对每个项目都采用研究驱动、规范、制度化的投资流程。投资委员会根据事先约定的投资标准来评估项目。发行人在开发过程中进行广泛的可行性研究并与当地政府密切合作来制定在物流园区的总体规划。发行人专业严谨的投资策略和流程保障了公司的良好业绩表现。

（3）网络规模

截止 2015 年 12 月 31 日，发行人拥有 1,360 万平方米的完工物业，位居全国仓储物流行业第一。发行人在中国的庞大物流设施网络、现代化的物流仓储设施，方便客户增加现有节点仓储面积或扩展物流网络节点，来适应其自身业务的增长。约有 50% 的客户群与普洛斯中国在多个城市达成合作，同时约超过一半的新租赁和扩租面积来自于现有客户的扩展需求。

发行人的网络规模为客户提供灵活的解决方案，可以帮助客户快速建立满足需求的物流网络，并提供弹性扩展空间，支持客户提高物流效率，同时增加客户粘性，实现客户业务与发行人业绩的共同成长。

（4）多元化收入基础

发行人拥有多元化的客户基础，包括 700 余家来自不同行业的客户，租户在中国 38 个城市租赁了发行人持有的 822 栋仓库。发行人的租户包括大中型的跨国和本土企

业，涵盖了第三方物流、零售、工业制造、贸易等行业。这些租户服务的终端用户更是涉及了大量的行业，如电子、快消品、零售/快餐连锁、一般物流服务、汽车及零部件、医药/医疗器械和机械等。优质且多元化的租户结构、广泛的行业覆盖使得发行人能够最大程度地分散经营风险，增强持续盈利能力。

（5）增值的集成解决方案

发行人提供了一套综合的物流设施相关的解决方案和产品，包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租。公司将整个物流设施价值链分成设计开发、物业管理、租赁销售等职能，为客户提供全面的解决方案来满足其在运营和金融方面的需求。基于从设计开发到设施管理的综合实力，发行人全面规划综合开发中国的物流仓储设施，主要包括以下方面：

1) 对相关的区域、城市、特定项目进行可行性研究。公司的投资过程是由研究驱动、规范并且制度化的。

2) 从项目开发前至开发结束，公司会与当地政府紧密合作，了解他们的需求和期望，以此制定经济上可行的总体开发规划。这会鼓励地方政府支持普洛斯竞标位置优越的土地，使得公司为客户提供成本更优、时效更高的解决方案。

3) 公司会密切参与整个项目的开发过程，确保项目按计划的进度完成。开发完成的物流设施是严格按照标准建造的，以满足跨国企业客户和本土企业客户的高标准需求。

4) 对于完工的物流仓储设施，为了确保设施质量，公司会提供持续的设施管理和客户服务，包括定期的维护检查等。

通过向客户提供集成解决方案的商业模式，发行人大幅提高了自身产品的竞争力，能够更好的吸引和保留客户，维护发行人的市场领先地位。

（6）规模经济效益

作为中国最大的物流仓储设施供应商，发行人通过在建造合同与物业管理合同的谈判，以及优化人力资源和信息系统来降低成本。发行人拥有高出租率的现代化物流设施。发行人的现代化物流仓储设施安全高效、环境友好、空间利用充分；现代化设备设施、运作效率高；安全设施及管理便利及其他增值特点。中国地区的完工稳定物业的出租率在 2014 财年末和 2015 财年均达到 90%左右。同时，仓储租金收入在此期间也维持在一个稳定的水平，通过提供高品质的仓储物业，发行人也可以获得市场的高度认可。

第五节 财务会计信息

公司成立于 2013 年 10 月 15 日，2014 年 5 月，普洛斯集团拟将 CLH Limited 名下所有中国境内的项目公司以及 GLPH Limited 名下的普洛斯投资管理（中国）有限公司注入本公司，为了顺利引入中国境内的战略投资者，公司针对普洛斯集团拟注入的以上公司及本公司编制了 2013 年度及 2014 年度汇总财务报表。2013 及 2014 年度汇总财务报表的编制基础为假设 CLH Limited 和 GLPH Limited 为一个合并集团并持续经营，并按照类似于权益结合法的入账方法编制。除投资性房地产与划分为可供出售的金融工具按公允价值入账外，公司 2013 及 2014 年度财务报表的编制均以历史成本作为计量基准。

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司 2013 财年，2014 财年，2015 财年和 2016 财年前三季度的财务状况、经营成果和现金流量。除有特别注明外，本节中出现的 2013 财年、2014 财年、2015 财年和 2016 财年前三季度的财务信息均来源于公司按香港会计准则编制的财务报告。

公司 2013 财年及 2014 财年汇总财务报表所包含的资产及负债和 2015 财年合并财务报表所包含的资产及负债具备完全延续性。公司 2013 财年及 2014 财年汇总财务报表，2014 财年母公司财务报表，以及 2015 财年母公司财务报表及合并财务报表审计师为毕马威会计师事务所（KPMG），公司近三年审计报告均为标准无保留意见。2015 年 4-12 月合并财务报表为发行人真实经营的报表，但未经审计。

一、最近三年及一期财务报表

（一）合并资产负债表主要数据

图表 24 合并资产负债表主要数据

单位：万美元

	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
非流动资产：				
投资性房地产	1,025,929.40	928,155.40	739,597.00	596,956.80
对合营企业投资	35,573.60	29,324.60	26,092.20	23,061.70
厂房及设备	666.30	669.00	672.00	729.80
商誉及无形资产	33,399.90	33,500.50	33,725.00	33,949.50
其他长期投资	67,491.20	9,538.40	9,233.70	8,040.80
递延所得税资产	506.70	2,553.80	2,117.50	1,788.60
其他非流动资产	5,951.50	4,971.50	2,877.20	2,378.80
非流动资产合计	1,169,518.60	1,008,713.20	814,314.60	666,906.00

	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
流动资产：				
应收及其他应收款项	44,976.80	33,498.30	34,435.80	26,121.80
现金及现金等价物	98,624.30	90,636.70	117,466.60	62,244.60
划分为持有待售的资产	8,444.80	-	-	4,997.70
流动资产合计	152,045.90	124,135.00	151,902.40	93,364.10
股东权益：				
股本	695,082.50	695,082.50	196,243.90	186,237.20
储备	71,853.80	46,116.60	263,812.60	224,602.60
少数股东权益	164,208.60	150,247.50	136,558.60	79,685.90
权益总额	931,144.90	891,446.60	596,615.10	490,525.70
非流动负债：				
贷款及长期借款	90,702.00	70,664.60	54,025.00	60,417.90
递延所得税负债	91,040.40	81,311.70	66,464.20	54,435.50
其它非流动负债	101,833.20	7,011.40	176,875.20	98,905.80
非流动负债合计	283,575.60	158,987.70	297,364.40	213,759.20
流动负债：				
贷款及短期借款	12,641.80	9,361.40	13,508.70	7,791.00
应付及其他应付款项	92,164.60	71,423.70	57,739.80	47,631.30
应交税金	2,037.60	1,628.80	989.00	562.90
流动负债合计：	106,844.00	82,413.90	72,237.50	55,985.20
负债合计	390,419.60	241,401.60	369,601.90	269,744.40
负债及股东权益合计	1,321,564.50	1,132,848.20	966,217.00	760,270.10

（二）合并利润表主要数据

图表 25 合并利润表主要数据

单位：万美元

	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
营业收入	39,647.30	44,417.20	39,001.80	28,349.90
其他收入	398.30	468.50	695.30	456.50
减：资产及物业管理费	370.90	331.60	580.80	547.80
物业相关支出	10,418.00	11,566.70	9,017.60	6,814.70
其他费用	7,378.00	7,496.20	6,429.60	5,413.00

	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
营业收入净额	21,878.70	25,491.20	23,669.10	16,030.90
加：应占合营企业利润（扣除所得税费用）	1,712.40	1,580.60	2,632.00	1,583.80
包含应占合营企业利润的营业利润	23,591.10	27,071.80	26,301.10	17,614.70
减：净财务费用	3,637.30	4,682.60	6,923.90	6,627.70
加：营业外收入	163.00	546.30	470.40	109.10
投资性房地产公允价值变动及所得税前利润	20,116.80	22,935.50	19,847.60	11,096.10
加：投资性房地产公允价值变动	48,685.70	40,530.70	33,094.40	27,441.10
税前利润	68,802.50	63,466.20	52,942.00	38,537.20
减：所得税费用	18,401.30	16,720.90	13,212.50	10,391.50
净利润	50,401.20	46,745.30	39,729.50	28,145.70
归属于：本公司股东	40,535.80	38,800.00	35,772.60	24,109.30
少数股东	9,865.40	7,945.30	3,956.90	4,036.40

（三）合并现金流量表主要数据

图表 26 合并现金流量表主要数据

单位：万美元

	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
经营活动产生的现金流量：				
税前利润	68,802.50	63,466.20	52,942.00	38,537.20
调整项：	-			
无形资产摊销	176.20	224.50	224.50	224.50
厂房与设备的折旧	229.00	302.60	254.20	226.50
投资性房地产处置利得	-	-199.10	-	-
厂房及设备的处置损失	-11.20	-	47.00	0.60
附属公司与合营企业处置利得	-	-299.50	-3.60	-
可供出售资产的处置利得	-	-	-506.20	-
附属公司清算收益	-51.90	-51.40	-	-1.30
附属公司收购收益	-99.90	-	-	-111.70
应占合营企业利润	-1,712.40	-1,580.60	-2,632.00	-1,583.80
投资性房地产公允价值变动	-48,685.70	-40,530.70	-33,094.40	-27,441.10

	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
应收及其他应收款项减值损失（转回）/确认	490.00	-173.90	73.10	100.80
以权益结算的股份支付交易	410.20	276.60	215.40	163.60
净财务费用	3,637.30	4,682.60	6,923.90	6,627.70
现金流量小计	23,184.10	26,117.30	24,443.90	16,743.00
营运资本变动：				
应收及其他应收款项	-7.10	3,161.70	-5,060.20	-2,563.50
应付及其他应付款项	929.40	696.00	-7,621.90	6,634.50
经营活动产生的现金	24,106.40	29,975.00	11,761.80	20,814.00
已付税金	-1,771.40	-2,286.30	-1,215.30	-937.70
经营活动产生的现金流量净额	22,335.00	27,688.70	10,546.50	19,876.30
投资活动产生的现金流量：				
收购附属公司（扣除收购所得现金）	-17,649.40	-9,789.50	-2,641.80	-14,849.70
从少数股东收购附属公司股份	-	-1,437.80	-2,382.10	-3,149.10
收购投资性房地产	-	-2,817.90	-	-
处置附属公司（扣除所出售的现金）	-	2,307.30	402.60	-
处置可供出售资产	4,222.40	-	5,429.20	-
处置投资性房地产	-	2,419.80	-	236.50
投资性房地产开发支出	-76,658.80	-111,490.00	-95,078.80	-84,535.20
从合营企业借款	-	-	3,192.50	-
向合营企业贷款	-622.80	-2,506.90	-392.50	-185.00
处置厂房及设备所得	-	-	180.70	2.20
购入厂房及设备	-262.30	-291.30	-415.30	-254.50
已收取的利息收入	534.80	681.70	626.90	973.60
对合营企业的资本投入	-7,076.20	-1,361.00	-204.80	-3,907.00
支付以前年度收购子公司形成的收购价款	-	-	-	-
子公司股息和利息收入预扣税款	-345.30	-	-	-
支付投资性地产保证金	-	-	-	-342.60
购买其他投资支付的现金	-33,853.50	-	-	-

	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
已收取合营企业股息	-	-	-	234.10
向少数股东贷款	-980.80	-	-	-
向第三方贷款	-5,393.30	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-138,085.20	-124,285.60	-91,283.40	-105,776.70
筹资活动产生的现金流量：				
普通股发行（扣除交易成本）	-	235,098.20	-	-
少数股东出资额	5,912.20	3,581.60	3,829.00	5,686.70
向少数股东出售附属公司股份	-145.00	-	50,843.80	-
新增控股公司贷款	105,696.10	7,946.40	87,098.40	75,706.70
偿还控股公司贷款	-	-180,600.70	-	-7.90
新增银行贷款	40,361.60	26,279.20	10,264.60	24,637.00
偿还银行贷款	-18,980.10	-17,716.60	-11,661.40	-28,545.60
已付利息	-4,226.40	-4,886.60	-4,807.00	-4,465.40
少数股东股息支付	-1,071.70	-436.70	-	-
偿还少数股东贷款	-1,245.00	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	126,301.70	69,264.80	135,567.40	73,011.50
现金及现金等价物（减少）/增加的净额	10,551.50	-27,332.10	54,830.50	-12,888.90
期初现金及现金等价物	90,636.70	117,466.60	62,244.60	74,741.60
外币汇率变动的影响	-2,563.90	502.20	391.50	391.90
期末现金及现金等价物	98,624.30	90,636.70	117,466.60	62,244.60

（四）母公司资产负债表主要数据

图表 27 母公司资产负债表主要数据

单位：万美元

项目	2015年12月31日	2015年3月31日	2014年3月31日
非流动资产			
对附属公司的投资	656,788	582,145	1
对附属公司的借款	90,538	103,068	-
其他资产	-	-	-
非流动资产合计	747,326	685,213	1

项目	2015年12月31日	2015年3月31日	2014年3月31日
流动资产			
应收及其他应收款项	29,821	18,023	65,655
现金及现金等价物	6,520	3,992	-
流动资产合计	36,342	22,015	65,655
流动负债			
应付及其他应付款项	15,395	9,076	65,656
应交税金	134	141	-
流动负债合计	15,529	9,217	65,656
长期负债	104,822	-	-
流动负债净额	20,813	12,798	-1
总资产减流动负债	768,139	698,011	0
净资产	663,317	698,011	0
股本及储备			
股本和其他法定资本公积	661,892	695,083	1
储备	1,424	2,929	-1
权益总额	663,317	698,011	0

（五）母公司利润表主要数据

图表 28 母公司利润表主要数据

单位：万美元

项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年
营业收入	-	-	-
其他业务收入	-	7	-1
其他费用	-445	-1,741	-
营业损失	-445	-1,734	-1
净财务费用	1,439	2,722	-
营业外收入	378	-	-
税前利润	1,372	988	-1
所得税费用	-14	-141	-
净利润/（亏损）	1,358	847	-1

（六）母公司现金流量表主要数据

图表 29 母公司现金流量表主要数据

单位：万美元

项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年
经营活动产生的现金流量			
税前利润	1,372	988	-1
调整：			
财务收入净额	-1,439	-2,722	-
营运资金变动前营运亏损	-67	-1,734	-1
其他应收款项增加额	-11,798	-18,000	-65,655
其他应付款项增加额	6,319	8,055	65,656
经营活动使用的现金流量净额	-5,546	-11,679	0
投资活动产生的现金流量			
收回对附属公司的借款/（对附属公司的借款）	12,530	-100,917	-
已收取的利息收入	8	26	-
对附属公司的注资	-74,643	-120,497	-
投资活动使用的现金流量净额	-62,105	-221,387	-
筹资活动产生的现金流量			
股东出资额	-	236,152	-
新增中间控股公司贷款	104,822	4,881	-
偿还中间控股公司贷款	-	-4,881	-
筹资活动产生的现金流量净额	104,822	236,152	-
现金及现金等价物的增加净额	37,171	3,085	-
期初现金及现金等价物	3,992	-	-
汇率变动的影响	-34,643	907	-
期末现金及现金等价物	6,520	3,992	-

二、最近三年一期主要财务数据和财务指标

（一）最近三年一期主要财务数据和指标

1、合并报表口径

图表 30 合并报表口径最近三年一期主要财务数据和指标

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
总资产（万美元）	1,321,564.50	1,132,848.20	966,217.00	760,270.10

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
总负债（万美元）	390,419.60	241,401.60	369,601.90	269,744.40
全部债务（万美元）	211,613.40	83,282.80	237,675.79	160,992.70
股东权益合计（万美元）	931,144.90	891,446.60	596,615.10	490,525.70
流动比率（倍）	1.42	1.51	2.10	1.67
速动比率（倍）	1.34	1.51	2.10	1.58
资产负债率（%）	29.54	21.31	38.25	35.48
债务资本比率（%）	18.52	8.54	28.49	24.71
项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
营业收入（万美元）	39,647.30	44,417.20	39,001.80	28,349.90
利润总额（万美元）	68,802.50	63,466.20	52,942.00	38,537.20
净利润（万美元）	50,401.20	46,745.30	39,729.50	28,145.70
归属于母公司股东的净利润（万美元）	40,535.80	38,800.00	35,772.60	24,109.30
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万美元）	11,781.70	13,822.00	11,319.60	5,879.30
经营活动产生现金流量净额（万美元）	22,335.00	27,688.70	10,546.50	19,876.30
投资活动产生现金流量净额（万美元）	-138,085.20	-124,285.60	-91,283.40	-105,776.70
筹资活动产生现金流量净额（万美元）	126,301.70	69,264.80	135,567.40	73,011.50
营业毛利率（%）	72.79	73.21	75.39	74.03
总资产报酬率（%）	7.78	6.60	6.93	6.02
加权平均净资产收益率（%）	7.36	6.28	7.31	7.41
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.09	2.30	2.60	1.43
EBITDA（万美元）	73,430.20	69,748.00	60,288.70	46,240.40
EBITDA 全部债务比	46.27	83.75	25.37	28.72
EBITDA 利息保障倍数	15.02	10.72	8.26	6.07
利息保障倍数	14.93	10.64	8.19	6.01
应收账款周转率（次）	5.89	5.64	6.23	6.50

2、母公司报表口径

图表 31 母公司报表口径最近两年一期主要财务数据和指标

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日
总资产（万美元）	783,668	707,228	65,656
总负债（万美元）	120,351	9,217	65,656
全部债务（万美元）	104,822	-	-
股东权益合计（万美元）	663,317	698,011	-
流动比率（倍）	2.34	2.39	1.00
速动比率（倍）	2.34	2.39	1.00
资产负债率（%）	15.36	1.30	100.00
债务资本比率（%）	13.65	-	-
项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年
营业收入（万美元）	-	-	-
利润总额（万美元）	1,372	988	-1.00
净利润（万美元）	1,358	847	-1.00
扣除非经常性损益后归属于母 公司股东的净利润（万美元）	1,358	847	-0.78
经营活动产生现金流量净额（万美 元）	-5,546	-11,678	0
投资活动产生现金流量净额（万美 元）	-62,105	-221,387	-
筹资活动产生现金流量净额（万美 元）	104,822	236,152	-
营业毛利率（%）	-	-	-
总资产报酬率（%）	0.45	0.29	-
加权平均净资产收益率（%）	0.27	0.24	-
扣除非经常性损益后加权平均净资 产收益率（%）	0.27	0.24	-
EBITDA（万美元）	1,372.14	1,130.82	-0.78
EBITDA 全部债务比	0.02	-	-
EBITDA 利息保障倍数	1.18	7.90	-
利息保障倍数	2.18	7.90	-

上述财务指标的计算方法：

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA / 全部债务

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA /（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（二）最近三年一期的每股收益和净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算的最近三年一期每股收益和净资产收益率如下：

图表 32 最近三年一期的每股收益和净资产收益率

项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
基本每股收益（美元）	0.06	0.07	N.M	N.M
扣除非经常性损益后的基本每股收益（美元）	0.02	0.02	N.M	N.M
加权平均净资产收益率（%）	7.37	6.28	7.31	7.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.72	2.30	2.60	1.43

上述财务指标中，基本每股收益的计算公式如下：

基本每股收益= $P \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

加权平均净资产收益率（ROE）的计算公式如下：

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

注：N.M 表示由于公司重组事项，相关指标无意义

（三）最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。本公司最近三年及一期的非经常性损益情况如下：

图表 33 最近三年及一期非经常性损益明细表

单位：万美元

非经常性损益项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
非流动资产处置损益	11.20	199.00	-47.00	-1.00
计入当期损益的政府补助， 但与公司正常经营业务密切 相关，符合国家政策规定、 按照一定标准定额或定量持 续享受的政府补助除外	289.80	415.00	535.00	383.00
采用公允价值模式进行后续 计量的投资性房地产公允价 值变动产生的损益	48,685.70	40,531.00	33,094.00	27,441.00
除上述各项之外的其他营业 外收入和支出	151.80	347.00	517.00	110.00
非经常性损益总额	49,138.50	41,492.00	34,099.00	27,933.00
减：非经常性损益的所得税 影响数	12,284.60	10,373.00	8,525.00	6,983.00
非经常性损益净额	36,853.90	31,119.00	25,574.00	20,950.00
减：归属于少数股东的非经 常性损益净影响数	8,099.80	6,141.00	1,121.00	2,720.00
归属于公司普通股股东的 非经常性损益	28,754.10	24,978.00	24,453.00	18,230.00

第六节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议，公司向中国证监会申请不超过 100 亿元的公司债券发行额度。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券发行规模为 15 亿元。

二、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

三、本次债券募集资金使用计划

本次债券所募资金扣除发行费用后拟全部用于公司及其境内子公司偿还银行借款、股东借款、委托贷款和/或补充营运资金。本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人拟将 70 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，10 亿元用于补充境内子公司营运资金，余下部分用于偿还发行人境内子公司境内借款。

（1）用于偿还发行人及其子公司境外股东借款

为筹集境内物流项目建设资金，发行人向 GLP 集团等借取了外币及人民币股东借款，发行人通过境外 SPV 将资金以股东借款等形式借予境内子公司，并履行了外债登记手续。根据国家外汇管理局《关于发布<外债登记管理办法>的通知》（汇发[2013]19 号）规定，境内子公司可通过银行办理该等外债的还本付息手续。境内子公司在外债清偿完毕后向银行申请关闭外债账户，并在办妥最后一笔还本付息之日起 1 个月内，到所在地外汇局办理外债注销登记。

（2）用于境内子公司补充营运资金

为进一步提高公司的竞争力，发行人拟打造供应链管理、融资租赁两大业务平台。为进一步支持公司供应链管理、融资租赁业务的发展，发行人拟将 10 亿元用于补充供应链管理、融资租赁两大业务平台的营运资金。

（3）偿还境内子公司境内借款

发行人境内子公司在建设境内物流项目时亦向银行等金融机构申请了借款，发行人拟将本次债券部分募集资金置换发行人境内子公司部分银行借款等。

通过上述安排，可以在一定程度上满足公司营运资金需求、优化公司财务结构。

四、募集资金运用对公司财务状况的影响²

（一）对本公司资产负债率的影响

本次债券发行完成且募集资金运用后，公司的资产负债率由 2015 年 12 月 31 日的 29.54% 增加至 30.35%（合并口径），变化不大。本次债券发行后，由于长期债权融资比例有较大幅度的提高，发行人债务结构将能得到有效改善。

（二）对本公司财务成本的影响

发行人日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（三）对本公司短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且募集资金运用后，发行人合并口径的流动比率将由 2015 年 12 月 31 日的 1.23 倍提升至 1.99 倍。发行人流动比率有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

综上，本次募集资金用于公司及其境内子公司偿还银行借款、股东借款、委托贷款和/或补充营运资金，可有效提高公司短期偿债能力，优化公司融资结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供营运资金支持，进而提高公司盈利能力。

² 募集资金运用对公司财务状况的影响假设参照募集说明书“第六节 财务会计信息 七、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化”。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 一、发行人最近三年的审计报告，最近一期未经审计的财务报表；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、发行人律师出具的法律意见书；
- 四、上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的债券信用评级分析报告；
- 五、《债券持有人会议规则》；
- 六、《债券受托管理协议》；
- 七、中国证监会核准本次发行的文件；

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要和上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的债券信用评级分析报告：

1、普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

地址：上海市陆家嘴环路 1233 号汇亚大厦 2708 室

联系人：丁志荣、江莹

联系电话：021-6105 2770、021-6105 5879

传真：021-6105 3900

2、中国国际金融股份有限公司

地址：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

联系人：慈颜谊、石凌怡

联系电话：(010) 6505 1166

传真：(010) 6505 1156

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（此页无正文，为《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》之盖章页）



普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年7月8日