



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

（面向合格投资者）

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes, followed by a small 'x' mark.

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

本募集说明书及其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，截至本募集说明书签署日，本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。主承销商承诺本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；本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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本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，应审慎地考虑本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	10
第一节 发行概况	14
一、本次债券的核准情况.....	14
二、本期债券的基本条款.....	14
三、本期债券发行及上市安排.....	17
四、本次债券发行的有关机构.....	17
五、认购人承诺	19
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	20
第二节 风险因素	21
一、本期债券的投资风险.....	21
二、发行人的相关风险.....	22
第三节 发行人及本期债券的资信状况	28
一、本期债券的信用评级情况.....	28
二、信用评级报告的主要事项.....	28
三、发行人资信情况	29
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	31
一、偿债计划	31
二、偿债保障措施	32
三、违约责任及解决措施.....	33
第五节 发行人基本情况	34
一、公司基本情况	34
二、公司历史沿革情况.....	34
三、发行人最近三年重大资产重组情况.....	35
四、股东情况介绍	36
五、公司组织结构和重要权益投资情况.....	36
六、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	43
七、公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	45
八、公司主营业务情况.....	47
九、公司所处行业状况及竞争情况.....	63
十、发展战略目标	68
十一、法人治理结构及相关机构最近三年内的运行情况.....	69
十二、公司最近三年违法、违规及受处罚的情况.....	69
十三、公司独立情况	70

十四、关联交易	70
十五、发行人最近三年资金被违规占用及关联方担保情况	72
十六、发行人内部管理制度及重大决策制度的建立及运行情况	72
十七、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排	74
第六节 财务会计信息	76
一、最近三年及一期财务报表	76
二、合并报表范围主要变化	82
三、最近三年一期主要财务数据和财务指标	87
四、重大资产重组情况	91
五、管理层讨论与分析	91
六、有息负债分析	107
七、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化	108
八、其他重要事项	109
九、抵质押资产、限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况	110
第七节 募集资金运用	111
一、本次发行公司债券募集资金数额	111
二、募集资金专项账户管理安排	111
三、本次债券募集资金使用计划	111
四、募集资金运用对公司财务状况的影响	112
第八节 债券持有人会议	113
一、债券持有人行使权利的形式	113
二、债券持有人会议规则的主要内容	113
第九节 债券受托管理人	121
一、债券受托管理人的聘任	121
二、《债券受托管理协议》的主要内容	122
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	133
第十一节 备查文件	149

释义

在本募集说明书中，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	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（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	指	《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司 2016 年

则》		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 风险因素

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受我国经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率具有一定的波动性。由于本期债券采用固定利率形式，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。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，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时以及足额交易其所持有的本期债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于本期债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券或者由于本期债券上市流通后因交易不活跃而使得不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期限内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营仍存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流情况，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金以按期偿付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，能够按时偿付债务本息。但是，由于宏观经济的周期性波动，在本期债券存续期限内，如果发生不可控的市场环境变化，发行人可能不能从预期还款来源中获得足额资金，从而影响其偿付到期债务本息，导致发行人资信水平下降。

（五）评级风险

经新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。考虑到资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，在本期债券存续期限内，若出现任何影响发行人信用级别或本期债券信用级别的事项，资信评级机构调低发行人主体或本期债券的信用级别，都将会对投资者利益产生不利影响。

（六）跨境支付风险

发行人注册于中华人民共和国香港特别行政区，本次债券在中国境内发行，募集资金有可能会通过跨境方式或在境内购汇等方式转换为美元等外币，用于偿还股东贷款或其他开支；在未来还本付息时，有可能会通过将境外的外币收入转换为人民币的方式进行偿付。中国的人民币跨境支付和外汇政策的变化有可能会对公司在本期债券募集资金的归集、使用和还本付息方面产生一定的影响。

（七）跨境税收政策风险

债券交易对本期债券的潜在购买人可能会产生税务问题，具体取决于该购买人的实际状况、转让税和登记税的相关法律规定等因素。在发行人已实际履行完毕其在债券项下义务的情况下，债券购买人可能需要就资产的转让或同意转让支付所得税、印花税及/或类似的转让税。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、借款金额较大的风险

发行人是中国领先的仓储物流设施投资和运营商。近年来，发行人业务持续增长，投资的仓储设施规模不断扩大，而投资资金来源除公司自有资金和建成仓储设施的租金收入外，还依赖于各类借款，因此公司负债规模较大。最近三年及一期末，公司总负债分别为 269,744.40 万美元、369,601.90 万美元、241,401.60 万美元和 390,419.60 万美元。发行人一贯奉行谨慎的财务政策，最近一个财年及一期的资产负债率均不超过 30%；截至本募集说明书签署日，公司从未出现过逾期未归还本金或利息的情况。但随着经营规模的持续扩大以及未来拟投资仓储项目的投建，公司的负债规模可能会继续增长，若公司的租金收入、融入资金等现金流入的时间或金额与借款还本付息安排未能合理匹配，可能会给公司造成一定的偿债压力。

2、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。

3、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。

4、资产流动性不足风险

最近三年及一期末，发行人流动资产占同期总资产比重分别为 12.28%、15.72%、10.96%、11.50%，流动比率分别为 1.67、2.10、1.51、1.42，速动比率分别为 1.58、2.10、1.51、1.34。若未来发行人的流动负债有持续上升的趋势，则其流动比率和速动比率有可能进一步下降，导致发行人出现资产流动性不足的风险。

5、投资活动现金流净额为负的风险

最近三年及一期，发行人的投资活动产生的现金流量净额分别为-105,776.70 万美元、-91,283.40 万美元、-124,285.60 万美元和-138,085.20 万美元，主要为发行人在投资性房地产开发中所需投入的购买土地和其他开支较大，且发行人当前仍处于快速发展新的仓储项目的阶段，预计未来 5 年的投资活动现金流净额仍旧为负值，外部融资的需求较大，投融资需求不断增加可能对企业未来带来一定的资金压力。

6、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。

7、重大资产重组带来的财务风险

2014 年 9 月，普洛斯集团针对中国区境内仓储项目资产和业务管理资产引入战略投资团，并完成资产重组，自此发行人成为普洛斯集团对于中国境内所有资产的管理控

股公司。重组过程较为复杂，会导致多个会计科目和财务指标产生波动，可能会对发行人未来的经营、筹资、投资等活动产生一定的不利影响。

（二）经营风险

1、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。

2、市场竞争风险

随着我国物流仓储行业的发展，行业内经营企业不断增加，行业竞争加剧。特别是中国加入 WTO 以后，由于服务业市场准入的扩大，国内外物流巨头、国内地产开发商等纷纷进入仓储物流市场，竞争日趋激烈。尽管发行人目前处于市场领先地位，但若未来更多具备资金和业务实力的竞争对手加入竞争，或已有的竞争对手扩大经营规模，而公司未能予以有效应对，则可能会导致公司竞争优势被削弱，从而对公司的经营业绩、财务状况和现金流量产生不利影响。

3、仓储项目开发风险

发行人的商业模式为新建或是收购改建仓储设施，并向第三方物流、零售商、制造商等企业提供仓储设施，从中获得租金收入和管理费收入。截至 2015 年 12 月末，发行人在建/重新调整和待开发的仓储物业面积约为 1,180 万平方米；尽管发行人具备丰富的仓储设施开发和运营经验，但假如因客观原因导致开发建设的项目不能按原计划完工投入租赁使用，会对发行人的经营业绩、财务状况和现金流量产生不利影响。

4、租赁合同变更风险

发行人与租赁客户的仓储设施租赁合同的到期日离报告期截止日 2015 年 12 月 31 日平均为 2.6 年，并约定租金每年的增长计算方式。若下游租赁客户由于经济下行等原因出现大规模提出变更租赁合同条款甚至取消合同，有可能对发行人的经营业绩、财务状况和现金流入产生不利影响，进而影响对债券投资人的本息偿付。

5、土地、原材料等生产要素价格上涨风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨。尽管本公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，提高公司的盈利能力，抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开

发成本,从而影响公司的盈利能力。如果未来土地、原材料及劳动力成本继续持续上升,或将在一定程度上影响公司未来的盈利能力。

6、突发事件引起的经营风险

本公司的运营在很大程度上依赖于经济和政策环境良好、管理团队稳定高效、仓储设施正常运营等条件。如果因突发事件或地震、火灾等自然灾害影响本公司团队的运作,或导致公司主要资产受到重大损失,则公司的经营业绩、财务状况和现金流量可能受到不利影响,进而影响债权人的权益。

(三) 管理风险

1、项目管理风险

发行人目前在建仓储项目较多,且部分项目从物理动工起算工期平均时间为 1-1.5 年、工程建设规模较大、技术难度及要求高,在项目建设和运营期间,如遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况,都将导致总成本上升,从而影响发行人盈利水平。同时,公司目前已建成的仓储物流网络遍布全国主要中心城市,地域分布较广,公司经营格局对综合管理、技术更新、资金调控、成本费用控制等方面的要求不断提高。在经营规模快速扩张过程中,如果管理、控制不当,将直接影响各业务领域的协调发展,从而使公司面临一定经营风险。

2、跨地区经营风险

截至 2015 年 12 月末,发行人的仓储物流设施分布于中国 38 个主要城市和物流节点,网络规模仍在不断扩大,对公司跨区域经营的管理能力要求不断提升。如果公司的内部管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求,则将面临一定的跨地区经营的风险。

3、收购兼并资产整合风险

截至 2015 年 12 月末,发行人所有已投入运行出租的仓储资产中来自收购兼并的占比为 30% , 占比较大。随着国家对土地出让规模的限制及地价不断上升,公司也加快了收购兼并,进一步扩大业务规模。如果发行人无法有效地将收购而来的仓储设施有效整合进已有的业务网络中,则将会对公司的发展产生不利的影响。

4、子公司的管理风险

截至 2015 年 12 月末,发行人纳入合并报表范围的境内外下属子公司数百家,同时还有多家参股公司。发行人下属全资及控股企业较多,涉及的业务区域遍布中国境内 38 个主要大中城市,这对发行人的投资管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势,可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

5、意外事件引起的管理风险

发行人为香港注册的投资控股公司，公司董事由股东任命。自成立以来，公司治理结构一直保持稳定有效，董事会人员组成保持稳定，保证了发行人经营较为稳定。然而，近年来境内外企业因董事、监事、总经理等高管突然无法正常履职导致董事会、监事会或其他高管人员突然缺位情况时有发生，影响公司的正常运行。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

1、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、战略性产业”。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。

2、土地用途规划政策变更风险

随着城市经济的快速发展、城市规模的日益扩大，发行人的仓储设施所在地区很多由原来的郊区变为城区。城市用地规划的变更可能迫使公司处置相应的资产，以迁移到政府规划的仓储物流集中区域，从而影响公司土地储备的规模和价值；另一方面，由于相关规划具有一定的不确定性，也可能会对公司目前土地储备的市场价值产生影响。

3、工业土地使用期限政策变动的风险

2014 年以来，“以集约用地”为核心理念，中国境内多个城市出台了关于工业用地新政策，主要涉及用地弹性年期制、缩短土地最高出让年限等内容，例如上海市于 2014 年 4 月新发布的上海新版国有建设用地（工业用地产业项目类）使用权出让合同规定，新增工业用地产业用地类项目与 2014 年 7 月 1 日起实行 20 年弹性年期制度，不再执行之前的 50 年期标准；湖南省也在 2014 年起探索试行的工业用地弹性出让制度，将打破现有单一最高 50 年期出让模式，拓展为 10 年、20 年、30 年、40 年和 50 年等多年限的弹性年期出让。因此，若未来上述土地使用期限的新政策真正实施，则对会发行人的在上述地区的仓储项目开发带来不利的影响。

（五）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 and 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。此外，本期债券发行约定的仲裁地点为北京，尽管中国大陆与香港特别行政区之间有相互执行仲裁裁决的安排，但由于两地法律体系、政策环境等存在差异，可能会存在仲裁裁决无法得到有效执行的风险。

第三节 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

第四节 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，详见本募集说明书“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，详见本募集说明书“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本募集说明书“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。

第五节 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“第五节 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

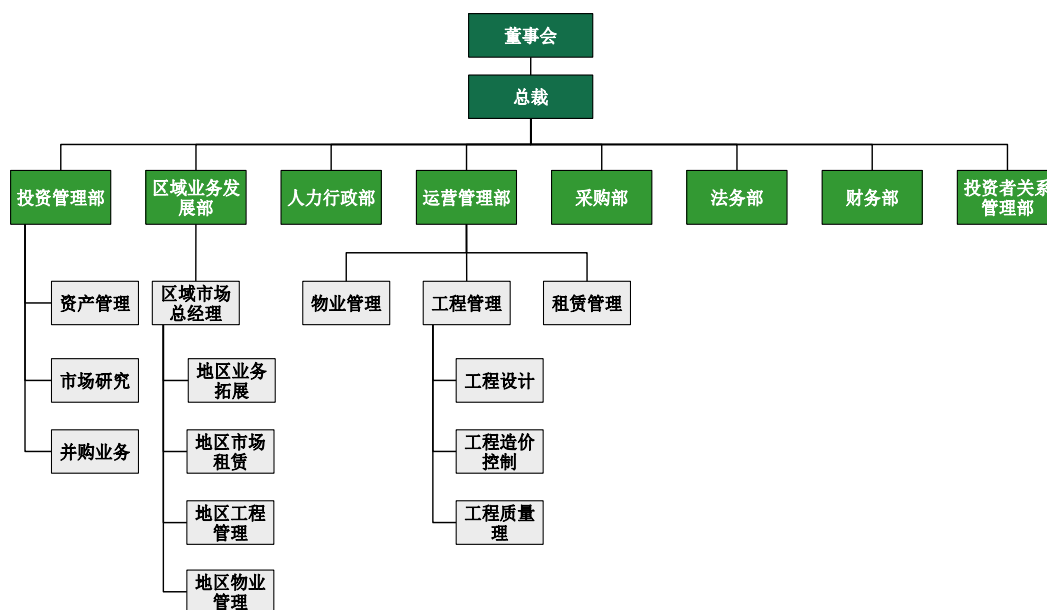
序号	股东名称	持股数	股权比例 (%)
1	CLH Limited	4,600,564,753	66.21
2	Khangai Company Limited	1,316,250,000	18.94
3	Khangai II Company Limited	778,839,422	11.21
4	GLP Associates (II) LLC	131,715,446	1.90
5	GLP Associates (I) Limited	121,072,268	1.74
	合计	6,948,441,889	100.00

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、业绩考核管理、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
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

序号	子公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
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。

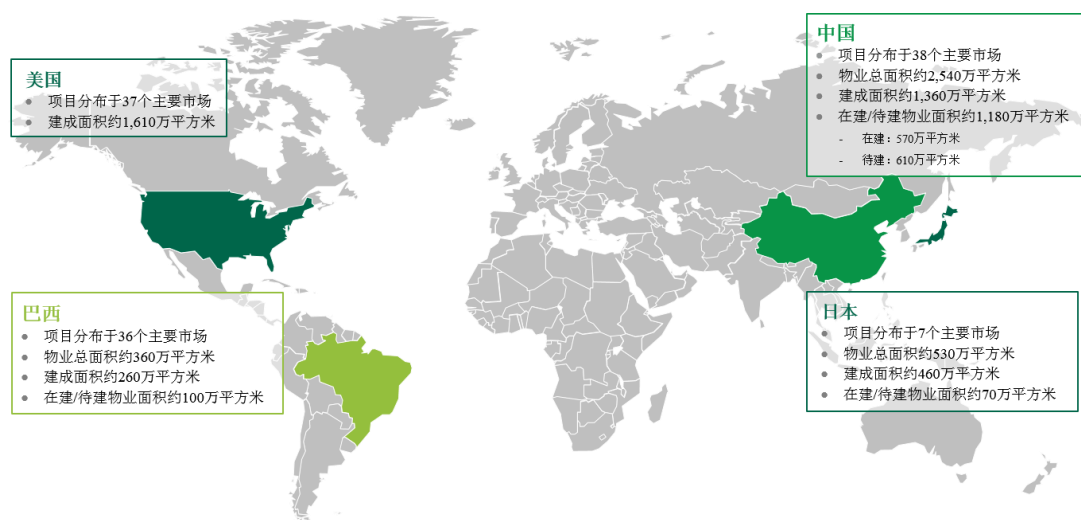
截至 2015 年 12 月 31 日，普洛斯集团的第一大股东为新加坡政府投资公司(GIC)，GIC 是全球最大的主权财富基金和机构投资者之一。GIC 直接及/或通过下属机构间接持有普洛斯集团的股权比例为 36.49%。除 GIC 外，张磊先生通过其持有超过 50% 投票权的高瓴资本（Hillhouse Holdings）直接及/或间接持股比例为 8.12%，PNC 金融服务集团（PNC Financial Service Group）通过其附属公司贝莱德集团（BlackRock）直接及/或间接持股比例为 6.98%，美国银行（Bank of America Corporation）直接及/或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

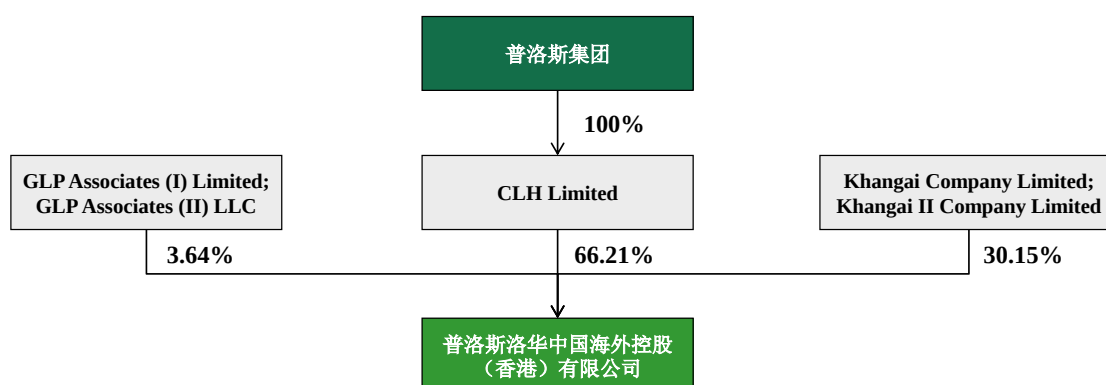
（二）控股股东

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
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

¹ 截至本募集说明书签署日，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
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)				

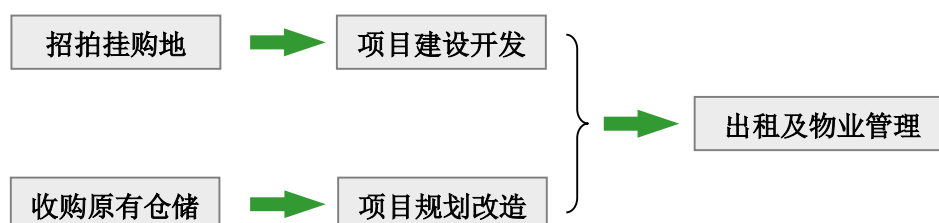
注：1、完工稳定物业和完工未稳定物业包含了其他设施（停车场和堆场）的相应面积。

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长，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订制的仓储设施。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。

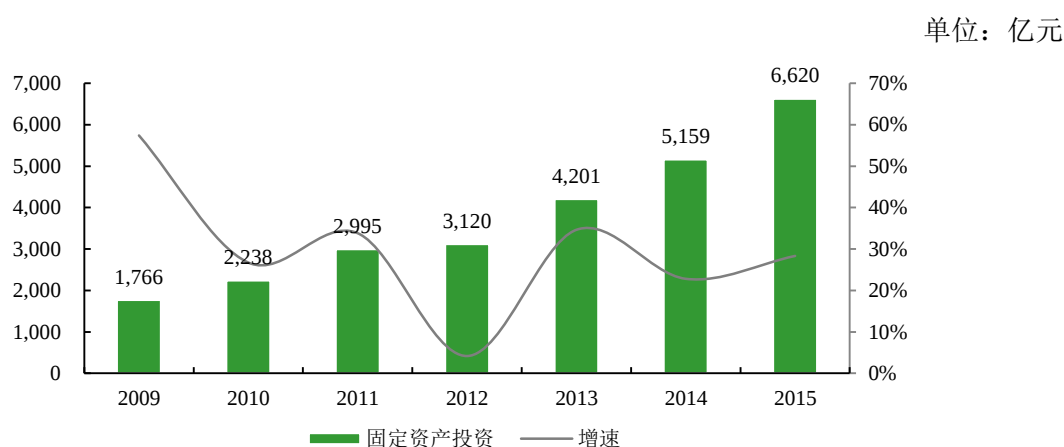
九、公司所处行业状况及竞争情况

（一）行业概述

公司所处行业为物流仓储业。近几年，我国仓储行业得益于内需拉动、电子商务蓬勃发展而快速增长。但随着传统地产商的进入及电商自建仓库步伐的加快，未来仓储行业竞争压力或将加大。

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。仓储业固定资产投资额从2009年的1,766亿元增长到2015年的6,620亿元，年复合增长率达到24.6%。至2014年末，我国营业性通用（常温）仓库面积达9.1亿平方米，比2013年的8.6亿平米增长5.8%，其中，立体仓库约占25%，平房仓库约占60%，楼房仓库约占15%。在冷库方面，据中仓协冷藏库分会的规模以上冷库统计，至2014年底，我国冷库总容量为9,562万立方米（参考存储能力为2,425万吨）。其中冻结物冷库（含冰库、超低温冷库）容量为6,603万立方米（参考储存能力为1,981万吨）；冷却物冷库（含气调库）容量为2,959万立方米（参考储存能力为444万吨）。与2013年相比，净增冷库统计容量1,217万立方米，增幅为14.58%。

图表 24 2009 年-2015 年国内仓储业固定资产投资情况如下图所示：



资料来源：国家统计局、WIND

（二）行业政策情况

2014 年，伴随着我国经济逐渐步入“新常态”，国家高度重视物流及仓储业发展，先后出台多项利好政策。政策环境持续改善，进一步稳定和明确了物流业在国民经济中的基础性、战略性地位，明确了仓储业在物流业中的地位以及仓储业转型升级与各类配送中心发展的方向。

2014 年 8 月，国务院发布的《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》明确指出，现阶段，我国生产性服务业重点发展研发设计、第三方物流、

融资租赁、信息技术服务、节能环保服务、检验检测认证、电子商务、商务咨询、服务外包、售后服务、人力资源服务和品牌建设。优化物流企业供应链管理服务，提高物流企业配送的信息化、智能化、精准化水平，推广企业零库存管理等现代企业管理模式。加强核心技术开发，发展连锁配送等现代经营方式，重点推进云计算、物联网、北斗导航及地理信息等信息技术在物流智能化管理方面的应用。

2014年9月12日，国务院印发《物流业发展中长期规划（2014～2020年）》，进一步凸显仓储业在国民经济中的基础性、战略性地位。这是自2009年4月《物流业调整和振兴规划》以来，国务院下发的又一物流行业纲领性文件。《规划》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、战略性产业”，涉及仓储业发展的内容主要有十二个方面：一是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；二是在大中城市和制造业基地周边加强现代化配送中心规划；三是鼓励仓储等传统物流企业向上下游延伸服务；四是引导传统仓储企业采用现代管理理念和技术装备，提高服务能力；五是鼓励传统仓储等企业建设第三方供应链管理平台；六是支持建设与制造企业紧密配套、有效衔接的仓储配送设施和物流信息平台；七是鼓励采用节能型绿色仓储设施，推广集装单元化技术；八是建立全国托盘共用体系，支持仓储、转运、停靠和卸货站点等设施的标准化建设和改造；九是构建电子商务物流服务平台和配送网络，建成一批区域性仓储配送基地；十是重点推进仓储等物流标准的制修订工作；十一是加强应急仓储、中转、配送设施建设；十二是抓紧研究制定仓储管理等相关法律法规或部门规章。

2014年9月24日，国家商务部出台《关于促进商贸物流发展的实施意见》，围绕提高物流社会化、专业化、标准化、信息化、组织化和国际化水平，明确提出：支持传统仓储企业转型升级，向配送运营中心和专业化、规模化第三方物流发展，鼓励仓储、配送一体化，引导仓储企业规范开展担保存货第三方管理；大力发展共同配送，继续做好城市共同配送试点工作，鼓励推广共同配送、统一配送、集中配送等先进模式；提高商贸物流专业化水平，大力发展电子商务物流，满足跨境电商的快速发展要求；鼓励各类农产品生产加工、冷链物流、商贸服务企业改造、新建一批适应现代流通和消费需求的冷链物流基础设施；鼓励绿色物流发展，引导一批商贸物流园区向绿色物流功能区转型，加大绿色物流装备、技术、仓储等设施的推广使用力度；完善再生资源回收体系，建立服务于生产和消费的逆向物流网络，促进资源的循环利用。

2015年6月及11月，国家标准委、商务部分别印发了《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》和《商贸物流标准化专项行动计划》，以国务院部分城市物流工作座谈会议精神和《物流业发展中长期发展规划》为指导，以降低物流成本、提高物流效率为目标，从托盘标准化入手，统筹协调、有序推进，在快速消费品、农副产品、药品流

通领域，率先开展标准托盘应用推广及循环共用，带动上下游关联领域物流标准化水平的提高；从物流综合信息服务平台建设规范和服务规范入手，增强平台服务功能，促进资源共享和信息互联互通。专项行动以“确定重点，示范带动、以点带面，分步实施、积极探索，发挥合力、政策配套，注重实效”为工作原则，以“提高标准化托盘普及率、推进相关领域标准化进程、提升托盘循环共用水平、完善托盘公共运营服务体系、制定相关服务规范”为主要内容，降低物流成本，提高物流效率，带动供应链上下游关联领域物流标准化水平的不断提高。

（三）行业运行现状

1、物流行业运行情况

近年来随着电子商务的蓬勃发展、在线零售的需求快速增长，适用电商的专用仓库严重紧缺，促进了电商公共仓库的建设。电商企业自建仓库步伐加快。菜鸟网络先后在全国 15 个城市布点仓储中心，仅在天津就拿地 1,500 亩。与此同时，电商企业自建仓库步伐加快。京东已在全国 34 个城市拥有 82 个仓库，总建筑面积超过 130 万平方米；当当网位在天津武清的“银河 1 号”仓储中心已于 7 月正式运营；唯品会 2014 年正在广东肇庆（900 亩）、江苏昆山（300 亩）、天津武清（300 亩）、湖北鄂州（1,500 亩）、成都（1,500 亩）等地建设仓库，但是电子商务企业的自建物流的着眼点仍在于竞争生态的一个补充，并未作为主要的盈利来源。

由于仓储行业巨大的发展潜力，传统商业地产企业也开始扩展物流业务，进军仓储行业。商业地产企业中，最早进入仓储领域的是广州富力地产，其投资 30 亿元的空港物流园已于 2010 年正式挂牌。2014 年 5 月 26 日，万科地产与河北廊坊市国土地产开发建设投资公司签署《战略合作框架协议》，就基于京津冀一体化战略下的仓储物流等方面的建设建立战略合作关系，宣布正式进军仓储地产。先后涉足仓储地产的，还有金地集团、中粮地产、绿地集团、上海复地、恒大地产、珠江投资、华润置地、嘉里建设、招商地产等诸多家传统商业地产开发企业。

2、电商行业运行情况

我国电商网购的市场规模从 2007 年的 560 亿元增长到 2014 年的超过 2.8 万亿，年均复合增速约为 75%。快递业务量从 2007 年的 12 亿件增长到 2015 年末的 206.5 亿件，业务量规模已经位居世界第一，年化复合增速高达 43%，业务收入年化复合增速接近 30%。《国务院关于促进快递业发展的若干意见》提出，到 2020 年我国快递行业发展目标为：快递市场规模稳居世界首位，快递年业务量达到 500 亿件，年业务收入达到 8,000 亿元。据此测算，未来 5 年业务量复合增速为 19.4%，收入复合增速为 23.7%。

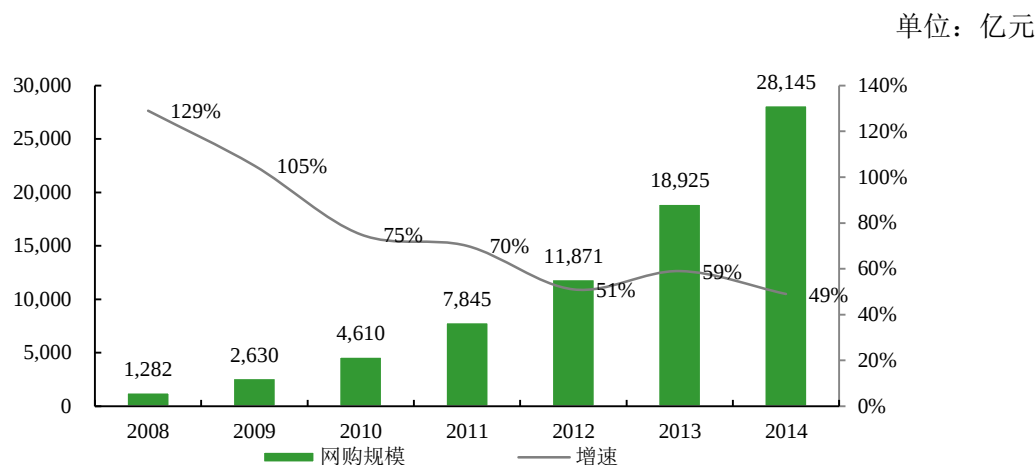
图表 25 2008-2015 年中国社会消费品零售总额如下图所示：

单位：亿元



资料来源：国家统计局、WIND

图表 26 2008-2014 年中国网购市场规模如下图所示：



资料来源：艾瑞咨询、WIND

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。

（四）行业壁垒与上下游关联性

1、行业壁垒

（1）资金壁垒

目前在我国，传统仓储业依然占据主导地位。传统仓储业对基础设施依赖性很高。土地、仓库、交通运输工具等生产要素的获取均需要大量的资金做支持。尤其是现在第三方物流的发展并未成熟，仓储基础设施的租赁业务也并未形成规模。因此当前及以后

较长的一段时间内，进入仓储业对资本大规模的要求将依然持续。对资本规模的限制增大了仓储业的进入壁垒。

（2）技术壁垒

目前仓储业的机械化、自动化、信息化水平还不高，相应地仓储业的技术壁垒还比较低。仓储行业公司要提高仓库利用率，保持高效率的存货流转，实施精确的存货控制，没有计算机的信息管理和处理是不可能实现的。信息技术的发展为仓储业发展提供技术保障，把物流业务与信息化技术很好地融合在一起，大大提高了物流的速度。随着仓储业机械化水平的不断提高，对于技术的要求自然也会越来越高。

2、上下游行业之间的关联性

仓储物流行业的上游主要包括土地开发和建筑承包商。公司主要通过土地市场招拍挂方式和收购二手地块方式，及时补充公司的土地储备。而仓储项目的建设、开发或是改造项目均由第三方总建筑承包商负责承建。

仓储物流行业的下游主要包括了第三方物流、零售业、快速消费品、汽车配件等行业的租户，为其下游行业提供便捷、高性价比的物流配送设施，不断提高供应链效率，并为客户提供高效便捷的整体解决方案，达成战略拓展目标。

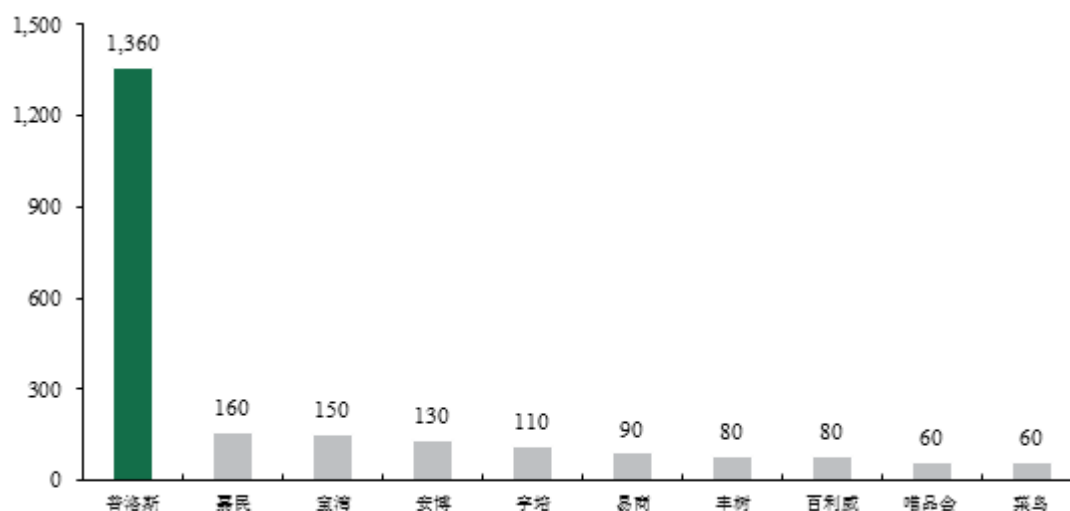
（五）行业竞争情况及发展趋势

1、物流仓储行业竞争情况

我国仓储行业整体呈现快速发展、行业集中的特点，内资企业、外资企业均积极投资仓储物流行业，竞争较为激烈。根据不同新闻来源和世邦魏理仕根据获得信息整理，截至 2015 年 12 月 31 日，我国大型仓储物流设施运营商中，发行人持有在租现代仓储面积约 1,360 万平方米，排名市场第一；嘉民物流持有面积 160 万平方米，宝湾持有面积 150 万平方米，安博持有面积 130 万平方米，宇培持有面积 110 万平方米，易商持有面积 90 万平方米，丰树持有面积 80 万平方米，百利威发展持有面积 80 万平方米，唯品会持有面积 60 万平方米，菜鸟持有面积 60 万平方米。各家仓储地产企业业务网点均已实现了国内一、二线城市及重点区域城市的覆盖，逐步建立起我国仓储地产的全国网络。

图表 27 截至 2015 年 12 月 31 日主要仓储物流行业企业在租现代仓储设施情况

单位：万平方米



资料来源：公司网站，不同新闻来源，世邦魏理仕根据获得信息估计

2、物流仓储行业发展趋势

随着互联网以及各种信息技术的发展，信息技术实现了数据的快速、准确传递，提高了现代物流企业在运输、装卸、仓储配送、采购、订货、订单处理的自动化水平，使物流企业与其它企业间的信息沟通交流、协调合作方便快捷。方兴未艾的物联网技术更能有效跟踪和管理物流渠道中的货物，精确计算物流活动的成本，使得物流管理效率得到了极大的提高。

未来，我国“一路一带”、“京津冀一体化”、“长江经济带”等战略的实施对物流业发展提出更高的要求。2014 年我国相继出台了《物流业发展中长期规划（2014～2020 年）》、《关于促进商贸物流发展的实施意见》、《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》和《商贸物流标准化专项行动计划》等文件，涉及推进仓储建设、仓储延伸服务、仓储管理、仓储标准的制定等多项内容。我国物流仓储业发展的政策环境持续改善。

十、发展战略目标

发行人的增长目标是成为现代仓储物流行业的领先者。未来 5 年，公司将进一步巩固国内市场领导者地位。为此公司将采取以下措施：

（一）稳步扩大资产规模，提升市场占有率

随着国内经济的稳步增长，居民购买力的快速提升以及现代化仓储物流设施相对不足的影响，长期来看，内需的强劲与供给的不足将带动国内现代仓储行业的持续发展。发行人将采取自建、收购等方式来进行项目开发，提升运营管理资产规模。

（二）进一步完善城市布局

发行人将把握新兴城市增长及普通家庭购买力提高的趋势，进一步提升在已有核心市场的占有率，不断扩大自身的物流基础设施网络优势。目前发行人在国内的战略布局已覆盖华东、华北、华南和中西部主要经济发达地区，遍布 36 个主要城市。未来，发行人将结合区域内产业政策和当地人口消费能力，适当的进行拿地开发建设，完善城市布局网络，为客户提供高效便捷的业务扩张解决方案。

（三）加大资本运营，适当提升资产负债率

为了进一步提升净资产收益率，发行人将适度提升财务杠杆。在中国物流基金 1 期的成功基础上，发行人联合七家全球性投资机构（包括国家养老基金、主权基金等境内外机构）投资者成立中国物流基金 2 期，总规模 70 亿美元，其中基金自筹 35 亿美元，另外 35 亿美元通过银行贷款筹资，该基金将用于未来五年间在国内新开发 1,300 万平米的物流基础设施。通过杠杆经营，发行人将进一步提升资本收益，提升经营效益。

（四）继续聚焦核心客户，提供集成性解决方案

发行人将持续为第三方物流、零售、快速消费品、汽车配件等行业租户提供便捷、高性价比的物流配送设施。并且，不断扩展个性定制开发、售后回租、融资租赁等解决方案，满足租户的个性化需求。

十一、法人治理结构及相关机构最近三年内的运行情况

发行人自成立以来严格按照香港当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

根据发行人的《公司章程》，发行人设有董事会，董事无固定任期，董事会成员应不少于 1 人或多于 8 人。董事会为公司的决策机构，对股东负责，有权决定公司的所有事务（但根据香港法律需提交股东大会决定者除外），其职权包括（但不限于）：决定公司的经营策略和计划；决定公司的对外投资和资产处置方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；审议公司的债务融资方案；决定公司内部机构的设置和高级管理人员的聘任和/或解聘；审议员工激励计划等。

公司现任董事会设董事 7 人。最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合香港法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议合法有效。

十二、公司最近三年违法、违规及受处罚的情况

公司最近三年不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可

能产生较大影响的违法、违规或行政处罚案件。

十三、公司独立情况

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。

十四、关联交易

（一）关联方情况

1、发行人控股股东和实际控制人情况

图表 28 发行人控股股东和实际控制人情况

控股公司名称	注册地点	主营业务	与公司关系	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	经济性质类型
普洛斯集团	新加坡	仓储设施开发、运营、管理	实际控制人和最终控股公司	66.21%	66.21%	外国企业
CLH Limited	开曼群岛	投资控股	控股股东	66.21%	66.21%	外国企业

2、发行人子公司情况

详见本募集说明书之“第五节 发行人基本情况 五、公司组织结构和重要权益投资情况”。

3、其他关联方

截止 2015 年 12 月 31 日，发行人位于中国境内的主要关联方如下

图表 29 发行人境内的主要关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
深圳盐田港普洛斯物流园有限公司	合营企业
天津普菱仓储服务有限公司	合营企业
武汉普菱仓储服务有限公司	合营企业
重庆普庆仓储服务有限公司	合营企业
义乌普杰仓储有限公司	合营企业
北京启正开元工业投资有限公司	联营企业
昆山万通开元股权投资中心	联营企业
昆山万通启正股权投资中心	联营企业
上海元钧投资中心	联营企业

发行人的实际控制人在日本、巴西、美国等地开展业务并设立了实体，这些实体均为发行人的境外关联人，但与发行人不存在直接业务往来。

（二）关联交易情况

1、定价原则：在关联定价当中，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。

2、关联交易

发行人内部的关联交易主要是发行人向合营企业收取的管理费，以及发行人向实际控制人支付的管理服务费和利息费用等。

（1）与合营企业的关联交易

图表 30 发行人 2013 财年-2015 财年与合营企业关联交易情况

单位：万美元

项目	2015 财年	2014 财年	2013 财年
已收/应收资产管理费	18.80	7.70	-
已收/应收物业管理费	2.10	-	14.80
已收/应收开发管理费	338.10	75.40	-
合计	359.00	83.10	14.80

资产管理费是发行人向合营企业提供资产运营管理服务收取的服务费；物业管理费是发行人向合营企业提供租赁和物业管理相关服务收取的服务费；开发管理费是发行人向合营企业提供与建设相关工程管理服务收取的服务费。

最近三年，发行人与合营企业的关联业务往来交易总金额分别为 14.80 万美元、83.10 万美元、359.00 万美元。

（2）与实际控制人的关联交易

图表 31 发行人 2013 财年-2015 财年与实际控制人的关联交易情况

单位：万美元

项目	2015 财年	2014 财年	2013 财年
投资支持服务收入	-	399.20	429.70
管理服务费	-225.40	-462.00	-410.40
利息费用	-1,562.60	-2,663.40	-3,042.70
其他管理服务费	-	-22.20	-272.90
基于上市公司股份支付的费用	-276.60	-215.40	-163.60
合计	-2,064.60	-2,963.80	-3,459.90

发行人与实际控制人普洛斯集团的投资业务收入和管理服务费为发行人接受控股公司的投资业务咨询和管理服务而向实际控制人普洛斯集团支付的费用；利息费用为发行人为了发展中国境内的仓储项目而向普洛斯集团所接股东借款的利息费用支出；

最近三年，发行人与实际控制人普洛斯集团的关联交易净额合计分别为-3,459.90 万美元、-2,963.0 万美元、-2,064.60 万美元。

十五、发行人最近三年资金被违规占用及关联方担保情况

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。发行人最近三年不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况。

十六、发行人内部管理制度及重大决策制度的建立及运行情况

发行人在《公司章程》的基础上，根据发行人及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，建立了符合发行人实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制订了较为全面的管理制度，主要制度内容如下：

（1）财务管理制度

发行人按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司财务管理制度》、《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司内部审计制度》等有关财务制度，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计、财

务人员的相应职责。公司的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

（2）预算管理制度

公司建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制，由总部协调各区域子公司反馈结果编制年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，以合理假设模拟公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

（3）项目投资管理制度

发行人制定了《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司投资管理办法》，明确了公司投资决策体系，并对投资方向、投资流程、尽职调查、投资风险等方面做了明确的规定。办法规定，项目的投资决策权属于投资委员会。当发现投资机会时，区域总监应准备《投资报告》，其中应包括项目参数、预计投资总额、市场分析等方面，然后提交投资管理部门，在进行可行性分析的基础上，履行进一步审核。最终提交投资委员会后，需过半数的委员投票支持，该项目才可继续进行。

（4）公司融资管理制度

发行人的对外融资以及资金管理统一由总部进行管理。公司已制定融资管理规范、资金管理规范等系列文件，明确了对外融资以及资金管理的要求，加强资金管理和控制，从而降低融资成本并保证公司资金安全。各子公司对外融资由总部统一安排，经各级负责人审批后方可进行；子公司银行账户的开销户需由地区财务经理向总部资金管理部主管提交申请审核；公司对外融资业务由专人专岗负责，使得融资活动有序和平稳的执行，确保公司融资渠道的通畅稳定。

（5）担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，发行人根据相关法律法规及公司章程，制定了对外担保管理制度，明确了对外担保的基本原则，对外担保对象的审查程序，对外担保的审查审批流程等内容。

发行人一般不提供对外担保，若需对外担保的，则需由财务部门会同其他相关部门对担保人进行全面评估，对担保事项的必要性以及潜在风险作出评估，提出风险防范措施，出具书面审查意见上报公司董事会进行审批。

发行人对外担保实行统一管理，对外担保行为需经公司董事会批准，未经董事会批

准、授权，任何人无权以公司名义签署有关对外担保的合同、协议及其他类似的法律文件。

（6）关联交易制度

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。对于涉及上市公司的，履行必要的关联交易决策程序，确保按照规定做好信息披露工作。涉及到信息披露的，报告中内容应包括交易的定价政策与定价依据，成交价格与交易标的的账面价值或公允市场价格之间的关系；若成交价与账面价值或公允价值之间差异过大，需说明原因并阐述对公司的影响。

（7）下属子公司管理制度

发行人重点在人事、财务、投资及其他重要事项上对子公司进行控制和管理。通过对区域项目公司委派关键项目管理经理来全面负责项目公司的日常运营及管理，实现了公司管理费用的精简和控制权的集中。发行人总部管理职能部门负责对子公司进行业务指导、工作检查以及监督。子公司统一执行公司的财务会计制度，对于发行人全资或控制的子公司，其会计报表纳入公司合并报表。子公司对投融资等重大事项需由区域经理上报总部职能部门审批，对于超出授权范围的事项，需由发行人董事会进行批准。

（8）项目管理制度

发行人对于项目的质量以及成本的管理有严格的要求，从设计、采购、建设到租赁、以及物业管理建立了一整套的管理规范。公司制定包括《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限项目开发管理规范》、《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限项目租赁管理规范》、《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限项目物业管理规范》等条例。发行人设立了相应的物业管理、工程管理、租赁管理等部门，采用招投标、名单制等管理模式，本着公平公正、充分竞争的原则，选择恰当的总包/关键产品/服务供应商，保障工程质量。对于评价为优质的供应商，可建立框架协议，保持长期、紧密、稳定的合作关系，以提升采购效率。

十七、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排

（1）对信息披露的管理制度

发行人已按照有关规定制订了完善的《信息披露管理办法》，明确了公司内部机构、控股子公司的信息披露事务管理和报告制度；明确了重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。公司制定了《普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，并严格按照不时修订的《上海证券交易所公司债

券上市规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规等相关规定，逐层落实了信息披露责任，保证公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

（2）投资者关系管理制度

发行人的控股股东普洛斯集团是新加坡上市公司，依据上市地相关法律法规对投资者关系事务进行管理。发行人围绕实际控制人普洛斯集团的相关规定对投资者关系工作进行规范和管理，提升投资者沟通的效率，保持良好的公司形象，提高公司治理水平。

第六节 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 32 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 33 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 34 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 35 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 36 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 37 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、合并报表范围主要变化

发行人最近三年又一期的财务报表合并范围的变化，具体如下：

1、2015 年 12 月末纳入合并报表范围较 2015 年 3 月末的变化

图表 38 截至 2015 年 12 月末发行人纳入合并报表范围较 2015 年 3 月末变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因
----	------	-------	----

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	涿州普洛斯仓储有限公司	增加	新设
2	长沙普丰仓储有限公司	增加	新设
3	天津普鑫仓储服务有限公司	增加	新设
4	晋中普洛斯仓储设施有限公司	增加	新设
5	桐乡普洛斯仓储设施有限公司	增加	新设
6	西安普沣仓储有限公司	增加	新设
7	长春普高仓储有限公司	增加	新设
8	重庆普嘉仓储服务有限公司	增加	新设
9	海宁通驰仓库设施有限公司	增加	新设
10	普洛斯（金堂）仓储设施有限公司	增加	新设
11	西安卡普仓储有限公司	增加	新设
12	东莞海普仓储经营有限公司	增加	新设
13	南京普江仓储设施有限公司	增加	新设
14	济南普新仓储有限公司	增加	新设
15	济南临空供应链管理有限公司	增加	新设
16	普合（南京）仓储有限公司	增加	新设
17	普洛斯（句容）仓储设施有限公司	增加	新设
18	普洛斯（漳州）仓储设施有限公司	增加	新设
19	上海海屹建筑设计有限公司	增加	收购
20	中惠（南京）幕墙科技有限公司	增加	收购
21	佛山普丰仓储经营有限公司	增加	收购
22	杭州临普供应链管理有限公司	增加	收购
23	云南明永仓储有限公司	增加	收购
24	民商（武汉）物联网科技发展有限公司	增加	收购
25	民商（常熟）物联网科技发展有限公司	增加	收购
26	贵州普黔多式联运有限公司	增加	收购
27	沈阳普菱仓储服务有限公司	增加	收购合营企业股份
28	南通普菱仓储服务有限公司	增加	收购合营企业股份
29	湖普华仓储有限公司	增加	收购合营企业股份

截至 2015 年 12 月末，公司合并报表范围较 2015 年 3 月末增加 29 家公司，其中以新设成立方式取得的为 18 家，以收购形式取得的为 11 家。

2、2015 年 3 月末纳入合并报表范围较 2014 年 3 月末的变化

图表 39 截至 2015 年 3 月末发行人纳入合并报表范围较 2014 年 3 月末变化情况表

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	普洛斯融资租赁（上海）有限公司	增加	新设
2	武汉普阳仓储有限公司	增加	新设
3	佛山市普芦仓储经营有限公司	增加	新设
4	长沙普霞仓储有限公司	增加	新设
5	淮安普洛斯仓储设施有限公司	增加	新设
6	普洛斯（崇州）仓储设施有限公司	增加	新设
7	昆山普石仓储有限公司	增加	新设
8	普洛斯（惠阳）仓储有限公司	增加	新设
9	天津环普工业产业发展有限公司	增加	新设
10	天津普达仓储服务有限公司	增加	新设
11	普洛斯（双流）仓储设施有限公司	增加	新设
12	常州普宁仓储设施有限公司	增加	新设
13	德清普安仓储有限公司	增加	新设
14	南通普兴仓储服务有限公司	增加	新设
15	佛山市普丹仓储服务有限公司	增加	新设
16	重庆普璜仓储设施有限公司	增加	新设
17	普健（西咸新区）仓储有限公司	增加	新设
18	株洲市普润仓储有限公司	增加	新设
19	南通普苏仓储有限公司	增加	新设
20	海宁普洛斯仓储设施有限公司	增加	新设
21	昆山普江仓储设施有限公司	增加	新设
22	慈溪普洛斯仓储设施有限公司	增加	新设
23	唐山普洛斯仓储有限公司	增加	新设
24	郑州普传物流基地有限公司	增加	新设
25	绍兴普新实业发展有限公司	增加	新设
26	鹤山普洛斯物流园有限公司	增加	新设
27	重庆普璧仓储设施有限公司	增加	新设
28	北京普洛斯顺航仓储有限公司	增加	收购
29	维龙（香河）仓储服务有限公司	增加	收购
30	惠州市普发物流有限公司	增加	收购

序号	企业名称	增加或减少	原因
31	四川彭山普海仓储设施有限公司	增加	收购
32	上海康捷空物流有限公司	增加	收购
33	北京力浩科技有限公司	增加	收购
34	武汉邦送物流有限公司	增加	收购
35	上海奉闵仓储有限公司	减少	清算
36	上海奉松仓储有限公司	减少	清算
37	厦门佳德物流投资有限公司	减少	出售
38	普洛斯（成都）成华物流园开发有限公司	减少	清算

截至 2015 年 3 月末，公司合并报表范围较 2014 年 3 月末增加 34 家公司，其中以新设成立方式取得的为 27 家，以收购形式取得的为 7 家。2015 财年合并范围内减少的公司共计 4 家，由于期间内出售或进行清算而减少。

3、2014 年 3 月末纳入合并报表范围较 2013 年 3 月末的变化

图表 40 截至 2014 年 3 月末发行人纳入合并报表范围较 2013 年 3 月末变化情况表

序号	企业名称	增加或减少	原因
1	普新投资（上海）有限公司	增加	新设
2	瑞安市普洛斯仓储有限公司	增加	新设
3	昆山高新普洛斯仓储有限公司	增加	新设
4	绍兴普洛斯仓储有限公司	增加	新设
5	厦门普隆仓储有限公司	增加	新设
6	普洛斯（广汉）仓储设施有限公司	增加	新设
7	普洛斯（济南）仓储设施有限公司	增加	新设
8	东莞石排东立普洛斯物流有限公司	增加	新设
9	常熟普江仓储设施有限公司	增加	新设
10	无锡普梅仓储设施有限公司	增加	新设
11	沈阳普洪仓储有限公司	增加	新设
12	昆山普城仓储设施有限公司	增加	新设
13	天津普辰仓储设施有限公司	增加	新设
14	南宁普桂仓储设施有限公司	增加	新设
15	肇庆高新区普洛斯仓储经营有限公司	增加	新设
16	普洛斯（连江）仓储有限公司	增加	新设
17	长沙市普永仓储有限公司	增加	新设

序号	企业名称	增加或减少	原因
18	普洛斯（莆田）仓储有限公司	增加	新设
19	东莞大岭山普洛斯仓储有限公司	增加	新设
20	普洛斯普航陕西仓储服务有限公司	增加	新设
21	天津普宁仓储设施有限公司	增加	新设
22	长沙市普航仓储有限公司	增加	新设
23	重庆南普仓储有限公司	增加	新设
24	天津普南仓储设施有限公司	增加	新设
25	沈阳普盛仓储有限公司	增加	新设
26	苏州普洛斯同里仓储有限公司	增加	新设
27	廊坊普永仓储有限公司	增加	新设
28	泉州普洛斯仓储有限公司	增加	新设
29	重庆普足仓储设施有限公司	增加	新设
30	青岛普和仓储服务有限公司	增加	新设
31	普洛斯普港（西咸新区）仓储服务有限公司	增加	新设
32	沈阳传化物流基地有限公司	增加	新设
33	天津传化物流基地有限公司	增加	新设
34	大连环普发展有限公司	增加	新设
35	沈阳金普产业发展有限公司	增加	新设
36	苏州工业园区创普资产经营管理有限公司	增加	新设
37	绍兴普建科技产业发展有限公司	增加	新设
38	大连普金仓储设施有限公司	增加	新设
39	上海普洛康裕药物研究院有限公司	增加	收购
40	维龙（沈阳）仓储服务有限公司	增加	收购
41	济南（巴夫洛）仓储有限公司	增加	收购
42	湖北绿野科技发展有限公司	增加	收购

截至 2014 年 3 月末，公司合并报表范围较 2013 年 3 月末增加 42 家公司，其中以新设成立方式取得的为 38 家，以收购形式取得的为 4 家。

三、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 41 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
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

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
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 42 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 43 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； S_0 为期初股份总数； S_1 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； M_0 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； E_0 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； M_0 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 44 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

非经常性损益项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
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

四、重大资产重组情况

参见“第五节 发行人基本情况 二、公司历史沿革情况”。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构及变动分析

图表 45 最近三年及一期末合并报表资产结构情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
投资性房地产	1,025,929.40	77.63%	928,155.40	81.93%	739,597.00	76.55%	596,956.80	78.52%
对合营企业投资	35,573.60	2.69%	29,324.60	2.59%	26,092.20	2.70%	23,061.70	3.03%
厂房及设备	666.3	0.05%	669.00	0.06%	672.00	0.07%	729.80	0.10%
商誉及无形资产	33,399.90	2.53%	33,500.50	2.96%	33,725.00	3.49%	33,949.50	4.47%
其他长期投资	67,491.20	5.11%	9,538.40	0.84%	9,233.70	0.96%	8,040.80	1.06%
递延所得税资产	506.7	0.04%	2,553.80	0.23%	2,117.50	0.22%	1,788.60	0.24%
其他非流动资产	5,951.50	0.45%	4,971.50	0.44%	2,877.20	0.30%	2,378.80	0.30%
非流动资产合计	1,169,518.60	88.50%	1,008,713.20	89.04%	814,314.60	84.28%	666,906.00	87.72%
流动资产：								
应收账款及其他应收款项	44,976.80	3.40%	33,498.30	2.96%	34,435.80	3.56%	26,121.80	3.44%
现金及现金等价物	98,624.30	7.46%	90,636.70	8.00%	117,466.60	12.16%	62,244.60	8.19%
划分为持有待售的资产	8444.8	0.64%	-	-	-	-	4,997.70	0.66%
流动资产合计	152,045.90	11.50%	124,135.00	10.96%	151,902.40	15.72%	93,364.10	12.28%
总资产	1,321,564.50	100.00%	1,132,848.20	100.00%	966,217.00	100.00%	760,270.10	100.00%

最近三年及一期末，发行人的资产规模呈逐年增长趋势，非流动资产占比较大。2013 财年末至 2015 年 12 月末，发行人的资产总额分别为 760,270.10 万美元、966,217.00 万美元、1,132,848.20 万美元、1,321,564.50 万美元，资产总额保持了较快的增长速度。2014 财年末较 2013 财年末，资产总额增加 205,946.90 万美元，增幅 27.09%。2015 财年末较 2014 财年末，资产总额增加 166,631.20 万美元，增幅 17.25%。从资产构成上看，2013 财年末至 2015 年 12 月末，发行人的非流动资产分别为 666,906.00 万美元、814,314.60 万美元、1,008,713.20 万美元、1,169,518.60 万美元，分别占资产总额的 87.72%、84.28%、89.04%、88.50%，在总资产中占比超过 80%且结构较为稳定。

（1）投资性房地产

作为新加坡上市公司普洛斯集团在中国境内物流仓储资产的控股公司，发行人主要的资产即为投资性房地产，占资产总额的比重约为 80%。

发行人的投资性房地产包括已竣工投资性房地产、重新调整的投资性房地产、正在开发的房地产和用于开发的土地。根据发行人会计政策，上述投资性房地产已采用公允价值计量，每年发行人会聘请专业评估机构对所有投资性房地产进行评估。

近年来，随着投资规模的扩大，发行人的投资性房地产呈平稳增长趋势。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%。发行人 2014 财年末投资性房地产余额较 2013 财年末增 142,640.20 万美元，增幅 23.89%，主要原因为已竣工投资性房地产项目增多 149,902.00 万美元所致；2015 财年末投资性房地产余额较 2014 财年末增加 188,558.40 万美元，增幅 25.49%，主要原因为中国物流基金 1 期下多个项目开始动工建设，土地及相关在建工程金额增大，同时前期建设的多个仓储项目完工投入使用后投资房地产价值进一步提升所致。2015 年 12 月末，投资性房地产余额较 2015 财年末同期增 97,774.00 万美元，增幅 10.53%，变化幅度不大。发行人最近三年末投资性房地产科目的构成明细如下：

图表 46 发行人最近三年及一期投资性房地产构成情况表

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		2013 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
已竣工投资性房地产	768,679.50	74.93%	708,700.70	76.36%	574,685.20	77.70%	424,783.20	71.16%
重新调整的投资性房地产	6,590.00	0.64%	14,196.70	1.53%	10,821.00	1.46%	26,979.50	4.52%

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
正在开发的房地产	132,164.50	12.88%	108,822.60	11.72%	61,568.70	8.32%	64,248.20	10.76%
用于开发的土地	118,495.40	11.55%	96,435.40	10.39%	92,522.10	12.51%	80,945.90	13.56%
合计	1,025,929.40	100.00%	928,155.40	100.00%	739,597.00	100.00%	596,956.80	100.00%

已竣工投资性房地产是投资性房地产的主要组成部分，占比约为 70%，从而确保发行人拥有成熟物业以获得持续稳定的营业利润和经营活动现金流量；正在开发的房地产和用于开发的土地占比均为 10%左右，足够的项目和土地储备能确保公司业务向纵深发展的潜力。

根据发行人的财务报告披露，发行人聘请了独立评估师仲量联行对其投资物业的公允价值进行评估。

发行人在确定投资性房地产的公允价值时，结合使用各种方法，包括直接比较法、收益还原法、现金流折现法和剩余法。直接比较法涉及分析同类不动产的可比售价并调整销售价格以使价格反映投资性房地产。收益资本化法是使用单年资本化率将收入来源资本化为现值，将所使用的收入来源调整至可比投资性房地产的市场租金和投资性房地产近期的租赁交易。现金流折现法要求估值机构假设反映市场的租金增长率，并选择与目前市场需求一致的目标内部收益率。余值法通过参照物房地产的发展潜力对开发中的房地产和正在开发的土地进行估值，扣除产生的开发成本、开发商利润，并假设房地产在估值日前完工。

图表 47 发行人投资性房地产公允价值计量方法和关键参数

	估值技术	不可输入值	范围
投资性房地产： 中国内地	资本化方法	资本化率	6%-7.5%
	折现现金流和剩余价值	折现率 期末收益率	9%-12% 6%-7.5%

（2）对合营企业投资

最近三年及一期末，发行人对合营企业投资余额分别为 23,061.70 万美元、26,092.20 万美元、29,324.60 万美元和 35,573.60 万美元，占总资产的比例分别为 3.03%、2.70%、2.59%和 2.69%，发行人 2013 财年-2015 年 12 月 31 日的对合营企业投资的增减变动如

下表所示：

图表 48 最近三年及一期末发行人对合营企业投资情况

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
期初余额	29,324.60	26,092.20	23,061.70
应占合营企业利润	1,712.40	1,580.60	2,632.00
对合营企业的注资	7,076.20	1,361.00	204.80
财务报表折算差额	-2,539.60	290.80	193.70
期末余额	35,573.60	29,324.60	26,092.20

2014 财年末较 2013 财年末，发行人合营企业股权价值余额增加 3,030.50 万美元，增幅 13.14%，主要原因为应占合营企业的利润增加 2,632.00 万美元所致；2015 财年末较 2014 财年末合营企业股权价值余额增加 3,232.40 万美元，增幅 12.39%，主要原因为应占合营企业的利润增加 1,580.60 万美元和对合营企业的注资增加 1,361.00 万美元所致；2015 年 12 月末较 2015 财年末合营企业股权价值余额增加 6,249.0 万美元，增幅 21.31%，主要原因为对合营企业的注资增加 7,076.20 万美元所致。稳定的利润贡献额和对合营企业的投资额增加使得发行人的对合营企业投资额逐年增加。

(3) 商誉及无形资产

最近三年及一期末，发行人商誉及无形资产余额分别为 33,949.50 万美元、33,725.00 万美元、33,500.50 万美元和 33,399.90 万美元，整体余额呈下降趋势，主要系摊销额导致账面价值降低所致。随着发行人总资产的增加和商誉及无形资产账面价值的降低，后者占总资产的比例也逐年下降，分别为 4.47%、3.49%、2.96%和 2.53%。

(4) 应收账款及其他应收款项

发行人应收账款及其他应收款由应收账款、应收直接控股公司的款项、应收合营企业贷款、应收少数股东贷款、保证金其他应收账款和预付款项构成。发行人最近三年及一期末应收账款及其他应收款项构成明细情况如下：

图表 49 发行人最近三年一期末应收账款及其他应收款项构成明细情况

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		2013 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	7,580.00	16.85%	5,415.10	16.17%	6,238.50	18.12%	2,679.50	10.26%
减值损失	-47.80	-	-40.10	-	-210.10	-	-146.40	-

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	
应收账款净值	7,532.20	16.75%	5,375.00	16.05%	6,028.40	17.51%	2,533.10	9.70%
与控股公司或合资公司或少数股东或关联方相关的应收账款合计	3,322.80	7.39%	3,246.40	9.69%	2,620.40	7.61%	5,424.30	20.77%
保证金	1,876.10	4.17%	5,604.80	16.73%	9,322.00	27.07%	9,551.30	36.55%
其他应收款	17,009.30	37.82%	5,858.50	17.49%	6,246.80	18.14%	2,348.70	8.99%
减值损失	-1.2	-	-9.70	-	-11.30	-	-1.00	-
其他应收款合计	17,008.10	37.82%	5,848.80	17.46%	6,235.50	18.11%	2,347.70	8.99%
预付款项	15,237.60	33.88%	13,423.30	40.07%	10,229.50	29.71%	6,265.40	23.99%
总计	44,976.80	100.00%	33,498.30	100.00%	34,435.80	100.00%	26,121.80	100.00%

最近三年及一期末，发行人应收账款及其他应收款余额分别为 26,121.80 万美元、34,435.80 万美元、33,498.30 万美元和 44,976.80 万美元，占总资产的比例分别为 3.44%、3.56%、2.96%和 3.40%，金额和占比相对稳定，主要是由于随着公司投资规模的扩大和销售收入的增加，与此相关的预付工程款、保证金、应收账款和其他应收款等也随之增加，具体分析如下：

发行人应收账款在全部应收账款及其他应收款项中占比约为 16%左右。在最近三年及一期呈现小幅上升趋势。其中发行的应收账款最近三年及一期末的余额分别为 2,679.50 万美元、6,238.50 万美元、5,415.10 万美元、7,580.00 万美元，其账期主要为 1 个月以内，占比在 50%以上。

图表 50 发行人最近一年及一期的前五大应收账款情况

单位：万美元

时间	排名	名称	金额	占应收账款比	备注
2015 年 12 月 31 日	1	上汽通用汽车销售有限公司	115.60	1.53%	租金管理费
	2	百世店加科技（杭州）有限公司	100.87	1.33%	租金管理费
	3	上海申通易物流有限公司	75.42	0.99%	租金管理费
	4	伊藤忠物流（中国）有限公司上海分公司	71.09	0.94%	租金管理费
	5	湖南省京阳物流有限公司	60.34	0.80%	租金管理费
		合计	423.32	5.58%	
2015年3月31日	1	上汽通用汽车销售有限公司	119.24	2.20%	租金管理费

时间	排名	名称	金额	占应收账款比	备注
	2	上海维沙曼仓储有限公司	102.49	1.89%	租金管理费
	3	湖南省京阳物流有限公司	59.17	1.09%	租金管理费
	4	施耐德电气（中国）有限公司西安分公司	58.12	1.07%	租金管理费
	5	青岛日日顺物流有限公司	40.35	0.75%	租金管理费
		合计	379.37	7.01%	

发行人的预付款项在全部应收款及其他应收款项中为占比最高的项目，约为 35% 左右。最近三年及一期，预付款项的余额分别为 6,265.40 万美元、10,229.50 万美元、13,423.30 万美元和 15,237.60 万美元，主要均为预付的工程款项，预计随着发行人仓储开发项目的增多，预付款项将保持稳步增长态势。

图表 51 发行人最近一年及一期的前五大预付账款情况

单位：万美元

时间	排名	总包商名称	金额	占预付账款比	备注
2015 年 12 月 31 日	1	上海外高桥物流中心有限公司	11,478.10	75.33%	预付工程款
	2	浙江天勤建设有限公司	592.74	3.89%	预付工程款
	3	江苏富源广建设发展有限公司	337.47	2.21%	预付工程款
	4	江苏华邦建设有限公司	335.85	2.20%	预付工程款
	5	江苏省建设集团有限公司	325.02	2.13%	预付工程款
		合计	13,069.19	85.77%	
2015 年 3 月 31 日	1	上海外高桥物流中心有限公司	10,085.32	75.13%	预付工程款
	2	江苏华邦建设有限公司	350.92	2.61%	预付工程款
	3	上海海怡建设（集团）有限公司	680.55	5.07%	预付工程款
	4	广东省电白建筑工程总公司	372.98	2.78%	预付工程款
	5	江苏南通二建集团有限公司	64.94	0.48%	预付工程款
		合计	11,554.70	86.08%	

发行人的其他应收款项绝大部分为委托贷款或者是应收出售资产的款项。最近三年及一期，其他应收款的余额分别为 2,347.70 万美元、6,235.50 万美元、5,848.80 万美元和 17,008.10 万美元，分别占全部应收账款及其他应收款的 8.99%、18.11%、17.46%和 37.82%，截至 2015 年 12 月 31 日的其他应收款规模增幅较大，主要原因是随着发行人

在建项目的增多，其他应收款项呈现稳步增多趋势。

图表 52 发行人最近一年及一期的前五大其他应收账款情况

单位：万美元

时间	排名	名称	金额	占其他应收账款比	备注
2015 年 12 月 31 日	1	北京开盛长新科技有限公司	5,405.41	31.78%	委托贷款
	2	江西省京西工贸有限公司	1544.40	9.08%	委托贷款
	3	Wyrick Robbins Yates&Ponton LLP Trust Account	998.08	5.87%	收购意向金
	4	百得(苏州)精密制造有限公司	901.31	5.30%	应收出售资产款项
	5	百得(苏州)科技有限公司	866.91	5.10%	应收出售资产款项
		合计	9,716.11	57.12%	
2015 年 3 月 31 日	1	江西省京西工贸有限公司	1,628.40	27.80%	委托贷款
	2	百得(苏州)科技有限公司	914.06	15.60%	应收出售资产款项
	3	百得(苏州)精密制造有限公司	950.33	16.22%	应收出售资产款项
	4	上海宇培实业(集团)有限公司	419.22	7.16%	应收出售子公司款项
	5	哈尔滨经济技术开发区管理委员会财政局	297.55	5.08%	基础设施配套费
		合计	4,209.56	71.85%	

(5) 现金及现金等价物

发行人的现金及现金等价物主要由定期存款和银行现金构成。最近三年及一期末，发行人现金及现金等价物分别为 62,244.60 万美元、117,466.60 万美元、90,636.70 万美元和 98,624.30 万美元，占总资产的比例分别为 8.19%、12.16%、8.00%和 7.46%，发行人现金及现金等价物近三年及一期呈小幅波动态势，但仍是除了投资性房地产外第二大资产类科目，表明发行人仍保持较为充裕的现金或现金等价物储备，财务制度较为稳健。发行人 2015 财年末的货币资金主要构成为定期存款 2,903.80 万美元和银行现金 87,732.90 万美元。

发行人实行积极的资本管理策略，力图在维持稳健资本状况所提供的优势及保障和维持较高借贷水平可能带来的股东回报之间取得平衡，目前发行人保持现金及现金等价物水平在能够在项目开发所需资金和较高的资本回报率之间保持平衡。

(二) 负债结构及变动分析

图表 53 公司最近三年及一期末合并报表负债结构情况表

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	2013 年 3 月 31 日
----	------------------	-----------------	-----------------	-----------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
贷款及长期借款	90,702.00	23.23%	70,664.60	29.27%	54,025.00	14.62%	60,417.90	22.40%
递延所得税负债	91,040.40	23.32%	81,311.70	33.68%	66,464.20	17.98%	54,435.50	20.18%
其它非流动负债	101,833.20	26.08%	7,011.40	2.90%	176,875.20	47.86%	98,905.80	36.67%
非流动负债合计	283,575.60	72.63%	158,987.70	65.86%	297,364.40	80.46%	213,759.20	79.25%
流动负债：								
贷款及短期借款	12,641.80	3.24%	9,361.40	3.88%	13,508.70	3.65%	7,791.00	2.89%
应付账款及其他应付款	92,164.60	23.61%	71,423.70	29.59%	57,739.80	15.62%	47,631.30	17.66%
应交税费	2,037.60	0.52%	1,628.80	0.67%	989.00	0.27%	562.90	0.20%
流动负债合计	106,844.00	27.37%	82,413.90	34.14%	72,237.50	19.54%	55,985.30	20.75%
负债合计	390,419.60	100.00%	241,401.60	100.00%	369,601.90	100.00%	269,744.50	100.00%

发行人的负债主要由贷款及长期借款、递延所得税负债、其它非流动负债和应付账款及其他应付款组成，最近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 213,759.20 万美元、297,364.40 万美元、158,987.70 万美元和 283,575.60 万美元，占总负债的比例为 79.25%、80.46%、65.86%和 72.63%，占总资产的比例为 28.12%、30.78%、14.03%和 21.46%；流动负债余额为 55,985.30 万美元 72,237.50 万美元、82,413.90 万美元和 106,844.00 万美元，占负债总额的比例分别为 20.75%、19.54%、34.14%和 27.37%，占总资产的比例分别为 7.36%、7.48%、7.27%和 8.08%。从结构上来看，发行人的负债主要以长期负债为主，短期负债占比均不超 35%，短期偿债压力较小。

（1）贷款及长、短期借款

最近三年及一期末，发行人的贷款及长、短期借款的合计余额分别为 68,208.90 万美元、67,533.70 万美元、80,026.00 万美元和 103,343.80 万美元，其中贷款及长期借款的占比均保持在 80%以上，而贷款短期借款占比均在 20%以下。由于发行人的仓储项目开发的银行借款主要以长周期的固定资产贷款为主，因此发行人短期负债偿还压力较小。发行人银行借款最近三年及一期呈小幅上升的趋势，这主要为中国境内的仓储设施建设加速所需银行借款资金增多所致。

图表 54 公司最近三年及一期末合并报表负债结构情况表

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		2013 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贷款及长期借款	90,702.00	87.77%	70,664.60	88.30%	54,025.00	80.00%	60,417.90	88.58%
贷款及短期借款	12,641.80	12.23%	9,361.40	11.70%	13,508.70	20.00%	7,791.00	11.42%
合计	103,343.80	100.00%	80,026.00	100.00%	67,533.70	100.00%	68,208.90	100.00%

（2）递延所得税负债

最近三年及一期末，发行人递延所得税负债余额分别为 54,435.50 万美元、66,464.20 万美元、81,311.70 万美元和 91,040.40 万美元，占负债总额的比例分别为 20.18%、17.98%、33.68%和 23.32%，占总资产的比例分别为 7.16%、6.88%、7.18%和 6.89%。其中 2014 财年末较 2013 财年末增加 12,028.70 万美元，增幅 22.10%，主要原因为发行人投资性房地产公允价值增加，而增加部分的所得税负债亦随之增加所致；2015 财年末较 2014 财年末增加 14,847.50 万美元，增幅 22.34%，主要原因为发行人投资性房地产公允价值增加所致，而增加部分的所得税负债亦随之增加；2015 年 12 月末较 2015 财年末增加 9,728.70 万美元，增幅 11.96%，主要原因是发行人投资性房地产公允价值增加所致，而增加部分的所得税负债亦随之增加。

（3）其它非流动负债

发行人的其他非流动负债主要由收购投资性房地产的应付款项、暂收预付租金、来自最终控股公司的贷款（含免息和计息）和来自最终控股公司贷款的应付利息构成，其中 2015 年 12 月末来自最终控股公司的贷款占比最高，约为 93.32%。最近三年及一期末，发行人其它非流动负债余额分别为 98,905.80 万美元、176,875.20 万美元、7,011.40 万美元和 101,833.20 万美元，占负债总额的比例分别为 36.67%、47.86%、2.90%和 26.08%，占总资产的比例分别为 13.01%、18.31%、0.62%和 7.71%。发行人最近三年及一期末的其他非流动负债余额波动较大，其中 2014 财年末较 2013 财年末增加 77,969.40 万美元，增幅 78.83%，主要原因为来自最终控股公司提供的贷款（免息）增多 63,924.90 万美元和来自最终控股公司提供的贷款（计息）增多 12,956.50 万美元所致；2015 财年末较 2014 财年末降低 169,863.80 万美元，降幅 96.04%，主要为发行人对于最终控股公司的借款减少 166,356.30 万美元，同时对于最终控股公司的贷款应付利息减少 4,485.10 万美元。2015 年 12 月末较 2015 财年末增加 94,821.80 万美元，增幅 1,352.39%，主要为最终控股公司提供的贷款（计息）增多 95,035.80 万美元所致。发行人最近三年及一期的其他非流动负债组成情况如下：

图表 55 发行人最近三年及一期的其他非流动负债组成情况表

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		2013 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收到的保证金	4,506.70	4.43%	3,746.50	53.43%	2,858.20	1.62%	4,607.70	4.66%
应付投资性房地产收购价款	1,300.90	1.28%	1,371.70	19.56%	1,124.80	0.64%	1,113.60	1.13%
其他	9.30	0.01%	9.80	0.14%	9.70	0.01%	9.60	0.01%
已收预付租金	785.10	0.77%	955.70	13.63%	1,113.40	0.63%	1,099.00	1.11%
来自最终控股公司的贷款（计息）	95,035.80	93.32%	-	-	82,821.90	46.83%	69,865.40	70.64%
来自最终控股公司的贷款（免息）	-	-	-	-	83,534.40	47.23%	19,609.50	19.83%
来自最终控股公司贷款的应付利息	195.40	0.19%	927.70	13.23%	5,412.80	3.06%	2,601.00	2.63%
总计	101,833.20	100.00%	7,011.40	100.00%	176,875.20	100.00%	98,905.80	100.00%

（4）应付账款及其它应付款项

发行人的应付账款及其他应付款项主要由应付工程土地款、预提营业费用、已收保证金、少数股东贷款、收购附属公司的应付对价、出售投资性房产的预提费用和已收保证金和其它应付款构成，其中应付工程土地款为占比最高的项目，三年及一期的占比均在 40%左右。

最近三年及一期末，发行人应付账款及其他应付款余额分别为 47,631.30 万美元、57,739.80 万美元、71,423.70 万美元和 92,164.60 万美元，占负债总额的比例分别为 17.66%、15.62%、29.59%和 23.61%，占总资产的比例分别为 6.27%、5.98%、6.30%和 6.97%。发行人最近三年及一期的应付账款及其他应付款项呈逐步上升趋势，2014 财年末较 2013 财年末增加 10,108.50 万美元，增幅 21.22%，主要原因为预提使用成本增加所致；2015 财年末较 2014 财年末余额增加 13,683.90 万美元，增幅 23.70%，主要原因为应付工程土地款增加 11,401.30 万美元和已收保证金增加 1,607.10 万美元等；2015 年 12 月末较 2015 财年末增加 20,740.90 万美元，增幅 29.04%，主要原因是来自最终控股公司的贷款增加了 11,602.2 万美元所致。发行人最近三年及一期末应付账款及其他应付款构成如下：

图表 56 发行人最近三年及一期末应付账款及其他应付款构成明细情况

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		2013 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	441.30	0.48%	376.70	0.53%	107.60	0.19%	164.10	0.34%

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付工程土地款	37,024.20	40.17%	36,862.60	51.61%	25,461.30	44.10%	17,730.40	37.22%
预提营业费用	3,163.50	3.43%	3,410.70	4.78%	3,235.70	5.60%	2,226.80	4.68%
已收预付租金	2,626.90	2.85%	2,091.10	2.93%	2,143.10	3.71%	1,710.10	3.59%
已收保证金	6,553.50	7.11%	6,780.30	9.49%	5,173.20	8.96%	1,727.50	3.63%
应支付给最终控股公 司和合营公司的金 额：	2,518.20	2.73%	1,435.90	2.01%	2,581.80	4.47%	2,054.30	4.28%
来自最终控股公司的 贷款	11,602.20	12.59%	-	-	-	-	-	-
少数股东贷款	3,484.70	3.78%	3,314.40	4.64%	3,884.90	6.73%	3,402.80	7.14%
应付股利	12.70	0.01%	-	-	-	-	-	-
应付利息	248.80	0.27%	117.70	0.16%	172.10	0.30%	156.10	0.33%
收购附属公司的应付 对价	10,103.50	10.96%	6,690.00	9.37%	5,418.60	9.38%	8,760.40	18.39%
出售投资性房产的预 提费用和已收保证金	5,936.30	6.44%	6,261.20	8.77%	5,965.90	10.33%	5,906.30	12.40%
处置持有待售资产所 得的政府补偿	4,222.40	4.58%	-	-	-	-	-	-
其它应付款	4,226.40	4.59%	4,083.10	5.72%	3,595.60	6.23%	3,792.50	7.96%
总计	92,164.60	100.00%	71,423.70	100.00%	57,739.80	100.00%	47,631.30	100.00%

发行人的应付工程土地款在全部应付账款及其它应付款项中为占比最高的项目，约为 40%左右，并呈稳步增长的态势。最近三年及一期，应付工程土地款的余额分别为 17,730.40 万美元、25,461.30 万美元、36,862.60 万美元和 37,024.20 万美元，主要均为土地出让金和建筑工程款的预提款，预计随着发行人仓储开发项目的增多，应付工程土地款继续将保持增长态势。

（三）所有者权益分析

图表 57 发行人所有者权益结构情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：								
归属于母公司股 东的净资产	766,936.30	82.36%	741,199.10	83.14%	460,056.50	77.11%	410,839.80	83.75%
少数股东权益	164,208.60	17.64%	150,247.50	16.86%	136,558.60	22.89%	79,685.90	16.25%
所有者权益合计	931,144.90	100.00%	891,446.60	100.00%	596,615.10	100.00%	490,525.70	100.00%

（1）归属于母公司股东的净资产

最近三年及一期末，发行人归属于母公司股东的净资产余额分别为 410,839.80 万美元、460,056.50 万美元、741,199.10 万美元和 766,936.30 万美元，占所有者权益的比例分别为 83.75%、77.11%、83.14%和 82.36%，发行人归属于母公司股东的净资产余额在总资产的占比呈稳步上升态势。发行人 2014 财年末归属于母公司股东的净资产余额较 2013 财年末增加 49,216.70 万美元，增幅 11.98%，增幅不大；发行人 2015 财年末较 2014 财年末归属于母公司股东的净资产增加 281,142.60 万元，增幅 61.11%，主要为发行人最终控股公司普洛斯集团于 2014 年 9 月引入中国区战略投资团并完成对于发行人的资产重组，以及利润贡献增多所致。2015 年 12 月末较 2015 财年末归属于母公司的净资产增长 25,737.2 万美元，增幅 3.47%，变动较小。

（2）少数股东权益

最近三年及一期末，发行人少数股东权益余额分别为 79,685.90 万美元、136,558.60 万美元、150,247.50 万美元和 164,208.60 万美元，占所有者权益总额的比例分别为 16.25%、22.89%、16.86%和 17.64%，占总资产的比例分别为 10.48%、14.13%、13.26%和 12.43%。2014 财年末较 2013 财年末，发行人少数股东权益余额增加 56,872.70 万美元，增幅 71.37%，主要原因为中国物流基金 1 期成立，并引入中国物流基金 1 期的战略投资者所致；2015 财年末较 2014 财年末，发行人少数股东权益余额增加 13,688.90 万美元，增幅 10.02 %，主要原因为净利润贡献 7,945.30 万美元和少数股东注资 3,581.60 万美元所致；2015 年 12 月末较 2015 财年末，发行人少数股东权益余额增加 13,961.10 万美元，增幅 9.29%，变化幅度不大。

（四）盈利能力分析

图表 58 发行人最近三年及一期主要盈利数据表

单位：万美元

项目	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
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

项目	2015 年 4-12 月	2015 财年	2014 财年	2013 财年
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前的所得税前利润	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：税费	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

（1）营业收入

发行人营业收入包括仓储租金收入、管理费和股息收入，其中仓储租金收入占营业收入的 99%左右。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 28,349.90 万美元、39,001.80 万美元、44,417.20 万美元和 39,647.30 万美元，保持平稳快速增长的态势。2014 财年较 2013 财营业收入增加 10,651.90 万美元，增幅 37.57%，主要原因是竣工投入使用的仓储项目增多租金收入增加所致；2015 财年较 2014 财年增加 5,415.40 万美元，增幅 13.89%。2015 年 4-12 月，发行人营业收入为 39,647.30 万美元。随着完工物业规模和可出租面积的增加，近三年及一期营业收入保持平稳快速增长的态势。未来 5 年内，随着诸多在建项目的完工并投入使用，租金收入将继续维持增长状态。

（2）营业成本毛利率

发行人的主营业务成本主要包括资产管理费、物业相关支出等，后者所占比重超过 90%。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 7,362.50 万美元、9,598.40 万美元、11,898.30 万美元和 10788.90 万美元。发行人主营业务成本呈小幅上升趋势，和主营业务收入增幅保持相对一致。最近三年及一期，发行人的毛利率分别为 74.03%、75.39%、73.21%和 72.79%，处于相对稳定的状态，因此营业成本的增幅与营业收入的基本保持一致。

（3）其他费用

发行人的其他费用主要包括管理费用和销售费用，最近三年及一期分别为 5,413.00 万美元、6,429.60 万美元、7,496.20 万美元和 7,378.00 万美元，同比增长率分别为 18.78%、16.59%和 36.48%。随着公司经营规模的扩大，人员和办公费用、专业服务费、市场费

用和其他相关费用也相应增加，其中 2015 年 4-12 月涨幅较大，主要是人员，办公和专业服务费的增加所致。

（4）投资性房地产公允价值变动

最近三年及一期，发行人投资性房地产公允价值变动分别为 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。由于发行人所建的物流仓储设备均位于重点机场、港口及运输枢纽附近，地理位置较好，同时物流仓储行业的需求也在不断增加，从而导致投资性房地产的公允价值持续上升，对于发行人的利润增加起到重要的作用。

5) 净利润

最近三年及一期，发行人净利润分别为 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，最近三年及一期的净利润率分别为 99.28%、101.87%、105.24%和 127.12%，发行人净利润超 100%的原因主要为公允价值变动可计入到利润中，而发行人最近三年及一期的投资性房地产公允价值变动分别为 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，从而导致发行人净利润率超 100%。

（五）现金流量分析

发行人最近三年及一期的现金流量表依据间接法编制，通过统计流入项和流出项，得到主要情况汇总如下：

图表 59 发行人最近三年及一期合并现金流量表情况

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
期末现金及现金等价物	98,624.30	90,636.70	117,466.60	62,244.60

（1）经营活动现金流分析

最近三年及一期，发行人经营活动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 万美元和 22,335.00 万美元，呈波动上升态势。

2014 财年较 2013 财年经营活动现金净流量减少 9,329.80 万美元，降幅为 46.94%，主要原因为营运资金变动中应付及其他应付款项降低 14,256.40 万美元导致现金流出增

多所致；2015 财年较 2014 财年经营活动现金净流量增大 17,142.20 万美元，增幅达 162.54%，主要原因为发行人税前利润增多 10,524.20 万美元（包括投资性房地产公允价值变动损益）和营运资本净增长较上年度大幅增加 16,593.80 万美元所致；2015 年 4-12 月经营活动现金净流量为 22,335.00 万美元。未来发行人税前收入（即仓储租金和管理费收入）的增多可有效保障其经营性现金流的充裕。

（2）投资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-105,776.70 万美元、-91,283.40 万美元、-124,285.60 万美元和-138,085.20 万美元。投资活动现金流净额在波动中保持增长态势。最近三年及一期的投资活动现金流量净额均为负的主要原因为发行人在投资性房地产开发的过程中投入大量的金额，最近三年及一期该项支出分别为 84,535.20 万美元、95,078.80 万美元、111,490.00 万美元和 76,658.80 万美元。2014 财年较 2013 财年，发行人投资活动产生的现金流量净额增加 14,493.30 万美元，主要原因为发行人收购附属公司（扣除收购所得现金）所支付的金额减低 12,207.90 万美元所致；2015 财年较 2014 财年，发行人投资活动产生的现金流量净额减少 33,002.20 万美元，主要原因为发行人的投资性房地产开发支出增加了 16,411.20 万美元，同时收购附属公司（扣除收购所得现金）所支付的金额增加了 7,147.70 万美元所致。2015 年 4-12 月投资活动现金净流量为-138,085.20 万美元，预计未来随着发行人仓储项目开发的逐步增多，投资活动现金流净额将继续呈现净流出增多态势。

（3）筹资活动现金流分析

最近三年及一期，筹资活动产生的现金流量净额分别为 73,011.50 万美元、135,567.40 万美元、69,264.80 万美元和 126,301.70 万美元。筹资活动净现金流量保持波动中平稳增长趋势，主要原因为随着开工建设项目的增加，发行人对于资金的需求逐步增大，需通过外部金融机构借款或是股东借款解决建设资金需求问题。

2014 财年较 2013 财年，发行人筹资活动现金流净额增加 62,555.90 万美元，增幅 85.68%，主要原因为发行人处置子公司的少数股东股权所得增加 50,843.80 万美元，同时来自最终控股公司的股东借款增加 11,391.70 万美元所致；2015 财年较 2014 财年，筹资活动产生的现金流量净额降低 66,302.60 万美元，降幅 48.91%，主要原因为 2014 财年发行人获得最终控股公司的股东借款 87,098.40 万美元，而 2015 财年仅获得 7,946.40 万美元，两者差额 79,152.00 万美元；此外，发行人并于 2015 财年中归还控股股东借款 180,600.70 万美元。2015 年 4-12 月，发行人筹资活动现金流净额为 126,301.70 万美元。

（六）偿债能力分析

（1）长期偿债能力分析

图表 60 发行人最近三年及一期长期偿债能力指标

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	2013 年 3 月 31 日
长期债务	185,737.80	70,664.60	220,381.30	149,892.80
总债务	211,613.40	83,282.80	237,675.79	160,992.70
利息保障倍数	14.93	10.64	8.19	6.01
经营性净现金流/利息支出	4.57	4.26	1.44	2.61
资产负债率	29.54%	21.31%	38.25%	35.48%

发行人最近三年及一期的长期财务呈现波动下降的趋势，主要是由于在 2014 年 9 月引入中国境内战略投资团并完成资产重组后发行人的资金筹集能力和资本充裕程度进一步加强，同时中国境内战略投资团的加入也增强了发行人在中国境内获取优质土地资源 and 收购优质存量仓储资产的能力，也进一步提升了发行人的偿债能力。

利息保障倍数反映企业息税前利润能够保障所需支付的债务利息的安全程度。最近三年及一期，公司利息保障倍数分别为 6.01、8.19、10.64 和 14.93，发行人利息保障倍数指标良好，呈现稳步提升的态势。最近三年及一期，发行人经营性净现金流/利息支出分别为 2.61、1.44、4.26 和 4.57。2013 财年至 2015 年 12 月，发行人经营性净现金流/利息支出指标良好。2015 财年该指标上升较多的原因主要是发行人最终控股公司将部分股东借款转增为股本，导致发行人的财务成本大幅下降，同时发行人的税前利润增幅变大带来了经营性现金流净额增多所致。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 35.48%、38.25%、21.31%和 29.54%，发行人保持较为稳健的财务政策，最近三年及一期末资产负债率均未超过 40%，资产负债率保持在较低水平。

（2）短期偿债能力分析

图表 61 发行人最近三年及一期末短期偿债能力指标：

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	2013 年 3 月 31 日
短期债务	25,875.60	12,618.20	17,294.49	11,099.90
总债务	211,613.40	83,282.80	237,675.79	160,992.70
经营性现金流净额	22,335.00	27,688.70	10,546.50	19,876.30
经营性现金流净额/短期债务	0.86	2.19	0.61	1.79
流动比率	1.42	1.51	2.10	1.67
速动比率	1.34	1.51	2.10	1.58
EBITDA	73,430.20	69,748.00	60,288.70	46,240.40

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
EBITDA/短期债务	3.78	5.53	3.49	4.17

最近三年及一期末，公司的流动比率分别为 1.67、2.10、1.51、1.42，速动比率分别为 1.58、2.10、1.51、1.34，短期偿债能力指标较为稳定。发行人当前资产流动性较为稳定，经营性现金流净额最近三年及一期均保持在 1 亿美元以上，短期偿债能力较强。

发行人 EBITDA 最近三年及一期均保持较高水平，分别为 46,240.40 万美元、60,288.70 万美元、69,748.00 万美元和 73,430.20 万美元；EBITDA/短期债务指标最近三年及一期呈现小幅波动，但整体指标情况较好，表明公司近年来偿债能力得到提升。考虑到发行人前期主要为开发阶段，仓储项目没有收入，所以经营性现金流净额/短期债务指标表现一般。

（七）未来业务发展目标和盈利能力的可持续性

发行人的增长目标是成为现代仓储物流行业的最佳运营者。截至 2015 年 12 月 31 日，公司已经进入中国 38 个主要城市和物流枢纽市场，已竣工的仓储物流物业达到 1,360 万平方米，所持有仓储物流园总建筑面积约 2,543 万平方米，处于行业领军地位。

未来 5 年，公司计划进一步巩固国内市场领导者地位，为此公司将把握中国消费升级对现代仓储物流设施的强劲需求，针对中国存量现代仓储设施不足的现状，采取自建、收购等方式来进行项目开发，提升运营管理资产规模，提高在核心城市的市场占有率，进一步完善已有网络布局，适应中国城镇化的深入发展和普通家庭购买力提高的趋势，为租赁客户提供高效便捷的业务扩张解决方案，促进公司运营收入和利润的进一步增长，增强公司的盈利能力。

另一方面，公司还将积极探索多元化的资本运作，适当运用财务杠杆，在维持公司财务安全的前提下，加速业务的扩张，进一步提升资本收益，提升经营效益。

随着公司业务的稳步发展，未来公司盈利能力将得到进一步提升，持续经营能力将进一步增强。

六、有息负债分析

（一）发行人有息债务情况

（1）发行人最近三年及一期末有息债务余额情况

图表 62 发行人最近三年及一期末有息债务余额情况

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	2013 年 3 月 31 日
银行借款	103,343.80	80,026.00	67,533.70	68,208.90

股东借款	108,269.63	3,256.80	170,142.09	92,783.80
合计	211,613.43	83,282.80	237,675.79	160,992.70

(2) 发行人最近三年及一期末有息债务期限结构情况

图表 63 发行人最近三年及一期末有息债务期限结构情况

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	2013 年 3 月 31 日
短期有息债务	25,875.63	12,618.20	17,294.49	11,099.90
其中：银行借款_抵押	8,437.00	9,361.40	13,508.70	7,153.60
银行借款_质押	-	-	-	-
银行借款_信用	4,204.80	-	-	637.40
股东借款	13,233.83	3,256.80	3,785.79	3,308.90
长期有息债务	185,737.80	70,664.60	220,381.30	149,892.80
其中：银行借款_抵押	90,702.00	70,664.60	54,025.00	60,417.90
银行借款_质押	-	-	-	-
股东借款	95,035.80	-	166,356.30	89,474.90
合计	211,613.43	83,282.80	237,675.79	160,992.70

公司与国内外各大银行建立了长期、友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行借款本息，信用良好。

(3) 发行人最近三年及一期末未到期的有息债务担保结构情况

图表 64 最近三年及一期末发行人未到期的有息债务担保方式情况

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		2013 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	-	-	-	-	-	-
抵押借款	99,139.00	46.85%	80,026.00	96.09%	67,533.70	28.41%	67,571.50	41.97%
保证借款	-	-	-	-	-	-	-	-
信用借款	112,474.43	53.15%	3,256.80	3.91%	170,142.09	71.59%	93,421.20	58.03%
合计	211,613.43	100.00%	83,282.80	100.00%	237,675.79	100.00%	160,992.70	100.00%

七、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在

以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2015年12月31日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为100亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额100亿元计入2015年12月31日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金100亿元中，90亿元用于偿还境内外债务（15亿元用于归还短期债务，75亿元用于归还长期债务），优化公司债务结构；剩余募集资金10亿元用于补充公司营运资金；
- 5、美元兑人民币汇率采用中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的2016年3月2日银行间外汇市场美元兑人民币汇率中间价，即1美元对人民币6.5490元。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

图表 65 模拟合并资产负债表

单位：万美元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	152,045.90	167,315.41	15,269.51
非流动资产合计	1,169,518.60	1,169,518.60	-
资产总计	1,321,564.50	1,336,834.01	15,269.51
流动负债合计	106,844.00	83,939.74	-22,904.26
非流动负债合计	283,575.60	321,749.37	38,173.77
负债合计	390,419.60	405,689.11	15,269.51
资产负债率	29.54%	30.35%	0.81%

八、其他重要事项

（一）重大诉讼情况

截至募集说明书签署日，发行人无重大未决诉讼。

（二）发行人累计对外担保的金额

截至募集说明书签署日，发行人无对外重大担保情况。

（三）资产负债表日后事项

截至募集说明书签署日，公司无资产负债表日后事项。

九、抵质押资产、限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至 2015 年 12 月末，发行人抵押借款余额为 9.91 亿美元，占整体有息负债的比例为 46.85%，抵押借款主要由发行人的投资性房地产作为抵押，发行人及合并报表范围子公司的投资性房地产的公允价值为 102.59 亿美元，其中用于银行借款的投资性房地产公允价值为 38.29 亿美元。受限投资性资产公允评估价值占总资产的比例为 28.97%，占全部投资性房地产公允价值的比例为 37.32%。

图表 66 发行人最近一年及一期的受限投资性房地产情况表

单位：亿美元

截止日	受限投资性房地产公允价值	抵押贷款余额	总投资性房地产公允价值	占总投资性房地产比例
2015 年 12 月 31 日	38.29	9.91	102.59	37.32%
2015 年 3 月 31 日	20.98	8.00	92.82	22.60%

截至募集说明书签署日，公司抵质押资产、限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况未发生重大不利变化。

第七节 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“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”。

第八节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据法律、《管理办法》、募集说明书的规定行使如下职权：

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议；
- 2、在发行人发生不能按期、足额偿还本次债券本息时，决定通过诉讼等程序强制发行人和保证人偿还债券本息，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- 4、应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式（如有）；
- 5、决定变更受托管理人；

6、修改《债券持有人会议规则》；

7、在发行人与受托管理人达成的《债券受托管理协议》生效后对之进行补充或修订时，决定是否同意该补充协议或修订协议；

8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

9、发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

10、其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；

11、根据法律、行政法规、中国证监会、本次债券上市交易的证券交易所及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更募集说明书的约定；

（2）拟修改《债券持有人会议规则》；

（3）拟变更受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期足额支付本次债券的本息；

（5）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产；

（6）保证人、担保物或其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；

（7）发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（9）发行人提出债务重组方案的；

（10）发生《债券受托管理协议》约定的应由债券持有人会议决定的事项；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（12）发生根据法律、行政法规、中国证监会、交易所及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

2、债券受托管理人在获知《债券持有人会议规则》第九条规定的事项发生之日起5个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

《债券持有人会议规则》第九条规定的事项发生之日起5个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券的债券持有人会议的通知。

发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券总额中任一期债券百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

发行人根据《债券持有人会议规则》第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

- （1）会议的召集、召开程序是否符合法律法规、《债券持有人会议规则》的规定；
- （2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- （3）会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- （4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

（三）债券持有人会议的通知

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前10工作日以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- （1）会议召开的时间、地点和方式；
- （2）会议拟审议的事项；
- （3）会议议事程序，包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其

他相关事宜；

(4) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(5) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(5) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(7) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

4、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第八条和第九条的规定决定。单独和/或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、债券持有人会议应在受托管理人住所地所在城市召开或者本着方便债券持有人参会的原则而选择中国大陆地区其他城市。债券持有人会议应设置会场。

7、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五个工作日公告并说明原因。

(四) 债券持有人会议的出席

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据债券登记机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券

张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从债券登记机构取得并无偿提供给召集人。

2、应单独和/或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人、债券受托管理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

3、经会议主持人同意，其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

4、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、单独或合计代表本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权向该期债券的债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前第七个工作日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个工作日前在交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

6、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场、非现场或者两者相结合的方式召开。投票采用记名方式。

2、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人或代理人担任该次会议的主持人。

3、会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

4、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

（六）表决、决议及会议记录

1、每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4、债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

5、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

（1）债券持有人为持有发行人超过 10%股权的发行人股东；

（2）发行人的其他关联方。

6、债券持有人会议决议须经代表除《债券持有人会议规则》第三十四条规定的债券持有人和/或其代理人所代表的本次债券张数之外的出席会议的二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

7、债券持有人会议决议经表决通过后生效。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系

的，除法律、《管理办法》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形以及《债券持有人会议规则》第三十六条列明的下述情形之外，该债券持有人会议决议对发行人没有约束力：

（1）如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意决议内容后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

8、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

9、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

（1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

（3）本次会议见证律师和监票人的姓名；

（4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；

（5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

（7）法律法规、规范性文件及自律规则规定应载入会议记录的其他内容。

持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

10、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券到期之日或本息全部清偿（以较晚者为准）起五年。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

（七）附则

1、法律、法规和规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除经发行人同意且债券持有人会议决议通过，《债券持有人会议规则》不得变更。

2、《债券持有人会议规则》项下公告的方式由相关公告主体根据法律、法规和规则自行确定。

3、因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等费用均由发行人承担。

4、《债券持有人会议规则》适用于中国法律并依其解释。

5、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应协商解决，协商不成应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据其届时有效的仲裁规则进行仲裁解决，仲裁地点在北京。

6、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请中金公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人的聘任

根据本公司与中金公司签署的《债券受托管理协议》，中金公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

中金公司是中国第一家中外合资投资银行，具有丰富的债券项目执行经验。截止 2015 年 12 月 31 日，中金公司的总资产为 941.09 亿元，股东权益合计 164.42 亿元。2015 年中金公司的营业收入为 95.07 亿元，净利润为 19.53 亿元。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：	中国国际金融股份有限公司
联系地址：	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层
邮编：	100004
联系人：	慈颜谊、石凌怡
联系电话：	010-6505 1166
传真：	010-6505 1156

（二）债券受托管理人的聘任

本公司根据《债券受托管理协议》的规定聘任中金公司作为本次债券全体债券持有人的债券受托管理人，中金公司接受该聘任。中金公司拥有并承担本次债券条款和《债

券受托管理协议》赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，中金公司在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

（三）债券受托管理人与本公司的利害关系

除与本公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次公司债券的主承销商之外，受托管理人与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，发行人应当于本次债券的募集资金到位后一个月内与受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上一财务年度末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上一财务年度末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上一财务年度末净资产百分之十的重大损失；

- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事（如有）、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人按照募集说明书已经根据发行人与债券登记托管机构的约定将到期的债券利息和/或本金足额划入债券登记托管机构指定的账户；
- (14) 任何发行人文告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- (15) 发行人未能或预计不能按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；
- (16) 发行人订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (17) 发行人拟变更或未能履行募集说明书的约定；
- (18) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (19) 发行人提出债务重组方案的；
- (20) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (21) 发行人或其合并报表范围内的子公司的任何证券可能被或已被暂停或者终止提供交易或转让服务；
- (22) 发行人的控股股东或实际控制人发生变化；或
- (23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项或法律、法规和规则规定的其他情形。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，为受托管理人履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求合理追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申

请法定机关采取的财产保全措施。

发行人有权选择采取的追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，受托管理人按照本次债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人承担因采取财产保全而发生的，依据法律或司法裁决确定的全部合理必要费用，财产保全的合理必要费用可由债券受托管理人先行代发行人垫付，最终由发行人承担。

受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，可以财产抵押、信用担保等届时人民法院认可的方式提供。

其他偿债保障措施包括暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、发行人应向受托管理人及其顾问提供，并帮助受托管理人及其顾问获取：（1）所有对于了解发行人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）受托管理人或其顾问或发行人认为与受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本，及（3）其它与受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息，并全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供给受托管理人及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何

法律、责任或义务，发行人则应立即通知受托管理人。

11、债券受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任债券受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 及 4.18 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行债券受托管理人职责产生的额外费用。

14、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况、权属情况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人权益的重大事项时，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每会计年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）要求发行人、保证人提供其开户行开立的符合受托管理人要求的资信证明；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人的董事、监事（如有）、高级管理人员或相关人员进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每会计年度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金（如果适用）提取以及信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过上海证券交易所网站、其他监管部门要求的媒体或募集说明书约定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每会计年度对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.9 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人承担因采取财产保全而发生的，依据法律或司法裁决确定的全部费用，财产保全的费用可由债券受托管理人先行代发行人垫付，最终由发行人承担。

受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，可以财产抵押、信用担保等届时人民法院认可的方式提供。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定增信措施的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期期间妥善保管；并持续关注和调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的

事项为自己或他人谋取非法利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或者本息全部清偿之日或本息全部清偿（以较晚者为准）起五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务，因此产生的费用由发行人承担。

17、除发行人、受托管理人另有约定外，发行人无需就受托管理人提供《债券受托管理协议》项下服务向受托管理人支付报酬。

18、除《债券受托管理协议》第 4.17 条所述受托管理事务报酬外，发行人应负担受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的全部合理必要费用和支出，包括但不限于下列费用和支出中的合理必要部分：（i）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；（ii）因发行人未履行募集说明书和《债券受托管理协议》项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用；（iii）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《债券受托管理协议》项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师等中介机构服务费用和其他垫支的费用。

19、发行人若延迟向受托管理人支付任何款项，则应向受托管理人按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

20、受托管理人为履行其职责有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储及划转情况。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每一会计年度结束之日起 6 个月内向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规定、《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

2、受托管理人不得与债券持有人存在利益冲突，但受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

（1）受托管理人担任《债券受托管理协议》项下的受托管理人，不限制受托管理人开展的正常经营业务包括但不限于：（1）受托管理人或其关联方在证券交易所买卖本次债券和发行人发行的其他证券；（2）受托管理人或其关联方为发行人的其他项目担任发行人的财务顾问；（3）受托管理人或其关联方为发行人发行其他证券担任保荐机构和/或承销商。

（2）受托管理人或关联方在任何时候：（1）可以依法向任何客户提供服务；（2）可以代表自身或任何客户开展与发行人或债券持有人有关的任何交易；或（3）即使存

在或可能产生利益冲突,可以为其利益可能与发行人或债券持有人利益相对的第三方行事,并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润,但须满足受托管理人不能够违法使用发行人的保密信息来为该第三方行事。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保,且受托管理人承诺,其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度,并保证严格执行。受托管理人保证:(1)不会将发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人;(2)发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的目的;(3)防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流传,对潜在的利益冲突进行有效管理。

5、发行人、受托管理人违反利益冲突防范机制,直接导致债券持有人遭受经济损失的,债券持有人可依法提出赔偿申请。

(五) 受托管理人的变更

在本次债券存续期内,出现下列情形之一的,应当召开债券持有人会议,履行变更债券受托管理人的程序:

(1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责并经发行人决定变更债券受托管理人的;

(2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销;

(3) 受托管理人不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时,单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、新任受托管理人,必须符合下列条件:

(1) 新任受托管理人符合中国证监会的有关规定;

(2) 新任受托管理人已经披露与发行人的利害关系;

(3) 新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘受托管理人的,自债券持有人会议作出有效决议之日,新任债券受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务,《债券受托管理协议》终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

4、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续。

5、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订受托协议之日或发行人、受托管理人约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）违约责任

1、如果《债券受托管理协议》任何一方未按《债券受托管理协议》的约定履行义务，应当依法承担违约责任。《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书及《债券受托管理协议》之规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金；

（2）发行人或发行人的关联企业在任何其他债务项下出现或可能出现违约或被宣布提前到期并且对本次债券本息的支付产生重大不利影响，但本款所述债务不包括日常生产经营中的应付账款等负债；

（3）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（4）本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则以及募集说明书的规定，履行信息披露义务；

（5）本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则、募集说明书和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

（6）违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

（7）发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

3、债券受托管理人预计发行人违约事件可能发生，可以行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易转让场所。

4、发行人违约事件发生时，债券受托管理人可以行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本次债券到期本息的义务时，债券受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

(3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担债券受托管理人所有因此而产生的法律、诉讼等费用，债券受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

1) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

2) 根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁；

3) 在发行人进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序；

4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易转让场所。

5、加速清偿及措施

(1) 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 50%以上有表决权的未偿还的本次债券张数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，宣布本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：

1) 债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；2) 所有迟付的利息；3) 所有到期应付的本金；4) 适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；或相关的发行人违约事件已得到救济；或债券持有人会议同意的其他措施，债券受托管理人经债券持有人会议决议后可以书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定。

6、发行人保证按照本次债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若不能按时支付本次债券利息或本次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，逾期利率为本次债券票面利率上浮 50%。

7、如果发生发行人违约事件，债券受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本次债券本金和利息。

8、发行人、受托管理人同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本次债券发行与转让的申请文件或募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本次债券发行与转让相关的任何法律规定或转让规则或因受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方（本款所

称“其他受补偿方”指受托管理人、受托管理人的关联方及其各自的代理人、董事、高级管理人员、控制方或雇员）遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。如经有管辖权的法院或仲裁庭最终裁决完全由于受托管理人或其他受补偿方的欺诈、故意不当行为或重大疏忽而导致受托管理人或该等其他实体遭受的损失、损害或责任，发行人不承担任何补偿责任。

9、发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》第 10.8 条所述的索赔，应立即通知受托管理人。

10、发行人同意，在不损害发行人可能对受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对受托管理人的任何可能索赔而对受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

11、受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会拟对受托管理人或受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

12、除《债券受托管理协议》中约定的义务外，受托管理人不对本次债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

（七）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方有权将与《债券受托管理协议》有关的任何争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据当时现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为北京。仲裁适用普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对《债券受托管理协议》的当事人具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

公司声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

授权董事签字：



诸葛文静

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年7月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

董事签字：


Mei Ming Zhi

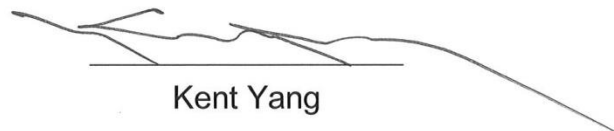
普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年7月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

董事签字：



Kent Yang

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年 7 月 8 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

董事签字：



Higashi Michihiro

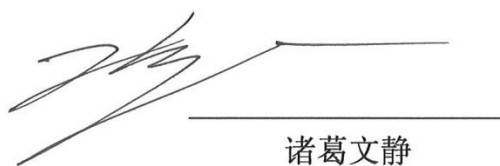
普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016 年 7 月 8 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

董事签字：



诸葛文静

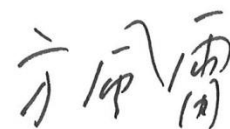
普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年7月8日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

董事签字：



方风雷

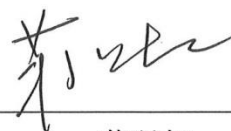
普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年 7 月 8 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

董事签字：



蒋兴权

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年 7 月 8 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

董事签字：


陈以

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

2016年 7月 8 日

主承销商声明

本公司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。

本公司承诺本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；本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，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



慈颜谊



石凌怡

公司授权代表签名：



黄朝晖

中国国际金融股份有限公司

2016年7月8日



编号: GPA006

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖签署与公司投资银行业务相关的协议和文件。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



毕明建

首席执行官

二零一五年六月一日

中国国际金融股份有限公司
法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司毕明建对外代表本公司签署
与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件,包括承销业务中涉及
的所有文件。毕明建可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授
权。

本授权书自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。



授权人: 丁学东

董事长、法定代表人

二零一五年六月一日

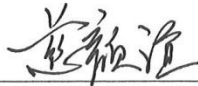
债券受托管理人声明

公司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。

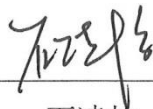
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本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。

项目负责人签名：

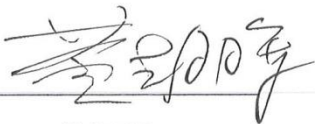


慈颜谊



石凌怡

公司授权代表签名：



黄朝晖



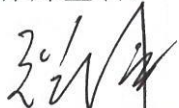
中国国际金融股份有限公司

2016年 7月 8 日

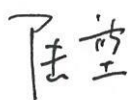
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师签名：



张锋



陆埴

律师事务所负责人签名：



吴明德



上海市锦天城律师事务所

2016 年 7 月 8 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《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》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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

资信评级人员签名：

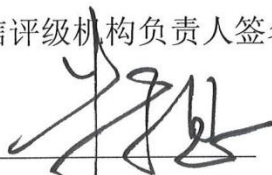


[吴晓丽]



[石月]

资信评级机构负责人签名：



[朱荣恩]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2016年7月8日



KPMG
8th Floor
Prince's Building
10 Chater Road
Central, Hong Kong
P O Box 50
General Post Office
Hong Kong

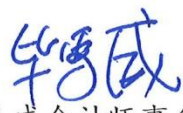
毕马威
会计师事务所
香港中环遮打道10号
太子大厦8楼

香港邮政总局
信箱50号

Telephone 电话 +852 2522 6022
Fax 传真 +852 2845 2588
Internet 网址 www.kpmg.com/cn

关于普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司公开发行公司债券募集说明书 及其摘要的会计师事务所声明

本所已阅读普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司公开发行公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的有关普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司经审计的按照香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》规定编制的 2013 年度和 2014 年度汇总财务报表，2014 年度母公司财务报表，以及 2015 年度母公司财务报表及合并财务报表的内容，与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所对普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述经本所审计的财务报表的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述审计报告依法承担本所相关报告中所述之相应责任。


毕马威会计师事务所

日期：2016.7.8

第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 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全文及上述备查文件，或访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅本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

投资者若对本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。