



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 年公司债券（第一期）
上市公告书
（面向合格投资者）

	3 年期品种	5 年期品种
债券简称	16GLP01	16GLP02
债券代码	136537	136538

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 8 月 10 日

第一节 绪言

重要提示

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司（简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“GLP”）董事会成员或者高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

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）（以下简称“本期债券”）信用等级为 AAA；本期债券上市前，本公司最近一个财年末净资产（含少数股东权益）为 932,720.00 万美元（截至 2016 年 3 月 31 日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 43,377.57 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），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

释义

除非另有说明，释义部分与《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）》（以下简称“募集说明书”）相同。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

中文名称:	普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司
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
授权董事:	诸葛文静
成立时间:	2013 年 10 月 15 日
注册证书编号:	1980082
股本金:	6,958,064,752.00 美元，已发行 6,948,441,889 股普通股股份
信息披露事务负责人	陈茜
邮政编码	200120
电 话:	021-61053999
传 真:	021-61053900
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、发行人基本情况

（一）发行人主营业务概况

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。发行人最近三年营业收入构成情况如下：

单位：万美元

科目	2016 财年		2015 财年		2014 财年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
仓储业务	53,205.70	98.82%	44,417.20	98.96%	39,001.80	98.25%
其他	637.50	1.18%	468.50	1.04%	695.30	1.75%
营业总收入	53,843.20	100.00%	44,885.70	100.00%	39,697.10	100.00%

（二）发行人历史沿革情况

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 9 月末，发行人的已发行 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

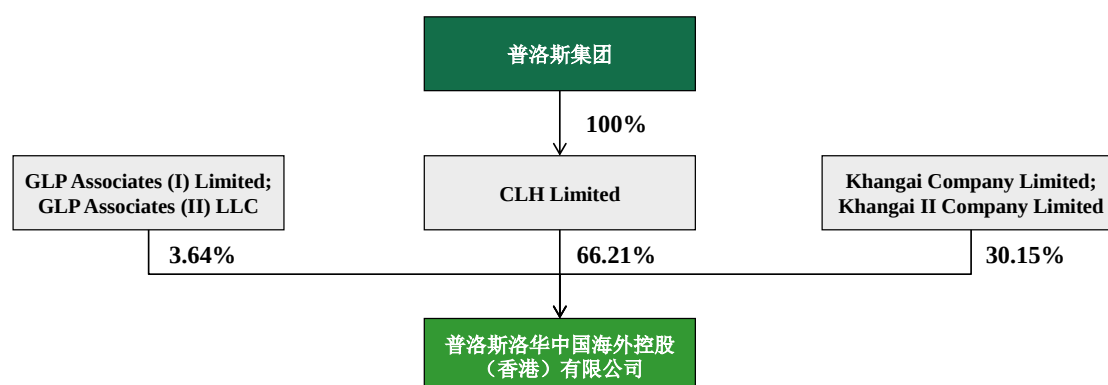
和业务进行重组并引进战略投资团约 23.5 亿美元的战略投资。根据战略投资协议，普洛斯集团于 2014 年 5 月 22 日完成了中国的资产和业务重组：普洛斯集团将 CLH Limited 名下所有中国境内项目公司资产和负债以及 GLPH Limited 名下的负责中国境内仓储项目的业务管理、人员培训、财务管理、市场营销、投资管理等职能的普洛斯投资管理（中国）有限公司作价 4,600,564,752 美元注入发行人。发行人因此成为普洛斯集团对于中国境内全部仓储项目公司和业务管理公司的控股公司，同时发行人向 CLH Limited 增发 4,600,564,752 股普通股。

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%。

截至本公告书封面载明日期，发行人历史沿革未发生重大变化。

（三）公司股东结构情况图示

截至 2016 年 3 月 31 日，公司与实际控制人及控股股东之间的股权关系图如下所示：



（四）股东情况介绍

发行人的第一大股东为 CLH Limited，截至 2016 年 3 月 31 日，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。

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。

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

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

普洛斯集团是现代物流仓储设施的全球领先的开发者、所有者及管理者，在中国、日本、巴西和美国具有市场领导地位。普洛斯集团旗下拥有、管理和租赁了一个包括 3,000 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 111 个主要城市。

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、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。最近三年期末，公司总负债分别为 369,601.90 万美元、241,401.60 万美元和 428,839.10 万美元。发行人一贯奉行谨慎的财务政策，最近两个财年的资产负债率均不超过 35%；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，发行人投资性房地产余额分别为 739,597.00 万美元、928,155.40 万美元和 1,106,049.50 万美元，占总资产的比例分别为 76.55%、81.93%和 81.23%；最近三年，投资性房地产公允价值变动损益分别为 33,094.40 万美元、40,530.70 万美元和 68,242.10 万美元，占税前利润的比例分别为 62.51%、63.86%和 72.82%。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，发行人流动资产占同期总资产比重分别为 15.72%、10.96%、9.11%，流动比率分别为 2.10、1.51、1.01，速动比率分别为 2.10、1.51、1.01。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，发行人的投资活动产生的现金流量净额分别为-91,283.40 万美元、-124,285.60 万美元和-181,766.60 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 2016 年 3 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 44.68 亿美元，按报表折算为美元银行借款合计 11.07 亿美元，占公司总资产的 32.82%。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 2016 年 3 月末，发行人在建/重新调整和待开发的仓储物业面积约为 1,170 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至日 2016 年 3 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 2016 年 3 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 2016 年 3 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 27%，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 2016 年 3 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，则会对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。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 债券发行概况

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、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2016]1404 号文核准。

三、发行总额

本期债券发行规模为 15 亿元。其中，品种一发行规模为 10 亿元，品种二发行规模为 5 亿元。

四、发行方式及发行对象

（一）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，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（二）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。

五、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期，品种二为 5 年期。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券品种一票面利率为 3.12%，品种二的票面利率为 3.58%，采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为 2016 年 7 月 13 日。

本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 7 月 13 日，品种二的付息日为 2017 年至 2021 年间每年的 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息。

本期债券品种一的到期日为 2019 年 7 月 13 日，本期债券品种二的到期日为 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。

八、本期债券发行的主承销商

本期债券由中国国际金融股份有限公司（以下简称“主承销商”）负责承销，以余额包销的方式承销。

本期债券的债券受托管理人为中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）。

九、债券信用等级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评估”）综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

十、担保情况

本期债券无担保。

十一、回购交易安排

经上交所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 8 月 11 日起在上交所挂牌交易。本期债券品种一简称为“16GLP01”，债券代码为“136537”；品种二简称为“16GLP02”，债券代码为“136538”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AAA，债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码分别为“134537”和“134538”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人最近三个会计年度财务报告审计情况

公司 2014 财年汇总财务报表所包含的资产及负债与 2015 财年及 2016 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 2014 财年汇总财务报表，2015 财年及 2016 财年合并财务报表，2014 财年、2015 财年以及 2016 财年母公司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。

二、最近三年财务会计资料

（一）合并财务报表

（1）最近三年合并资产负债表

单位：万美元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日
非流动资产：			
投资性房地产	1,106,049.50	928,155.40	739,597.00
对合营企业投资	34,164.30	29,324.60	26,092.20
对联营企业投资	2,620.10	-	-
厂房及设备	693.60	669.00	672.00
商誉及无形资产	31,466.00	33,500.50	33,725.00
其他长期投资	57,424.50	9,538.40	9,233.70
递延所得税资产	1,178.20	2,553.80	2,117.50
其他非流动资产	3,973.20	4,971.50	2,877.20
非流动资产合计	1,237,569.40	1,008,713.20	814,314.60
流动资产：			
应收及其他应收款项	35,711.90	33,498.30	34,435.80
现金及现金等价物	88,277.80	90,636.70	117,466.60

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	2014 年 3 月 31 日
划分为持有待售的资产	-	-	-
流动资产合计	123,989.70	124,135.00	151,902.40
股东权益：			
股本	695,082.50	695,082.50	196,243.90
储备	68,378.10	46,116.60	263,812.60
少数股东权益	169,259.40	150,247.50	136,558.60
权益总额	932,720.00	891,446.60	596,615.10
非流动负债：			
贷款及长期借款	102,242.90	70,664.60	54,025.00
递延所得税负债	97,544.40	81,311.70	66,464.20
其它非流动负债	105,856.00	7,011.40	176,875.20
非流动负债合计	305,643.30	158,987.70	297,364.40
流动负债：			
贷款及短期借款	20,086.20	9,361.40	13,508.70
应付及其他应付款项	99,871.20	71,423.70	57,739.80
应交税金	3,238.40	1,628.80	989.00
流动负债合计：	123,195.80	82,413.90	72,237.50
负债合计	428,839.10	241,401.60	369,601.90
负债及股东权益合计	1,361,559.10	1,132,848.20	966,217.00

(2) 最近三年合并利润表

单位：万美元

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
营业收入	53,205.70	44,417.20	39,001.80
其他收入	637.50	468.50	695.30
减：资产及物业管理费	385.20	331.60	580.80
物业相关支出	14,228.40	11,566.70	9,017.60

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
其他费用	9,819.20	7,496.20	6,429.60
营业收入净额	29,410.40	25,491.20	23,669.10
加：应占合营企业利润（扣除所得税费用）	2,230.80	1,580.60	2,632.00
加：应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-38.20	-	-
包含应占合营企业利润的营业利润	31,603.00	27,071.80	26,301.10
减：净财务费用	6,239.30	4,682.60	6,923.90
加：营业外收入	109.90	546.30	470.40
投资性房地产公允价值变动及所得税前利润	25,473.60	22,935.50	19,847.60
加：投资性房地产公允价值变动	68,242.10	40,530.70	33,094.40
税前利润	93,715.70	63,466.20	52,942.00
减：所得税费用	25,555.90	16,720.90	13,212.50
净利润	68,159.80	46,745.30	39,729.50
归属于：本公司股东	55,560.10	38,800.00	35,772.60
少数股东	12,599.70	7,945.30	3,956.90

(3) 最近三年合并现金流量表

单位：万美元

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
经营活动产生的现金流量：			
税前利润	93,715.70	63,466.20	52,942.00
调整项：	-		
无形资产摊销	197.80	224.50	224.50
厂房与设备的折旧	353.00	302.60	254.20
投资性房地产处置利得	-	-199.10	-
厂房及设备的处置损失	-11.10	-	47.00
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	-	-51.40	-
收购附属公司和合营企业收益	-98.80	-	-
应占合营企业利润	-2,230.80	-1,580.60	-2,632.00

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
应占联营企业利润	38.20	-	-
投资性房地产公允价值变动	-68,242.10	-40,530.70	-33,094.40
应收及其他应收款项减值损失 (转回)/确认	497.90	-173.90	73.10
以权益结算的股份支付交易	544.70	276.60	215.40
净财务费用	6,239.30	4,682.60	6,923.90
现金流量小计	31,003.80	26,117.30	24,443.90
营运资本变动:			
应收及其他应收款项	42.00	3,161.70	-5,060.20
应付及其他应付款项	-3,107.90	696.00	-7,621.90
经营活动产生的现金	27,937.90	29,975.00	11,761.80
已付税金	-3,275.80	-2,286.30	-1,215.30
经营活动产生的现金流量净额	24,662.10	27,688.70	10,546.50
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)	-21,784.70	-9,789.50	-2,641.80
从少数股东收购附属公司股份	-	-1,437.80	-2,382.10
收购投资性房地产	-10,069.80	-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	-	-	5,429.20
处置投资性房地产	8,444.80	2,419.80	-
投资性房地产开发支出	-109,662.30	-111,490.00	-95,078.80
从合营企业借款		-	3,192.50
向合营企业贷款	-1,398.60	-2,506.90	-392.50
向联营企业贷款	-997.40	-	-
处置厂房及设备所得	-	-	180.70
购入厂房及设备	-422.00	-291.30	-415.30
已收取的利息收入	804.30	681.70	626.90
向少数股东偿还贷款	2,016.50	-	-
对合营企业的资本投入	-7,076.20	-1,361.00	-204.80
对联营企业的资本投入	-1,000.00	-	-
其他投资付款	-34,247.10	-	-
向少数股东贷款	-980.80	-	-

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
向第三方贷款	-5,393.30	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-181,766.60	-124,285.60	-91,283.40
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	6,104.90	3,581.60	3,829.00
向少数股东出售附属公司股份	-	-	50,843.80
新增控股公司贷款	110,696.10	7,946.40	87,098.40
偿还控股公司贷款	-1,000.00	-180,600.70	-
新增银行贷款	71,014.70	26,279.20	10,264.60
偿还银行贷款	-21,740.50	-17,716.60	-11,661.40
已付利息	-4,955.70	-4,886.60	-4,807.00
少数股东股息支付	-1,071.70	-436.70	-
偿还少数股东贷款	-1,245.00	-	-
从少数股东收购附属公司股份	-145.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	157,657.80	69,264.80	135,567.40
现金及现金等价物（减少） / 增加的净额	553.30	-27,332.10	54,830.50
期初现金及现金等价物	90,636.70	117,466.60	62,244.60
外币汇率变动的影响	-2,912.20	502.20	391.50
期末现金及现金等价物	88,277.80	90,636.70	117,466.60

（二）母公司财务报表

（1）最近三年母公司资产负债表主要数据

单位：万美元

项目	2016年3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	661,296.80	582,145.20	-
对附属公司的借款	97,032.90	103,067.60	-
其他资产	-	-	-
非流动资产合计	758,329.70	685,212.80	-
流动资产			
应收及其他应收款项	19,922.10	18,023.30	65,655.30

项目	2016年3月31日	2015年3月31日	2014年3月31日
现金及现金等价物	5,792.60	3,991.90	-
流动资产合计	25,714.70	22,015.20	65,655.30
流动负债			
应付及其他应付款项	25,862.60	9,075.90	65,656.00
应交税金	132.70	140.90	-
流动负债合计	25,995.30	9,216.80	65,656.00
长期负债	99,256.70	-	-
流动负债净额	-280.60	12,798.40	-0.70
总资产减流动负债	758,049.10	698,011.20	-0.70
净资产	658,792.40	698,011.20	-0.70
股本及储备			
股本和其他法定资本公积	695,082.50	695,082.50	0.10
储备	-36,290.10	2,928.70	-0.80
权益总额	658,792.40	698,011.20	-0.70

(2) 最近三年母公司利润表主要数据

单位：万美元

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
营业收入	-	-	-
其他业务收入	374.10	7.20	-1
其他费用	-608.50	-1,741.30	-
营业损失	-234.40	-1,734.10	-1
净财务费用	720.10	2,721.80	-
营业外收入	-	-	-
税前利润	485.70	987.70	-1
所得税费用	-14.20	-140.90	-
净利润	471.50	846.80	-1

(3) 最近三年母公司现金流量表主要数据

单位：万美元

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
----	---------	---------	---------

项目	2016 财年	2015 财年	2014 财年
经营活动产生的现金流量			
税前利润	486	988	-1
调整：			
财务收入净额	-720	-2,722	-
营运资金变动前营运亏损	-234	-1,734	-1
其他应收款项增加额	-1,899	-18,000	-65,655
其他应付款项增加额	7,333	8,055	65,656
经营活动使用的现金流量净额	5,200	-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)	9,280	-100,917	-
已收取的利息收入	28	26	-
对附属公司的注资	-116,904	-120,497	-
投资活动使用的现金流量净额	-107,596	-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	112,704	4,881	-
偿还中间控股公司贷款	-3,994	-4,881	-
筹资活动产生的现金流量净额	108,710	236,152	-
现金及现金等价物的增加净额	6,314	3,085	-
期初现金及现金等价物	3,992	-	-
汇率变动的影响	-4,513	907	-
期末现金及现金等价物	5,793	3,992	-

三、最近三年主要财务指标

财务指标	2016年3月31日	2015年3月31日	2014年3月31日
流动比率（倍）	1.01	1.51	2.10
速动比率（倍）	1.01	1.51	2.10
资产负债率（%）	31.50	21.31	38.25
项目	2016 财年	2014 财年	2014 财年
利息保障倍数	13.35	10.64	8.19
应收账款周转率（次）	5.88	5.64	6.23

注 1：除特别说明外，上述财务指标以本公司合并财务报表的数据为基础计算，计算公式如下：

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/资产合计总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2]

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）

如无特别说明，本公告书中出现的指标均依据上述口径计算。

第六节 本期债券的偿债计划及其他保障措施

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 2014-2016 财年合并口径实现的营业收入分别为 39,001.80 万美元、44,417.20 万美元及 53,205.70 万美元，实现归属于本公司股东的净利润分别为 35,772.60 万美元、38,800.00 万美元及 55,560.10 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，公司最近三年合并口径实现的经营产生的现金流量净额分别为 10,546.50 万美元、27,688.70 万美元及 24,662.10 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 2016 年 3 月 31 日，公司获得多家银行授信额度共计 220,590.65 万美元，其中已使用 122,329.10 万美元，尚未使用额度为 98,261.55 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 2016 年 3 月末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 123,989.70 万美元，投资性房地产余额为 1,106,049.50 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按照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，详见募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（四）制定债券持有人会议规则

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

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

（五）严格的信息披露

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

三、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见募集说明书“第九节、二、（六）违约责任”。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

1、发行人承诺按照本期债券募集说明书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。

第七节 债券跟踪评级安排说明

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。

第八节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

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。

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。

第十节 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并经公司唯一股东同意，公司向中国证监会申请不超过 100 亿元（含 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 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。

开户银行：交通银行股份有限公司上海黄浦支行

专户账号：NRA310066713018800030444

三、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集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。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司流动资金需求、优化公司债务结构。

四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

（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 2016 年 3 月 31 日的 31.50%增加至 32.26%（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 2016 年 3 月 31 日的 1.01 倍提升至 1.39 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。

第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十二节 有关当事人

（一）发行人：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

法定代表人： 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 3999

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

办公地址： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

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

电话： 010-6505 1166

传真： 010-6505 1156

（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

联系电话： 021-2051 1000

传真： 021-2051 1999

经办律师： 张锋、陆莖

（四）会计师事务所：毕马威会计师事务所

注册所： 香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 层

注册会计师： 黎俊文

电话： 021-2212 2701

传真： 021-6288 1889

（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

（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

办公地址： 北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系电话： 021-6350 1349

传真： 021-6350 0872

经办人： 欧莲珠、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

联系地址： 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

银行账户： 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

第十三节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人最近三年的审计报告；
- （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。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（本页无正文，为普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司关于《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）上市公告书》之盖章页）

普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司



2016 年 8 月 10 日

（本页无正文，为中国国际金融股份有限公司关于《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）上市公告书》之盖章页）

中国国际金融股份有限公司

