



普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司
公司债券受托管理事务报告
（2016 财年）

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



（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）

2016 年 9 月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人公开披露的信息以及受托管理人的尽职调查。中金公司对报告中所包含的引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

重要声明	1
第一章 本期公司债券概要	3
第二章 发行人 2016 财年年度经营和财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用情况	11
第四章 增信机制及偿债保障措施情况	13
第五章 债券持有人会议召开的情况	14
第六章 受托管理人履行职责情况	15
第七章 本期公司债券本息偿付情况	16
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	17
第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况	18
第十章 其他事项	19

第一章 本期公司债券概要

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1404号文核准，普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“普洛斯洛华”）获准面向合格投资者公开发行不超过100亿元公司债券。普洛斯洛华于2016年7月12日发行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），发行情况概要如下：

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、债券简称及代码：16GLP01（136537）、16GLP02（136538）。

三、发行主体：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司。

四、发行规模：本期债券分为2个品种，品种一发行规模为10亿元；品种二发行规模为5亿元。

五、债券期限：本期债券分为2个品种，品种一为3年期；品种二为5年期。

六、债券票面金额：人民币100元。

七、发行价格：按票面金额平价发行。

八、起息日：2016年7月13日。

九、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。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、债券利率及确定方式：本期债券票面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，品种一最终票面利率为 3.12%；品种二最终票面利率为 3.58%。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

十四、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，本期债券上市后可进行质押式回购，品种一、品种二的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。

十五、担保情况：本期债券无担保。

十六、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“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、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。

十八、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。

第二章 发行人 2016 财年年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

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、发行人 2016 财年经营情况

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。发行人截至 2016 年 3 月末所拥有已建成的仓储面积约为 1,490 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 2016 年 3 月末，发行人的仓储物流园覆盖中国 38 个主要大中城市，所持有仓储物流园总建筑面积约 2,670 万平方米。

2015-2016 财年，发行人实现营业总收入分别为 44,885.70 万美元和 53,843.20 万美元，同比分别增长 13.07%和 19.96%；发行人近两年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 22,935.50 万美元和 25,473.60 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 51.64%和 47.88%；净利润分别为 46,745.30 万美元和 68,159.80 万美元，净利润率分别为 105.24%和 128.11%。

图表 1 发行人营业总收入构成情况表

单位：万美元

科目	2016 财年		2015 财年	
	收入	占比	收入	占比
仓储业务	53,205.70	98.82%	44,417.20	98.96%
其他	637.50	1.18%	468.50	1.04%
营业总收入	53,843.20	100%	44,885.70	100.00%

发行人主营业务突出，2015-2016 财年，仓储业务的收入占营业总收入比例分别为 98.96%和 98.82%，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两年的金额为 44,058.50 万美元和 52,561.50 万美元,占营业总收入的比例分别为 98.16%和 97.62%;管理费收入最近两年的金额分别为 358.70 万美元和 546.60 万美元,占营业总收入的比例分别为 0.80%和 1.03%。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 2 发行人营业总成本构成情况表

单位: 万美元

科目	2016 财年		2015 财年	
	成本	占比	成本	占比
仓储业务	14,613.60	100.00%	11,898.30	100.00%
其他	0.00	0.00%	0.00	0.00%
营业总成本	14,613.60	100.00%	11,898.30	100.00%

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。2015-2016 财年,发行人的仓储业务的成本总金额分别为 11,898.30 万美元和 14,613.60 万美元,占营业总成本的比例均为 100%。

图表 3 发行人营业毛利润构成情况表

单位: 万美元

科目	2016 财年		2015 财年	
	毛利	占比	毛利	占比
仓储业务	38,592.10	98.37%	32,518.90	98.58%
其他	637.50	1.63%	468.50	1.42%
营业总毛利	39,229.60	100%	32,987.40	100.00%

发行人 2015-2016 财年,仓储业务的毛利润金额分别为 32,518.90 万美元和 38,592.10 万美元,占营业总毛利的比例分别为 98.58%和

98.37%；其他业务的毛利润金额分别为 468.50 万美元和 637.50 万美元，占营业总毛利的比例分别为 1.42%和 1.63%。

图表 4 发行人毛利率情况表

科目	2016 财年	2015 财年
仓储业务	72.53%	73.21%
其他	100.00%	100.00%
营业毛利率	72.86%	73.49%

发行人 2015-2016 财年的营业毛利率均保持较高水平，分别为 73.49%和 72.86%。其中仓储业务的毛利率分别为 73.21%和 72.53%。

三、发行人 2016 财年主要会计数据和财务指标

单位：万美元

主要指标	2016 财年末/ 2016 财年	2015 财年末/ 2015 财年	同比增减
总资产	1,361,559.10	1,132,848.20	20.19%
归属于母公司股东的净资产	763,460.60	741,199.10	3.00%
营业收入	53,205.70	44,417.20	19.79%
归属于母公司股东的净利润	55,560.10	38,800.00	43.20%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	100,840.00	69,748.00	44.58%
经营活动产生的现金流量净额	24,662.10	27,688.70	-10.93%
投资活动产生的现金流量净额	-181,766.60	-124,285.60	46.25%
筹资活动产生的现金流量净额	157,657.80	69,264.80	127.62%
期末现金及现金等价物余额	88,277.80	90,636.70	-2.60%
流动比率（倍）	1.01	1.51	-
速动比率（倍）	1.01	1.51	-
资产负债率（%）	31.50	21.31	47.82%
EBITDA 全部债务比	42.93	83.75	-99.49%
利息保障倍数	13.35	10.64	25.47%
EBITDA 利息保障倍数	13.42	10.72	25.19%
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

注：

1、EBITDA 全部债务比：EBITDA/全部债务

- 2、利息保障倍数：息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- 3、EBITDA 利息保障倍数：**EBITDA**/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- 4、贷款偿还率：实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 5、利息偿付率：实际支付利息/应付利息

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人于 2016 年 7 月 12 日至 2016 年 7 月 13 日发行了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），发行规模为 15 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2016 年 7 月 13 日、7 月 14 日汇入发行人开设的账户内。

根据公司债券募集说明书的相关内容，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。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至 2016 年 9 月 20 日，本期公司债券募集资金仍在使用中，发行人目前已将 8.2475 亿元募集资金用于归还股东贷款，1.27 亿元划付至下属子公司普洛斯投资管理（中国）有限公司，拟用于归还银行贷款和补充营运资金。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于“16GLP01”、“16GLP02”公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：普洛斯洛华中国海外控股（香港）有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司上海黄浦支行

银行账户：NRA310066713018800030444

截至 2016 年 9 月 20 日，募集资金专项账户余额为 54,438.42 万元，发行人募集资金专项账户运作良好。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明书的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日，16GLP01、16GLP02 增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司 16GLP01、16GLP02 的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

截至本报告出具日，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

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）于 2016 年 7 月 13 日正式起息。

发行人拟于 2017 年 7 月 13 日支付本期公司债券 2016 年 7 月 13 日至 2017 年 7 月 13 日期间的应付利息。其中品种一应付利息为 3,120 万元，品种二应付利息为 1,790 万元。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

截至本报告出具之日，本期债券暂未出具跟踪评级报告。

第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况

截至本报告出具日，发行人的信息披露事务负责人为陈茜，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变更。

第十章 其他事项

一、担保情况

截至本报告出具日，发行人不存在重大对外担保情况。

二、重大诉讼及仲裁情况

截至本报告出具日，发行人及其控股子公司不存在重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

三、其他重大事项

截至本报告出具日，发行人未发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。

(本页无正文，为普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司公司债券受托管理事务报告(2016财年)之盖章页)

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



日期：2016年9月27日