

债券简称: 16GLP01
债券简称: 16GLP02

债券代码: 136537
债券代码: 136538



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
（2017 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号国贸写字楼2座27层及28层）

2017 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对外公布的《普洛斯洛华中国海外控股(香港)有限公司公司债券（面向合格投资者）2017 财年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，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 2017 财年经营和财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用情况	12
第四章 增信机制及偿债保障措施情况	15
第五章 债券持有人会议召开的情况	16
第六章 受托管理人履行职责情况	17
第七章 本期公司债券本息偿付情况	18
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	19
第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	20
第十章 债券受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他情况	21

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”、“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：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”。

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 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

十一、还本付息方式：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 2017 财年经营和财务状况

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 2017 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 2017 财年末所拥有已建成的仓储面积约为 1,750 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 2017 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，已建成约 250 个仓储物流园，所持有仓储物流园总建筑面积约 2,871 平方米。

2015-2017 财年发行人实现营业总收入分别为 44,885.70 万美元、53,843.20 万美元和 59,439.10 万美元，同比分别增长 13.07%、19.96% 和 10.39%；发行人近三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、25,473.60 万美元和 18,329.60 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%、47.88%和 31.16%；净利润分别为 46,745.30 万美元、68,159.80 万美元和 58,068.80 万美元，净利润率分别为 105.24%、128.11%和 98.71%。

图表 1 发行人最近三年营业总收入构成情况表

单位：万美元

科目	2017 财年		2016 财年		2015 财年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
仓储及相关业务	58,827.60	98.97%	53,205.70	98.82%	44,417.20	98.96%
其他	611.50	1.03%	637.50	1.18%	468.50	1.04%
营业总收入	59,439.10	100.00%	53,843.20	100.00%	44,885.70	100.00%

发行人主营业务突出，2015-2017 财年，仓储及相关业务的收入占营业总收入比例分别为 98.96%、98.82%和 98.97%，仓储及相关业务的收入主要为仓储租金收入、为仓储客户提供相关的金融服务收入

和管理费收入等，其中仓储租金及金融服务收入最近三年的金额为 44,058.50 万美元、52,561.50 万美元和 58,044.00 万美元，占营业总收入的比例分别为 98.16%、97.62%和 97.65%；管理费收入最近三年的金额分别为 358.70 万美元、546.60 万美元和 606.20 万美元，占营业总收入的比例分别为 0.80%、1.02%和 1.02%。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 发行人最近三年营业总成本构成情况表

单位：万美元

科目	2017 财年		2016 财年		2015 财年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
仓储及相关业务	16,729.20	100.00%	14,621.30	100.00%	11,898.30	100.00%
其他	-	-	-	-	-	-
营业总成本	16,729.20	100.00%	14,621.30	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。2015-2017 财年，发行人的仓储及相关业务的成本总金额分别为 11,898.30 万美元、14,621.30 万美元和 16,729.20 万美元，占营业总成本的比例均为 100%。

图表 3 发行人最近三年营业毛利润构成情况表

单位：万美元

科目	2017 财年		2016 财年		2015 财年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
仓储及相关业务	42,098.40	98.57%	38,584.40	98.37%	32,518.90	98.58%
其他	611.50	1.43%	637.50	1.63%	468.50	1.42%
营业总毛利	42,709.90	100.00%	39,221.90	100.00%	32,987.40	100.00%

发行人 2015-2017 财年，仓储及相关业务的毛利润金额分别为 32,518.90 万美元、38,584.40 万美元和 42,098.40 万美元，占营业总毛利的比例分别为 98.58%、98.37%和 98.57%；其他业务的毛利润金额分别为 468.50 万美元、637.50 万美元和 611.50 万美元，占营业总毛

利的比例分别为 1.42%、1.63%和 1.43%。

图表 4 发行人最近三年毛利率情况表

科目	2017 财年	2016 财年	2015 财年
仓储及相关业务	71.56%	72.52%	73.21%
其他	100.00%	100.00%	100.00%
营业毛利率	71.85%	72.84%	73.49%

发行人 2015-2017 财年的营业毛利率均保持较高水平，分别为 73.49%、72.84%和 71.85%。其中仓储及相关业务的毛利率分别为 73.21%、72.52%和 71.56%。

三、发行人 2017 财年主要会计数据和财务指标

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万美元

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
流动资产合计	128,942.70	123,989.70	124,135.00
非流动资产合计	1,399,763.80	1,237,569.40	1,008,713.20
资产总计	1,528,706.50	1,361,559.10	1,132,848.20
流动负债合计	137,650.30	123,195.80	82,413.90
非流动负债合计	445,498.80	305,643.30	158,987.70
负债合计	583,149.10	428,839.10	241,401.60
归属母公司所有者权益合计	773,970.1	763,460.6	741,199.1
负债和所有者权益总计	1,528,706.5	1,361,559.1	1,132,848.2

2、合并利润表主要数据

单位：万美元

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
营业收入	58,827.60	53,205.70	44,417.20
其他收入	611.50	637.50	468.50
减：营业成本	-16,729.20	-14,621.30	-11,898.30
其他费用	-8,696.40	-9,811.50	-7,496.20
包含应占合联营企业利润的 营业利润	37,222.90	31,603.00	27,071.80
减：净财务费用	-19,245.40	-6,239.30	-4,682.60
加：营业外收入	352.10	109.90	546.30
投资性房地产公允价值变动 及所得税前利润	18,329.60	25,473.60	22,935.50
加：投资性房地产公允价值变 动	65,542.60	68,242.10	40,530.70
税前利润	83,872.20	93,715.70	63,466.20
减：所得税费用	-25,803.40	-25,555.90	-16,720.90
净利润	58,068.80	68,159.80	46,745.30

3、合并现金流量表主要数据

单位：万美元

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
经营活动产生的现金流量净 额	20,430.40	24,662.10	27,688.70
投资活动产生的现金流量净 额	-157,230.60	-181,766.60	-124,285.60
筹资活动产生的现金流量净 额	126,315.80	157,657.80	69,264.80
现金及现金等价物净（减少） /增加的净额	-10,484.40	553.30	-27,332.10
期初现金及现金等价物	88,277.80	90,636.70	117,466.60
期末现金及现金等价物	79,977.70	88,277.80	90,636.70

4、主要财务数据和财务指标

财务指标	2017 年 3 月 31 日	2016 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
流动比率（倍）	0.94	1.01	1.51
速动比率（倍）	0.93	1.01	1.51

财务指标	2017 年 3 月 31 日	2016 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
资产负债率 (%)	38.15	31.50	21.31
财务指标	2017 财年	2016 财年	2015 财年
总资产报酬率 (%)	6.67	8.04	6.60
加权平均净资产收益率 (%)	6.32	5.47	6.28
利息保障倍数 (倍)	7.32	13.35	10.64

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、现金利息保障倍数: (经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出
- 4、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)
- 5、贷款偿还率: 实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率: 实际支付利息/应付利息

第三章 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

本期公司债券发行规模为人民币 15 亿元，募集资金净额为人民币 14.955 亿元。截至 2017 财年年度报告出具之日，募集资金已使用完毕，其中 13.225 亿元用于偿还发行人及其子公司境外股东借款，1.46 亿元用于归还境内子公司境内借款，0.27 亿元用于补充境内子公司营运资金。募集资金具体使用情况如下：

1、归还境外股东借款

单位：万元人民币

使用主体	还款金额	划款日期
上海洛新仓储有限公司	5,800	2016.8.22
上海万庆仓储有限公司	29,030	2016.9.1
上海普徐仓储有限公司	16,870	2016.9.1
上海闵行普洛斯仓储有限公司	30,775	2016.9.1

使用主体	还款金额	划款日期
北京普洛斯空港物流发展有限公司	13,140	2016.9.29
天津普亚仓储有限公司	13,569	2016.9.29
普洛斯普新西安仓储服务有限公司	19,000	2016.10.24
天津普佳物流发展有限公司	4,066	2017.7.13
总计	132,250	

2、归还境内子公司境内借款

单位：万元人民币

使用主体	还款金额	划款日期	借款银行
普洛斯投资管理（中国）有限公司	5,749	2016.9.5	中国银行
普洛斯投资管理（中国）有限公司	4,251	2016.8.30	中国银行
北京普洛斯空港物流发展有限公司	4,600	2016.9.29	工商银行
总计	14,600		

3、补充境内子公司营运资金

单位：万元人民币

使用主体	金额	划款日期	用途
普洛斯投资管理（中国）有限公司	2,700	2016.8.30	支付工资

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

公司募集资金专项账户运作良好，募集资金使用情况与募集说明

书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

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，并按照募集说明的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日，“16GLP01”和“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”和“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。

发行人已于 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。

发行人拟于 2018 年 7 月 13 日支付本期公司债券 2017 年 7 月 13 日至 2018 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

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2016 年 12 月 16 日出具的 2016 年跟踪评级报告，发行人的主体信用级别为 AAA，“16GLP01”和“16GLP02”债券信用级别为 AAA，评级展望维持稳定。

第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具日，发行人的信息披露负责人为陈茜，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 债券受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他情况

一、报告期内重大诉讼、仲裁及重大行政处罚

（一）重大诉讼、仲裁情况

2017 财年，公司无重大诉讼或仲裁事项。

（二）重大行政处罚情况

2017 财年，公司不存在受到重大行政处罚情况。

二、报告期内公司破产重整事项

2017 财年，公司经营情况良好，不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

2017 财年，公司经营情况良好，不存在公司债券面临暂停或终止上市的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

2017 财年，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

2017 年 7 月 14 日，普洛斯集团与 Nesta Investment Holdings Limited（“要约方”）联合宣布要约方拟通过协议安排，以每股 3.38 新加坡元的收购价格认购普洛斯集团的所有已发行和实缴的普通股，拟将普洛斯集团在新加坡退市，进行私有化。要约方是一个由厚朴基金、高瓴资本、SMG（普洛斯集团 CEO 梅志明独资公司）、中银投资和万科组成的财团。

普洛斯集团首先于 2016 年 12 月 1 日宣布进行独立的战略性评估，并于 2017 年 6 月 30 日收到了确定的提案。此次拟议协议标志着独立战略性评估的完成。由四名独立董事组成的普洛斯集团董事会专门委员会会对战略性评估进行监督，专注于使所有普洛斯集团股东价值最大化。

在交易过渡期普洛斯集团的业务将保持正常运作，管理层也维持不变。对于此次战略性评估，普洛斯集团会及时更新相关情况，相关公告载于 <http://www.glprop.com.cn/proposed-privatization.html>。

(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(2017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：2017年9月25日

