

## 一、普洛斯的基本情况

普洛斯( Prologis )创立于1993年，是世界领先的工业物流地产投资开发商。2003年，普洛斯( Prologis )进入中国，并迅速成为中国最大的物流地产开发商。

2009年，普洛斯( Prologis )将其旗下中国、日本资产出售给新加坡政府产业投资公司。交易完成后，普洛斯中国的品牌继续保持，英文商号改为“Global Logistic Properties”(“GLP”)。2010年，普洛斯( GLP )在新加坡证券交易所主板上市。2012年底，普洛斯与中国投资有限责任公司、加拿大退休金计划投资委员会和新加坡政府投资公司收购巴西 Prosperitas 公司物流设施的两个投资组合。

至此，普洛斯( GLP )在中国、日本、巴西占据了市场领先地位，其162亿美元的投资组合中包括在62个城市的2000万平方米物流设施，服务近700家客户。

下图为普洛斯在2011-2013财年<sup>1</sup>间主要财务指标变化情况。



## 二、普洛斯的发展历程

<sup>1</sup> 新加坡会计年度采用上年4月至当年3月制。



### 三、 普洛斯的发展战略

总的来说，普洛斯的战略主要有以下三点：

**注重亚洲市场。**普洛斯在亚洲的业务集中在中国和日本两个国家。其中在中国已经进入 33 个城市，在日本进入 7 个城市。

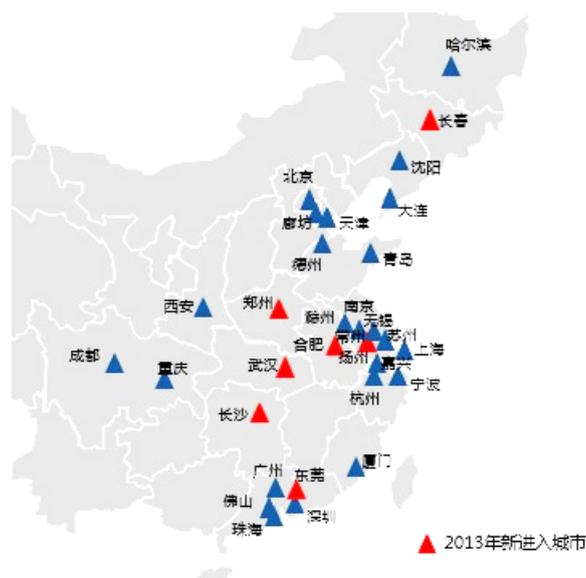
**利用从日本市场获得的高收益为中国市场的快速扩张提供资金支持。**日本市场较为成熟，可以为普洛斯带来稳定的现金流，而中国是一个新兴市场，租金收益率较高。普洛斯此举将有可能为其带来协同效应。

**专注于物流园。**与其它类型房地产相比，物流地产现金周转期较短，这主要是由于物流地产的内在属性以及普洛斯较高的开发效率。根据公司的经验来看，物流地产从开发到租赁的周期仅为 1.5 年，相当于商铺或写字楼再投资期限的 1/3 到 1/2。物流地产一旦趋于稳定，可以源源不断地为公司提供内在现金流，平均租赁期限为 5-10 年。因此，与其它类型房地产企业相比，普洛斯可以更快地获得现金回报，利用产生的现金流进行再投资、加快业务增长。

## 四、 普洛斯在中国的布局

普洛斯在中国的布局主要集中于长三角、珠三角和环渤海经济圈，近年来也逐渐进入中西部地区，例如武汉、成都、长沙等城市。截至 2013 年 3 月 31 日，普洛斯已经在中国进入 33 个城市，已完工和在建园区达到 114 个，总建筑面积达到 1500 万平方米，其中，已完工物业 760 万平方米，在建物业达到 740 万平方米，另有 1050 万平方米的土地储备。

下图为普洛斯截至 2013 年 3 月 31 日在中国的布局。



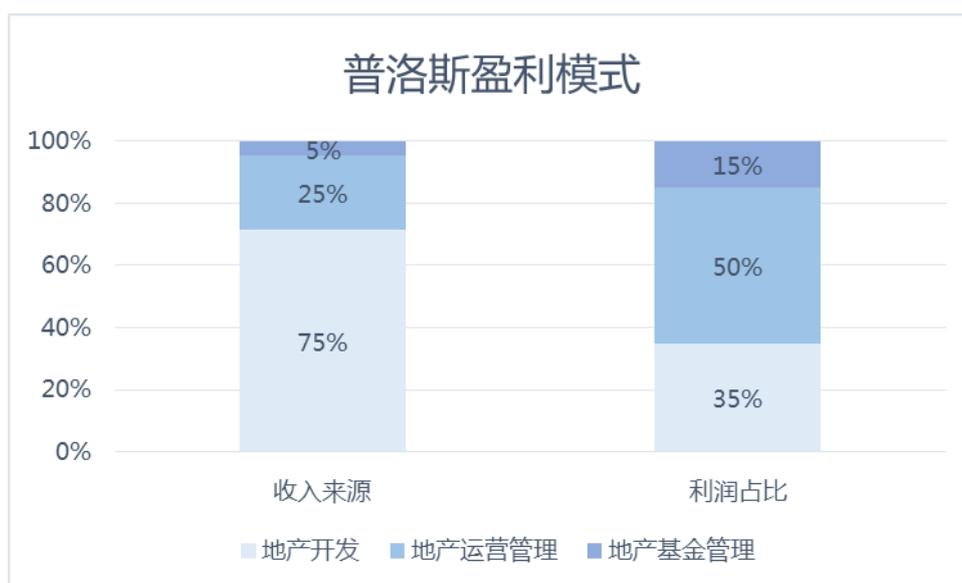
## 五、 普洛斯的盈利模式

普洛斯的盈利收益来自三大业务部门：地产开发部门、地产运营部门和地产基金管理部门。

**地产开发部门：**对土地进行一级开发，并把开发建成的物流园出售给普洛斯基金，或第三方获取溢价，或交付地产管理部门用于出租。该部门收入在主营业务收入中占 75% 左右，是公司收入最主要的来源，贡献 35% 的主营业务利润。

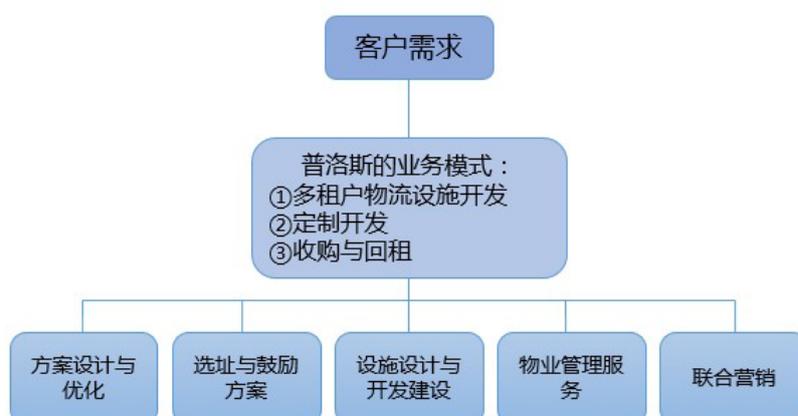
**地产运营管理部门：**将“物流地产开发业务”部门开发建成的“物流地产”出租取得租赁收入。该部门收入在主营业务收入中虽只占 25%，但贡献 50% 的利润。

**地产基金管理部门：**组织投资者募集资金、收购地产、设立基金，由普洛斯作为基金经理管理基金以及基金旗下的地产，获取基金管理费收入和基金分红收益。普洛斯地产基金主要通过向地产开发部门收购或是向第三方收购获取地产。该部门的收入在主营业务收入中占 5%，但贡献了 15% 的主营业务利润。

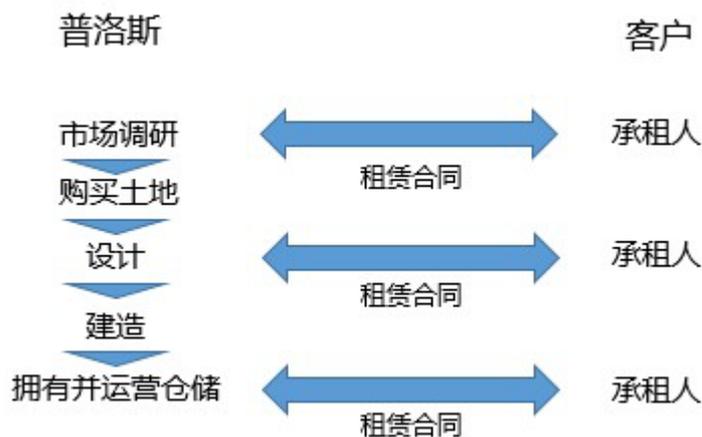


## 六、普洛斯的业务模式

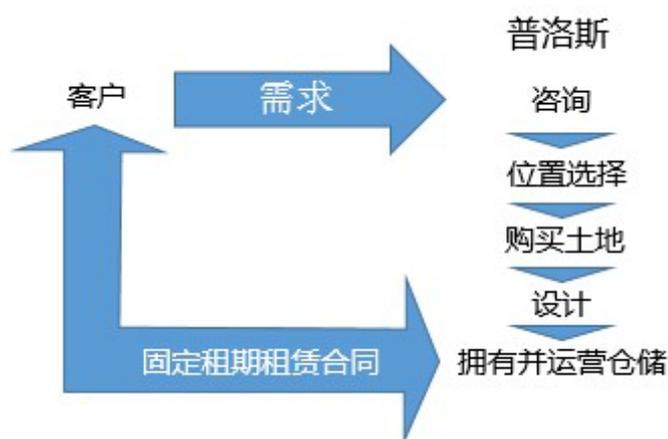
普洛斯提供一系列与物流设施有关的服务和产品，其中包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租。



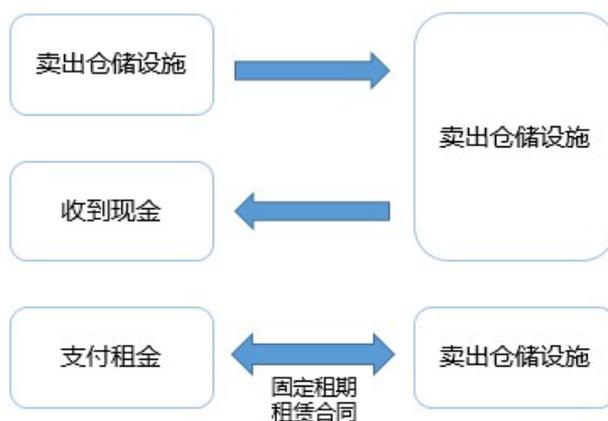
**多租户物流设施开发：**一般来说，租户倾向于选择多租户方式。在这一方式下，普洛斯根据市场调研和其经验设计、建造、并最终管理高质量的销售设施。



**定制开发：**这是专门针对某一客户的租赁方式。具体来说，普洛斯根据某一客户具体要求，为其建造设施。普洛斯拥有所有权和出租权。



**收购与回租：**对客户而言，这更像是一种融资方式。普洛斯从客户手中买入销售设施，然后向客户回租，最终使客户享受到轻资产优势。



## 七、 普洛斯的园区特点

**园区类型：**除了建设普通物流园，普洛斯还建设保税物流园，通过国家政策扶持，满足客户需求，获得丰厚回报。

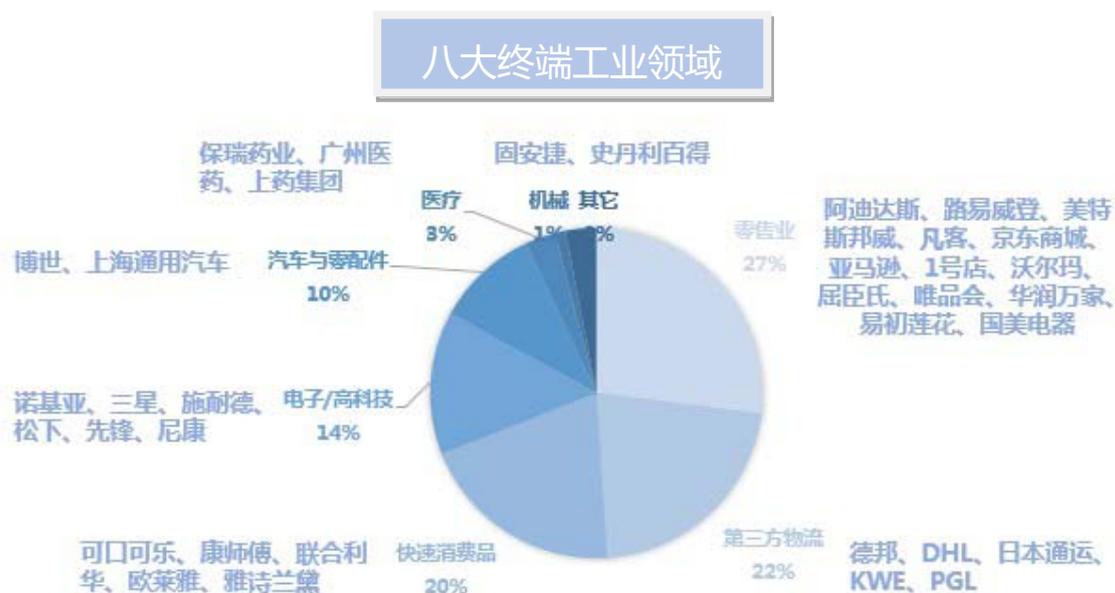
**园区面积：**物流园一般规模都不大，在全球开发的物流园平均面积不到 2 万平方米。国内小型物流园占地约 3-5 万平方米，中型物流园在 10-20 万平方米占地面积，很少有上千亩的物流园。普洛斯的物流园一般都在 10-20 万平方米，属于中型物流园。

**园区产品：**物流园主要产品是双层、单层仓库、集装箱堆场及办公室附属设施。

**分期开发：**园区基本采用分期开发，分期开发 3-5 万建筑平方米的仓储设施。

## 八、 普洛斯的客户群体

普洛斯客户覆盖了八个终端工业领域。其网络遍布多个地区，而且其物流设施数量多、规模大、质量高，因此其客户可以在其物流园内进行业务扩张，随着业务的增长还可以利用公司在其它地区的网络。另外，其网络规模较大与服务质量较高有助于实现收入多元化。普洛斯在全球拥有近 700 家客户，其中中国市场拥有 565 家，共覆盖了超过八个终端工业领域。



## 九、普洛斯的项目简介

	物流园名称	所在 城市	占地面积	建筑面积	构造
环 渤 海	普洛斯北京空港物流园	北京	211,700	130,000	三栋单层仓库 和两栋双层仓 库
	普洛斯大兴物流园	北京	178,008	94,972	五栋单层仓库
	普洛斯廊坊物流园	廊坊	228,903	139,484	/
	普洛斯天津港物流园	天津	255,289	126,651	/
	普洛斯天津空港物流园	天津	127,500	67,600	/
长 三 角	普洛斯浦东空港物流园	上海	110,471	96,018	5 栋建筑
	普洛斯闵行物流园	上海	100,007	51,284	/
	普洛斯淀山湖物流园	苏州	100,000	53,753	三栋轻钢结构 高货架物流仓 库
	苏州普洛斯物流园	苏州	/	543,000	/
	普洛斯无锡新区物流园	无锡	/	39,365	/
	普洛斯江宁物流园	南京	140,000	45,878	/
	普洛斯嘉善物流园	嘉兴	122,030	69,081	三栋单层仓库
珠 三 角	普洛斯云埔物流园	广州	253,000	171,757	/
	普洛斯新塘物流园	广州	215,000	112,757	/
	深圳盐田港普洛斯国际物 流园	深圳	180,000	89,566	/
其 它	普洛斯龙泉驿物流园	成都	46,723	28,706	/
	普洛斯重庆物流园	重庆	17,133	87,361	/
	普洛斯江夏物流园	武汉	268,483	157,677	/
	普洛斯西安经开产业园	西安	64,000	38,800	/
	普洛斯集发沈西物流园	沈阳	100,000	18,090	/

## 十、 案例介绍——普洛斯云埔物流园

### □ 基本信息

普洛斯云埔物流园位于跨国公司云集的广州经济技术开发区东区，区位优势优越，毗邻经济发达的广莞深经济走廊，交通便利。园区拥有先进的物流仓储。总占地面积：253,000 平方米，总建筑面积：171,757 平方米。



### □ 区位及交通网络



普洛斯云埔物流园区位优势优越，地处广州主要交通要道，广深高速公路横贯园区，该位置接壤外商投资广州的主要区域-广州开发区：

航空：距广州新白云机场 40 分钟车程；

铁路：距广深铁路 4 公里，新港铁路 8 公里，夏园火车站 10 公里；

港口：距黄埔港 10 分钟车程；

公路：广园快线 3 公里，广深高速公路 1 公里，距离省内各主要大城市包括深圳、珠海、东莞、佛山以及中山均在 1.5 小时车程内，广州商业中心天河区 30 分钟车程。



#### □ 物流园概况

普洛斯云埔物流园旨在为广州东部国内外知名的制造商、汽车零配件厂商与第三方物流公司提供具有国际水平的厂房和物流仓储设施。

普洛斯云埔物流园规划面积 25 万平方米，分为三期建设，总建筑面积将达 18.3 万平方米：

	物业	占地面积	建筑面积	可租赁面积
<b>一期</b>	2 栋单层新科安达定制仓库	85,000 平方米	40,000 平方米	/
<b>二期</b>	1 栋单层 YUM!定制仓库	34,000 平方米	13,600 平方米	/
<b>三期 G3</b>	2 栋双层工业厂房	72,366 平方米	72,029 平方米	63,509 平方米
<b>三期 G1</b>	2 栋双层周转库	62,962 平方米	57,376 平方米	47,082 平方米