



ESR Cayman Limited

22 October 2019

Listing Data

Stock code	01821	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	200	Company Website	www.esr.com

Company Profile

ESR Cayman aims to build modern logistics infrastructure for 21st century commerce across APAC. It endeavors to offer tenants modern, state-of-the-art logistics facilities and solutions. The Group is the largest APAC focused logistics real estate platform by GFA and by value of the Portfolio Assets and have the largest development pipeline in aggregate across the major APAC markets as measured by GFA from July 1, 2019 to December 31, 2020, according to the JLL Report. It currently operates in the PRC, Japan, South Korea, Singapore, Australia and India markets.

The Share Offer

Total amount raised	HKD49,187 million to HKD52,842 million
Offering Price	HKD16.20 to HKD17.40 share
Total number of share offering	653,680,000 shares
Number of placing shares	618,980,000 shares
Number of public offer shares	34,700,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD105.90 million to HKD113.74 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD6.76 to HKD6.87
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 25 October 2019
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	31 October 2019
Despatch of share certificates	31 October 2019
Refund cheques	31 October 2019
Date of Listing	01 November 2019

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Deutsche Securities Asia Limited CLSA Capital Markets Limited Morgan Stanley Asia Limited Credit Suisse (Hong Kong) Limited
------------------------	--

Receiving Banker	Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited
------------------	---

**業務概括**

集團旨在於亞太區為21世紀商業建立現代物流基礎設施；致力為租戶提供現代且一流的物流設施及解決方案。根據仲量聯行報告，按建築面積以及按投資組合資產價值計算，集團是專注亞太區的最大物流地產平台，而按2019年7月至2020年12月31日的建築面積計，亦擁有亞太區主要市場總數最多的儲備發展項目。目前在中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度營運。集團持有資產負債表的物流物業組合，並管理諸多基金及投資公司，於2019年6月30日，集團管理30家由第三方出資的私人投資公司，總股本承諾超過63億美元，亦管理兩隻於新交所上市的不動產投資信託基金，帳面估值約為29億美元。

競爭優勢

- 集團是專注亞太區的最大物流地產平台
- 集團擁有整合發展平台，具備強大的物色及執行項目的能力，輔以行之有效的資本循環策略
- 集團的基金管理平台為其提供高度獨立於物業價值的高利潤率及穩定的費用收入

風險因素

- 業務集中在亞太區，或會受到區域及全球經濟和政治局勢發展的影響
- 業務的成功取決於集團能否滿足亞太區電子商務及第三方物流行業不斷增長的需求及該需求會否於亞太區持續增長
- 集團在亞太區經營跨國業務的時間相對較短，因而面對複雜且可能難以解決的營運風險

所得款項用途

- 約 **71.7%** 用作償還 2016 年 11 月發行的韓亞票據及贖回 2016 年 12 月發行而未兌換為普通股的 C 類優先股
- 約 **28.3%** 用於開發資產負債表內的物流物業及對其所管理基金及投資公司共同投資

財務摘要

(千美元)	截至 12/31 日止年度			截至 06/30
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
收益	96,737	153,289	254,148	155,763
毛利	94,082	149,802	210,406	113,955
除稅前溢利	139,732	273,174	270,587	122,713
年/期內溢利	104,844	200,834	212,878	84,077
市盈率(倍)	59.8 – 64.3	31.2 – 33.6	29.5 – 31.7	37.3 – 40.1

認購資料

全球發售總股數	: 6.54 億股
國際配售股數	: 6.19 億股
香港發售股數	: 3,470 萬股
總股本	: 30.37 億股
價格範圍	: 16.20 ~ 17.40 港元
預計集資額	: 105.90 ~ 113.74 億港元
市值	: 491.93 ~ 528.37 億港元
每手買賣股數	: 200 股
每手入場費	: 3,515.06 港元
收款銀行	: 渣打銀行
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥
聯席保薦人	: 德意志證券亞洲、中信里昂
聯席全球協調人	: 摩根士丹利、德意志銀行、花旗、瑞士信貸、高盛
主要股東	: WP OCIM: 24.13%; 紅木實體: 13.89%; APG-Stichting: 6.95%; Laurels: 9.41%; SK Holdings: 11.08%; 京東物流: 7.65%
公司成立日期	: 源於 2006 年，成立於 2011 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

時間表

申請時間	: 2019 年 10 月 22 日 至 2019 年 10 月 25 日正午
預期待價日	: 2019 年 10 月 25 日 (星期五)
發送股票及退款日	: 2019 年 10 月 31 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2019 年 11 月 01 日 (星期五)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。