



新股速遞：ESR Cayman Limited(1821.HK)

22/10/2019

推薦度：●●● (五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段：2019年10月24日 下午5時正
 延長截止時段：2019年10月25日 上午10時正
 (註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)
 全額付款客戶手續費：(網上申請) \$0
 (非網上申請) \$50
 公布申請結果日期：2019年10月31日
 上市日期：2019年11月1日

基本資料

全球發售的發售股份數目：653,680,000 股(包括 373,540,000 銷
 售股份)
 香港公開發售股份佔比：5.3%
 發售價範圍：16.20 港元 至 17.40 港元
 估計集資金額：45.38 億港元 至 48.74 億港元
 發行後總股數：30.35 億至 30.37 億股
 每手股數：200 股
 每手入場費：3,515.06 港元
 聯席保薦人：德意志證券亞洲有限公司
 中信里昂證券資本市場有限公司
 主要股東(只列部分)*：WP OCIM(24.13%)
 京東物流集團公司(7.65%)
 基石投資者：OMERS Administration
 Corporation (9.00%)

*: 緊隨新股發行後以及假設並無行使超額配股權與發行量調整權的所持股份百分比，並以發售價範圍中位數計算

所得款項用途

根據發售價為16.80港元(發售價範圍的中位數)，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為44.19億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
償還票據及贖回優先股。	71.7%
開發物流物業及對集團所管理基金及投資公司共同投資。	28.3%

回撥機制

公開發售認購倍數	公開認購	配售
10 倍至少於 45 倍	7.9%	92.1%
45 倍至少於 95 倍	10.5%	89.5%
95 倍或以上	21.0%	79.0%

主要財務數據

千美元(截至 12 月 31 日止年度)	2017 年	2018 年	變動(%)
收益	153,289	254,148	65.8%
稅前利潤	273,174	270,587	-0.9%
股東應佔溢利	186,265	203,042	9.0%

資料來源：公司招股書

綜合概述

- 根據仲量聯行報告，按建築面積以及按集團直接持有及集團所管理的基金及投資公司持有的資產價值計算，集團為專注亞太區的最大物流地產平台。集團發展及管理現代物流設施，以滿足亞太區電子商務公司、第三方物流供應商、實體零售商等需求。集團主要發展亞太區一線及 1.5 線城市的物流地產，目前於中國、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。截至 2019 年 6 月 30 日，集團的資產管理規模約為 202 億美元，包括建築面積約 850 萬平方米的已竣工物業、建築面積約 440 萬平方米在建物業及建築面積約 240 萬平方米的留作日後發展的待施工土地。

風險因素

- 集團大部份物流物業出租予亞太區大型電子商務及第三方物流租戶，但滿足該等租戶需求存在挑戰。例如，該等租戶通常偏好大型先進物流設施，因此需要具備大量前期資本投資。此外，若集團經營所在國家的電子商務及第三方物流行業出現不利趨勢，或會令集團業務、財務狀況等帶來打擊。



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。