

ESR Cayman Limited (1821)

開始認購日期	2019年10月22日
截止認購日期	2019年10月25日上午
公開發售結果	2019年10月31日
上市日期	2019年11月1日
推薦人	中信里昂、德意志銀行

集團概要:	
公開發售價	\$16.20 – 17.40 港元
市值	\$49,187 – 52,842 百萬港元
行業	物流地產
全球發行股數	653,680,000 股
公開發售集資額	11.37 億
香港發售股份佔比	5.3%
每手入場費	3,515.07 港元

集團簡介:

集團是專注亞太區的最大物流地產平台，而按2019年4月1日至2020年12月31日的建築面積計，集團亦擁有亞太區主要市場總數最多的儲備發展項目。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、第三方物流供應商及其他各方因應物流基礎設施隨著現代經濟發展而產生的需求。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，資產管理規模約為160億美元。

行業現況

根據仲量聯行報告，美國及日本等成熟市場的人均物流地產面積約四平方米，澳大利亞及新加坡的各自人均物流地產面積約一至二平方米，而亞太區人均物流地產面積較小，中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的合共人均物流地產面積存量僅0.5平方米。隨著市場成熟，預期服務相關地區人口所需的物流地產面積水平會增加，亞太區物流地產市場將持續增長。

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	6 日

行業風險

集團的業務集中在亞太區，或會受到區域及全球經濟和政治局勢發展的影響。集團業務取決於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。投資組合資產的投資回報或會受到價值波動與其他因素的不利影響。

主要財務數據：

(千美元)	2017	2018	2019 止半年
收益	153,289	254,148	155,763
銷售成本	(3,487)	(43,742)	(41,808)
毛利	149,802	210,406	113,955
稅前溢利	273,174	270,587	122,713
年度溢利	200,834	212,878	84,077
淨資產負債比率(%)	16.7%	7.6%	19.9%
股東回報率(%)	7.6%	19.8%	30.2%

集資用途	(百分比)
用於償還票據	71.7%
用於開發物流物業管理基金	28.3%
-	-

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
- WP OCIM(華平投資擁有96.9%權益)	24.13%
- 紅木(執行董事 Charles Alexander 持有)	13.89%

基石投資者

■ OMERS Administration Corporation
■