

ESR Cayman
 1821 HK EQUITY

不建議認購

研究部
 hkcs@bmifm.com

市場 香港(主板)
 行業 地產
 網址 www.esr.com
 買賣單位 200
 過戶處 香港中央證券登記

全球發售
 發售股份數目 6.54億股 (2.80億新股 / 3.74億舊股)
 國際配售股份數目 6.19億股 (2.45億新股 / 3.74億舊股)
 香港發售股份數目 3,470萬股

發售價 \$16.20 - \$17.40

面值 每股 0.001 美元

股份編號 1,821

聯席保薦人 德意志證券亞洲、中信里昂證券資本市場

聯席全球協調人 摩根士丹利亞洲、德意志銀行、花旗環球金融亞洲、瑞士信貸(香港)、高盛(亞洲)

聯席賬簿管理人 摩根士丹利亞洲、Morgan Stanley & Co. International、德意志銀行、建銀國際金融、中國國際金融香港證券、花旗環球金融亞洲、花旗環球金融、中信里昂證券、法國東方匯理銀行、瑞士信貸(香港)、星展亞洲融資、高盛(亞洲)、未來資產證券(香港)、大華繼顯(香港)

招股日期 10月22日(星期二)至10月25日(星期五)
 正午

定價日期 10月25日(星期五)

公布售股結果日期 10月31日(星期四)或之前

股票及退票寄發日期 10月31日(星期四)或之前

股票開始買賣日期 19年11月1日(星期五)

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%

售股所得款項用途

主要供作：
 *(71.7%) 用作償還票據及贖回優先股；
 *(28.3%) 用作開發物流物業及對管理基金及投資公司的共同投資。

投資策略

ESR Cayman 為亞太區領先物流地產及基金管理平台。是次上市集資所得，逾七成將用作償還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。行業競爭非常激烈，不建議認購。

競爭優勢

1. 專注亞太區的最大物流地產平台；
2. 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；
3. 基金管理平台為集團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

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 業務競爭非常激烈；

業務簡介

ESR Cayman 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，總帳面估值約為29億美元。截至2019年6月30日，集團的資產管理規模約為202億美元，其中27億美元來自資產負債表，包括建築面積約850萬平方米的已竣工物業、建築面積約440萬平方米的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，建築面積合共超過1530萬平方米。

財務數據(千美元)	2019 *	2,018	2,017
收益	155,763	254,148	153,289
毛利	113,955	210,406	149,802
稅前溢利	122,713	270,587	273,174
股東應佔溢利	75,950	203,042	186,265

* 截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月

免責聲明：

本文由邦盟匯駿基金管理有限公司編寫。邦盟匯駿基金管理有限公司為邦盟匯駿集團全資附屬公司。本文內容之信息相信從可靠之來源所得，但邦盟匯駿基金管理有限公司，其關聯公司及／或附屬公司（統稱「邦盟匯駿基金管理」）不對任何人士或任何用途就本文信息的完整性或準確性或適切性作出任何形式擔保、陳述及保證（不論明示或默示）。當中的意見及預測為我們於本文日的判斷，並可更改，而無需事前通知。邦盟匯駿基金管理會酌情更新其研究報告，但可能會受到不同監管的阻礙。除個別行業報告為定期出版，大多數報告均根據分析師的判斷視情況不定期出版。預測、預期及估值在本質上是推理性的，且可能以一系列偶發事件為基礎。讀者不應將本文中的任何預測、預期及估值視作邦盟匯駿基金管理或以其名義作出的陳述或擔保，或認為該等預測、預期或估值，或基本假設將實現。投資涉及風險，過去表現並不反映未來業績。本文的信息並非旨在對任何有意投資者構成或被視為法律、財務、會計、商業、投資、稅務或任何專業意見，因此不應因而作為依據。本文僅作參考資訊用途，在任何司法管轄權下的地方均不應被視為購買或銷售任何產品、投資、證券、交易策略或任何類別的金融工具的要約或招攬。邦盟匯駿基金管理不對收件人就本報告中涉及的證券的可用性（或相關投資）做任何陳述。本文中提及的證券並非適合在所有司法管轄權下的地方或對某些類別的投資者進行銷售。邦盟匯駿基金管理及其它任何人仕對使用本文或其內容或任何與此相關產生的任何其它情況所引發的任何損害或損失（不論直接的、間接的、偶然的、示範性的、補償性的、懲罰性的、特殊的或相應發生的）概不負上任何形式的責任。本文所提及的證券、金融工具或策略并不一定適合所有投資者。本文作出的意見及建議並沒有考慮有意投資者的財政情況、投資目標或特殊需要，亦非擬向有意投資者作出特定證券、金融工具及策略的建議。本文的收件人應僅將本文作為其做出投資決定時的其中一個考慮因素，並應自行對本文所提及的公司之業務、財務狀況及前景作出獨立的調查。讀者應審慎注意（i）本文所提及的證券的價格和價值以及來自該等證券的收益可能有所波動；（ii）過去表現不反應未來業績；（iii）本文中的任何分析、評級及建議為長期性質的（至少 12 個月），且與有關證券或公司可能出現的表現的短期評估無關聯。在任何情況下，未來實際業績可能與本文所作的任何前瞻性聲明存在重大分歧；（iv）未來回報不受保證，且本金可能受到損失；以及（v）匯率波動可能對本文提及的證券或相關工具的價值、價格或收益產生不利影響。應注意的是，本文僅覆蓋此處特定的證券或公司，且不會延伸至此外的衍生工具，該等衍生工具的價值可能受到諸多因素的影響，且可能與相關證券的價值無關。該等工具的交易存在風險，并不適合所有投資者。儘管邦盟匯駿基金管理已采取合理的謹慎措施確保本文內容提及的事實屬正確、而前瞻性聲明、意見及預期均基于公正合理的假設上，邦盟匯駿基金管理不能對該等事實及假設作獨立的覆核，且邦盟匯駿基金管理概不對其準確性、完整性或正確性負責，亦不作任何陳述或保證（不論明示或默示）。除非特別聲明，本文提及的證券價格均為當地市場收盤價及僅供參考而已。沒有情況表明任何交易可以或可能依照上述價格進行，且任何價格并不須反映邦盟匯駿基金管理的內部賬簿及記錄或理論性模型基礎的估值，且可能基于某些假設。不同假設可能導致顯著不同的結果。任何此處歸于第三方的聲明均代表了邦盟匯駿基金管理對該第三方公開或通過認購服務提供的數據、信息以及／或意見的闡釋，且此用途及闡釋未被第三方審閱或核準。除獲得所涉及的第三方書面同意外，禁止以任何形式覆制及分發該等第三方的資料內容。收件人須對本文所載之信息的相關性、準確性及足夠性作其各自的判斷，並在認為有需要或適當時就此作出獨立調查。收件人如對本文內容有任何疑問，應徵求獨立法律、財務、會計、商業、投資和／或稅務意見並在做出投資決定前使其信納有關投資符合自己的投資目標和投資界限。

使用超鏈接至本文提及的其它網站或資源（如有）的風險由使用者自負。這些鏈接僅以方便和提供信息為目的，且該等網站內容或資源不構成本文的一部分。該等網站提供的內容、精確性、意見以及其它鏈接未經過邦盟匯駿基金管理的調查、核實、監測或核準。邦盟匯駿基金管理明確拒絕為該等網站出現的信息承擔任何責任，且不對其完整性、準確性、適當性、可用性、安全性作任何擔保、陳述及保證（不論明示或默示）。在進行任何線上或線下訪問或與這些第三方進行交易前，使用者須對該等網站全權負責查詢、調查和作風險評估。使用者對自身通過或在該等網站上進行的活動自負風險。邦盟匯駿基金管理使用者可能轉發或被要求通過該等網站向第三方提供的任何信息的安全性不做擔保。使用者已被認為不可撤銷地放棄訪問或在該等網站上進行互動所造成的損失向邦盟匯駿基金管理索賠。

與在不同時間或在不同市場環境下覆蓋的其它證券相比，邦盟匯駿基金管理根據要求可能向個別客戶提供專注于特定證券前景的專門的研究產品或服務。雖然在此情況下表達的觀點可能不總是與分析師出版的研究報告中的長期觀點一致，但邦盟匯駿基金管理有防止選擇性披露的程序，並在觀點改變時向相關讀者更新。邦盟匯駿基金管理亦有辨別和管理與研究業務及服務有關聯的潛在利益衝突的程序，亦有中國牆的程序確保任何機密及／或價格敏感信息可被恰當處理。邦盟匯駿基金管理將盡力遵守這方面的相關法律和法規。但是，收件者亦應注意邦盟匯駿集團及其附屬機構以及／或其高級職員、董事及雇員可能會與本文所提及的證券發行人進行業務往來，包括投行業務或直接投資業務，或不時自行及／或代表其客戶持有該等證券（或在任何相關的投資中）的權益（和／或遲後增加或處置）。因此，投資者應注意邦盟匯駿基金管理可能存在影響本文客觀性的利益衝突，而邦盟匯駿基金管理將不會因此而負上任何責任。此外，本文所載信息可能與邦盟匯駿基金管理關聯人士，或其它成員，或邦盟匯駿基金管理發表的意見不同或相反。

評級定義：

股票評級(12 個月)
解釋

股票評級(12 個月)	解釋
買入	于未來 12 個月預期回報為高於 1.5%
持有	于未來 12 個月預期回報在-1.5 %至 1.5 %之間
沽售	于未來 12 個月預期回報低於-1.5%
投機性買入	于未來 6 個月預期回報為高於 20%, 並涉及較大風險
投機性沽售	于未來 6 個月預期回報為低於 20%, 並涉及較大風險
行業評級	解釋
跑贏大市	與恒生指數相對表現 $\geq 10\%$
中性	與恒生指數相對表現 -10% 至 +10%
跑輸大市	與恒生指數相對表現 $\leq -10\%$

本文僅為邦盟匯駿基金管理的機構或專業客戶提供信息。如任何司法管轄權區的法例或條例禁止或限制邦盟匯駿基金管理向您提供本文，您并非本文的目標發送對象。在讀閱本文前，您應確認邦盟匯駿基金管理根據有關法例和條例可向您提供有關投資的研究資料，且您被允許并有資格接收和閱讀本文。邦盟匯駿基金管理對第三方再分發本研究報告的行為概不承擔任何責任。

若本文已經通過電子途徑，如電子郵件分發，那該途徑並非保證安全或無誤，因為信息可能被攔截、損壞、丟失、破壞、遲達或不完整，或包含病毒。因此，邦盟匯駿基金管理對電子傳送對本文可能產生的任何錯誤，或內容遺漏不負責任。

本文中所載的披露由邦盟匯駿基金管理編制，應按香港法律管轄及解釋。

© 邦盟匯駿基金管理有限公司 2017。本文所使用的標志、標識和徽章及公司名稱「邦盟匯駿基金管理有限公司」均屬於邦盟匯駿集團和/或邦盟匯駿基金管理的註冊及非註冊商標。版權所有，違者必究。除非另有說明，本文中的所有材料的版權為邦盟匯駿基金管理所有。未經邦盟匯駿基金管理的書面同意，本文或本文中的任何部分不得覆制、出售或再次派發。

以上聲明以英文版本為準。