

此文件所包含信息不得全部或部份、直接或間接、在或帶入美國、澳洲、加拿大、日本或其他違法的司法權區內出版、刊登或分發。

本新聞發佈不應、且不應是有意在美國或其他司法轄區構成出售 ESR Cayman Limited 的要約或購買或認購要約的邀請或要約。於並無根據 1933 年美國證券法（經修訂）（「證券法」）註冊或並無根據證券法的豁免登記規定發售或出售的情況下，本新聞稿所提及的證券不可於美國提呈發售或出售。任何證券將通過發售通函的方式在美國發售，此發售通函可從發行人處獲得，並將包含發行人、其管理層的具體資訊以及財務報告。本新聞稿所提及的證券並未亦將不會根據證券法或澳洲、加拿大或日本的適用證券法律登記。本新聞稿所提及的證券不可於美國或香港以外的司法轄區公開發行。閣下，應注意不應過份依賴本新聞稿所載任何前瞻性陳述。我們不能保證該等前瞻性陳述將會證實為正確。反映在該等前瞻性陳述的預期可能有變，我們概不承擔更新或修訂本新聞稿任何前瞻性陳述的義務。

新聞稿



(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 1821)

ESR公佈建議於香港聯交所主板上市詳情

全球發售560,700,000股股份 發售價範圍介乎每股 16.20 港元至 17.40 港元

香港，2019年6月5日 – 專注亞太區的最大物流地產平台ESR Cayman Limited（「ESR」或「集團」）公佈建議於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市的詳情。

發售詳情

全球發售的 560,700,000 股股份當中，約 94.4%為國際配售股份，餘下約 5.6%為香港公開發售股份。指示性發售價範圍介乎每股發售股份 16.20 港元至 17.40 港元（可作出發售價下調¹）。假設超額配股權未獲行使及發售價為每股發售股份 16.80 港元（即發售價指定範圍每股發售股份 16.20 港元至 17.40 港元的中間價），全球發售所得款項淨額估計約為 91.20 億港元。

香港公開發售將於 2019 年 6 月 6 日（星期四）開始，並於 2019 年 6 月 12 日（星期三）正午 12 時結束。最終發售價及配發結果將於 2019 年 6 月 19 日（星期三）公佈。股份將於 2019 年 6 月 20 日（星期四）開始在香港聯交所主板買賣，股份代號為 1821，每手買賣單位為 200 股股份。

德意志證券亞洲有限公司及中信里昂證券資本市場有限公司為 ESR 是次建議上市的聯席保薦人。德意志銀行香港分行、里昂證券、花旗環球金融亞洲有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司、星展亞洲融資有限公司及高盛（亞洲）有限責任公司為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。是次 ESR 建議上市的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人包括法國巴黎證券（亞洲）有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、東方匯理銀行香港分行、未來資產証券（香港）有限公司及大華繼顯（香港）有限公司。

¹ 倘發售價於作出發售價下調後設定為指標發售價範圍下限以下 10%，則發售價將為每股發售股份 14.58 港元

ESR – 專注亞太區的最大物流地產平台，於所經營市場擁有領導地位

ESR 由集團高級管理團隊及華平投資共同創立，按建築面積、集團直接持有的資產價值及所管理的基金及投資公司計算，ESR 是專注亞太區的最大物流地產平台^[2]，業務遍及中國、日本、南韓、新加坡、澳大利亞及印度。集團於各主要市場擁有領導地位，是中國最大的電子商務租戶的業主^[3]、擁有大上海、大北京及大廣州第二大物流地產組合^[4]、於首都圈及大阪圈地區擁有最大的儲備發展項目^[5]，並為首爾都市圈最大的物流存量持有人^[6]。

集團的資產負債表載列多項物流物業組合，並管理多項基金及投資公司，該等基金及公司在亞太區投資處於不同物業生命週期階段的物流物業組合。集團目前管理18家由第三方出資的私人投資公司及一項於新交所上市的不動產投資信託基金。於2018年12月31日，由ESR擁有及發展的項目建築面積超過1,200萬平方米，資產管理規模由2016年12月31日的74億美元增加至2018年12月31日約160億美元。憑藉專注亞太區的業務模式，集團於往績紀錄期間透過自然增長及策略併購實現強勁增長，整合基金管理平台亦促進了資產管理規模增長並帶來了多種收入，包括基礎管理費、開發費、資產管理費、土地收購費及租金。收益由截至2016年12月31日止年度的9,670萬美元增加至截至2018年12月31日止年度的2.541億美元，主要由ESR基金資產管理規模的強勁增長所帶動。純利由2016年的1.05億美元增加至2018年的2.131億美元。

集團的管理團隊經驗豐富及來自全球，且於物流地產行業各方面擁有專業知識及深厚的區域管理經驗。集團亦獲主要股東（包括華平投資、京東和SK控股）以及多元化的機構資本合夥人（包括APG 集團、加拿大養老金投資公司、平安及安聯不動產）的支持。上述資本合夥人均於集團旗下超過一家投資公司有資本承諾的長期投資者，部分更投資集團於多個司法權區的基金。

ESR 把物流設施出租予眾多大中型跨國及國內租戶，使其成為優質租戶的主要合夥人。該等租戶所經營的行業（尤其是電子商務公司及第三方物流供應商）受益於亞太區經濟趨勢。例如，ESR是中國最大的電子商務公司業主^[3]，當中租戶包括菜鳥（阿里巴巴集團的成員公司）、京東及亞馬遜。16位現有租戶在亞太區不同地點均向ESR租賃。截至2018年12月31日，憑藉集團對租戶提供的增值服務，其投資組合資產中運營穩定的物業租用率約為94%。此外，集團擁有高質量租戶網絡，對出租空置物業更有優勢。

亞太區：全球增長最快的地區

集團只專注於亞太區，該地區於 2018 年佔全球本地生產總值超過 33%，而 ESR 的主要市場於 2018 年佔亞太區本地生產總值接近 90%。過去 15 年來，亞太區一直引領全球經濟增長，預期該趨勢在未來數年將會持續。2018 年至 2023 年亞太區實際人均本地生產總值的複合年增長率為 3.8%，主要受到中國和印度的增長所帶動^[7]。此外，2018 年亞太區佔全球電子商務物流市場 42.9%，較佔北美市場份額 32.3%多近三分之一，亦較佔歐洲市場份額 21.3%多近一倍。預計到

² 資料來源: 仲量聯行市場報告

³ 資料來源: 普洛斯2018財政年度半年度及第二季度簡報、易商紅木集團(按於2017年9月普洛斯被私有化時[ESR]於中國所佔總面積比例與普洛斯[的比例比較]計算)

⁴ 資料來源: 仲量聯行市場報告，按 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的建築面積及儲備發展項目計算

⁵ 資料來源: 仲量聯行市場報告，按 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的建築面積計算

⁶ 資料來源: 仲量聯行市場報告，按 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的建築面積計算，擁有最大的儲備發展項目

⁷ 資料來源: Oxford Economics

2023 年，亞太區將佔全球市場的一半（49.7%）。預計 2018 年至 2023 年亞太區電子商務物流市場的收益將以複合增長率 15.1% 增加至大約 2,500 億美元^[8]。

中產階層家庭數目及可支配收入增加及消費水平提高是物流市場增長的主要推動因素。全球及地區的宏觀趨勢對物流業的發展至關重要。經濟增長、消費及零售支出以及電子商務均推動物流業的發展及物流地產需求的增長。龐大人口、家庭收入不斷增長、城市化進程及科技變化均推動亞太區成為全球增長最快的地區。亞太區人均物流地產空間較低，接近美國人均空間的七分之一^[9]。總言之，亞太區仍有龐大的增長潛力。

增長策略

與美國相比，亞太區的現代物流空間佔總物流空間的比例較低，因此需求有上升趨勢。未來，ESR 將透過多項增長策略把握巨大增長。第一，ESR 將繼續執行整合策略及把握亞太區的重大市場機遇；第二，集團將利用其規模及地理位置進軍新增長市場，以深化區域內的互聯互通；第三，擴展基金管理平台的地區、策略及流動性組合，吸引新的資本合夥人，同時將現有的資本合夥人引入不同市場；最後，集團將戰略地探索及進軍亞洲區內的相鄰業務及投資產品。

ESR 聯合始創人兼聯席首席執行官沈晉初先生和 Stuart Gibson 先生表示：「ESR 在香港聯合交易所主板上市將標誌集團的另一個重要發展里程碑。憑藉我們專注亞太區的策略，我們有信心 ESR 將會維持領導市場的地位。ESR 擁有亞太區總數最多的儲備發展項目^[10]。隨著區內現代倉庫設施的需求持續增加，我們可利用卓越的地面執行力及物色租戶能力，把握這增長[所帶來的機遇]，冀令投資者可以在迅速增長的亞太區參與一個充滿朝氣的行業。」

關於 ESR

ESR 是專注亞太區的最大物流地產平台（按建築面積與按其直接持有及其所管理的基金和投資公司持有的資產價值計算^[11]）。由現管理團隊和華平投資共同創立，並得到 APG、SK 控股、JD.com、中信里昂證券、高盛、加拿大養老基金投資公司（CPPIB）、中國平安保險及安聯不動產等全球卓越投資機構的支持。ESR 的平台覆蓋中華人民共和國、日本、南韓、新加坡、澳洲和印度。截至 2018 年 12 月 31 日，ESR 直接持有的物業之公平市值及其所管理的基金和投資公司的資產管理規模超過約 160 億美元，而其已竣工物業及在建物業的總建築面積加上待施工於留作日後發展的土地之總建築面積合共約 1,200 萬平方米。

傳媒聯絡

歐巧兒

ESR 集團企業傳訊總監

+852 2376 9617

antonia.au@esr.com

吳慧怡 / 梁麗明 / 劉楨

縱橫財經公關顧問有限公司

+852 2864 4831 / 2864 4831 / 2864 4852

電郵: veron.ng@sprg.com.hk / keris.leung@sprg.com.hk / stephanie.liu@sprg.com.hk

⁸ 資料來源: Transport Intelligence

⁹ 資料來源: 仲量聯行的市場報告

¹⁰ 資料來源: 仲量聯行的市場報告，於2019年4月1日至2020年12月31日按建築面積計算

¹¹ 資料來源: 仲量聯行的市場報告