

不得在美國、澳洲、加拿大、日本或其他在其進行派發即屬違法的司法權區內派發。

本新聞稿並非供直接或間接於、向或從美國刊發或派發。本新聞稿並不構成在任何司法轄區出售 ESR Cayman Limited 證券的要約或游說購買 ESR Cayman Limited 證券的要約，亦不作為上述要約的一部分。本新聞稿所述的證券未曾亦不會根據 1933 年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）登記，而且在未根據美國證券法辦理登記或取得登記豁免的情況下，不得在美國提呈發售或出售。證券的發行人或賣方均無意在美國就提呈發售的任何部份進行登記，亦無意在美國進行證券的公開發售。閣下務請注意，不應過份依賴本新聞稿所載任何前瞻性陳述。概不能保證該等前瞻性陳述將得以證實為正確。該等前瞻性陳述中反映的預期可能有變，我們概不承擔更新或修訂本新聞稿中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 653,680,000 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10月21日 – 專注亞太區的最大物流地產平台 ESR Cayman Limited (「ESR」或「集團」) 公佈計劃於香港聯合交易所有限公司 (「香港聯交所」) 主板上市的詳情。

全球發售的 653,680,000 股股份當中，約 94.7% 為國際配售股份，餘下約 5.3% 為香港公開發售股份。示意性發售價範圍介乎每股 16.20 港元至 17.40 港元<sup>1</sup>。假設發行量調整權及超額配股權未獲行使及發售價為每股 16.80 港元（即發售價指定範圍的中間價），全球發售所得款項總額估計約為 109.818 億港元。

香港公開發售將於 2019 年 10 月 22 日（星期二）開始，並於 2019 年 10 月 25 日（星期五）正午 12 時結束。最終發售價及配發結果將於 2019 年 10 月 31 日（星期四）公佈。股份將於 2019 年 11 月 1 日（星期五）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。

摩根士丹利亞洲有限公司、德意志銀行香港分行、花旗環球金融亞洲有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司及高盛（亞洲）有限責任公司為 ESR 是次計劃上市的聯席全球協調人。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 是次計劃上市的聯席保薦人。

#### **基石投資者 OMERS 投資擴大發行股本的9%**

ESR 已與基石投資者 OMERS Administration Corporation (「OMERS」) 訂立基石投資協議，基石投資者已同意按發售價認購全球發售完成後佔股本 9% 的發售股份（不論發行量調整權及 / 或超額配股權行使與否），約減至最接近的完整買賣單位（「基石配售」）。假設發行量調整權及超額配股權未獲行使及發售價為每股發售股份 16.80 港元（即發售價指定範圍的中間價），基石配售的認購金額將為 45.913 億港元。

<sup>1</sup> 可作出發售價下調：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

OMERS於1962年訂立，是加拿大最大的界定收益退休金計劃之一，截至2018年12月31日的資產淨值超過970億加元。這是多方贊助的退休金計劃，參與的僱主約1,000名，由OMERS代表將近50萬在職及退休成員投資及管理該退休金。OMERS的僱員遍佈多倫多、倫敦、紐約、阿姆斯特丹、盧森堡、新加坡、悉尼及北美和歐洲的其他主要城市，在公共市場、私募股權、基礎設施及房地產領域發起及管理多元化的優質投資組合。

本次基石配售屬於OMERS持續為活躍的資產類別提供機會的增長地區投資戰略的一部分。ESR期望基石投資者的投資成為與OMERS及其聯屬公司進行更大規模合作的開端。集團認為基石投資者對基石配售的承諾將向有意向的投資者證明領先的國際投資者對ESR業務及前景有信心。

### **ESR – 領導基金管理模式之全面整合的發展商**

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<sup>[2]</sup>，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<sup>[3]</sup>、擁有大上海、大北京及大廣州第二大物流地產組合<sup>[4]</sup>、於東京首都圈及大阪圈地區擁有最大的儲備發展項目<sup>[5]</sup>，並為首爾都市圈最大的物流存量持有人<sup>[6]</sup>。

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。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及兩項於新交所上市的不動產投資信託基金。於2019年6月30日，由ESR擁有及發展的項目建築面積超過1,530萬平方米，資產管理規模由2016年12月31日的74億美元增加至2019年6月30日約202億美元。

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，包括基本管理費、開發費、資產管理費、土地收購費及租賃費。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；並由2018年6月30日止六個月的9,370萬美元增加66.3%至截至2019年6月30日止六個月的1.558億美元，該增長主要由ESR基金資產管理規模的強勁增長所帶動。純利由2016年的1.048億美元增加至2018年的2.129億美元；並由2018年6月30日止六個月的6,370萬美元增加32.0%至截至2019年6月30日止六個月的8,410萬美元。

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。憑藉其現代物流設施的網絡，集團支持了優質租戶的業務擴展。

<sup>2</sup> 資料來源: 仲量聯行市場報告

<sup>3</sup> 資料來源: 普洛斯2018財政年度半年度及第二季度簡報、ESR；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較計算

<sup>4</sup> 資料來源: 仲量聯行市場報告，按2019年7月1日至2020年12月31日的建築面積及儲備發展項目計算

<sup>5</sup> 資料來源: 仲量聯行市場報告，按2019年10月1日至2020年12月31日的建築面積計算

<sup>6</sup> 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

## ESR 善用亞太區裡的最大及長期增長機會

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%。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<sup>[7]</sup>。此外，2018 年亞太區以收益計算佔全球電子商務物流市場 42.9%。預計到 2023 年，按收入計算，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年增長率 15.1% 增加至大約 2,500 億美元<sup>[8]</sup>。

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。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。亞太區人均物流地產空間較低，不足美國人均空間的七分之一<sup>[9]</sup>。總言之，亞太區仍有龐大的增長潛力。

## 增長策略

ESR 將繼續執行整合策略及把握亞太區的重大市場機遇。集團亦將利用其規模及地理位置進軍亞太區的新增長市場，以深化區域內的互聯互通；另外，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區內的相鄰業務及投資產品。

ESR 聯合創始人兼聯席首席執行官沈晉初先生及 Stuart Gibson 先生表示：「因為在傳統重資產領域中使用輕資產業務模式，加上每個市場中一流的管理團隊以及一線合作夥伴的地區性協同網絡，使我們能夠建立擴展度極高的業務，並實現強勁的增長和回報。很高興基石投資者認同我們獨特及與眾不同的業務模式，憑藉他們的支持及集團強大的擴展計劃，我們希望善用整個亞太地區新興市場所帶來的機會以進一步鞏固我們在該地區的領先地位。」

## 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<sup>[10]</sup>）。由現管理團隊和華平投資共同創立，並得到 APG、SK 控股、JD.com、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 2019 年 6 月 30 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 202 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超過 1,530 萬平方米。

### 投資者關係聯絡

曾瑞華  
集團資本市場兼  
投資者關係董事總經理  
ESR Cayman Limited  
+852 2376 9623  
[rh.chang@esr.com](mailto:rh.chang@esr.com)

### 傳媒聯絡

歐巧兒  
集團企業傳訊總監  
ESR Cayman Limited  
+852 2376 9617  
[antonia.au@esr.com](mailto:antonia.au@esr.com)

吳慧怡 / 梁麗明  
縱橫財經公關顧問有限公司  
+852 2864 4831 / 2864 4863  
[veron.ng@sprg.com.hk](mailto:veron.ng@sprg.com.hk) /  
[keris.leung@sprg.com.hk](mailto:keris.leung@sprg.com.hk)

<sup>7</sup> 資料來源: Oxford Economics

<sup>8</sup> 資料來源: Transport Intelligence

<sup>9</sup> 資料來源: 仲量聯行的市場報告

<sup>10</sup> 資料來源: 仲量聯行的市場報告