

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。本節內容僅為概要，故並無包括可能對閣下重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

我們的使命

我們旨在於亞太區為21世紀商業建立現代物流基礎設施。我們致力為租戶提供現代且一流的物流設施及解決方案，讓投資者在快速發展的亞太區參與充滿活力的行業。

概覽

根據仲量聯行報告，按建築面積及按投資組合資產價值計算，我們是專注亞太區的最大物流地產平台，而按2019年7月1日至2020年12月31日的建築面積計，我們亦擁有亞太區主要市場總數最多的儲備發展項目。我們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、生產商、冷鏈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。我們僅專注亞太區，根據仲量聯行報告，於2018年，亞太區人口超過36億（佔全球人口約50%），GDP超過28.6萬億美元（佔全球GDP超過33%）。我們目前在中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度營運，根據仲量聯行報告，於2018年，該等市場佔亞太區GDP將近90%。我們於營業紀錄期間經歷大幅增長。我們的收益由2016年的96.7百萬美元增加58.5%至2017年的153.3百萬美元，並進一步增加65.8%至2018年的254.1百萬美元。我們的收益由截至2018年6月30日止六個月的93.7百萬美元增加66.3%至截至2019年6月30日止六個月的155.8百萬美元。由於基金資產管理規模強勁增長，我們的管理費收入（收益的主要部分）由2016年的46.5百萬美元大幅增至2017年的94.3百萬美元，再增至2018年的135.6百萬美元。我們的管理費收入由截至2018年6月30日止六個月的59.0百萬美元增至截至2019年6月30日止六個月的61.8百萬美元。我們的純利由2016年104.8百萬美元增加91.6%至2017年的200.8百萬美元，再增加6.0%至2018年的212.9百萬美元。我們的純利由截至2018年6月30日止六個月的63.7百萬美元增加32.0%至截至2019年6月30日止六個月的84.1百萬美元。營業紀錄期間，我們的利潤大多來自投資物業公允價值收益和分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損，2016年、2017年及2018年與截至2018年及2019年6月30日止六個月的總額分別為142.9百萬美元、232.2百萬美元、237.8百萬美元、61.0百萬美元及121.9百萬美元。

我們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，於亞太區投資處於物業生命週期不同階段的物流物業。於2019年6月30日，我們管理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，

概 要

總賬面估值約為29億美元。截至2019年6月30日，我們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8.5百萬平方米的已竣工物業、建築面積約4.4百萬平方米的在建物業（我們預期於未來兩至五年內竣工，其規模預期將佔我們當前已竣工物業建築面積一半以上）及建築面積約2.4百萬平方米的留作日後發展的待施工土地，建築面積合共超過15.3百萬平方米。留作日後發展土地的建築面積指根據本公司施工方案，竣工後的預計總建築面積。詳情請參閱本文件「業務 — 物業營運 — 投資組合資產的分類」一節。

我們主要發展亞太區一線及1.5線城市的物流地產，戰略選址定位在中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的主要物流樞紐、重要海港、機場、交通樞紐及工業區附近，我們相信該等市場會推動亞太區日後發展。投資組合資產的大部分租戶為亞太區的區內消費作出貢獻。根據仲量聯行報告，亞太區的龐大中產人口加上迅速發展的經濟及持續上升的收入，預期有助支持區內不斷增長的消費水平。2019年至2023年，預測中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的非公消費複合年增長率為8.1%，約為同期美國預期4.0%的增長率的兩倍。截至2019年6月30日，以出租面積計算，投資組合資產租戶群中約48.5%為電子商務及第三方物流租戶。於2016年、2017年及2018年與截至2019年6月30日止六個月，資產負債表物業中來自電子商務及第三方物流租戶的租金收益分別佔我們總租金收益的82.6%、76.7%、63.5%及41.0%。截至2019年6月30日止六個月來自電子商務及第三方物流租戶的租金收益比例上升，是由於我們收購Propertylink（其物業組合的傳統物流及工業租戶百分比比較高）並且向新華保險核心基金出售若干資產負債表物業，而該等物業大多由電子商務租戶佔用。

憑藉我們專注亞太區的業務模式，我們於營業紀錄期間透過自然增長及策略合併及收購（「併購」）大幅增長，資產管理規模由2016年12月31日的74億美元增至2017年12月31日的120億美元，於2018年12月31日增至約160億美元，再增至2019年6月30日的202億美元。我們亦獲得全球六大地產資本供應商（根據IP&E Real Assets發佈的2018全球百大地產投資者）其中三家投資。我們在PERE 2018年發佈的「Fab 50」（全球頂級地產私募基金管理機構排名（按年度籌資總額計算））中排名全球第29位。我們綜合資產負債表內資產總額（包括投資物業、於合資經營企業的投資及以公允價值計量的金融資產）由2016年12月31日的2,101.5百萬美元增加45.4%至2017年12月31日的3,054.9百萬美元，再增加45.1%至2018年12月31日的4,431.6百萬美元，並增加34.2%至2019年6月30日的5,946.0百萬美元。

概 要

下表概述截至2019年6月30日我們直接擁有的投資組合資產詳情：

國家	物業數目 ⁽¹⁾	已竣工 物業的 建築面積 ⁽²⁾⁽³⁾	在建物業的 建築面積 ⁽³⁾	留作日後 發展土地的 建築面積 ⁽³⁾
			(千平方米)	
中國	27	1,105.4	842.4	657.4
大上海.....	8	516.1	403.3	245.6
大北京.....	5	253.7	—	147.8
大廣州.....	6	238.6	—	107.9
其他.....	8	96.9	439.1	156.2
日本	4	—	575.0	300.0
東京.....	4	—	575.0	300.0
澳大利亞	41⁽⁴⁾	481.7	35.9	— ⁽⁴⁾
新南威爾士.....	15	158.6	18.4	—
昆士蘭.....	10	80.5	—	—
維多利亞.....	13	214.9	17.5	—
西澳大利亞.....	3	27.6	—	—
印度	3	—	116.5	229.9
孟買.....	2	—	116.5	199.3
加爾各答.....	1	—	—	30.7
總計	75	1,587.1	1,569.7	1,187.3

附註：

- (1) 包括已竣工物業、在建物業及留作日後發展土地的建築面積。
- (2) 包括運營穩定及運營待穩定的已竣工物業。「運營穩定的物業」指已竣工物業，且(i)已落成或購入超過12個月；或(ii)佔用率達到93%以上。「運營待穩定的物業」指已竣工物業，而(i)已落成或購入不足12個月；或(ii)佔用率不足93%。
- (3) 有關「已竣工物業」、「在建物業」及「留作日後發展土地的建築面積」的釋義，請參閱本文件「業務 — 物業營運 — 投資組合資產的分類」一節。
- (4) 我們亦於澳大利亞擁有四幅土地留作日後發展，目前正制訂建設方案，故並無計入該土地上興建的物業數量或建築面積數據。

於2019年6月30日，我們的投資組合資產之中，屬資產負債表內的資產為27億美元。

概 要

下表概述截至2019年6月30日我們所管理基金及投資公司所持的投資組合資產。我們持有大部分所管理基金及投資公司的少數股東權益投資。有關我們所持少數股東權益的詳情，請參閱本文件「業務 — 主要業務活動」一節：

國家	物業數目 ⁽¹⁾	已竣工 物業的 建築面積 ⁽²⁾⁽³⁾	在建物業的 建築面積 ⁽³⁾	留作日後 發展土地的 建築面積 ⁽³⁾
			(千平方米)	
中國	58	2,681.8	830.2	501.4
大上海	26	1,376.0	220.6	161.3
大北京	3	80.9	—	70.5
大廣州	6	104.9	402.6	—
其他	23	1,120.0	207.0	269.6
日本	22	1,230.8	1,003.5	—
東京	15	672.6	608.8	—
大阪	4	426.4	361.1	—
名古屋	3	131.8	33.6	—
韓國	25	980.5	629.5	543.9
新加坡	56	1,686.8	不適用	不適用
澳大利亞	28	297.3	14.7	—
新南威爾士	13	122.0	14.7	—
昆士蘭	7	78.2	—	—
維多利亞	5	84.5	—	—
西澳大利亞	2	6.6	—	—
南澳大利亞州	1	6.0	—	—
印度	6	62.2	307.6	138.7
總計	195	6,939.3	2,785.4	1,184.0

附註：

- (1) 包括已竣工物業、在建物業及留作日後發展土地的建築面積。
- (2) 包括運營穩定及運營待穩定的已竣工物業。「運營穩定的物業」指已竣工物業，且(i)已落成或購入超過12個月；或(ii)佔用率達到93%以上。「運營待穩定的物業」指已竣工物業，而(i)已落成或購入不足12個月；或(ii)佔用率不足93%。
- (3) 有關「已竣工物業」、「在建物業」及「留作日後發展土地的建築面積」的釋義，請參閱本文件「業務 — 物業營運 — 投資組合資產的分類」一節。

下表概述截至2019年6月30日按計入我們資產負債表的資產以及我們所管理基金及投資公司所持資產的資產管理規模：

國家	我們資產 負債表內資產	基金資產 管理規模 ⁽¹⁾	資產管理規模
		(百萬美元)	
中國	1,366.9	3,020.8	4,387.7
日本	627.0	6,929.5	7,556.5
韓國	—	3,623.5	3,623.5
新加坡	—	2,872.0	2,872.0
澳大利亞	651.1	651.7	1,302.8
印度	11.3	480.8	492.1
總計	2,656.3	17,578.3	20,234.5

附註：

- (1) 我們持有大部分所管理基金及投資公司的少數股東權益投資。有關我們所持少數股東權益的詳情，請參閱本文件「業務 — 主要業務活動」一節。

概 要

我們在業務過程中簽訂共識備忘錄，為資產負債表及我們所管理基金和投資公司收購物業。下表概述於2019年6月30日我們資產負債表以及我們所管理基金和投資公司應佔的已簽訂共識備忘錄的建築面積：

國家	我們資產負債表 應佔已簽訂共識備 忘錄的建築面積 ⁽¹⁾	我們的基金和 投資公司應佔 已簽訂共識備忘錄 的建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	總計
中國	1,476.4	156.3	1,632.7
日本	—	1,282.9	1,282.9
韓國	—	1,866.2	1,866.2
澳大利亞	17.0	—	17.0
印度	—	1,983.8	1,983.8
總計	1,493.4	5,289.2	6,782.6

附註：

- (1) 已簽訂共識備忘錄的建築面積指根據我們就未來收購或開發所簽訂無約束力共識備忘錄(但尚未與監管部門或私人業主簽訂總投資協議)的物業施工方案竣工後的估計總建築面積。並不確定共識備忘錄會否達成交易。有關共識備忘錄風險的其他詳情，請參閱本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們未必能按合理商業條款在理想地點收購土地，亦未必能完成收購物業資產及成功經營所購物業」一節。

2019年7月1日至最後可行日期，我們已完成收購位於中國約0.15百萬平方米列入我們資產負債表的額外建築面積，亦已為我們所管理基金及投資公司分別在韓國及印度完成收購約0.20百萬平方米及0.22百萬平方米的建築面積。截至最後可行日期，我們已簽訂多項共識備忘錄，為資產負債表收購位於中國建築面積約2.6百萬平方米的物業，亦已簽訂共識備忘錄為我們所管理基金及投資公司收購位於中國、日本、韓國、印度及澳大利亞建築面積分別約0.6百萬平方米、1.5百萬平方米、1.4百萬平方米、2.0百萬平方米及17,020平方米(合共約5.5百萬平方米)的物業。

歷史

本公司於2016年1月由易商與紅木集團合併成立。易商由WP OCIM與對中國現代物流設施有豐富經驗的沈晉初先生於2011年聯合創立，旨在打造平台把握中國經濟的蓬勃發展。紅木集團由Stuart Gibson先生與Charles Alexander Portes先生(二人均擁有豐富的亞洲現代物流地產發展經驗)於2006年創立，專注日本現代物流發展。易商與紅木集團合併時，易商為中國一家全面整合的發展及投資管理企業，並實現韓國新興業務強勁增長。2017年1月，我們的平台進駐新加坡市場，之後迅速進入印度市場。2017年10月，我們通過收購Propertylink(於澳交所上市的內部管理不動產投資信託基金，專注澳大利亞工業及辦公室投資)及Centuria(於澳交所上市的物業基金經理)的少數股權進入澳大利亞市場，並於2018年8月收購CIP(於澳大利亞業務遍及全國的綜合開發集團，具備開發商業及工業地產項目往績，截至2018年

概 要

12月31日的總價值逾18億美元)全部股權，作為發展澳大利亞業務的基礎平台。於2019年6月30日，我們擁有Centuria14.8%股權。我們於2019年4月完成收購Propertylink。詳情請參閱本文件「業務 — Propertylink收購」一節。

我們的業務模式



我們憑藉自身的實力物色、設計、建設、租賃及管理投資組合資產。我們擁有整個發展週期相關專業知識，並積極物色亞太區全新(綠地)及重新開發(棕地)機會。我們設計及建造現代物流物業，滿足租戶不斷變化的需求，並隨著電子商務公司、第三方物流供應商、實體零售商、生產商、冷鏈物流供應商及其他租戶繼續於亞太區拓展物流基礎設施將該等物業出租予彼等。我們的發展團隊與當地及區域租賃與營運團隊密切合作，提高我們交付及迅速出租現代物流設施的能力。

我們利用自有資金以及橫跨各級別風險與流動性等級的匯集資金及投資公司來擴大業務規模。我們通過自有資產負債表與我們所管理的發展基金及投資公司發展物流物業，以發揮我們的發展實力。我們亦運用資本循環策略，將營運穩定的資產售予我們管理的核心/核心增益基金及投資公司(亦可能售予不動產投資信託基金)，以實現發展利潤，用作日後項目發展。營業紀錄期間，我們出售資產負債表中合共12項總值約572.4百萬美元的中國已竣工物業予我們所管理的若干核心基金，並將我們所管理的發展基金6項總值約959.0百萬美元已竣工的物業轉移至我們所管理的若干核心基金，我們通過基金之權益以維持資產權益並繼續收取經常性費用。2019年6月，我們將購賣價為4,395.0百萬日圓(約41.7百萬美元)的日本物流物業(由兩間發展基金持有)50%權益轉至我們最近設立的日本新私人不動產投資信託基金。日後，我們打算當時機合適時繼續將物業出售予我們所管理的基金及投資公司，即Propertylink所持有的若干物業。我們根據資本循環策略決定從資本負債表出售的資產

概 要

類型和出售的時間，所衡量的多個因素，包括(i)資產保持在我們資產負債表可以產生的租金收入及資本增值金額；(ii)出售現有資產後將所得資金另行調配的潛在投資；(iii)倘資產由我們所管理的基金及投資公司持有可以產生的收費；及(iv)基金及投資公司的投資授權。我們一般會當資產已竣工才考慮是否出售，會首先向我們所管理的基金及投資公司出售資產負債表的物業，在基金授權許可的情況下長期管理資產。倘若我們認為適合，亦會選擇向第三方出售資產。我們發展與核心／核心增益基金及投資公司之間的協同效應令我們有機會於相關資產可使用年期管理該等資產，同時建立經常收益的來源。我們可收購、發展及持有符合資本合夥人風險回報的資產，並以自有資產負債表把握未必符合以我們所管理的基金及投資公司投資標準的機會。該雙向方法十分靈活，避免我們消耗時間為各個項目尋找聯合投資者，並能向未來資本合夥人展示可能組成基金或投資公司的資產負債表資產的前景。

我們亦在有發展前景的市場，以自有資產負債表收購私募及公開平台以迅速擴大業務規模。例如，2017年1月，我們進軍新加坡市場，取得對ESR信託基金經理人的控制權。我們於2019年4月完成收購澳大利亞Propertylink。詳情請參閱本文件「業務 — Propertylink收購」一節。我們於2019年6月完成收購新加坡的Sabana管理人。隨著我們持續擴張業務，我們已經並將會繼續利用我們的業務模式獲取各運營市場的地方專業知識並組建業務團隊。詳情請參閱本文件「業務 — 主要業務活動 — 發展」一節。

本公司按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

- **發展。**我們通過發展、建設及銷售計入自有資產負債表的已竣工物業賺取發展利潤。我們的發展利潤包括建築收入(因2018年8月起將CIP綜合入賬)、在建投資物業的公允價值收益及出售附屬公司的收益。我們亦透過我們所管理的發展基金及投資公司的發展，按於該等基金及投資公司的共同投資份額賺取分成盈利及分成升值收入。
- **基金管理。**我們通過所管理的基金及投資公司，代表資本合夥人管理相關資產，從而賺取手續費收入。我們的收費包括基本管理費、資產管理費、收購費、發展費及租賃費。當超過預定目標內部收益率且資本合夥人收到預定的資本回報後，我們亦享有並非按比例計算的利潤分成(「獎勵」)。
- **投資。**我們的投資分部分為三大主要類別：(i)從我們計入資產負債表的已竣工物業中賺取租金收入及升值收入；(ii)從我們所管理基金及投資公司以及公募不動產投資信託基金的共同投資份額，從中賺取股息收入、分成盈利及／或分成升值收入；及(iii)其他投資。

概 要

自2019年3月起，我們將Propertylink的經營業績併入投資及基金管理分部。有關其他資料，請參閱本文件「財務資料 — 分部」一節。

截至2019年6月30日，我們持有或管理：(i) 8.5百萬平方米已竣工的建築面積；(ii) 4.4百萬平方米在建中建築面積；及(iii)約2.4百萬平方米留作日後發展土地的建築面積。截至2019年6月30日，按建築面積計算，71.5%的投資組合資產由我們所管理的基金及投資公司持有，而其餘資產則由我們的資產負債表持有。

競爭優勢

我們相信，我們的成功並且能夠從競爭對手中脫穎而出有賴以下競爭優勢：

- 我們是專注亞太區的最大物流地產平台；
- 我們擁有整合發展平台，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；
- 我們的基金管理平台為我們提供高度獨立於物業價值的高利潤率及穩定的費用收入；
- 我們的平台由優質且與我們建立穩健及長期關係的租戶和資本合夥人網絡支持；
- 我們已證明能夠實現自然增長並把握時機進行併購交易，以提高實力、擴大投資組合資產規模及支持我們在物流地產行業的增長；及
- 我們由一支優秀管理團隊領導並獲有聲譽的股東支持。

有關上述競爭優勢的詳細討論，請參閱本文件「業務 — 競爭優勢及策略 — 競爭優勢」一節。

增長策略

我們的目標是擴大作為亞太區領先物流地產及基金管理平台的地位。為實現該目標，我們計劃實施以下增長策略：

- 繼續執行整合策略及把握亞太區的重大市場機遇；
- 利用我們的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；
- 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；及
- 有戰略地探索及進軍亞洲區內的關連業務及投資產品。

有關上述策略的詳細討論，請參閱本文件「業務 — 競爭優勢及策略 — 策略」一節。

概 要

客戶

租戶

投資組合資產出租予眾多需要物流配送設施的大中型跨國及國內租戶，包括電子商務公司、第三方物流供應商、實體零售商、製造商、冷鏈物流供應商及其他租戶。第三方物流供應商為各行業的終端用戶提供服務，包括電子商務、電子產品、快消品、零售及快餐連鎖、一般物流服務、汽車及配件、醫藥、醫療設備及器械行業。我們致力成為租戶的地區合作夥伴，爭取成為租戶在中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的單一服務商，為租戶設計及建立多市場分銷網絡。

於2016年、2017年及2018年與截至2019年6月30日止六個月，我們資產負債表上物業單一最大租戶所貢獻租金收益分別約佔我們總收益的19.7%、12.6%、9.3%及9.8%。同期，我們資產負債表上物業五大租戶所貢獻租金收益分別約佔我們總收益的40.7%、25.8%、17.4%及13.8%。營業紀錄期間各年度，五大租戶均為獨立第三方。於2016年及2017年，五大租戶其中三名為電子商務公司，另外兩名為實體零售商。於2018年，五大租戶其中兩名為電子商務公司，兩名為製造商，餘下一名為實體零售商。截至2019年6月30日止六個月，我們五大租戶中，一名為電子商務公司，一名為實體零售商，另外三名為製造商。

我們預計，隨著我們管理的基金及投資公司所持投資組合資產佔比上升，日後五大租戶所貢獻收益百分比將會下降。

基金及投資公司

我們管理30家基金及投資公司並從中賺取收益。於2016年、2017年及2018年與截至2019年6月30日止六個月，按管理費收入計，我們所管理單一最大基金貢獻的收益分別約佔我們總收益的10.9%、12.2%、12.0%及8.8%。同期，我們所管理五大基金及投資公司(全部均為發展基金及投資公司)貢獻的收益分別約佔我們總收益的34.0%、31.5%、27.9%及23.8%。

供應商

我們的供應商主要包括建築公司、物業管理公司、室內設計師及商業房地產經紀。於2016年、2017年及2018年與截至2019年6月30日止六個月，與最大供應商的交易額分別佔相關期間所產生採購總額約16.7%、20.3%、10.8%及11.3%。同期，與五大供應商的交易總額分別佔相關期間所產生採購總額約35.5%、38.1%、20.0%及19.0%。該等供應商大多為建築承包商。儘管最大或五大承包商／供應商分佔較大部分的特定期間所產生成本，但由於我們按項目選擇承包商，故並無依賴任何單一供應商。五大供應商均為獨立第三方。

概 要

競爭

我們面臨其他大型國內外物流設施發展商、業主及營運商、基金經理及(具體個別市場)小型地方從業者的競爭。我們與其他供應商競爭未來物流設施的選址及租戶。有關我們所經營行業及地區的主要參與者，請參閱本文件附錄四所載的仲量聯行報告。

風險因素

我們的業務和[編纂]涉及「風險因素」所載的若干風險。閣下決定投資股份前，務請細閱該節全文。我們的部分主要風險包括：

- 我們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；
- 我們業務的成功取決於我們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；
- 我們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；
- 我們的業務競爭非常激烈；
- 投資組合資產的投資回報或會受到投資組合資產的收入及價值波動與其他因素(包括投資組合資產集中為物流地產)的不利影響；
- 我們列入資產負債表物業和我們所管理基金及投資公司持有的物業重估或會影響我們的盈利能力；
- 我們未必能以合理的商業條款通過股權或債務融資獲得，甚至根本無法獲得資金來源；
- 我們依賴高級管理團隊、若干主要高級人員及技術人員；
- 我們實現收購利益及順利整合所收購企業(包括Propertylink)可能有困難；及
- 我們未必能成功執行業務策略，包括在我們擴展至新地區及關連業務時。

物業估值

我們所有已竣工及在建投資物業於2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日(除下文所披露者外)由獨立專業合資格估值師及投資物業估值的行業專家北京高力國際房地產評估有限公司、CBRE Valuation Pty Limited、Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Ltd及Cushman & Wakefield K.K.重估公允價值。在確定投資組合資產公允價值時採用多種取向

概 要

及方法，包括直接比較法及貼現現金流量法。由於物業的性質及可得資料不盡相同，物業估值方法要配合情況，因此採用多種估值取向及方法。例如在相當早期的發展物業較不確定未來現金流量，採用比較估值法會較為可靠。而發展達到較成熟階段時，可以較準確計算預測現金流量，因此採用貼現現金流量法較為合適。近期收購的若干投資物業參考(i)彼等的購賣價或(ii)收購時已有的獨立估值，於2019年6月30日重估。各種估值方法的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 節選綜合財務狀況表項目分析 — 投資物業」一節，而各種估值方法採用的主要參考數據，請參閱本文件附錄一會計師報告附註20。

過往財務資料概要

以下為我們截至所示日期止期間及於所示日期的綜合財務資料概要。我們自本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料摘錄有關概要。以下概要應與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料(包括相關附註以及本文件「財務資料」一節所載資料)一併閱讀。我們的綜合財務資料已根據《國際財務報告準則》編製。

綜合損益及其他全面收入表概要

下表為我們於所示期間的綜合經營業績。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(千美元)			(未經審核)	
收益.....	96,737	153,289	254,148	93,690	155,763
銷售成本.....	(2,655)	(3,487)	(43,742)	(2,058)	(41,808)
毛利.....	94,082	149,802	210,406	91,632	113,955
其他收入及收益.....	135,145	284,118	254,305	75,665	165,425
行政開支.....	(57,722)	(106,843)	(154,567)	(55,193)	(91,621)
衍生金融工具之					
公允價值虧損.....	(12,133)	—	—	—	—
融資成本.....	(55,992)	(90,903)	(104,929)	(45,943)	(83,363)
分佔合資經營企業及聯營公司					
利潤及虧損淨額.....	36,352	37,000	65,372	14,801	18,317
稅前利潤.....	139,732	273,174	270,587	80,962	122,713
所得稅開支.....	(34,888)	(72,340)	(57,709)	(17,271)	(38,636)
年度／期間利潤.....	104,844	200,834	212,878	63,691	84,077
以下各方應佔：					
母公司擁有人.....	88,267	186,265	203,042	61,793	75,950
非控股權益.....	16,577	14,569	9,836	1,898	8,127
年度／期間利潤.....	104,844	200,834	212,878	63,691	84,077
非《國際財務報告準則》計量：					
經調整純利 ⁽¹⁾⁽²⁾	36,217	61,912	110,048	39,877	9,391
經調整EBITDA ⁽¹⁾⁽³⁾	106,014	181,935	239,586	96,420	125,167

概 要

附註：

- (1) 此乃非《國際財務報告準則》計量方法。我們對根據《國際財務報告準則》編製及呈列的綜合業績作出補充，加入並非《國際財務報告準則》要求亦非按其標準呈列的經調整純利和經調整EBITDA作為額外的財務計量方法。我們認為採用上述非《國際財務報告準則》的計量，可以免除管理層認為對我們經營表現沒有指標作用的項目影響，有利於比較不同期間與不同公司之間的經營表現。此等非《國際財務報告準則》計量用於分析會有局限，閣下不應單獨衡量，亦不應視為可取代按《國際財務報告準則》呈報的經營業績或財務狀況分析。此外，該等非《國際財務報告準則》計量的定義與其他公司所用的類似用詞未必相同。呈列該等非《國際財務報告準則》計量不應視為推斷我們的未來業績不會受到不尋常或非經常性項目影響。有關非《國際財務報告準則》計量與《國際財務報告準則》計量對賬的詳情，請參閱本文件「財務資料—非《國際財務報告準則》計量—對賬」一節。
- (2) 我們的經調整純利的定義是年度利潤加上若干非現金項目，包括與物業、廠房及設備損失相關的撇銷、衍生金融工具公允價值虧損、匯兌損失／(收益)及以權益結算的購股權開支，還有若干非經常性項目的影響，不包括一次性保險賠償及已竣工投資物業和在建投資物業公允價值收益，亦已計及以上調整的稅收影響。
- (3) 我們的經調整EBITDA的定義是稅前利潤加回折舊及攤銷、匯兌損失／(收益)、融資成本、以權益結算的購股權開支、衍生金融工具之公允價值虧損、有關物業、廠房及設備虧損撇銷以及[編纂]開支，並扣減利息收入、一次性保險賠償及已竣工投資物業和在建投資物業公允價值收益的影響。

營業紀錄期間的收益增長是由於：(i)租金收入增加；(ii)管理費收入增加；(iii)截至2018年12月31日止年度，2018年8月完成收購CIP後將CIP綜合入賬而納入建築收入；及(iv)於2019年3月將Propertylink綜合計入本集團。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們產生融資成本分別56.0百萬美元、90.9百萬美元、104.9百萬美元、45.9百萬美元及83.4百萬美元，分別佔同期經營活動所得現金淨額約254.1%、249.8%、132.3%、197.1%及580.2%。

非《國際財務報告準則》計量的對賬

下表載列所示期間我們非《國際財務報告準則》計量與按《國際財務報告準則》所呈列最接近可資比較計量的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
年度／期間利潤	104,844	200,834	212,878	63,691	84,077
加：			(千美元)		
撇銷有關物業、廠房及 設備虧損 ⁽¹⁾	—	—	9,632	—	—
衍生金融工具之 公允價值虧損 ⁽²⁾	12,133	—	—	—	—
匯兌損失／(收益) ⁽³⁾	(916)	(4,431)	869	41	1,761
以權益結算的購股權開支....	75	11,923	23,157	11,961	9,885
調整的稅務影響	26,640	48,804	44,317	10,341	17,229
減：					
一次性保險賠償	—	—	(8,338)	—	—
已竣工投資物業 公允價值收益 ⁽⁴⁾	(100,799)	(95,179)	(109,688)	(37,396)	(26,800)
在建投資物業公允價值收益 ⁽⁵⁾	(5,760)	(100,039)	(62,779)	(8,761)	(76,761)
經調整純利	<u>36,217</u>	<u>61,912</u>	<u>110,048</u>	<u>39,877</u>	<u>9,391</u>

概 要

附註：

- (1) 代表因2018年9月颱風損壞若干日本太陽能資產而撇銷的物業、廠房及設備。
- (2) 代表與2013年12月及2015年8月所訂立若干貸款融資相關的認股權證契據之衍生金融工具一次性公允價值虧損。2016年11月償還相關貸款後，該等認股權證契據於2017年及往後年度再無產生額外公允價值收益或虧損。
- (3) 代表有關外幣換算影響的匯兌損失／(收益)，會因應匯率變更而波動。
- (4) 代表本公司資產負債表中已竣工投資物業的公允價值收益。已竣工投資物業須定期由獨立物業估值師重新估值。
- (5) 指本公司列入資產負債表的在建物業升值相關的開發利潤，主要受相關項目的工程進度(其次是租金增長及資本化率等因素)影響，而有關進度亦決定了我們可自有關項目發展取得的相關升值。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(千美元)				
稅前利潤	139,732	273,174	270,587	80,962	122,713
加：					
折舊及攤銷.....	6,059	8,061	10,226	4,655	7,296
匯兌損失／(收益) ⁽¹⁾	(916)	(4,431)	869	41	1,761
融資成本.....	55,992	90,903	104,929	45,943	83,363
以權益結算的購股權開支....	75	11,923	23,157	11,961	9,885
衍生金融工具之					
公允價值虧損 ⁽²⁾	12,133	—	—	—	—
撇銷有關物業、廠房及					
設備虧損 ⁽³⁾	—	—	9,632	—	—
[編纂]開支⁽⁴⁾	—	—	[編纂]	—	[編纂]
減：					
利息收入.....	(502)	(2,477)	(1,530)	(985)	(1,768)
一次性保險賠償.....	—	—	(8,338)	—	—
已竣工投資物業					
公允價值收益 ⁽⁵⁾	(100,799)	(95,179)	(109,688)	(37,396)	(26,800)
在建投資物業公允價值收益 ⁽⁶⁾	(5,760)	(100,039)	(62,779)	(8,761)	(76,761)
經調整EBITDA	106,014	181,935	239,586	96,420	125,167

附註：

- (1) 代表有關外幣換算影響的匯兌損失／(收益)，會因應匯率變動而波動。
- (2) 代表與2013年12月及2015年8月所訂立若干貸款融資相關的認股權證契據之衍生金融工具一次性公允價值虧損。2016年11月償還相關貸款後，該等認股權證契據於2017年及後續年度再無產生額外公允價值收益或虧損。
- (3) 代表因2018年9月颱風損壞若干日本太陽能資產而撇銷的物業、廠房及設備。
- (4) 代表建議進行**[編纂]**的相關**[編纂]**開支。
- (5) 代表本公司資產負債表中已竣工投資物業的公允價值收益。已竣工投資物業須定期由獨立物業估值師重新估值。
- (6) 指本公司列入資產負債表的在建物業升值相關的開發利潤，主要受相關項目的工程進度(其次是租金增長及資本化率等因素)影響，而有關進度亦決定了我們可自有關項目發展取得的相關升值。

經營分部資料概要

下表載列所示期間三個可呈報經營分部之分部業績的組成明細(根據綜合損益及其他全

概 要

面收入表呈報及編製)及對賬。各分部項目的細節請參閱本文件「財務資料—分部」一節。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(千美元)			(未經審核)	
發展分部					
分部收益.....	—	—	40,665	—	37,661
在建投資物業公允價值收益.....	5,760	100,039	62,779	8,761	76,761
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債之 公允價值變動.....	23,792	8,497	31,741	16,014	22,107
分佔合資經營企業及 聯營公司利潤及虧損.....	27,151	26,505	35,200	12,059	726
出售附屬公司之收益.....	32	38,311	2,662	—	16,495
可分配經營開支.....	(6,548)	(11,793)	(57,544)	(4,626)	(51,305)
開發分部業績.....	50,187	161,559	115,503	32,208	102,445
基金管理分部					
分部收益.....	46,464	94,268	135,579	59,033	61,784
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損.....	—	—	—	—	557
可分配經營開支.....	(7,291)	(14,897)	(25,978)	(11,803)	(12,467)
基金管理分部業績.....	39,173	79,371	109,601	47,230	49,874
投資分部					
分部收益.....	50,273	59,021	77,904	34,657	56,318
已竣工投資物業公允價值收益...	100,799	95,179	109,688	37,396	26,800
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債之 公允價值變動.....	2,936	24,242	13,196	2,355	711
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損.....	9,201	10,495	30,172	2,742	17,034
股息收入.....	—	10,679	25,519	9,771	11,848
可分配經營開支.....	(13,833)	(16,683)	(22,887)	(8,047)	(13,387)
投資分部業績.....	149,376	182,933	233,592	78,874	99,324
分部業績總額.....	238,736	423,863	458,696	158,312	251,643
對賬：					
折舊及攤銷.....	(6,059)	(8,061)	(10,226)	(4,655)	(7,296)
外匯收益/(虧損).....	916	4,431	(869)	(41)	(1,761)
利息收入.....	502	2,477	1,530	985	1,768
其他未分配收益.....	408	234	7,190	653	379
公司及其他未分配開支 ⁽¹⁾	(26,571)	(46,973)	(57,648)	(16,388)	(28,772)
融資成本.....	(55,992)	(90,903)	(104,929)	(45,943)	(83,363)
以權益結算的購股權開支.....	(75)	(11,923)	(23,157)	(11,961)	(9,885)
衍生金融工具之公允價值虧損...	(12,133)	—	—	—	—
視為部分出售合資經營 企業之收益.....	—	29	—	—	—
持續經營之稅前利潤.....	139,732	273,174	270,587	80,962	122,713

附註：

- (1) 公司及其他未分配開支主要與並非直接歸屬於可呈報分部業務的總部與企業開支相關，因此無法分配至任何可呈報經營分部。該等開支主要包括與融資及併購活動相關的專業服務費、並非直接與任何業務分部有

概 要

關連的租金開支及維護成本等經營成本以及與任何經營分部並無直接關連的其他雜項開支，例如銀行服務費、會議及辦公室開支、差旅及福利開支和應酬費等。公司及其他未分配開支由2016年的26.6百萬美元增至2017年的47.0百萬美元，再增至2018年的57.7百萬美元，並由截至2018年6月30日止六個月的16.4百萬美元增至截至2019年6月30日止六個月的28.8百萬美元，主要是由於專業服務費、租賃開支及其他開支增加所致。我們持續監察該等未分配開支以外的經營分部業績，以便就資源分配及表現評估作出決策。

已竣工投資物業公允價值收益及在建投資物業公允價值收益波動可能對我們的表現有重大影響。詳情請參閱「財務資料 — 綜合損益表主要項目 — 其他收入及收益 — 已竣工投資物業公允價值收益及在建投資物業公允價值收益」、「財務資料 — 分部 — 投資分部」及「財務資料 — 分部 — 發展分部」各節。

綜合財務狀況表概要

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(千美元)			
非流動資產.....	1,584,442	2,386,490	3,562,491	4,684,441
流動資產.....	517,100	668,378	869,109	1,261,563
流動負債.....	109,538	162,362	855,373	1,087,274
流動資產淨值.....	407,562	506,016	13,736	174,289
非流動負債.....	1,141,700	1,185,866	1,258,305	2,419,836
資產淨值.....	850,304	1,706,640	2,317,922	2,438,894
權益總額.....	850,304	1,706,640	2,317,922	2,438,894

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(千美元)				
	(未經審核)				
經營活動所得現金淨額.....	22,039	36,396	79,340	23,306	14,367
投資活動所用現金淨額.....	(264,271)	(472,801)	(786,778)	(463,706)	(583,970)
融資活動所得現金淨額.....	522,081	526,691	688,677	445,394	1,008,912
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額.....	279,849	90,286	(18,761)	4,994	439,309
年初現金及現金等價物.....	144,319	411,765	526,988	526,988	502,056
匯率變動影響淨額.....	(12,403)	24,937	(6,171)	372	2,254
年末/期末現金及現金等價物...	411,765	526,988	502,056	532,354	943,619

主要財務比率

下表為於所示日期或截至所示期間的主要財務比率。

	於12月31日或截至12月31日止年度			於6月30日 或截至 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(%)			
平均股本回報率 ⁽¹⁾	16.7%	15.7%	10.6%	不適用
流動比率 ⁽²⁾	472.1%	411.7%	101.6%	116.0%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	16.6%	7.6%	19.8%	30.2%

概 要

附註：

- (1) 平均股本回報率按純利除以年初及年末權益總額的平均數計算。
- (2) 流動比率按各年末或期末流動資產除以流動負債計算。
- (3) 淨資產負債比率按各年或期末的債務淨額(即銀行貸款及其他借款總額減現金及銀行結餘)除以資產總值計算。

Propertylink收購

2019年4月，我們完成收購Propertylink全部證券權益。Propertylink是內部管理的不動產投資信託基金，之前在澳交所上市，專注於澳大利亞工業及辦公室投資。Propertylink亦與北美、歐洲、中東、亞洲及澳大利亞的機構投資者共同投資基金。截至2019年3月20日，即Propertylink併入本集團日期，Propertylink管理58項工業及辦公室物業，包括其共同投資的基金資產及根據全資擁有的工業組合持有的資產。收購之後，Propertylink於2019年4月26日自澳交所除牌。組成Propertylink的三個實體已於2019年5月30日解除合訂。有關我們收購Propertylink的其他資料，請參閱本文件「歷史、發展及公司架構 — Propertylink收購」及「業務 — Propertylink收購」兩節。我們已於本文件附錄二A及二B載列Propertylink收購前的財務報表。有關Propertylink過往財務業績的其他資料，請參閱「[財務資料 — Propertylink財務資料]」。

截至2019年3月20日，由於Propertylink並無大力進行開發，因此所管理的大部分資產已全面發展。完成Propertylink收購後，根據我們的資本循環策略，我們打算由本集團擁有及管理若干該等資產，而將若干該等資產轉移至我們所管理的新基金及投資公司。更多詳情請參閱本節「— 近期發展 — 重大發展 — 新澳大利亞基金」一段。

截至2019年6月30日，Propertylink為資產管理規模貢獻12億美元，包括為資產負債表及基金資產管理規模分別貢獻591.1百萬美元及651.7百萬美元。有關我們收購Propertylink相關風險的其他資料，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們未必能實現收購Propertylink的預期利益」。

近期發展

新澳大利亞基金

根據我們的資本循環策略，我們於2019年8月與潛在資本夥伴所管理的公司訂立有關成立澳大利亞新合資經營企業(「新澳大利亞基金」)的傘子協議，而該基金的成立須達成若干先決條件，包括取得相關的監管批准及確認和獲得外界融資。建議由潛在資本夥伴持有新澳大利亞基金80%權益，而我們持有其餘20%。我們打算由Propertylink管理新澳大利亞基金，而該基金會購買澳大利亞東岸(集中在悉尼及墨爾本)多處的倉儲及物流設施。根據傘子協議，我們計劃將Propertylink所全資擁有的11項物業轉移至新澳大利亞基金。計劃進行的交易會同時以轉移不動產及轉移持有相關物業的單位信託方式進行。

概 要

川島收購

2019年8月，我們以購買價93億日圓（約88.3百萬美元）自一間發展基金收購日本東京附近之川島的一項物流物業，便於將該物業最終轉至新日本基金，該基金將作為在日本進行高收益核心收購的公司。該公司的成立將為我們提供另一項工具，以整合日本的物流資產（不論是從所管理發展基金轉移的符合投資標準者，或自第三方賣家收購者）。

印度合夥

於2019年7月，我們透過Future Market Networks Ltd（印度國家證券交易所股份代號：FMNL；孟買證券交易所股份代號：533296）與Future Group成立戰略聯盟，於印度發展物流基礎設施資產。預計將投資約42百萬美元於那格浦爾及賈傑賈爾發展兩個一流工業及倉儲園區，以服務印度北部及中部地區。該合作旨在為倉儲及工業房地產行業建立新標準，並自該等行業電子商務的蓬勃發展中獲益。該兩個城市的總面積及計劃建築面積分別約為30.5萬平方米及12.2萬平方米，將由Future Group旗下Future Market Networks Ltd.及我們作為主要夥伴共同開發。

重大發展

董事周詳審慎考慮後，確認截至本文件日期，除上文所披露者外，我們自2019年6月30日（營業紀錄期間結束之日）的財務及貿易狀況或前景概無重大不利轉變，自2019年6月30日以來亦無發生任何會顯著影響本文件附錄一會計師報告所載資料的事宜。

概 要

[編纂]投資

我們自成立以來接獲八輪投資。我們向Goldman Sachs Investments Holdings (Asia) Limited (「Goldman Sachs」) 授出認股權證，Goldman Sachs可按面值認購若干股份，對價為Goldman Sachs根據融資協議履行責任。有關[編纂]投資的其他詳情如下。

	首份認股協議日期	股東名稱	對價最後付款日期	認股協議所涉股份總數	已付每股成本 ⁽¹⁾	本公司籌集資金總額	[編纂]折讓 ⁽²⁾	本公司於首份股份認購協議日期的估值 ⁽³⁾
1.	2014年1月9日 ⁽⁴⁾	Goldman Sachs Investments Holdings (Asia) Limited	2018年1月19日 ⁽⁴⁾	54,684,608股B2類股份	每股B2類股份0.0013美元 ⁽⁴⁾	70,000美元 ⁽⁴⁾	[編纂]	不適用 ⁽⁴⁾
2.	2014年5月26日	APG-Stichting	2014年5月27日	316,567,534股B3類股份	每股B3類股份0.5054美元	160,000,000美元	[編纂]	7.9億美元
3.	2016年12月23日	中國機構投資者 ⁽⁵⁾	2017年1月4日	245,359,810股C類優先股	每股C類優先股1.2227美元	300,000,000美元	[編纂]	28.9億美元
4.	2017年7月31日	SK ⁽⁶⁾	2017年8月3日	261,930,955股B6類股份	每股B6類股份1.2726美元	333,333,333美元	[編纂]	34.0億美元
5.	2017年11月29日	StepStone	2017年11月28日	70,721,358股B7類股份	每股B7類股份1.2726美元	90,000,000美元	[編纂]	34.9億美元
6.	2017年11月29日	通用電氣養老金信託	2017年11月29日	39,289,643股B3類股份	每股B3類股份1.2726美元	50,000,000美元	[編纂]	35.4億美元
7.	2018年4月24日	京東物流集團公司	2018年5月10日	240,578,861股B8類股份	每股B8類股份1.5169美元	306,160,659美元 ⁽⁷⁾	[編纂]	45.8億美元
8.	2018年5月28日	Montsoreau Investment Limited	2018年6月15日	26,363,847股B9類股份	每股B9類股份1.5172美元	40,000,000美元	[編纂]	46.3億美元

附註：

- 並無就後續股份分拆及其他資本重組(如適用)再作調整。
- 較[編纂]折讓乃假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指標[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中間價)計算。
- 指本公司的交易後估值，即交易前估計加上新權益的金額。
- 我們向Goldman Sachs授出認股權證，Goldman Sachs可按面值認購若干股份，對價為Goldman Sachs須履行2013年12月4日融資協議(於2015年8月19日經修訂及重列)之責任(已悉數償還)。該等認股權證分別根據2014年1月9日(於2015年8月27日經修訂及重列)及2015年8月27日的認股權證契據授出。為合共認購54,684,608股B2類股份，該等認股權證已於2018年1月19日獲悉數行使。有關詳情，請參閱本文件「歷史、發展及公司架構—本公司主要股權變動」一節。由於根據認股權證契據授出的認股權證為Goldman Sachs履行融資協議之責任的對價，故並無參考本公司的估值釐定認股權證的對價，但會參考股份的面值。
- 有關中國機構投資者的詳情，請參閱本文件第146至148頁「歷史、發展及公司架構—有關主要[編纂]投資者的資料—中國機構投資者」一節。
- 於2018年9月14日及2018年9月21日，SK訂立買賣協議，分別自紅木諮詢及APG-Stichting收購18,633,334股B4類股份及55,975,003股B3類股份。詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構—本公司主要股權變動」一節。
- 部分對價以京東物流集團公司根據與本公司訂立的戰略業務合作安排作出的注資及/或承諾結清。

概 要

主要股東

假設並無行使[編纂]及[編纂]，就董事所知，緊隨[編纂]完成後，WP OCIM將持有本公司全部已發行股本的[編纂]%

股息

我們是根據開曼群島法例註冊成立的控股公司。在遵守開曼《公司法》及組織章程細則的前提下，董事不時可酌情就已發行股份宣派股息(包括中期股息)及作出其他分派，並授權以可合法作此用途的資金(包括利潤及股份溢價賬)撥付；我們可通過普通決議案宣派股息，惟股息不得超過董事建議的數額；派息或作出其他實物分派須以普通決議案由董事及股東批准。

我們於2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月分別向次級永久資本證券持有人支付分派4.1百萬美元、8.2百萬美元及4.1百萬美元。我們於營業紀錄期間概無向股東宣派或分派任何股息。我們目前計劃留存大部分(如非全部)可用資金撥付我們的業務營運及發展。我們並無計劃於[編纂]完成後向股東派息。然而，董事會將不時檢討股息政策，根據以下因素釐定是否宣派及派付股息：我們的經營業績、現金流、財務狀況、股東權益、資金需求、附屬公司向我們派付現金股息、一般業務狀況及策略、經濟環境及董事會可能認為相關的其他因素。我們日後向股東派息亦將視乎我們能否從附屬公司獲得股息及附屬公司所在司法權區的法定儲備基金需求。例如，中國法律規定，派息須從根據中國會計原則計算的純利中撥付。中國法律亦規定，中國企業須於作出分派前將部分純利留作法定儲備。該等法定儲備不可作為現金股息予以分派。派息亦可能受到法律限制及我們現有及日後可能訂立的融資協議所規限。概不保證會於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

[編纂]

本文件乃就作為[編纂]一部分的[編纂]而刊發。[編纂]包括：

- (i) 按本文件「[編纂]的安排—[編纂]」一節所述於香港提呈[編纂][編纂]股[編纂](可重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)的[編纂]；及
- (ii) (a)依據第144A條或另行獲豁免在美國境內僅向合資格機構買家；及(b)依據S規例在

概 要

美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)，提呈[編纂][編纂]股[編纂](可重新分配及視乎[編纂]及[編纂]行使與否而定)的[編纂]。

假設並無行使[編纂]，[編纂]將相當於緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本約[編纂]%。倘[編纂]與[編纂]獲悉數行使，[編纂]將相當於緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本約[編纂]%

[編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金、激勵費用及專業費用，估計約為[編纂]百萬美元(假設[編纂]按[編纂]範圍的中間價進行)。營業紀錄期間，我們產生[編纂]開支[編纂]百萬美元，其中[編纂]百萬美元計入營業紀錄期間的綜合全面收益表，而餘下[編纂]百萬美元計入預付款項，後續會於[編纂]完成時計入權益。我們估計於2019年6月30日後產生[編纂]佣金、激勵費用及其他[編纂]開支約[編纂]百萬美元，其中約[編纂]百萬美元會計入綜合全面收益表，而[編纂]百萬美元會於[編纂]完成時計入權益。上述[編纂]開支為截至最後可行日期的最佳估計值且僅供參考，實際金額可能與該估計值有所不同。上述[編纂]開支對我們截至2019年12月31日止年度的經營業績不會有不利影響。

[編纂]統計數據

下表所載統計數據均假設[編纂]已完成並根據[編纂]發行[編纂]股[編纂]。

	按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元 計算([編纂] [編纂]%後)	按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元 計算	按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元 計算
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核[編纂]經調整綜合 每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 股份市值乃按緊隨[編纂]完成後將分別基於[編纂]每股股份[編纂]港元、每股股份[編纂]港元或每股股份[編纂]港元(即[編纂][編纂]後的[編纂])發行[編纂]、[編纂]或[編纂]股股份計算，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構—本公司資本化」一節。就此而言，假設[編纂]為[編纂]。
- (2) [編纂]完成後的未經審核[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄三一 未經審核備考財務資料」所述之調整後計算。

所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即[編纂]指定範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中間價)且並無行使[編纂]，經扣除[編纂]的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將收取的

概 要

[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]百萬港元(約[編纂]百萬美元)。我們擬將[編纂]所得款項淨額按下列金額作下列用途，惟或會根據不斷變化的業務需求及市場狀況更改：

- 約[編纂]% (即[編纂]百萬港元(約[編纂]百萬美元))，用於償還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。詳情請參閱本文件「財務資料 — 債務 — 銀行貸款及其他借款」及「可贖回可轉換優先股」各節；及
- 約[編纂]% (即[編纂]百萬港元(約[編纂]百萬美元))，用於開發我們資產負債表內的物流物業及對我們所管理基金及投資公司的共同投資。

倘[編纂]的實際所得款項淨額高於或低於上述估計，我們將償還韓亞票據及贖回未兌換的C類優先股後所得款項淨額增加或減少分配至上述用途。倘悉數行使[編纂]，假設[編纂]為[編纂]港元，經扣除[編纂]的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]百萬港元(約[編纂]百萬美元)。倘我們作出[編纂][編纂]將最終[編纂]設定為每股[編纂][編纂]港元，則我們的[編纂]所得款項淨額將為約[編纂]百萬港元(約[編纂]百萬美元)。

[編纂]

假設並無行使[編纂]及[編纂]，扣除[編纂]應付的[編纂]佣金及估計相關費用後，我們估計[編纂]根據[編纂][編纂][編纂]的所得款項淨額約為[編纂]百萬港元(約[編纂]百萬美元)(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指標[編纂]範圍的中間價，且並無作出[編纂])。我們不會收取根據[編纂](不論[編纂]或[編纂]有否行使)[編纂][編纂]的所得款項淨額。