

新股名稱 (中文)：中國物流資產控股有限公司

主板股份編號：1589

(英文)：China Logistics Property Holdings Co., Ltd

孖展融資按金：20%

發售股份數目：	1,035,707,000 股	招股價：	每股 HK\$ 2.55 – 3.25
集資淨額：	約28.97 億港元	每手：	1,000 股
配售：	90 % 932,135,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 103,572,000 股	發行市值：	77.98 – 93.65 億港元
聯席保薦人：	瑞信、德意志銀行		

未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值：HK\$2.86 – 3.28

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第275-332頁)			
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2013 年	49,016	32,821	331,596	233,771
	2014 年	67,555	46,293	253,426	147,843
	2015 年	163,238	105,986	1,881,124	1,205,365

業務簡介：

中國物流是中國領先的優質物流設施供應商。截至2016年3月31日，集團已構建一個全國性優質物流設施組合，包括位於八個省份或直轄市總建築面積約1.0百萬平方米的運營中項目、位於主要物流和交通樞紐的總建築面積約1.1百萬平方米的在建項目及約0.9百萬平方米持作未來開發的土地。集團已就34個投資項目簽署32份投資協議。整體而言，集團的優質物流設施具有約50年的使用年限。

中國物流是首批進入中國物流設施市場的國內單一經營業務企業之一，並於2003年開始開發、營運及管理優質物流設施。集團目前提供三類物流設施以迎合集團租戶的特定需求：(i)標準化物流設施；(ii)訂製物流設施；及(iii)收購回租物流設施。集團的優質物流設施可作為集團租戶的區域倉儲、分揀及配送中心。集團在八個省份或直轄市的物流樞紐的12個物流園擁有59個在運營的物流設施。

中國物流的大部分收入來源於五大租戶：(i)中國領先的電子商務公司京東；(ii)領先的全球製造商博世；(iii)領先的第三方物流服務供應商順豐速運；(iv)第三方物流服務供應商北京迅捷物流；及(v)領先的第三方物流服務供應商中國外運。集團的租戶與集團訂立定期租賃協議，一般可於雙方共同約定時續約。中國物流的最大供應商為集團物流園項目的建築承包商。但由於集團按項目基準選擇承包商，故不依賴於任何單一承包商。

股息政策：詳情可查閱招股文件第 328-329 頁。

競爭優勢：

(1) 集團是領先的優質物流設施供應商，擁有全國性網絡，且非常能夠從中國物流行業的快速發展中獲益；(2) 具有一種可高度擴展的業務模式，可令集團達致快速擴張及可觀回報；(3) 發展空間廣闊且擁有可靠的徵地能力，支持集團在中國的物流樞紐快速擴張業務；(4) 擁有不同行業背景的優質租戶群以及積極且應變性強的招商策略；(5) 向租戶提供綜合的增值解決方案並擁有備受認可的品牌；及(6) 由卓絕穩定且經驗豐富的專業管理團隊所領導等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 45-69 頁)

(1) 業務模式需要投入龐大的前期資本開支；(2) 業務集中於一類資產而面臨相關固有風險；(3) 投資物業缺乏流動性；(4) 可能無法獲得投資項目的土地使用權；(5) 倚賴中國整體經濟發展、電子商務及第三方物流市場以及整體消費經濟的發展；(6) 未能取得或重續任何該等批文、牌照及許可證均可能對業務及經營業績造成重大不利影響；(7) 融資成本日後可能大幅增加；(8) 勞動力成本和建築材料成本波動；及(9) 成功取決於目前核心人員的服務，以及集團招募、培訓和挽留高級管理人員及其他技能型人才的能力等等。

集資用途：

假設發售價為每股 **HK\$2.90** 計算 (即估計發售價範圍的中位數)，則中國物流估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 **2,896.7 百萬港元**。中國物流計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約5.4% (約157.2百萬港元) 將用作開發新的物流園項目；
- 約43.4% (約1,257.9百萬港元) 將用作贖回凱雷持有的可贖回可轉換視作優先股；
- 約46.1 (約1,336.8百萬港元) 將用作償付銀行借款；及
- 餘額約5% (約144.8百萬港元) 將用作營運資金及其他一般公司用途。

申請金額：	1,000 股	HK\$3,282.75	50,000 股	HK\$164,137.52
	2,000 股	HK\$6,565.51	100,000 股	HK\$328,275.03
	10,000 股	HK\$32,827.51	600,000 股	HK\$1,969,650.15
融資期：	2016年 07 月 07 日 至 2016年 07 月 14 日	融資日數：	7 日 或以上	
截止日：	2016年 07 月 07 日	退款日：	2016年 07 月 14 日	
公佈日：	2016年 07 月 14 日	上市日：	2016年 07 月 15 日	

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 李小姐/羅小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 中銀香港 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044 / 2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份摘要是一項供投資者參考的資料，摘要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此摘要之準確性或完整性作任何保證。另外，此摘要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本摘要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此摘要已使用或根據此摘要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此摘要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣摘要中所提及之證券，客戶如對本摘要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。