



SF Real Estate Investment Trust

05 May 2021

Listing Data

Stock code	02191	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.SF-REIT.com

Company Profile

SF REIT is the first logistics-focused REIT to be listed in Hong Kong. The investment focus of SF REIT shall be income-generating real estate globally, with an initial focus on logistics properties. SF REIT's portfolio initially comprises the following three Properties in Hong Kong, Foshan and Wuhu, all of which are modern logistics properties comprising distribution centres equipped with automatic sorting and supply chain support facilities.

The Share Offer

Total amount raised	HKD3,744 million to HKD4,128 million
Offering Price	HKD4.68 to HKD5.16 per share
Total number of share offering	520,000,000 shares
Number of placing shares	468,000,000 shares
Number of public offer shares	52,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD2,433 million to HKD2,683 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD4.57 to HKD5.05
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 10 May 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	14 May 2021
Despatch of share certificates	14 May 2021
Refund cheques	14 May 2021
Date of Listing	17 May 2021

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	DBS Asia Capital Limited Credit Suisse (Hong Kong) Limited J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited
------------------------	--

Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited
------------------	-----------------------------------

**業務概括**

順豐房託基金為首個於香港上市並以物流為主的房地產投資信託基金。投資重點應為全球範圍內可產生收入的房地產。初步重點為物流地產。順豐房託基金初步組合中的三處物業為投資者提供直接獲得於香港及中國現代物流地產的機會。順豐房託基金由房託管理人管理。其主要投資目標為向基金單位持有人提供穩定分派、造就長期可持續分派增長及提升順豐房託基金物業價值。順豐房託基金的投資組合初步包括位於香港、佛山及蕪湖的以下三處物業，所有該等物業均為現代物流地產，包含配備有自動分揀及供應鏈支持設施的分撥中心，且戰略性地位於香港及中國主要物流樞紐內，毗鄰主要機場、海港、鐵路、高速公路及交通樞紐：(1)香港物業：位於青衣，為一個15層高的「坡道式」現代物流地產，具備可通向各倉庫樓層的車輛坡道；(2)佛山物業：為配備有智能技術及量身訂造的設施，如自動分揀及供應鏈支持設施；(3)蕪湖物業：於2019年竣工的位於鳩江經濟開發區的現代物流地產。

競爭優勢

- 位於香港及中國戰略位置的優質物業組合
- 利用香港及中國物流及電子商務市場的增長
- 優質及穩定的租戶基礎

風險因素

- 倘無法與順豐關連租戶續簽租約，或無法找到替代承租人
- 香港物業不合規事項可能會導致香港政府對順豐房託基金採取執法行動，從而對運營及財務表現造成負面影響
- 可能因物業投資的流動性不足而遭受不利影響

所得款項用途

- 約 **97.4%** 用作收購前身集團
- 約 **1.6%** 用作交易成本
- 約 **1.0%** 用作一般公司用途

財務摘要

(千港元)	截至12/31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
收益	255,838	269,303	279,000
毛利	194,025	207,342	216,241
除稅前溢利	361,018	213,913	42,325
年/期內溢利	297,998	174,800	26,880
市盈率(倍)	12.6 - 13.9	21.4 - 23.6	139.3 - 153.6

認購資料

全球發售數目	: 5.20 億基金單位
國際配售數目	: 4.68 億基金單位
香港公開發售數目	: 5,200 萬基金單位
總基金單位	: 8.00 億基金單位
價格	: 4.68 ~ 5.16 港元
預計集資額	: 24.34 ~ 26.83 億港元
市值	: 37.44 ~ 41.28 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 5,212.00 港元
收款銀行	: 中國銀行
核數及申報會計師	: 羅兵咸永道會計師事務所
法律顧問	: 貝克·麥堅時律師事務所
獨家代理人	: 星展亞洲融資
聯席牽頭經辦人	: 星展亞洲融資、瑞士信貸、J.P. Morgan
主要股東	: 王衛 : 35%
公司成立日期	: 成立於2020年
分派政策	: 擬定分派該財政年度可供分派收入不少於90%

長雄證券申請時間表

現金申請時間	: 2021年05月05日至05月07日15:30 PM
預期定價日	: 2021年05月10日(星期一)
發送股票及退款日	: 2021年05月14日(星期五)
開始買賣日期	: 2021年05月17日(星期一)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。