



ESR 于 2022 财政年度¹ 表现卓越财务及营运业绩创新高

- 总资产管理规模^{2,3} 按年增长 11%，达创纪录的 1,560 亿美元，其中新经济的资产管理规模^{2,3} 强劲增长 23% 至 730 亿美元
- 总 EBITDA⁴ 及 PATMI⁵ 按年分别增长 10% 及 9%，达 11.5 亿美元及 6.55 亿美元
- 集团稳健的新经济出租率达创纪录的 98%⁶（中国地区除外），资产组合出租面积达创纪录的 460 万平方米⁶，加权平均租金增长率达 7.5%^{6,7}
- 新经济开发项目在亚太区高居榜首达 119 亿美元，其中开发项目动工达创纪录的 65 亿美元（按年增长 20%）以及开发项目竣工（按年增长 85%）达 55 亿元
- 强劲的资产负债表：受惠于积极的资本回收（17 亿美元资产）以及强劲的流动资金（18 亿美元现金），资产负债比率为 22.8%⁸ 的健康水平
- 日本信用评级给予“AA-”外币长期投资评级，展望稳定
- 为股东带来回报，回馈股东，派发末期股息每股 12.5 港仙（1.6 美仙），相当于股息收益率 1.9%⁹

香港，2023 年 3 月 22 日 — 由新经济驱动的亚太区最大不动产管理公司 ESR Group Limited（“ESR”或“公司”，连同其附属公司统称“集团”，香港联交所股份代号：1821）今日公布截至 2022 年 12 月 31 日财政年度（“2022 年度”）的业绩。

集团于 2022 年度录得收益 8.21 亿美元，较 2021 年度备考收益 7.67 亿美元增长 7.1%。2022 年度的总 EBITDA⁴ 达 11.5 亿美元，较 2021 年度备考经扩大后集团的 10 亿美元总 EBITDA 增长 10.2%。PATMI⁵ 增长 9.3%（由 2021 年度备考经扩大后集团的 5.99 亿美元增至 6.55 亿美元）。若非 2022 年大多数亚洲货币兑美元显著走软，总 EBITDA 与 PATMI 比 2021 年备考经扩大后集团按年分别增加 20% 与 24%。收益增长来自集团基金管理业务取得更高的费用收益，而 EBITDA 的增长则受惠于费用收入、分占合资经营企业利润以及从资产负债表出售资产予 ESR 在澳洲与中国管理的基金所取得的收益。

百万美元	2021 年度 ESR 独立 业绩 (a)	2022 年度 (b)	增幅 (%) (b 与 a 相 比)	2021 年度 (备考经扩 大后集团) (c)	增幅 (%) (b 与 c 相比)
收益	360 ¹⁰	821	127.7	767 ¹⁰	7.1
总 EBITDA ⁴	707	1,152	63.0	1,046	10.2

PATMI ⁵	377	655	73.5	599	9.3
--------------------	-----	-----	------	-----	-----

ESR 主席 Jeffrey Perlman 表示：“本人对 ESR 集团的全年业绩感到非常欣慰。在 2022 年，市场环境是自全球金融危机以来最具挑战性的一年；通胀高企，利率急剧上涨，地缘政治与宏观挑战巨大。尽管面对如此挑战与市场波动，ESR 的业绩继续取得强劲的增长，有力地证明了我们所采纳的商业模式。”

收购 ARA 以及持续积极的集资活动，使集团的总资产管理规模创新高。我们动工及竣工的开发项目数量大幅增加，创纪录新高，同时我们现有的资产组合空置率近乎零，出租率亦达新高（于 2022 年下半年大幅增加）。为了进一步从有利的经营环境中受惠，我们在 2022 年扩充开发项目规模（为亚太区最大）。在接下来的 12 个月，我们的动工及竣工的开发项目将显著增加，并维持健康开发利润率。

我们继续专注于企业转型及优化资产组合。ARA 成功整合为集团带来了显著的成本协同效应，而我们亦已开始整合 LOGOS 的部分业务。在加速推行轻资产策略及进一步精简业务下，我们选定了最多 7.5 亿美元可出售的潜在非核心资产。这将让我们能将资金重新部署在三个核心支柱—新经济、另类投资（包括基础建设与再生能源），以及房地产投资信托基金。

ESR 今天的规模确实非凡。全球 20 大的资本合作伙伴中有 12 家在 ESR 的平台上，我们仍然是领先投资者在亚太区部署资本的可靠合作伙伴。尽管市场充满越来越多不确定的因素—地缘政治、未来的利率上涨、通货膨胀等，但 ESR 以雄厚的基本实力和强劲的资产负债表迈入 2023 年，抓紧新机会，并从市场错位中受惠。身为由新经济驱动的亚太区最大不动产管理公司，也是地区域最大的房地产投资信托平台，我们处于有利的地位，为股东带来长远的价值。”

为股东带来可持续的价值

与为股东派发可持续股息政策的目标一致，ESR 董事会建议派发截至 2022 年 12 月 31 日财政年度下半年的末期股息每股 12.5 港仙（约每股 1.6 美仙）相当于 1.9% 的股息收益率⁹。截至 2022 年 12 月 31 日财政年度，全年的每股股息达 25 港仙（约每股 3.2 美仙），总额约 1.41 亿美元。末期股息将于 2023 年 6 月 30 日（星期五）派发给股东。

受与资本合作伙伴的深厚关系支持，基金管理表现突出

凭借与资本合作伙伴已建立的深厚关系，ESR 集团的基金管理分部在 2022 年度再度取得优异表现。基金管理分部¹¹的收益增长 14.5% 至 5.68 亿美元，主要受到资产管理规模提升所带来的较高经常性费用收益、创纪录的开发项目、租赁收费和稳健的奖励费所推动。分部强劲的增长势头受到集团基金管理规模^{2,3}按年增长 12% 至 1,520 亿美元所推动，其中涉及新经济的基金管理规模^{2,3}增长 23% 至 730 亿美元，包括新成立的泛亚全权委托物流公司。集团的基金管理分部也受益于 ARA 的经常性及稳定的费用收益。

由于亚太区的增长促使全球机构投资者重新平衡资产组合的配置，集团通过 28 个新设或增资基金及授权筹集 76 亿美元的资金。这包括：

- 集团与一家全球领先的机构投资者合作，收购位于中国上海大都市圈的一个优质物流及工业资产组合。该资产组合共有 11 个已竣工的物流及工业资产，总楼面面积逾 550,000 平方米，为上海大都市圈迄今最大宗的物流及工业资产组合的收购项目。

- 10 亿美元的初始亚太地区数据中心基金由八个项目发起，逾 260 兆瓦负载量的开发项目储备。
- 集团与中国进出口银行合作，于东盟完成了首个 10 亿美元的基础建设及可再生能源基金。
- ESR 已承诺通过与华懋集团的合资企业在中国香港葵涌开发一流的冷冻和物流设施。
- ESR 与 LOGOS 首次在泛亚核心增益全权委托基金合作，初始投资金额 2.5 亿美元，基金投资于亚太地区的甲级物流资产。
- 与 GIC 合资推出 10 亿澳元的 ESR Australia Development Partnership II (“EADP II”)，在新一轮的集资活动中筹集了 5.4 亿澳元。这项投资将进一步推动 ESR 澳洲的发展策略，开发以人为本及可持续发展的优质工业房地产，以及推动 ESR Australia Logistics Partnership III (“EALP III”)，投资 6 亿澳元扩展 ESR 核心增值的物流策略。

此外，在韩国，ESR 在与 APG 及加拿大养老基金投资公司 (“CPP Investments”) 的第二个开发合资经营企业增资最多 10 亿美元，以投资及开发最优质的工业及仓储物流资产组合。在印度，ESR 与 GIC 成立一个 6 亿美元的合资经营企业，以投资该国的核心工业及物流资产。

集团持有创纪录的 199 亿美元待投资金额（包括股权及债务），在市场出现错位时，能灵活地把握新的投资机会。

租赁及租金增长率创新高，大部份市场的空置率近乎零

2022 年度，集团的租赁表现强劲，出租的物流空间创纪录达 460 万平方米⁶。电子商务加速发展及供应链韧性刺激市场对大型现代化物流空间的需求，在新租约中占 76%。集团的物业组合出租率达 95%⁶（不包括大中华地区则为 98%⁶），在澳洲 / 新西兰、日本、印度以及韩国的市场近乎悉数租出。以租金收入而言，集团的前 10 名租户中，有九名为电子商务或第三方物流公司。

在集团营运的多个市场中，高租用率推高了租金的增长。具体而言，新经济领域的物业组合整体的加权平均租金增长 7.5%^{6,7}，集团物业组合的加权平均租约到期日（按收入划分）为 4.5 年⁶。ESR 的物业组合中，有三分之一的租约将在未来 24 个月到期。在集团所经营的多个市场上，供应相对疲弱，而通货膨胀攀升，使集中处于有利的位置，从租金超速增长中获益。

新经济开发分部录得强劲增长

截至 2022 年 12 月 31 日，ESR 在其物业组合拥有逾 3,800 万平方米的营运中及开发中的建筑面积，以及逾 600 万平方米可供未来开发的可观土地储备。

集团拥有 119 亿美元在建开发项目，规模为亚太区最大，为未来费用收益提供可见性。逾 80% 的在建项目将于 2023 年至 2025 年间竣工。集团开发项目动工达创记录的 65 亿美元，而开发项目竣工则达 55 亿美元，并在 2022 年下半年提速。鉴于亚太区域空置率创历史新低，集团的开发项目动工按年增加 20%，开发项目竣工亦按年增加 85%。

作为亚太地区领先的新经济地产开发商，ESR 的核心优势为新经济开发分部带来了强劲的 EBITDA。与 2021 年度备考经扩大后集团相比，新经济发展分部实现了 35% 的同比增长，这得益于创纪录的开发项目竣工、集团分占合资经营企业及联营公司的开发利润以及开发中项目的公允价值收益。

此外，集团强大的开发项目储备包括多个标志性项目，旨在于市场上树立新标杆，并带动未来手续费及开发利润增长：

- 集团正在日本大阪都市圈分期开发 ESR 川西配送中心，该项目为一个总值 15 亿美元、占地 505,647 平方米的物流园，乃最大规模及最重要的城市重新规划用途项目之一，以配合日本在电子商务带动下于新经济地产领域上的持续扩张。
- 集团楼高九层的 ESR 东扇岛配送中心亦已动工，其建筑面积达 365,385 平方米，为日本最高的配送中心之一。其双坡道及高处理量的设施乃根据最高要求与标准进行总体规划。
- LOGOS 及其合作伙伴正在将澳洲最大规模的联运物流设施 Moorebank Logistics Park 开发成优质工业物业及基础设施，该项目位于悉尼西南部 Moorebank，总值 30 亿美元，其中包括初步批核的 850,000 平方米的仓储项目，毗邻主要铁路联运设施
- 在新加坡，ESR 与 PGIM Real Estate 合作定制重建项目，为 POKKA 建设 64,490 平方米的物流设施，并已签署一份十年期租约，承占最少 70% 建筑物空间。

强健的资本管理 致力实践轻资产策略

ESR 拥有稳健且资本充裕的资产负债表。截至 2022 年 12 月 31 日，集团现金达 18 亿美元和 22.8% 的健康负债比率⁸。在该财政年内，集团继续拓展及丰富其集资及资本架构，对推动集团的长期增长至为重要。

- 于 2022 年 1 月，集团完成 5 年期的 280 亿日圆可持续发展表现挂钩贷款，随后增至 325 亿日圆，融资利率为东京银行同业拆息加 1.75%。
- 于 2022 年 5 月，集团完成 5 年期 3.7 亿新加坡元可持续发展表现挂钩贷款，融资利率为新加坡隔夜平均利率加 1.6%。
- 于 2022 年 9 月，集团完成 5 年期约 46.5 亿港元可持续发展表现挂钩贷款，融资利率为香港银行同业拆息率加 1.8%，并设有增资 70 亿港元的选择权。其于年末后进一步增资至 88.8 亿港元。

集团继续专注于轻资产策略，2022 年度，集团将资产负债表中逾 17 亿美元的资产出售予 ESR 管理的基金，相当于过去年度目标的三倍，并尤其关注从选定的中国资产负债表的资产中获得具体收益。集团于中国减持逾 850,000 平方米的资产组合，为集团迄今最大宗的自行建造开发资产组合的减持交易。集团亦于 2022 年 5 月成功出售其于中国物流资产控股公司的 18.16% 股权，获得 3.49 亿美元款项，为这项历经 4 年的投资带来丰厚回报。

集团持续专注于推行轻资产策略。截至 2022 年 12 月 31 日，集团平均共同投资为 7.4%。这显著提高集团的有形股本回报率，并同时在整个集团保持足够的资金能力。

专注于业务转型及简化，聚焦三大关键增长支柱

集团继续推动业务转型与简化，通过以下的举措，巩固其为股东创造长期价值的承诺：

- 集团通过整合 ARA 实现了约 1,500 万美元的成本协同效益，超出了原定目标，并成功整合部分 LOGOS 业务。集团预计于未来 12 个月内，随着进一步整合 LOGOS 业务的各方面，将创造更多协同效应。

- 集团以优化及进一步精简业务为优先事项，出售其于中国物流资产控股公司的 18.16% 股权，并获得了可观收益。同时集团正在评估出售最多 7.5 亿美元的非核心业务，以计划将资金重新部署至核心增长领域。
- 为加快其轻资产轨迹，集团计划在 2023 年放售约 10 亿美元资产负债表的资产。集团亦进一步将共同投资的股权降低至 7.4%，使其处于有利位置，在无须增加现有资产负债表的年度资本承担的前提下进行更多开发活动。
- 集团背靠其轻资产策略进行业务转型，为其提供强劲的流动性，以便将资金重新部署至新经济的重点领域。这包括成功首轮集资 10 亿美元的 ESR 数据中心基金，用以设立数据中心平台，以及通过最近与越南的 BW Industrial Development 的战略合作伙伴关系投资市场领导者，为集团提供最佳的开发、租赁及其他基金管理。

在强劲的长期趋势下，集团将专注三大增长支柱— 新经济领域、基础设施及可再生能源等另类领域及房地产投资信托基金。到 2025 年，电子商务在亚太地区将以 10% 的速度增长；超大型数据中心将以 30% 以上的复合年增长率增长，而疫情亦提高了市场对研发和医药的高度关注，集团将继续抓住机会，将资本调派至包括数据中心、物流、生命科学和高科技产业等领域。新经济支柱亦将推动集团另类投资分部的增长，例如基础设施和可再生能源，以及其房地产投资信托基金业务。凭借拥有亚太区最大的屋顶空间，集团在其资本伙伴的支持下雄心勃勃地开始其太阳能项目。这些再生能源机会将为整个集团的新经济资产，例如为数据中心与冷库提供电力。此外，亚太区房地产投资信托基金市场预计将以 12% 的复合年增长率增长，到了 2030 年其市值将达 1.3 万亿美元。随着时间的推移，ESR 在其房地产投资信托基金方面具有特殊优势。ESR 的资本合作伙伴愈来愈偏好选择向集团出售高质资产，而房地产投资信托基金立法也有助集团继续在整个地区开拓新的市场和机会。集团潜在的基础设施证券投资基金（C-REIT）分拆证明了房地产投资信托基金仍然是新经济资产稳定后的自然转营方式。

经扩大集团引领环境、社会及管治（“ESG”）的发展方向

集团自 2020 年 11 月推出 ESG 2025 年发展蓝图后，在 ESG 架构下的三个支柱取得显著进展—“以人为本”、“物业组合”以及“企业管治表现”。成功收购 ARA 后，ESR 在统一的平台上继续推展最佳的可持续举措，为持份者创造可持续价值。

过去一年，集团加强扩大后集团的企业核心价值，以强化及秉持工作场所的多元化、公平和包容，并强调可持续性。为了打造更包容及公平的工作场所，ESR 将女性在高层管理层的比率提高至约 40%，并继续在集团内营造以人为本的文化。集团与地方政府及行业团体紧密合作，维持 ESR 员工零死亡率的记录，充分反映集团对持份者的健康、安全与福祉的承诺。

在环境方面，集团根据 ESG 2025 年发展蓝图，尽量就地发展再生能源，以过渡到低碳的未来。集团在全球资产组合中，已装置近 100 兆瓦发电能力的屋顶太阳能。在日本，ESR 是首个与 Enerbank 合作的不动产管理公司，为装置屋顶太阳能的租户发行可再生能源证书。为了加强营运效率，集团继续致力推动达致 50% 资产组合获得可持续建筑证书的目标。

于 2022 年 6 月，ESR 成为联合国支持的负责任投资原则组织（“UNPRI”）的签署方，迄今获得约 30 亿美元可持续发展表现挂钩贷款，巩固整个集团在采纳以及推动负责任投资实践及资产管理的承诺。与国际 ESG 基准及全球评级一致，ESR 凭借其稳健及卓越的 ESG 披露惯例获得认可，并于 2022 年在全球房地产可持续标准（“GRESB”）、MSCI ESG 评级和 Sustainalytics ESG 风险评级中获得优异评级。扩大后的 ESR 将首次发行 2022 财政年度 ESG 报告。这报告将根据全球报告倡议组织（“GRI”）的标准拟订，并于 2023 年 4 月底与年报一同发行。

展望未来

集团对不动产的强劲根基及未来前景充满信心。电子商务加速及数码化转型将继续推动物流基础设施及数据中心两大 ESR 核心增长支柱的需求。

ESR 联合创始人兼联席首席执行官沈晋初及 Stuart Gibson 表示：“尽管集团对外在环境的变化保持谨慎态度，但我们有能力抵御任何未知的不利因素，并把握各种机会。ESR 将继续加强我们在亚太区新经济地产市场以及房地产投资信托的市场领导地位，并开始构建一个具有高度扩展潜能的基础建设及再生能源平台。我们继续专注于加速轻资产的步伐以及维持成本管控，使我们能继续推动改善基金管理的 EBITDA 利润率，并进一步分散资金来源以及降低借贷成本。

除此之外，我们立志加强 ESG 及可持续发展的努力，将其纳入我们营运的各方面，同时迈向集团的 2025 ESG 蓝图的愿景，以塑造低碳及气候适应的未来。”

注：

¹ 为更清楚说明所实现的增长，集团将 2022 年度的业绩与经扩大后集团于 2021 年度的备考业绩相比，模拟已完成收购 ARA。比较列表也提供与尚未收购 ARA（于 2022 年 1 月 20 日完成收购）的 ESR 集团独立业绩的比较。

² 按截至 2021 年 12 月 31 日的恒定外币汇率换算以进行同类比较。根据截至 2022 年 12 月 31 日的外币汇率换算，总资产管理规模应为 1,450 亿美元（110 亿美元外币汇率换算影响），其中新经济资产管理规模为 680 亿美元（50 亿美元外币汇率换算影响），基金资产管理规模为 1,420 亿美元（100 亿美元外币汇率换算影响）。

³ 指(i)集团所管理私募基金及投资公司所持物业公允价值；(ii)私募基金及投资公司未催缴资本承担总额；(iii)当所有资本获催缴及注资时，参考集团所管理的相关私募基金及投资公司的目标槓杆率估计将产生的额外债务；及(iv)上市不动产投资信托基金的评估账面值之总和。

⁴ 总 EBITDA 不包括与 ARA 及并购相关项目的无形资产摊销及交易成本，如与联营公司相关的议价购买、损益表中的投资房地产及金融资产的公允价值以及金融工具；以及以股份为基础的补偿费用。法定总 EBITDA 为 10.68 亿美元。

⁵ PATMI 不包括与 ARA 及并购相关项目的无形资产摊销及交易成本，如与联营公司相关的议价购买、损益表中的投资房地产及金融资产的公允价值以及金融工具。法定总 PATMI 为 5.74 亿美元。

⁶ 仅限稳定新经济资产。不包括上市不动产投资信托基金及联营公司。

⁷ 加权基金管理规模。

⁸ 债务净额/资产总值。

⁹ 按截至 2023 年 3 月 21 日的收市价 13.26 港元计算。

¹⁰ 不包括与 ESR 澳洲出售建设分部有关的建设收入。

¹¹ 不包括与 ARA 及并购相关项目的无形资产摊销及交易成本，如与联营公司相关的议价购买、损益表中的投资房地产及金融资产的公允价值以及金融工具。将 Cromwell 重新分类至投资分部，以反映该投资主要属流动资产的性质。不包括与 ARA 相关的无形资产摊销及交易成本以及与并购相关的项目，如与若干联营公司相关的议价购买，分占若干联营公司的投资物业及以

公允价值计量且其变动计入损益的金融资产的公允价值亏损。重新分类 Cromwell 至投资分部，以反映有关投资当前的重资产性。

关于 ESR

ESR 是由新经济驱动的亚太区最大不动产管理公司，以及全球第三大上市地产投资管理公司，总资产管理规模为 1,560 亿美元。我们打造全面一体化的开发及投资管理平台，足迹遍布亚太区主要市场，包括中国、日本、韩国、澳洲、新加坡、印度、新西兰和东南亚，占亚太区生产总值 95% 以上，亦正不断扩大在欧洲及美国的业务覆盖。我们透过旗下私募基金业务，提供全面的不动产投资方案及新经济地产开发机会，让资本合作伙伴及客户把握到亚太区最主要的长期趋势。ESR 作为亚太区最大的 REITs 发起人及管理人，总资产管理规模达 460 亿美元。我们的宗旨——*面向可持续未来的空间及投资方案*——促使我们进行可持续和具影响力的管理，并且将环境和经营所在的社区视为业务的主要持份者。ESR 在香港联合交易所主板上市，现为富时全球股票指数系列（大型股）、恒生综合指数及 MSCI 香港指数的成份股。

有关 ESR 的详细资料，请浏览网站 www.esr.com。

投资者关系

曾瑞华

集团资本市场兼投资者关系负责人兼董事总经理
+852 2376 9623 / +852 5506 7719

rh.chang@esr.com

传媒联络

吴嫦意

集团企业事务高级总监
+65 6972 2192

kathleen.goh@esr.com