

ESR 业绩录得强劲增长 EBITDA 及纯利分别增长 42.9%及 20.8% 至 549.1 百万美元及 245.2 百万美元

- 收益上升 40.6%至 357.4 百万美元
- 雄厚财务实力，现金及银行结余达 884.2 百万美元，资产负债比率为 26.6%
- 资产管理规模增加 38.7%至 221 亿美元，进一步巩固 ESR 作为亚太区最大物流地产平台地位
- 总建筑面积上升 42.8%至 17.2 百万平方米

香港，2020 年 3 月 23 日 — 专注亚太区的最大物流地产平台 ESR Cayman Limited（「ESR」或「公司」，及其附属公司，统称「集团」；香港联交所股份编号：1821），今日公布截至 2019 年 12 月 31 日财政年度（「2019 年度」）业绩。

2019 年度，集团收益高达 357.4 百万美元，较 2018 年度的 254.1 百万美元增长 40.6%。纯利ⁱ为 245.2 百万美元，较 2018 年度的 203.0 百万美元增长 20.8%。核心 PATMI 为 226.7 百万美元，比 2018 年度的 147.6 百万美元增加 53.6%。EBITDA 创新高至 549.1 百万美元，较 2018 年度的 384.2 百万美元增加 42.9%。2019 年度，经调整 EBITDA 上升 49.8%至 358.9 百万美元，2018 年度为 239.6 百万美元。

	2019 年度 (美元 '000)	2018 年度 (美元 '000)	同比变化 (%)
收益	357,369	254,148	40.6
纯利 ⁱ	245,177	203,042	20.8
核心 PATMI ⁱⁱ	226,723	147,619	53.6
EBITDA	549,091	384,212	42.9
经调整 EBITDA ⁱⁱⁱ	358,933	239,586	49.8

附录

- 税后及非控股权益后利润（PATMI）
- 不包括已竣工投资物业的公允价值，以权益结算的购股权开支、上市开支以及调整产生的税务影响
- 经调整 EBITDA 为税前利润，加上折旧及摊销，外汇亏损，融资成本，以权益结算的购股权开支，撤销相关物业、厂房及设备亏损，以及上市开支，消除利息收入，一次性保险赔偿和已竣工投资物业及在建投资物业公允价值收益

ESR 主席兼非执行董事 Jeffrey Perlman 表示：「2019 年是 ESR 经历蜕变的一年。集团完成首次公开招股成功集资 18 亿美元¹，EBITDA 及纯利创新高，于亚太区的资产管理规模增长至超过 221 亿美元，进一步巩固 ESR 行业领导地位。尽管地缘政治环境充满挑战，集团仍能在其三个业务支柱（投资、基金管理和发展）实现强势增长，同时加深拓展六个主要市场。ESR 处于有利位置，积极把握亚洲最强劲的增长趋势，包括电子商贸持续增长、资金流向转移至亚洲地区，以及物流行业的风险收益定位引领较高资本价值。我们的策略一直以轻资产、客户为本和以电子商贸为中心，该策略将继续成为集团的核心竞争优势。我们期待继续为股东、资本合作伙伴和客户提供可持续的增长和成果。」

于 2019 年 11 月，ESR 获 OMERS Administration Corporation 作为基石投资者，以及得到其他顶尖全球投资者作出重要投资，于首次公开发售成功集资 18 亿美元，筹得 6 亿美元新资金，成功在香港联交所上市。

¹ 包括超额配股权

所有业务领域快速增长

集团的投资分部业绩增长 9.6%至 256.1 百万美元，增长主要由于租金收入增加；以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产及负债的公允价值变动，及股息收入所致。

基金管理分部业绩上升 20.3%至 131.8 百万美元。增长主要由于集团管理的基金带来强劲的经常性收入基础，令基金管理收入增加。

发展分部业绩飙升超过 100%至 244.8 百万美元。

平台迅速扩展

自然增长及策略并购活动的强劲势头推动集团的平台扩展。

ESR 于 2019 年 3 月完成 Propertylink 私有化。收购 Propertylink 不仅增强集团在当地的资本管理能力，并迅速扩大平台规模，令 ESR 成为澳大利亚市场主要企业之一。

集团亦透过投资于胜宝工业信托（Sabana REIT）及宝泽亚太房地产信托（AIMS APAC REIT），继续加大在新加坡工业不动产投资信托基金市场的投放。

综合资金管理平台

ESR 的资产管理规模大幅跃升，增加 38.7%至 221 亿美元。集团成功透过一系列基金和工具募集资金，反映其绝佳的募资能力，其中包括与新华人寿保险合作在中国设立第二个核心基金，组合中有七项总资产价值合计约为 276.7 百万美元的资产；集团在日本设立第三个发展基金（RJLF3），股本承诺高达 18 亿美元，及澳大利亚两个基金，资产价值分别达 175 百万澳元的 ESR Australia Logistics Trust（EALT）及达 138 百万澳元的 ESR Office Partnership IV（EOP IV）。

领先同业的投资组合及储备发展项目

集团以现代化设施组成的资产组合录得强劲的租金增长，以及其就资产负债表内的稳定资产维持 93%的高占用率（组合内共 2 百万平方米已出租面积的整体租赁势头凌厉）。租赁业务将健康发展，尤其是来自于租户占比约 60%的电子商务及第三方物流客户的租赁业务。

截至 2019 年 12 月 31 日，集团总建筑面积增长 42.8%至 17.2 百万平方米，主要受集团三个核心市场中国、日本和韩国的带动，ESR 于该三地拥有最多储备发展项目²。

建设可持续未来

作为行业领导者，ESR 致力于建设环保设施，将可持续发展要素融入其设施的营运中，并为租户和员工创造以人为本的环境。

例如在韩国，ESR 的旗舰富川物流园以其在营造健康工作环境方面的杰出成就荣获亚太地区首个 WELL 金牌认证。集团旗下越来越多的发展项目亦获得全球公认的可持续发展标准，如建筑物综合环境性能评价体系（CASBEE）、领先能源与环境设计（LEED）认证等。

新冠肺炎

集团正密切监察新冠肺炎的最新发展。ESR 雇员、租户及资本合作伙伴等持份者的福祉安全对集团而言最为重要。因此，集团上下已采取适当措施。

² ESR 从 2020 年至 2021 年，在中国大上海、大北京和大广州拥有最大的储备发展项目；从 2019 年至 2020 年，在日本东京都市圈和大阪都市圈拥有最大的储备发展项目；从 2019 年至 2020 年，在韩国首尔都会区拥有最大的储备发展项目

截至目前为止，新冠肺炎对集团的发展和营运项目影响轻微。集团的 43 个建造项目中（在资产负债表和基金中），仅有 2 个正在等候政府批准复工，其余项目则按计划进行。在 157 个营运项目中（在资产负债表和基金中），仅有 2 个暂时关闭，其余则不受影响并保持开放。

尽管环球市场仍充满不确定性，集团的资产负债表仍然资金充裕，流动资金持续强劲性继续保持稳健发展。ESR 的资产负债表资金充裕，截至 2019 年 12 月 31 日，集团持有现金及银行结余 884.2 百万美元，资产负债比率为 26.6%。近期的融资活动亦证明集团有能力在上市后大幅降低借款成本，并继续获得国际银行及投资者鼎力支持。

集团会对不断演变的环境保持警觉，并继续留意国际时事及市场上其他潜在干扰事件。集团将坚持审慎方针，于本年度馀下时间管理资产负债表。预期新冠肺炎于短期内不会对集团的营运构成重大影响。于这个错配时期，集团将继续评估具吸引力的投资机会，冀能于不少同业面对资本受限的环境下，把握机会发挥其强健资产负债水平的效益。

展望 — 2020 及以后

亚太地区的物流业预计将继续受到城市化发展及人口增长、网上零售趋势加速及现时鲜有投资级别仓储企业的股票等因素所支持。亚洲中产阶级崛起预期将成为往后十年的主要经济主题，而集团六个市场的个人消费于 2019 年至 2023 年的复合年增长率预计将达到 8.1%。随着亚洲区的渗透率不断提高，面向电子商务的结构性转变将于 2020 年³继续成为物流业的主要推动力。预期亚太区跨境电子商务总销售额将由 2018 年的 1,814 亿美元增加至 2023 年⁴的 3,895 亿美元，复合年增长率达到 16.5%。

展望未来，集团将继续保持其在六个市场的领先地位。截至 2019 年 12 月 31 日，其持有的资产组合中包括逾 14 百万平方米的储备发展项目。集团将继续利用第三方资本为动工兴建发展项目提供资金，并采取严谨的方针实现预期于 2020 年及往后竣工的目标。

ESR 旨在进一步扩展其基金管理平台，以跨地域及风险/回报产品吸引新的资本合夥人，同时加强与现有合作伙伴在新地域上合作。凭借集团的现有规模和地域优势，ESR 在加强区域连通性的同时，将于新增长市场中发掘和把握发展机会。

ESR 联合创始人兼联席首席执行官沈晋初及 Stuart Gibson 表示：「ESR 以亚太地区为重点的策略将继续于全球行业中提供最佳增长机会。我们凭借平台规模、业务模式、专业知识和对亚洲市场的洞察，长远地驾驭众多有利趋势。我们将继续专注提升集团资产管理规模的可持续增长，并致力于提供面向未来的仓储空间和解决方案。我们会谨慎监察当前全球事件，继续探索不同地区的增长机遇，巩固领先地位，同时为持份者提供长期可持续的回报。」

³ 资料来源：世邦魏理仕 2020 年亚太区房地产市场展望研究报告

⁴ 资料来源：Forrester Analytics：2019 年 4 月发表，2018 年至 2023 年全球线上跨境零售预测

关于 ESR

ESR 是专注亚太区的最大物流地产平台（按建筑面积与按其直接持有及其所管理的基金和投资公司持有的资产价值计算）。由现管理团队和华平投资共同创立，并得到 APG、SK 控股、JD.com、高盛、加拿大养老基金投资公司（CPPIB）、PGGM、中国平安保险及安联不动产等全球卓越投资机构的支持。ESR 的平台覆盖中华人民共和国、日本、南韩、新加坡、澳大利亚和印度。截至 2019 年 12 月 31 日，ESR 直接持有的物业之公平市值及其所管理的基金和投资公司的资产管理规模约 221 亿美元，而其已竣工物业及在建物业的总建筑面积加上待施工于留作日后发展的土地之总建筑面积合共超过 17.2 百万平方米。自 2019 年 11 月 1 日起，ESR 已在香港联合交易所有限公司主板上市。

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

投资者关系董事总经理

+852 2376 9623 / +852 5506 7719

rh.chang@esr.com

传媒

欧巧儿

集团企业传讯主管兼

执行总监

+852 2376 9617

antonia.au@esr.com