

ESR 公布 2020 年中期业绩表现强劲 PATMI 增长 75.1%

- 收益上升 26.9% 至 198 百万美元；EBITDA 上升 27.3% 至 269 百万美元
- PATMI 上升 75.1% 至 133 百万美元
- 资产管理规模增加 31.1% 至 265 亿美元
- 多方面于 2020 年上半年取得破纪录佳绩：租赁 (0.9 百万平方米)、集资 (24 亿美元) 及开发项目竣工 (22 亿美元)
- 雄厚财务实力，现金及银行结余达 947 百万美元，净资产负债比率为 28.6%

香港，2020 年 8 月 27 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 2020 年 6 月 30 日止六个月 (“2020 年上半年”) 未经审核之中期业绩。

2020 年上半年，集团收益为 198 百万美元，较 2019 年上半年的 156 百万美元增长 26.9%。PATMIⁱ 为 133 百万美元，较 2019 年上半年的 76 百万美元增长 75.1%。核心 PATMI 为 121 百万美元，比 2019 年上半年的 70 百万美元上升 71.9%。EBITDA 为 269 百万美元，较 2019 年上半年的 212 百万美元增加 27.3%。于 2020 年上半年的经调整 EBITDA 上升 20.6% 至 151 百万美元，2019 年上半年为 125 百万美元。

集团的资产负债表及流动资金维持强劲。资产负债表资本充裕，截至 2020 年 6 月 30 日，集团持有现金及银行结余为 947 百万美元，净资产负债比率为 28.6%。2020 年至今，集团亦大幅降低借款成本，将债务到期情况保持在 3 年的健康水平。

	2020 年上半年 (未经审核) (百万美元)	2019 年上半年 (经审核) (百万美元)	按年变动* (%)
收益	198	156	26.9
PATMI ⁱ	133	76	75.1
核心 PATMI ⁱⁱ	121	70	71.9
EBITDA	269	212	27.3
经调整 EBITDA ⁱⁱⁱ	151	125	20.6
资产管理规模	26,538	20,235	31.1

附录

- * 按年变动%指本年度上半年与去年上半年之比较
- i. 税后及非控股权益后利润 (PATMI)
- ii. 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
- iii. 经调整 EBITDA 为税前利润，加上折旧及摊销，外汇亏损 (收益)，融资成本，以权益结算的购股权开支，以及上市开支，扣除利息收入和投资物业公允价值收益

具韧性的业务模式及前瞻性的策略推进 ESR 各业务分部及地域市场的强势表现

于 2020 年上半年，集团的三大业务支柱 – 投资、基金管理和开发 – 继续表现稳健并达成数项关键成就，造就骄人增长。

ESR 主席 Jeffrey Perlman 表示：“新冠肺炎对我们日常生活各方面造成冲击，严重影响全球经济，并在可见未来改变我们工作、购物及生活的方式。在疫情期间，ESR 凭借稳健的经营业绩、严守纪律的资本管理和第三方投资公司的稳健集资能力，展现其极具韧劲的业务模式的优势。我们自豪的是，旗下团队一直致力支持持份者，并为推动集团在各个业务分部和地区加速发展的势头和表现作出贡献。事实上，于 2020 年上半年，集团在租赁、集资及开发项目完成各方面均取得破纪录的佳绩，集团对此尤其引以为傲。

尽管全球经济面对不少挑战，但新冠肺炎的出现，却令支撑集团业务的许多长远趋势加速推进 – 包括电子商务的持续兴起、制造业的增长和本地化，以及资本流向物流业而非其他房地产界别。ESR 已作好准备，把握这些长期趋势带来的机遇，进一步巩固其市场领先地位，并为持份者创造长远价值。”

租赁及租金录得健康增长

疫情加快库存模式由“及时”转为向“未雨绸缪”方针的演变，市场冀建立更高的本地库存水平，从而为应对封锁和供应链受干扰期间不断增长的需求作准备。ESR 的多元化地理版图遍及亚太区主要门户城市，其优质租户群以电子商务和第三方物流企业为主（占 ESR 建筑面积的 60% 以上），这两大优势继续造就集团能够克服逆境的表现，实现稳健的出租率和租金增长。

于 2020 年上半年，有见集团旗下各市场的电子商务、冷冻链及制造业的新客户及续租客户对优质物流空间的需求增加，集团出租 0.9 百万平方米的空间（代表超过 100 项租赁）。

尽管新冠肺炎疫情令市场环境充满挑战，但集团的整个组合仍维持 91% 的高出租率。电子商务和第三方物流企业（其主要支持电子商务）仍然是需求的主要原动力，占 ESR 租户组合的 60% 以上（按租金收入计算）。

稳健集资能力支持平台的持续扩展

在的稳健集资能力支持下，集团的资产管理规模按年增长 31.1% 至 265 亿美元。

有见电子商务日益重要，投资者亦更期望增持在物流资产领域的投资。在 2020 年上半年，ESR 通过其平台上的五家新投资公司筹集 24 亿美元，印证其一流资本合伙人的鼎力支持。其中包括与 GIC¹ 成立的 500 百万美元从事开发的合资经营企业以及与宏利在中国成立的核心基金合资经营企业；于澳大利亚的 416 百万美元核心增益合伙企业；与 APG 和 CPP Investments 在韩国成立的 10 亿美元从事开发的合资经营企业；以及与 AXA 在日本的一个 257 百万美元的独立账户项目。

集团亦积极调配来自本身的资产负债表及第三方基金的资本，并在不同市场收购资产及部署超过 700 百万美元，以推动平台扩张。于 2020 年 6 月，ESR 在中国华东地区江苏省收购三项优质资产的 100% 股权。根据最新的集资计划，截至 2020 年 6 月 30 日，ESR 的第三方基金中亦有超过 36 亿美元的已承诺但未催缴的资本。

¹ GIC 为于 1981 年成立以管理新加坡的外汇储备之环球投资公司

拥有行业领先的储备开发项目以推动平台进一步发展

截至 2020 年 6 月 30 日，ESR 的物业组合拥有 18.7 百万平方米的营运及开发中的项目，土地储备超过 3.8 百万平方米。

开发需求持续增长，而集团于 2020 年上半年的开发项目动工已达 8 亿美元而开发项目竣工则达 22 亿美元。这些开发项目许多也是业内规模最大、规格最先进的地标项目。

2020 年 6 月，集团完成大阪圈 ESR 尼崎配送中心的开发，这是亚太区最大的物流仓储项目²，面积达 388,570 平方米。

在韩国，由开发基金持有的数个重点项目亦预计将于 2020 年竣工，包括大首尔地区的两个现代物流设施。

在中国，集团预计将完成青浦雨润一期发展为高标准仓储物流设施，其中包括总规划建筑面积超过 340,000 平方米的冷库，以及预计将于 2022 年完成的嘉兴独山港项目，总规划建筑面积超过 235,000 平方米。

集团将继续利用第三方资本提供开发项目动工资金，并以严守纪律的方式达成 2020 年及以后的开发项目竣工目标。

致力实现可持续增长而并不单纯着眼于扩张

ESR 致力提供亚太地区在新经济中取得成功所需的 21 世纪物流基础设施，其目光长远，在提供物流空间之余，并矢志构建成为一项可持续发展的业务。

环境、社会及管治 (“ESG”) 是 ESR 营运中不可或缺的一部分，亦构成 ESR 的战略要务之一。集团已经制定全面的 ESG 框架，涵盖明确的目标、政策和程序，由集团 ESG 委员会领导。该框架引领本集团评估机遇，并在营运和管治方面推进行业标准，确保 ESR 不断提高其创造长远股东价值的的能力，并改善其营运所在社区的所有人的福祉。

在 2020 年下半年，集团将正式宣布其五年期 ESG 愿景，作为其 ESG-2025 计划的一环。

展望

尽管短期经济环境充满挑战，但集团对物流业的强劲基本因素及亚太区内的长期人口及经济趋势充满信心。

疫情亦触发物流业的第二波结构性变革，电子商务配送中心、冷库、最后一英里设施和过时仓库的重建，尽皆吸引到投资者的极大兴趣。资本流动已经开始转向亚太地区，但该地区的渗透率仍然不足。优越秀丽的增长前景，加上强劲的人口和城市化趋势，刺激市场对投资于该地区的需求增长。

尽管长期的疫情及地缘政治紧张局势可能会进一步打击企业信心，但集团仍能把握当前的宏观经济趋势及消费者行为的结构式转移。集团仍将注视不断变化的市场环境，并继续审视当前的环球事件及市场可能面对的进一步干扰。

² 截至 2020 年 7 月，以建筑面积计最大的单期单一资产仓储项目。资料来源：世邦魏理仕数据和 ESR 研究。

ESR联合创始人兼联席首席执行官沈晋初与Stuart Gibson表示：“随着亚洲引领新经济发展、创新以及消费和供应链转型，长远而言，亚太地区的物流房地产势必成为引领增长的一股强劲势力。要在这个竞争激烈的市场中继续保持领先地位，创新、硬件和软技能 – 具有强大区域版图的网络、以强大租户群作支持的优质资产、土地采购能力、资金筹集和资产管理技能以及彪炳往绩 – 尽皆极其重要。

我们将继续评估具吸引力的投资和开发机遇，同时在今年余下时间内贯彻谨慎的资本管理方针。ESR 将进一步巩固其地位不仅作为亚太地区领先的物流房地产平台，同时是一家始终以最高创新标准引领行业发展的企业，以于不同市场条件下为新经济服务。”

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、加拿大养老基金投资公司、OMERS、PGGM 及中国平安保险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、韩国、新加坡、澳洲和印度。截至 2020 年 6 月 30 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 265 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 18.7 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