

## ESR 2020 年度财务表现强劲 提前一年达到 300 亿美元资产管理规模

- 资产管理规模增加 35.3% 至 300 亿美元，创下历史新高
- 七项新基金在主要市场筹集 35 亿美元，打破筹资纪录
- 租赁录得破纪录佳绩，出租超过 2.3 百万平方米的空间
- 新开发项目竣工 (34 亿美元) 及新开发项目动工 (32 亿美元) 均破纪录
- PATMI 创新高，上升 16.8% 至 286 百万美元
- 雄厚财务实力，现金及银行结余达 15 亿美元，净资产负债比率为 23.2%

香港，2021 年 3 月 25 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 12 月 31 日止财政年度 (“2020 年度”) 业绩。

年度收益由 2019 年度的 357 百万美元上升 8.7% 至 388 百万美元。PATMI<sup>i</sup> 创新高达到 286 百万美元，较 2019 年度的 245 百万美元增加 16.8%。核心 PATMI 由 2019 年度的 227 百万美元上升 14.7% 至 260 百万美元。

集团的资产负债表及现金状况维持强劲。截至 2020 年 12 月 31 日，集团持有现金及银行结余为 15 亿美元，较 2019 年度的 884 百万美元上升 71.4%。净资产负债比率下降 3.4 个百分点至 23.2%。

	2020 年度 百万美元	2019 年度 百万美元	按年变动 (%)
收益	388	357	8.7
PATMI <sup>i</sup>	286	245	16.8
核心 PATMI <sup>ii</sup>	260	227	14.7
经调整 EBITDA <sup>iii</sup>	366	359	2.0
资产管理规模	29,880	22,137	35.3

附录

- 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收益、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

ESR 主席 Jeffrey Perlman 表示：“尽管疫情席卷全球，带来前所未有的挑战，ESR 于 2020 年度保持强劲势头，取得出色表现。2019 冠状病毒疫情加速推动一个重要的市场趋势之发展，即电子商务的增长，而电子商务乃集团业务的主要动力之一，因为 ESR 在“新经济”中担当了为其顶尖客户建设核心基础设施的关键角色。在此有利的背景下，2020 年对 ESR 而言是创新高的一年，在租赁、集资、开发项目动工及开发项目竣工各方面均取得破纪录佳绩。ESR 的强劲财务业绩及优秀经营表现不仅彰显集团的韧性，亦体现其业务模式优势及实力。

由于资本流入及租赁需求持续强劲，加强物流项目在亚洲房地产资产类别中的地位。我们预期，ESR 将继续受益于电子商务增长及供应链转型的趋势，有助平台在未来 12 个月加深拓展现有市场及开拓新市场。在继续专注于可持续增长的同时，ESR 致力不断发挥对行业的正面影响，并于社区创造目标为导向的文化。我们矢志成为环境、社会及管治（“ESG”）方面的领导者，董事会和高级管理层将坚定不移地实现我们远大的 2025 年 ESG 目标。”

### **强劲集资能力推动卓越的平台增长**

凭借多个市场的强劲集资能力，集团的资产管理规模大幅增长 35.3%至 299 亿美元，提前一年迈向 300 亿美元的目标。

由于电子商务发展腾飞，投资者的资本配置愈发趋向物流领域。于 2020 年度，ESR 透过七项新基金筹集已承诺资本 35 亿美元，打破筹资纪录，彰显集团得到顶尖机构资本合伙人的大力支持。新项目包括：

- 与 GIC<sup>1</sup>成立的三间开发合资经营企业（于中国、澳大利亚及印度分别为 500 百万美元、759 百万美元及 300 百万美元）及与 GIC<sup>1</sup>在澳大利亚成立的 456 百万美元的核心增益合伙企业；
- 与 APG 及 CPP Investments 在韩国成立的 10 亿美元开发合资经营企业；
- 与宏利在中国成立的 265 百万美元的核心基金合资经营企业；及
- 与 AXA 在日本的一个 264 百万美元的独立账户项目。

根据最新的集资计划，截至 2020 年 12 月 31 日，ESR 的第三方基金中有超过 37 亿美元的已承诺但未催缴资本。

除基金项目外，ESR Kendall Square REIT 于 2020 年 12 月在韩国交易所成功上市，筹得新资本 650 百万美元。作为韩国首个物流不动产投资信托基金，ESR Kendall Square REIT 得到国际及本地投资者的热烈反应。上市有助进一步扩大集团包括上市及非上市资产的综合平台，从而促进长远增长。

ESR 继续严格执行资本循环策略，审慎部署资金运用，以推动增长。于 2020 年度，资本循环接近 10 亿美元，当中回收约 7 亿美元净现金，是集团年度资产出售目标（400 百万美元至 500 百万美元）的双倍。

### **破纪录新开发项目竣工及新开发项目动工带动 ESR 一流资产组合持续扩展**

截至 2020 年 12 月 31 日，ESR 的物业组合拥有超过 20.1 百万平方米的营运及开发中项目，土地储备超过 3.7 百万平方米。

于 2020 年度，开发需求持续上升，带动在建工程项目增加 21%至 47 亿美元。于 2020 年度，集团的开发活动创新高，开发项目竣工及开发项目动工分别达到 34 亿美元及 32 亿美元（开发项目动工于 2020 年下半年为 24 亿美元）。集团将继续运用第三方资本提供开发项目动工资金，并采取严谨的轻资产策略，以期达成开发项目竣工的目标。

---

<sup>1</sup> 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

年内，集团完成多项旗舰开发项目，为行业奠定新标准。于 2020 年 7 月，位于大阪圈的 ESR 尼崎配送中心竣工，这个屡获殊荣的配送中心是亚太区最大的物流仓储设施项目<sup>2</sup>，面积达 388,570 平方米。于中国东莞，ESR 洪梅物流园二期已于 2020 年第四季度投入服务，标志着此项建筑面积为 278,283 平方米的全新旗舰开发项目正式于华南地区启动。

电子商务加速发展及供应链韧性十足，刺激市场对现代化机构级物流设施的需求，促进 ESR 租赁业务取得稳定表现。集团整个组合的出租率保持 90%的健康水平<sup>3</sup>，出租的物业面积创新高，达到超过 2.3 百万平方米。凭借横跨亚太地区七大市场的多元化战略网络，加上电子商务及第三方物流企业优质租户占整体租赁组合 64%（以租金收入计算），ESR 保持具韧性表现，应对市场变动及干扰。

随着集团多个大型开发项目于未来数年交付，ESR 已准备就绪，把握强劲的租赁需求。部份开发项目包括：

- 在中国，集团预期于 2021 年底完成 ESR 上海青浦雨润一期的建设，该项目为高标准物流设施，总规划建筑面积逾 340,000 平方米，并将包括冷库空间。项目二期已于 2020 年第四季度动工。
- 中国嘉兴的独山港项目计划于 2022 年竣工，总规划建筑面积逾 235,000 平方米。
- 在日本，集团位于东京圈都会区的 ESR 东扇岛配送中心一期已正式动工，预期于 2023 年竣工。该项目的总规划建筑面积为 365,385 平方米，势将成为日本最高的配送中心之一，以及全球首个货运无人机物流设施。

### 凭借现有平台协同优势，涉足高度互补及高速扩张的新资产类别

数据中心市场于疫情期间迅速增长，主要由于电子商务增长、智能科技、5G 运用、人工智能及云服务等多项科技及经济趋势，持续提升数据容量需求和要求。作为全球第二大数据中心市场，亚太区在多项因素驱动下将呈现稳健增长，有关因素包括亚太区拥有全球一半的千禧世代（23 至 38 岁）人口、独角兽企业数目剧增（当中包括众多互联网巨头），以及移动数据量预料将于 2019 至 2023 年实现 41%的复合年增长率。

作为新经济基础设施的领先供应商，ESR 认为数据中心不仅是具吸引力的资产类别，亦是带动未来增长的自然发展。亚太区数据流量预期将顺应人口趋势大幅攀升。ESR 已加大亚洲地区业务的发展力度，凭借互补优势、开发能力及知识，以及建立多年的租户关系及即时规模，ESR 具备竞争优势，作好准备进军该市场。

### 透过目标和创新实现可持续增长

ESR 通过订立与联合国可持续发展目标一致的 ESG 五年发展蓝图，重申其对长期可持续增长的承诺。

集团为其三大支柱，即以人为本、物业组合及企业表现制定明确愿景和目标，当中包括于 2030 年前改善性别比例、实现工作场所零死亡个案、增加太阳能发电比率 50%、降低集团能源消耗 20%，及投放 15 百万美元于当地社区基金。

<sup>2</sup> 按建筑面积计算，为最大的单期单一资产仓储项目。资料来源：CBRE 数据及 ESR 研究

<sup>3</sup> 基于资产负债表上的资产及稳定资产计算

集团制定并推行一系列策略，包括作出一致及透明的报告、加强参与计划以推广健康及福祉，构建员工积极学习 ESG 文化，以确保成功达到 2025 年目标。

对 ESR 而言，科技创新可以改善客户运营，并协助持份者建立可持续发展与以人为本的环境。集团成立了 ESR 未来方案小组，积极探讨和评估对持份者至关重要的科技、经济及社会变化，并厘定有关变化对物流设施的设计及运营以至集团整体所带来的影响。

### 推动下一阶段增长及创造价值

电子商务加速发展将持续提升物流基础设施的需求。鉴于亚太区现代化物流设施供应不足，ESR 将继续积极探索主要市场及新地区的机遇，拓展市场据点。此外，集团将善用其优质租户及一流资本合伙人的强大网络，加强实力以满足区内对现代化物流设施的长期需求。

展望未来，集团将继续采取严谨的资本管理方针，此乃 ESR 投资策略的基石，利用稳健的资产负债表及强劲的流动资金实力，进一步开拓资金来源，以支持集团稳健的策略性增长及把握未来投资机遇。

ESR 联合创始人兼联席首席执行官沈晋初及 Stuart Gibson 表示：“虽然 2020 年度充斥着前所未见的挑战，但亦为集团带来新机遇及突破。在今年充满挑战的背景下，我们在多个业务范畴仍取得卓越表现，证明集团独特的增长模式及策略方案行之有效。”

亚太区物流地产行业受众多因素推动，形成强劲的增长势头。凭借于 2020 年度及过往多年来取得的佳绩，ESR 对亚太区物流地产的长远前景充满信心。我们期待于前景秀丽的未来迎来更多新发展— 扩大市场及资产组合、加强与全球顶尖投资者及品牌的合作、推出具影响力的 ESG 项目— 这一切都将推动 ESR 迈向下一个增长阶段，为持份者创造长远价值。”

### 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、Oxford Properties 及 PGGM 等全球卓越投资机构的支持。ESR 的平台覆盖中国、日本、韩国、新加坡、澳大利亚和印度。截至 2020 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 300 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 20 百万平方米。ESR 于 2019 年 11 月在香港联合交易所有限公司主板上市，现为恒生综合指数及 MSCI 香港指数成份股之一。

有关 ESR 的详细资料，请浏览网站 [www.esr.com](http://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](mailto: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](mailto:antonia.au@esr.com)