

## ESR 于 2021 年上半年录得卓越财务及营运表现

- 所有业务表现加速增长 (尤其是基金管理分部)；资产管理规模按年增长 36.9% 至 363 亿美元
- EBITDA 和 PATMI 分别按年增长 38.6% 和 60.9%，达到 373.5 百万美元和 213.9 百万美元
- 在建开发项目破纪录达到 55 亿美元；租赁表现理想，物业组合出租空间逾 1.6 百万平方米
- 集资势头持续强劲 – 新成立或扩大规模的基金共集资 25 亿美元
- 通过 ARA / LOGOS 的建议收购事项，能够在整个亚太地区的物流和数据中心领域加大投入，巩固 ESR 长期以来作为亚太地区领先的新经济房地产平台的地位

香港，2021 年 8 月 19 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 2021 年 6 月 30 日止六个月 (“2021 年上半年”) 之中期业绩。

2021 年上半年收益 (不包括建设收益) 为 177.7 百万美元，较 2020 年上半年 142.4 百万美元增长 24.7%。EBITDA 由 2020 年上半年的 269.4 百万美元增长 38.6% 至 2021 年上半年的 373.5 百万美元。基金管理分部的 EBITDA 录得按年大幅增长 50.9%，由 2020 年上半年的 64.4 百万美元增至 2021 年上半年的 97.1 百万美元。PATMI<sup>ii</sup> 由 2020 年上半年的 133 百万美元增长 60.9% 至 2021 年上半年的 213.9 百万美元。PATMI 增加乃由于本集团于基金、联营公司及合资经营企业的共同投资增加及融资成本降低所致。此乃与 ESR 的轻资产策略及严谨的资本管理相符。

	2021 年上半年 (百万美元)	2020 年上半年 (百万美元)	按年变动 (%)
收益	204.4	197.6	3.4
收益 (不包括建设收益)	177.7	142.4	24.7
经调整 EBITDA <sup>i</sup>	214.8	151.0	42.3
PATMI <sup>ii</sup>	213.9	133.0	60.9
核心 PATMI <sup>iii</sup>	166.9	121.2	37.7

附录

- 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，以及扣除利息收入和投资物业公允价值收益
- 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收益、以权益结算的购股权开支以及调整产生的税务影响

ESR 主席 Jeffrey Perlman 表示：“本人感谢 Stuart Gibson 及沈晋初以至整个管理团队在 2021 年上半年取得卓越的财务和营运业绩。尽管面对新型冠状病毒疫情带来的挑战，我们持续推进增长，于 2021 年上半年在整个地区实现了许多新发展和骄人突破。从收购 Milestone 投资组合 (澳大利亚史上最大规模的物流物业交易) 到日益拓展的数据中心业务，以至强劲的集资和租赁活动，我们成功进一步巩固 ESR 作为亚太地区领先的新经济房地产平台的地位。

“今天，我们见证房地产行业遇上千载难逢的变化。电子商务加速发展、数码化转型和房地产金融化支撑我们的业务持续高速增长。通过收购 ARA / LOGOS 的计划，我们将更充份把握以上长期趋势并加强投入，建立一个规模更大、更有活力且增长更快的新经济房地产平台；并同时受益于 ARA 在管理永久/核心资本工具方面的优势。经扩大集团的新经济资产管理规模将提升至 530 亿美元，在建开发项目超过 100 亿美元，并拥有亚太地区最大的物流和数据中心项目储备（逾 770 万平方米 / >1,200 兆瓦的负载量）。对此，我们抱有更大的信念和信心，合并后平台将更具实力，为我们实现下一阶段的增长。”

### 基金管理分部加速增长

ESR 的基金管理分部于 2021 年上半年取得卓越的表现，收益大幅增长 48.2% 至 123.9 百万美元，多项主要动力因素包括：集团旗下基金的资产管理规模按年增长 37.9% 至 327 亿美元；在建开发项目（归属于基金内）强劲发展，达到破纪录的 55 亿美元；以及强劲的租赁业务，物业组合出租空间逾 1.6 百万平方米。

凭借完善的基金管理平台，加上持续增长的集资势头，集团的总资产管理规模持续增长，达到 363 亿美元，按年增长 36.9%。

集团持续见证资金加强流入物流行业，原因为全球机构投资者正寻求策略性重整投资组合。受惠 ESR 多年来建立的稳健资本伙伴关系及往绩纪录，集团透过在日本、韩国及澳大利亚的新设及/或增资项目筹集 25 亿美元的已承诺资本。

- 与 APG 及另一全球机构投资者向 ESR Japan Logistics Fund III (“RJLF3”) 增加投资 750 亿日元（约 675 百万美元）；
- 与 CPP Investments 向 Korea Income Joint Venture 增加投资 500 百万美元；及
- 与 GIC 就澳大利亚的 Milestone 物业组合的收购项目成立 13 亿澳元（约 10 亿美元）的新投资合伙企业 ESR Milestone Partnership (“EMP”)。

集团于 2021 年 6 月完成 38 亿澳元（约 29 亿美元）的 Milestone 物业组合及其管理平台的收购项目，成为澳大利亚史上最大规模的物流物业交易。该收购项目使 ESR 澳大利亚的资产管理规模增加 80%，现时估值约为 61 亿美元，推动 ESR 于进入澳大利亚市场三年内成为该国第三大物流及工业资产拥有者。

集团持续加深与新增及现有资本伙伴的合作关系，集资势头保持强劲。截至 2021 年 6 月 30 日，集团拥有逾 44 亿美元的已承诺但未认缴资本，可供未来投资新项目。

此外，集团最近宣布与现有资本伙伴 APG 和另一家全球机构投资者共同成立 10 亿美元股权的新开发合资经营企业 ESR 中国发展平台 (“ECDP”)。

### 强劲的开发项目及租赁表现

于 2021 年 6 月 30 日，ESR 的物业组合中营运及开发中建筑面积超过 19.7 百万平方米，土地储备逾 2.9 百万平方米。ESR 遍及亚太区的物业组合中，由新开发项目动工以至租赁项目，各方面均取得卓越表现。

2021年上半年，开发需求维持强劲，在建开发项目增长57%至55亿美元，创下新高。期内，集团的开发项目动工达到12亿美元（2020年上半年：8亿美元），开发项目竣工则达9亿美元。

ESR拥有区内其中最大的开发项目储备，总计逾16.1百万平方米。ESR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。

ESR强劲的大型开发项目储备包括多个将会为市场树立新基准的标志性项目：

- 集团预期于2021年底前完成ESR上海青浦雨润一期，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，预期将于2023年之前竣工。
- 中国嘉兴的独山港项目计划将于2022年竣工，总规划建筑面积逾235,000平方米。
- 在日本，集团总体规划的ESR横滨幸浦物流园二期正式动工，面积逾195,000平方米，预计将于2023年初竣工。该项目分期开发，四期合共约为800,000平方米，预期于全面开发后将成日本最大的物流园。

除加强在核心市场的领先地位外，集团亦致力拓展东南亚市场（该地区为全球增速最快的地区之一）。

于2021年5月，集团在越南透过与当地领先的物流及工业开发商和营运商BW Industrial成立合资经营企业，进入越南市场，在当地南部的工业发展中心平阳开发240,000平方米项目。

电子商务加速发展及供应链韧性推动市场对现代化及机构级别物流设施的需求，带动ESR租赁业务取得稳健表现。集团的物业组合维持稳健的出租率89%<sup>1</sup>，并创下租赁纪录，出租空间逾1.6百万平方米。

### 稳健的资产负债表及持续的轻资产策略

ESR拥有强健而资本充裕的资产负债表，于2021年6月30日，集团拥有11亿美元现金，债务净额占资产总值30.6%。

ESR继续拓展及丰富其集资及资本架构，此乃对于推动集团长期增长而言至关重要。于2021年4月，ESR订立400百万美元（附带100百万美元增发权）无抵押有期贷款融资，包括一批三年期利率为伦敦银行同业拆息加2.75%的267百万美元融资及一批五年期利率为伦敦银行同业拆息加3.25%的133百万美元融资，共有10间银行参与新融资，包括国际及亚洲金融机构。于2021年3月，ESR根据其20亿美元多币种债券发行计划发行200百万新加坡元（约148.6百万美元）NC5固定利率重设递增从属的永久证券，分派率为5.65%（“永久证券NC5 5.65%”）。于2021年6月，ESR发行另一批金额为150百万新加坡元（约111.6百万美元）的永久证券NC5 5.65%，总额共计350百万新加坡元（约260.2百万美元）。

集团继续运用轻资产策略，专注积极循环利用资本，扩大业务平台规模以推动未来发展。

于2021年5月，ESR-REIT取得ESR Australia Logistics Partnership（“EALP”）（由ESR澳大利亚平台所管理的一项现有澳大利亚核心基金）10%股权，标志着其首次于新加坡以外地区进行海外收购。该交易亦是ESR-REIT首次从集团的亚太市场组合中进行收购。

---

<sup>1</sup>根据2021年6月30日资产负债表上的稳定资产计算

于 2021 年 6 月，ESR Kendall Square REIT 亦完成向 ESR 的韩国平台所管理的现有核心基金收购安城物流园。

于 2021 年 7 月，集团悉数退出于 Centuria Capital Group (“CNI”)的投资，所得款项总额为 272 百万澳元（约 207.4 百万美元）。投资产生 23.0%全投资内部收益率<sup>2</sup>。

### 数据中心领域日益拓展

随着数码化转型持续，ESR 矢志把握这个长期发展趋势，加大数据中心方面的投入，建设灵活及可扩展的数据中心网络，为企业及个人在数字经济中建立联系，支持客户在规模及覆盖范围上的增长，并为 ESR 的新经济房地产生态体系创造价值。

2021 年上半年，集团通过收购大阪的一项主要数据中心资产启动首个数据中心开发项目，并将分期开发总值 20 亿美元的数据中心园区，IT 负载上限为 78 兆瓦。集团亦已于葵涌收购一项资产（该区为香港主要数据中心集群之一），将会开发为一个 40 兆瓦的数据中心。

### 加强环境、社会及管治 (“ESG”) 承诺

ESR 继续专注于可持续增长，同时不断发挥对行业的正面影响，为其业务所在社区创造目标为导向的文化。

ESG 乃集团业务的核心所在，所作决定均旨在为价值链中所有持份者实现最大价值。集团已根据其 ESG 2025 年发展蓝图采取重大可持续举措，强调可持续发展物业及业务，以及最佳企业实践。

集团在扩展新市场和新领域的同时，非常重视对当地地区工作的支持，以促进社区福祉。

在越南南部，ESR 与合资经营企业伙伴 BW Industrial 携手合作，加快完成了位于越南 My Phuoc 4 工业园的一个 40,000 平方米的设施，将其改造成一个临时治疗中心，以应对该国不断演变的新新型冠状病毒疫情。ESR 及其合作伙伴与该设施所在的平阳人民委员会紧密合作，提供一个安全的环境来支援有需要的当地社区。

2021 年 4 月，ESR 在 MSCI ESG 评级中获得 A 评级，以表彰其于 ESG 最佳实践中的突出表现。

### 下一阶段增长

展望未来，集团对亚太区新经济房地产的稳健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的需求。资本方面，全球投资者更为着重与少数大型管理人加强合作关系，分配更多资金投入较少数目的平台。

为把握该等现有趋势，ESR 坚定专注于推进规模及产品方面的增长。于 2021 年 8 月，ESR 宣布与 ARA Asset Management Limited (“ARA”) 订立协议，以 52 亿美元的对价收购其 100% 股本 (“建议交易”)。在领先的新经济房地产平台的驱动下，建议交易（包括 ARA 旗下物流及数据中心专家 LOGOS）将建立亚太地区最大的房地产及不动产管理公司以及全球第三大上市房地产投资管理公司。

---

<sup>2</sup> 包括股息

ESR 联合创始人兼联席首席执行官沉晋初及 Stuart Gibson 表示：“多年来，我们一直致力于为客户开发顶尖水平的设施，并为资本伙伴营运往绩卓越的综合基金管理平台。我们持续强劲的增长和出色的财务业绩印证了客户和资本伙伴对我们的支持。

“房地产行业正迎来一个新时代，我们期待创建更强大的平台 — 一个在新经济中蓬勃发展，并不断为所在社区和合作伙伴创造积极影响的平台。我们最近宣布的标志性 ARA / LOGOS 收购项目，凸显两个平台之间有着巨大的增长协同效应。扩大后的 ESR 集团将建基于我们原有的愿景，进一步把握庞大的市场机遇，所创造的更广泛规模 — 包括为资本伙伴和客户提供更完善的新经济产品、更多跨地域和资产类别的解决方案，以及永久和核心资本工具带来的韧性 — 将使我们能够在往前迈进的过程中再创新高。”

## 关于 ESR

ESR 是专注于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），并在数据中心领域日益拓展。ESR 及其所管理的基金和投资公司得到 APG、加拿大养老基金投资公司、JD.com、Oxford Properties、PGGM 及 SK 控股等全球卓越投资机构的支持。ESR 的平台覆盖亚太区的主要经济体，包括中国、日本、韩国、新加坡、澳洲、印度、越南和印尼。截至 2021 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 363 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并留作日后发展土地之总建筑面积合共逾 22.6 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](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)

## 传媒联络

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)