

ESR 于 2022 年上半年录得强劲的财务及营运业绩¹

- 成功收购及整合 ARA —— ESR 每股收益²按年大幅增长 31.8%
- 资产管理规模按年增长 14% 至 1,490 亿美元³，受到新经济资产管理规模增长 23% 至 670 亿美元³ 所带动
- 总 EBITDA² 及核心 PATMI^{2,4} 按年分别实现 15.3% 及 27.3% 强劲增长，分别达 665 百万美元及 389 百万美元
- 集团稳健的新经济出租率创纪录新高达 96%⁵（中国地区除外：99%⁵），2022 年上半年资产组合出租面积达到创纪录的 2.0 百万⁵ 平方米
- 新经济开发项目达 120 亿美元⁵，为亚太区最大的新经济开发项目规模，受到创新高的 35 亿美元⁵ 开发项目动工（按年增长 109%）以及 20 亿美元⁵ 的开发项目竣工（按年增长 51%）所推动
- 拥有稳健的资产负债表：受惠于创纪录的资本回收（14 亿美元资产），资产负债比率进一步减低至 17.9%；高流动性的资产负债表（拥有 20 亿美元现金）及基金（179 亿美元⁶ 的待投资金额）
- 为股东实现回报，首次派发中期股息每股 12.5 港仙（1.6 美仙），相当于 1.3%⁷ 股息收益率

香港, 2022 年 8 月 25 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 6 月 30 日止六个月 (“2022 年上半年”) 之中期业绩。

集团于 2022 年上半年录得经调整收益⁸ 432 百万美元，较 2021 年上半年备考收益 395 百万美元增长 9.4%。总 EBITDA² 由 2021 年上半年的 577 百万美元增长 15.3% 至 2022 年上半年的 665 百万美元。PATMI² 及核心 PATMI^{2,4} 于 2022 年上半年分别增长 16.8%（由 2021 年上半年的 353 百万美元增至 2022 年上半年的 412 百万美元）及 27.3%（由 2021 年上半年的 306 百万美元增至 2022 年上半年的 389 百万美元）。PATMI 及核心 PATMI 提升受惠于集团于基金、联营公司及合资经营企业的共同投资增长所带来的强劲经常性收益。鉴于 2022 年上半年亚太区的地区货币兑美元疲弱，总 PATMI 应由 2021 年上半年的 353 百万美元上升 23% 至 2022 年上半年的 434 百万美元（按截至 2021 年 12 月 31 日的外汇以进行同类比较）。随着集团成功收购 ARA，尽管股份基础扩大，每股收益² 仍录得 31.8% 增幅。

¹ 为更清晰说明所实现的增长，集团将 2022 年上半年的业绩与 2021 年上半年 ESR 集团备考业绩作出比较，模拟已完成收购 ARA。比较列表亦提供与尚未收购 ARA（已于 2022 年 1 月 20 日完成收购）的 ESR 集团独立业绩的数据比较

² 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，例如与若干联营公司相关的议价购买及金融工具。重新分类 Cromwell 至投资分部，以反映有关投资当前的重资产性

³ 基于截至 2021 年 12 月 31 日的恒定外汇换算进行同模拟较。根据截至 2022 年 6 月 30 日的外汇换算，总资产管理规模为 1,380 亿美元（外汇换算影响 110 亿美元），而新经济资产管理规模为 630 亿美元（外汇换算影响 40 亿美元）。包括于 2022 年 7 月 25 日以新闻稿宣布的 ESR 数据中心基金 1

⁴ 不包括已竣工投资物业的公允价值收益、股份酬金开支、调整的税务影响

⁵ 仅限新经济资产。按截至 2022 年 6 月 30 日基金及投资公司持有的资产负债表稳定化资产及组合资产计算

⁶ 包括于 2022 年 7 月 25 日以新闻稿宣布的 ESR 数据中心基金 1

⁷ 按截至 2022 年 8 月 24 日收市价 19.12 港元计算；及按年计算

⁸ 不包括 CIP 在澳大利亚销售的有关建筑收益（经调整收益）

百万美元	2022 年 上半年 (甲)	2021 年 上半年 (备考) (乙)	2021 年 上半年 (ESR 独立) (丙)	增幅(%) (甲)与(乙)相比	增幅(%) (甲)与(丙)相比
经调整收益 ⁸	432	395	178	9.4	142.9
总 EBITDA ²	665	577	380	15.3	75.2
PATMI ²	412	353	214	16.8	92.6
核心 PATMI ^{2,4}	389	306	167	27.3	133.3

ESR 主席 Jeffrey Perlman 表示：“本人欣然宣布集团于 2022 年上半年的业绩表现亮丽。尽管上半年出现诸多挑战，包括利率上升，通胀持续，地缘政治局势愈趋紧张及新冠疫情清零政策落地，ESR 集团仍能有效应对复杂环境，为股东带来回报。我们于今年年初成功收购 ARA，进一步扩大集团的收费基础，而我们的新经济业务亦随着 LOGOS 的加入而变得更为强大。事实上，由于空置率创新低、集团现有物业组合的租赁创纪录新高以及客户对更多仓库空间的殷切需求，推动我们的开发项目动工及竣工分别按年增长逾 100%和 50%，促使我们的开发项目进一步增长至 120 亿美元，为亚太区最大的开发项目规模，以及全球最大的开发项目规模之一。

面对瞬息万变的市场环境，我们亦希望把握机遇锁定收益，积极回收资本。我很高兴宣布集团从资产负债表中出售创纪录的 14 亿美元资产（集团回收超过 10 亿美元现金），这有助锁定并巩固主要来自中国的开发收益，也超越我们过往年度资本回收目标的两倍以上。加上我们在新筹组的基金中的共同投资份额较低，集团已成功加快其轻资产轨迹，并为提高未来已部署的资金回报率作好准备。从推出首个泛亚全权委托物流开发公司到集团首个 10 亿美元的亚太区数据中心基金，ESR 正在扩大其作为亚太区领先的新经济地产平台的覆盖范围。

随着项目强大开展执行，集团已准备就绪为股东带来可持续增长。我们提高了资产负债表的效率，并拥有 179 亿美元⁶的未动用资金可供部署，同时受益于 ARA 的经常性及稳定费用收益。我们强劲的业务基础意味着我们已作好准备首次派发股息，为股东创造长远价值。”

首次宣派股息，为股东带来价值

ESR 集团董事会宣派截至 2022 年 12 月 31 日止财政年度的首次中期股息每股 12.5 港仙（1.6 美仙）（相当于 1.3%⁷收益率），总金额为 70 百万美元，将于 2022 年 9 月 30 日向股东派付。集团于上月公布采纳股息政策后随即分派股息，彰显集团为股东带来回报及实现持续增长的承诺。

在强大的资本支持下，基金管理表现卓越

凭借资本合作伙伴的强大支持，ESR 集团的基金管理分部业绩继续创新高。基金管理 EBITDA² 增长 9.2%至 288 百万美元，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、租赁费用和稳健的奖励费用所推动。2022 年上半年的业绩更为强劲，因为 2021 年上半年基金管理表现卓越，同期基金管理 EBITDA（在备考基础上）较 2021 年下半年（在备考基础上）为高。分部增长受到集团基金资产管理规模大幅增加 14%至 1,460 亿美元⁹（按正常标准计算），以及创纪录的开发动工和租赁费用所推动。新经济资产管理规模按年增长 23%至 670 亿美元³。

集团继续录得来自全球机构投资者的强劲资金流，该等投资者正寻求战略性重整其投资组合至新经济领域。凭借集团已建立的深厚资本合作伙伴关系及往绩纪录，集团通过 15 个新设/增资基

⁹ 按截至 2021 年 12 月 31 日的固定外币汇率换算以进行同类比较。按截至 2022 年 6 月 30 日的外币汇率换算，基金总资产管理规模为 1,350 亿美元（110 亿美元外币汇率换算影响），包括于 2022 年 7 月 25 日以新闻稿宣布的 ESR 数据中心基金 1

金及授权筹集合共 39 亿美元⁶ (逾 80%集中于新经济)，其中包括新成立的泛亚全权委托公司及集团首个 10 亿美元的亚太区数据中心基金，该基金拥有八个种子项目逾 260 兆瓦负载量的开发项目储备。

此外，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，总建筑面积逾 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交易。在韩国，ESR 亦向其与 APG 及加拿大养老基金投资公司(CPP Investments)的第二家开发合资经营企业增资最多 10 亿美元，用于投资及开发一流的工业及仓储物流资产组合。

截至 2022 年 6 月 30 日，集团拥有 179 亿美元⁶ 待投资金额（包括权益及债务），可供调配至新投资项目。

稳健的营运及强劲的租赁表现，在成熟市场录得接近零空置率

2022 年上半年，集团的租赁表现强劲，出租空间创纪录录得逾 2.0 百万平方米，乃主要由于电子商务加速发展及供应链韧性继续在主要的门户市场带动对现代化及机构级别物流设施的需求所致。物业组合出租率创历史新高高达 96%⁵（中国地区除外则为 99%⁵），大部份市场近乎悉数租出。高出租率支持集团营运的多个市场的租金增长。具体而言，新经济物业组合整体出现 5.8%⁵ 的加权平均组合租金增长率。集团物业组合的加权平均租约到期日 (WALE) (按收入划分) 为 4.9 年⁵，由于集团所经营的多个市场上供应相对疲弱，集团预期将能继续录得持续强劲的租金增长。ESR 40%的租约将于未来 30 个月内到期，令集团处于有利位置从其主要市场的庞大租金增长中获益。

创纪录的开发项目动工，成就亚太区最大的开发项目规模

截至 2022 年 6 月 30 日，ESR 拥有逾 38.0 百万平方米的营运中及开发中的建筑面积，以及可供日后开发的逾 4.4 百万平方米的强劲土地储备。2022 年上半年，ESR 的开发项目动工达 35 亿美元，而开发项目竣工则达 20 亿美元。鉴于资产组合的空置率创新低，集团的开发项目动工按年大幅增加 109%，开发项目竣工亦按年增加 51%。在持续开发的带动下，集团拥有 120 亿美元的在建开发项目，为亚太区最大的开发项目规模。

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：

- 于日本，集团在东京都市圈开发 ESR 横滨幸浦物流园。该项目分四期开发，提供约 720,000 平方米的物流仓库空间，竣工后将会成为日本最大规模的物流园（按价值计）及亚太区史上最大规模的开发项目之一（按价值计）。横滨幸浦配送中心 2（即项目第二期）于 2021 年 6 月动工，并订于 2023 年 1 月竣工（紧随项目第一期已于 2022 年上半年竣工）。
- 集团正在于大阪圈分期开发 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。
- LOGOS 及其合作伙伴正在将澳大利亚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，毗邻由 Qube Holdings Limited 正在开发的主要铁路联运设施，该设施直接贯通 Port Botany 以及新南威尔士州地区和州际铁路网络。
- 于新加坡，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。POKKA 已签署一份十年期租约，承占最少 70%建筑物空间。

2022 年上半年已动工的主要开发项目包括 Sime Darby JV（马来西亚）、Moorebank 第二期(澳大利亚)、Busan New Port（韩国）、ESR Green Link Estate（澳大利亚）及昆山中钢（中国）。已竣工的主要项目包括位于东京都市圈的 ESR 横滨幸浦配送中心 1，以及位于首尔都会区的 Opo 物流园第一及第二期。ESR 韩国平台 ESR KendallSquare 已于 2022 年上半年完成建设 520,000 平方米的甲级物流仓库空间，约占集团完工项目数量的一半。仓库空间现已全数预租予优质租户，其中包括韩国最大的电子商务公司之一，以及一家全球主要电子产品供货商的物流部门等。

致力维持强健的资产负债表，以及加快实行轻资产策略

集团继续采取严谨的财务方针，并拥有资本充裕的资产负债表。截至 2022 年 6 月 30 日，集团拥有 20 亿美元现金，净资产负债比率低至 17.9%¹⁰。集团继续拓展及积极丰富其筹资及资本架构。

- 于 2021 年 11 月，集团完成首笔 700 百万美元的可持续发展表现挂钩贷款，随后增至 10 亿美元，三年期及五年期融资利率分别为伦敦银行同业拆息加 2.25%及伦敦银行同业拆息加 2.75%。截至 2022 年 6 月 30 日，集团已提取整笔贷款。
- 于 2022 年 1 月，集团完成 5 年期的 280 亿日元可持续发展表现挂钩贷款，随后增至 325 亿日元，融资利率为东京银行同业拆息加 1.8%。
- 于 2022 年 5 月，集团完成 5 年期的 300 百万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 1.65%。

集团继续专注于其资本回收战略及轻资产策略。2022 年上半年，集团将逾 14 亿美元主要位于中国的资产负债表投资出售予 ESR 管理的基金，超出集团全年的资本回收目标。集团于中国减持逾 873,000 平方米的资产组合，为集团迄今最大宗的资产负债表所持有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有限公司的 18.16%股权，获得款项 349 百万美元，为这项历经 4 年的投资带来强劲回报。

经扩大集团内推动环境、社会及管治（“ESG”）举措的最佳实践

集团在其 ESG 2025 年发展蓝图所制订的 ESG 工作取得显著进展。集团迄今已完成合共 25 亿美元的可持续发展表现挂钩贷款，进一步巩固集团的可持续融资及营运，并持续将 ESG 纳入其财务管理、营运及未来规划。于 2022 年 6 月，ESR 成为联合国支持的负责任投资原则组织（“PRI”）的签署方，巩固其采纳以及推动负责任投资实践的承诺。在多元化和包容性方面，集团继续有显著的女性员工比例，现时女性员工占员工总人数约 40%，而 60%的独立非执行董事则由女性担任。

ESR 在资产开发过程中持续加入更多可持续发展原素。集团正在资产组合增加采用屋顶太阳能发电，目标在 2025 年前将太阳能发电量增加 50%。包括今年计划的项目在内，建设中项目的屋顶太阳能发电量约达 100 兆瓦。为进一步推进有关承诺及工作，集团已委托第三方进行持续的太阳能可行性研究，以提高整个资产组合的可再生能源绩效，从而提高租户的营运效率。于 2022 年 6 月，集团与中华电力有限公司及中电源动集团签署合作备忘录，运用其能源及基建方案的专业，为集团在香港开展可持续数据中心及物流中心。此外，ESR 乃首间与日本 Enerbank 合作的不动产管理公司，通过国家授权的绿色能源证书制度为租户带来环境附加价值，而 ESR 通过其太阳能设施自家生产的太阳能获认可为日本电网的一部分，以作为可再生能源之用。

¹⁰ 截至 2022 年 6 月 30 日的债务净额占资产总值

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对物流基础设施及数据中心的需求，加上全球投资者愈趋着重与少数大型资产管理公司加强合作关系，并投入更多资金于较少平台。为了把握该等发展趋势，ESR 致力专注于推进规模及产品组合的增长。

ESR 联合创始人兼联席首席执行官沈晋初和 Stuart Gibson 表示：“我们为集团于 2022 年上半年取得的杰出表现感到无比自豪。在全球各地，尤其是在亚太地区，防疫限制措施逐步放宽，经济活动正出现反弹迹象。集团将专注应付对物流、工业及生命科学领域（作为政府重新推动境内关键活动的一环）的庞大需求。此外，ESR 将继续扩展其数据中心的工作，以满足亚太区对数码基础设施的殷切需求。凭借我们优质独特的多元资产类别，以及在亚太区的领导地位，我们已准备就绪，为全球领先的资本合作伙伴及客户提供全面一体化的一站式解决方案。

集团在奠定长期可持续增长的基础方面取得重大进展。我们乐见集团旗下资产管理平台获得全球领先的主权财富基金、退休基金及保险公司的支持。尽管我们对瞬息万变的外围环境保持审慎态度，但我们同时拥有强大的能力抵御任何未知的不利因素，并能进一步把握潜在的机遇。”

關於 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，总资产管理规模逾 1,400 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 450 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