

## ESR 公布 2021 年度业绩 表现强劲创下多项纪录新高

### 2021 年度摘要

- 资产管理规模创纪录新高至 394 亿美元，按年增长 32%
- 筹资金额创新高，通过九个新设及/或增资项目筹集合共 58 亿美元，按年增长 64.3 %
- 多项破纪录表现，包括 (i) 开发项目动工 (33 亿美元)；(ii) 在建开发项目 (71 亿美元) 及 (iii) 出租空间 (3.3 百万平方米)
- 基金管理分部 EBITDA 加速增长，按年升约 35% 至 199 百万美元
- 总 PATMI<sup>1,2</sup> 创新高高达 377 百万美元，按年上升 31.7%

### 扩大后的 ESR 集团之 2021 年度备考摘要

- 总资产管理规模<sup>3</sup>达 1,402 亿美元，按年增长 21 %，其中新经济资产管理规模<sup>4</sup>为 590 亿美元（占总资产管理规模<sup>5</sup> 54%）
- 高增值交易 —— 鉴于强劲的全年业绩，对 ARA 的收购倍数降至 15.4 倍 EV / ARA 集团 2021 年度 EBITDA<sup>6</sup>；
- 集团筹资金额创下纪录新高达 132 亿美元
- 多项破纪录表现，包括 (i) 开发项目动工 (54 亿美元)；(ii) 在建开发项目 (105 亿美元<sup>7</sup>，为亚太区最大)；及 (iii) 物业组合出租空间 (4.3 百万平方米)
- 平衡且资本充足的资产负债表：净资产负债比率约 20%、融资成本降低，并拥有 19 亿美元的强劲现金水平

香港，2022 年 3 月 24 日 — 由新经济驱动的亚太区最大不动产管理公司 ESR Cayman 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)，今天公布截至 2021 年 12 月 31 日止财政年度 (“2021 年度”) 业绩。

### 2021 年度财务摘要

	2021 年度 百万美元	2020 年度 百万美元	按年变动 (%)
收益	404.4	388.3	4.1
收益 (不包括建设收益)	360.6	296.2	21.7
总 PATMI <sup>i</sup>	377.3	286.5	31.7
核心 PATMI <sup>ii</sup>	316.0	259.9	21.6
经调整 EBITDA <sup>iii</sup>	430.8	366.0	17.7
分部 EBITDA <sup>iv</sup>	776.8	662.7	17.2

<sup>1</sup> 税后及非控股权益后利润 (PATMI)

<sup>2</sup> 不包括有关 ARA 的交易成本

<sup>3</sup> 包括截至 2021 年 12 月 31 日联营公司 (Cromwell 及 Kenedix) 的资产管理规模

<sup>4</sup> 截至 2021 年 12 月 31 日，包括 ARA LOGOS Logistics Trust、ESR-REIT 以及 ESR Kendall Square REIT

<sup>5</sup> 不包括联营公司的资产管理规模

<sup>6</sup> 收购代价基于 ESR 于 2022 年 1 月 20 日交易日结束的收盘价 25.15 港元而厘定。按每股 27 港元计算，倍数为 16.2 倍。EBITDA 计及 Cromwell 在 2021 年度的公允价值收益

<sup>7</sup> 根据截至 2021 年 12 月 31 日，资产负债表上的资产以及基金和投资公司中持有的物业组合资产。Moorebank 的总开发成本估计约为 20 亿美元。保守而言，只有第一阶段 (11 亿美元) 包含在开发项目动工及在建开发项目中

注:

- i. PATMI 不包括与 ARA 相关的交易成本。
- 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及调整产生的税务影响, 以及与 ARA 相关的交易成本。
- 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, 并扣除利息收入和已竣工投资物业及在建投资物业的公允价值收益, 以及与 ARA 相关的交易成本。
- iv. 分部 EBITDA 代表投资、基金管理及开发分部的总分部业绩。

2021 年度收益 (不包括建设收益) 为 360.6 百万美元, 较 2020 年度 296.2 百万美元增长 21.7%。分部 EBITDA 总额由 2020 年度的 662.7 百万美元增长 17.2% 至 2021 年度的 776.8 百万美元。基金管理分部 EBITDA 由 2020 年度的 147.6 百万美元按年加速增长 34.8 % 至 2021 年度的 199.0 百万美元。总 PATMI 由 2020 年度的 286.5 百万美元增长 31.7% 至 2021 年度的 377.3 百万美元。PATMI 增加乃由于集团于基金、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 专注于加强其轻资产策略及严谨的资本管理相符。

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破纪录达到 394 亿美元, 按年增长 32%。

### 收购 ARA Asset Management 及 2021 年度备考财务摘要

于 2022 年 1 月 20 日, 集团完成对 ARA Asset Management (“ARA”或“ARA 集团”) 连同其附属公司 LOGOS 的收购, 成为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。鉴于出色的全年业绩, 对 ARA 的收购倍数降至 15.4 倍 (根据 EV / ARA 集团 2021 全年 EBITDA)。

	2021 年度 (ESR 集团备考) 百万美元	2021 年度 (ESR 独立) 百万美元	变动 (%)
收益 (不包括建设收益)	766.9	360.6	112.7
总 PATMI	658.6	377.3	74.6
核心 PATMI	602.7	316.0	90.7
经调整 EBITDA	829.6	430.8	92.6
分部 EBITDA	1,216.8	776.8	56.6

扩大后的集团的备考总资产管理规模刷新纪录达 1,402 亿美元, 按年增长 21%。新经济资产管理规模达美元 590 亿, 占总资产管理规模<sup>5</sup> 54%, 使 ESR 成为亚太区最大的新经济地产平台。

年度备考收益 (不包括建设收益) 为 766.9 百万美元, 较 2021 年度 ESR 独立收益 360.6 百万美元增长 112.7%。备考分部 EBITDA 增长 56.6% 至 1,216.8 百万美元。备考基金管理分部 EBITDA 增长 195.6% 至 588.2 百万美元。备考总 PATMI 增长 74.6% 至 658.6 百万美元。

### 再创纪录的一年

ESR 主席 Jeffrey Perlman 表示: “ESR 在 2021 年再创高峰, 透过收购 ARA 进一步创建由新经济驱动的亚太区最大不动产管理公司。我们在 2021 年屡破纪录, 包括资产管理规模、开发项目动工、租赁、集资及 PATMI, 印证了整个 ESR 团队的愿景和执行能力。此外, 集团于 2021 年创造了多项第一, 包括首笔 10 亿美元可持续发展表现挂钩贷款、开拓我们的数码基础设施团队以及将业务扩展至东南亚市场。”

“随着 ARA 交易于一月份成功完成，我们现时坚定专注于面前的机遇。背靠亚太区最强劲的长期趋势，包括电子商务持续增长、数码化转型和房地产投资信托基金行业的新兴增长，我们具有独特优势把握 2.5 万亿美元的整体潜在市场<sup>8</sup>。随着资本合作伙伴寻求在亚太区选择向较少数的基金管理公司投放更多的资金，ESR 集团将致力提供一个全面一体化的一站式解决方案，并由拥有 590 亿美元资产管理规模以及于亚太区超过 100 亿美元的在建开发项目的领先新经济地产平台支持。展望未来，我们将致力确保 ESG 继续成为我们业务的核心，为我们的投资者、客户和持份者创造可持续价值。”

## 资产管理规模增长及筹资表现创下纪录新高

ESR 的基金管理分部于 2021 年度再创佳绩。基金管理 EBITDA 增加 34.8%至 199 百万美元，乃受以下因素带动：集团旗下基金的资产管理规模持续增长，按年增长 31%至 356 亿美元；在建开发项目发展强劲，达到破纪录的 71 亿美元；以及破纪录的租赁业务，物业组合出租空间逾 3.3 百万平方米。

亚太区物流业集资活动势头强劲，目前正超越欧洲和北美传统市场。鉴于科技对现有地产投资组合带来变革性影响，全球机构投资者正寻求重新平衡其投资组合。

在此背景下，集团通过九个新设及/或增资项目破纪录筹集合共 58 亿美元的已承诺资本，按年增长 64.3 %。其中包括：

- 与 GIC 成立 13 亿澳元（约 10 亿美元）投资合伙企业 ESR Milestone Partnership (“EMP”)，以 38 亿澳元（约 29 亿美元）在澳大利亚收购 Milestone 物业组合，成为澳大利亚史上最大规模的物流物业交易，并使 ESR 成为澳大利亚第三大物流及工业资产拥有者；
- 与 APG 及另一全球机构投资者向 ESR Japan Logistics Fund III (“RJLF3”) 的 750 亿日元（约 675 百万美元）增资，将该基金的规模扩大一倍至 1,500 亿日元（约 13.5 亿美元）；
- 与 CPP Investments 于 Korea Income Joint Venture 的 500 百万美元增资；
- 与 APG 及另一全球机构投资者成立 10 亿美元股本的新开发合资经营企业 —— ESR 中国开发平台 (“ECDP”)；及
- 与一家全球机构投资者、三个现有投资者的关系及一个新投资伙伴设立 ESR 日本基金 (“JIF”)，股本承诺达 750 百万美元。

截至 2021 年 12 月 31 日，集团拥有逾 57 亿美元的已承诺未认缴资本，可供未来投资新项目。

## 强劲的开发活动、严谨的资产管理及创纪录的租赁表现

截至 2021 年 12 月 31 日，ESR 拥有超过 25.5 百万平方米<sup>9</sup>的营运中及用于开发的建筑面积。

电子商务扩张和安全投资转移持续支持需求，尤其对可实现高营运效能并具有可持续性特色的大规模和更精密的物流设施需求尤为显著。在此需求增长的趋势下，集团的开发活动保持强劲，开发项目的数量、规模和价值均显著增长。2021 年度，在建开发项目增长 51%至破纪录的 71 亿美元，而开发项目动工则增加至 33 亿美元。

此外，ESR 拥有区内其中最大的开发项目储备之一（17.7 百万平方米），其中包括强劲的土地储备（3.9 百万平方米）。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，以达成开发项目竣工的目标。

<sup>8</sup> 数据源：仲量联行估算

<sup>9</sup> 截至 2020 年 12 月 31 日，其包括建筑面积约 14.7 百万平方米的已竣工物业、建筑面积约 6.9 百万平方米的在建物业及建筑面积约 3.9 百万平方米将建于持作未来开发的土地上

集团的亚太区物业组合新增多项大型开发项目，其中包括中国的 ESR 上海青浦雨润一期、日本的 ESR 横滨幸浦配送中心 1、韩国的 ESR Opo 物流园一期以及澳大利亚的 ESR Clayton Business Hub。

其他旗舰项目正在进行建设，包括将成为日本最高的配送中心之一，以及全球首个无人机物流设施的日本 ESR 东扇岛配送中心。其他预计于 2022 年及 2023 年竣工的项目包括 ESR 上海青浦雨润二期及中国平湖独山港开发项目、日本 ESR 横滨幸浦配送中心 2、韩国 ESR Opo 物流园二期及印度 ESR Bhiwandi 工业园。

电子商务加速发展及供应链韧性刺激市场对大型现代化物流空间的需求，推动 ESR 物业组合的租赁业务和租金表现。集团的物业组合出租率上升至 94%<sup>10</sup>，并创下租赁纪录，出租空间逾 3.3 百万平方米。电子商务及第三方物流客户占新租赁的 82%，在集团按收入计算的十大租户中<sup>10</sup>，其中九家租户与电子商务或第三方物流相关。

集团亦通过严谨的资产管理提升物业价值，具有良好的往绩记录，如近期从 Blackstone 收购的 Milestone 物业组合，其中包括 45 个在澳大利亚超过 3.6 百万平方米的优质增益创收资产，通过 ESR 以租户为中心的策略和“亲力亲为”的资产管理方针，物业组合的出租率在收购完成后六个月内提升至 99.5%，而物业组合的价值则增加约 140 百万美元或 5.5%。

随着 ESR 平台继续扩展，集团亦致力拓展东南亚市场（该地区为全球增长最快的地区之一）。在越南，ESR 与越南当地领先的物流及工业开发商和营运商 BW Industrial 合作，在越南南部的主要工业发展中心平阳开展 240,000 平方米的开发项目。

### 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，截至 2021 年 12 月 31 日，集团拥有 16 亿美元现金，债务净额占资产总值 27.9%。年内，集团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 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 4 月，集团订立 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 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）。
- 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 2.75%，标志着 ESR 迈出可持续融资的第一步，并表明其对环境、社会及管治（“ESG”）的持续承诺。

集团继续专注运用轻资产策略，截至 2021 年 12 月 31 日，逾 800 百万美元的资产从资产负债表出售予 ESR 管理的基金，当中回收超过 500 百万美元净现金以用于未来增长。其中包括：

<sup>10</sup> 根据截至 2021 年 12 月 31 日资产负债表上的资产及于基金和投资公司持有的组合资产计算

- 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%的股权, 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。
- ESR Kendall Square REIT 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。
- 集团悉数退出其于 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), 产生 23.0%全投资内部收益率<sup>11</sup>。

## 通过强大的数码基础设施平台加强新经济体系

随着集团致力建立更广泛的新经济地产平台, 数据中心是 ESR 的关键策略重点。透过在 2021 年度策略性收购优质资产, ESR 为其数据中心平台奠定稳健基础, 其中包括收购位于香港的翻新项目以建设 25 兆瓦数据中心, 以及邻近日本大阪中心商业区的 98 兆瓦分期开发的数据中心园区项目。

截至 2021 年 12 月 31 日, ESR 的数据中心组合包括六个位于香港、大阪、悉尼、孟买、雅加达和新加坡的自有开发资产, IT 总负载量为 260 兆瓦; 以及位于大阪、新加坡、中国及韩国向主要营运商提供主租约的经营资产。此外, 位于东京、大阪、首尔、北京及台北的强大资产储备将进一步提升资产组合。

通过完成 ARA 之收购, ESR 加上 LOGOS 成为一个更多面和广泛的平台。扩大后的 ESR 集团在区内拥有超过 1,200 兆瓦负载量的数据中心合并项目储备<sup>12</sup>, 进一步巩固其行业领先的新经济地产平台的强劲前景。为把握市场的庞大增长, ESR 将以更广泛的产品加强推进数据中心策略, 包括计划于 2022 年首次为数据中心基金筹资。

## 持续强调及关注 ESG

ESR 的可持续发展愿景是提高股东价值, 同时为社会和环境作出积极贡献。

2021 年内, 集团按 ESG 2025 年发展蓝图所订下之重点及策略, 加强 ESG 工作及举措并取得了显著成就。集团持续将 ESG 纳入其财务管理、营运及未来规划, 并于 2021 年 11 月完成了其首笔 10 亿美元的可持续发展表现挂钩贷款, 标志着其迈向可持续融资的第一步。此外, ESR 再次在 GRESB 评核中凭着多个基金及市场取得优秀评分, 并且在 MSCI ESG 评级中获得 A 评级, 表彰其于 ESG 最佳实践中的突出表现。

ESR 致力加强可持续及高效营运, 将能源可持续性视为重点事项, 透过积极开发屋顶太阳能电池板, 进一步增加所有市场的太阳能发电量, 按目前良好进度有望超越在 2025 年将太阳能发电能力提高 50%的目标。为进一步推进有关承诺和工作, 集团已委托第三方进行持续的太阳能可行性研究, 以提高投资组合的可再生能源表现, 从而提升租户的营运效率。

集团亦与各地地方政府及社区密切合作, 通过广泛的活动和举措促进社区福祉并协助提供当地所需, 其中包括赞助当地业余足球联赛促进社区参与, 乃至提供旗下物流设施支援救灾工作。

最后, 作为集团对多元共融的承诺, 公司 (连同提名委员会) 计划今年在董事会中增加两名女性独立非执行董事, 作为董事年度轮换的一部分。

---

<sup>11</sup> 包括股息

<sup>12</sup> 截至 2021 年 12 月 31 日

## 扩大后的平台拥有超凡的规模和更丰富的能力——备考营运亮点

ARA 交易完成后，ESR 的规模、能力、产品组合和资源皆大幅得到扩展。

作为亚太区最大不动产管理公司及全球第三大上市地产投资管理公司，ESR 集团保持领先地位，约 84% 资产配置在亚太区。

引入 LOGOS 后，ESR 集团亦巩固其作为亚太区最大新经济地产平台的地位，在亚太区所有主要市场占据领先地位（第一或第二大），并能为客户和资本合作伙伴提供全面的泛亚解决方案。

扩大后的集团汇集强大的开发项目，包括 24.3 百万平方米的开发项目储备，并于亚太区拥有最大在建开发项目达 105 亿美元。高出租率（ESR: 94%; LOGOS: 95%）<sup>13</sup>和创纪录的租赁表现（4.3 百万平方米空间）带领 ESR 集团开展破纪录的开发项目动工（54 亿美元）。

以庞大规模为基础，扩大后的集团更深入地提供全面的不动产投资方案体系，包括成为亚太区最大的房地产投资信托基金（REITs）发起人，旗下拥有 14 个上市 REITs。

集团的集资势头强劲，连同 ARA 和 LOGOS，ESR 集团新筹集的资金达到破纪录的 132 亿美元，其中超过 70% 专注于新经济领域。未认缴资本达 98 亿美元，使集团在未来为新开发项目提供资金方面处于非常有利的地位。

随着 ARA 交易的完成，ESR 集团拥有平衡且资本充足的资产负债表——低净资产负债比率（约 20%）、强劲的资金流动性（19 亿美元现金）和较低的平均融资成本（3.8%）。

## 成为亚太区最大不动产管理公司实现新增长

完成 ARA 交易为扩大后的 ESR 集团开辟了新的增长途径。透过提供全面的上市和私募投资方案，ESR 为全球地产创建唯一的全面一体化闭环解决方案体系。平台允许全球资本合作伙伴增加一直以来配比偏低的新经济地产的配置。凭借扩大的资本合作伙伴网络和资源，扩大后的 ESR 集团将进一步扩大并丰富其产品组合。

ESR 联合创始人兼联席首席执行官沈晋初及 Stuart Gibson 表示：“我们对 2021 年取得的创纪录成就感到非常欣喜，而更让我们期待的是，在 ESR、ARA 和 LOGOS 的团队多年来所取得的成就基础上，我们将作为一个更强大、更有活力的平台迈进 2022 年。我们共同创建了亚太区领先的不动产管理公司和新经济地产平台，以及一家更强大、以目标为导向的企业，继续创新和进步。

“ESR 的增长势头持续保持强劲，因为全球投资者愈趋与少数的大型管理公司巩固关系，并向他们投放更多资金。我们将利用无与伦比的规模、更广阔的投资组合和产品、尤其是拥有丰富经验且敬业的扩大团队，以支持我们的资本合作伙伴和客户在亚太区持续增长的不动产领域中茁壮成长。”

---

<sup>13</sup> 根据截至 2021 年 12 月 31 日，资产负债表上的资产以及基金和投资公司中持有的物业组合资产。Moorebank 的总开发成本估计约为 20 亿美元。保守而言，只有第一阶段（11 亿美元）包含在开发项目动工和开发项目中

## 关于 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，总资产管理规模达1,402亿美元。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，连同联营公司管理14个上市REITs，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](http://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](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)