

ESR 完成收购 ARA Asset Management

- 创建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 1,400 亿美元¹
- 新经济资产管理规模达 590 亿美元²，占集团 EBITDA 约 80%³，巩固 ESR 作为亚太区最大新经济地产平台的地位
- 集团为亚太区最大的房地产投资信托基金 (“REITs”) 发起人和管理人，旗下管理 14 个上市 REITs
- 深化人才、资源及产品组合，加强及巩固集团的长期可持续增长

香港 / 新加坡，2022 年 1 月 20 日 – ESR Cayman Limited (“ESR”；香港联交所股份编号：1821) 今天宣布完成以 52 亿美元收购 ARA Asset Management (“ARA”) 连同其附属公司 LOGOS 的交易 (“交易”)，经扩大公司 (“ESR 集团”或“集团”) 将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，总资产管理规模达 1,400 亿美元。

ESR 集团主席 Jeffrey Perlman 表示：“我们很高兴将 ESR、ARA 和 LOGOS 顶尖的平台结合，构建由新经济驱动的亚太区最大不动产管理公司。背靠科技加速进步并获广泛应用和频繁使用，我们正在见证地产市场千载难逢的变化，而我们的愿景是为全球领先的资本合作伙伴和客户提供全面一体化的解决方案。在持续追求此愿景之际，ESR 集团将利用其扩大的规模以及更丰富的产品组合、能力和资源，提供全面的新经济地产开发产品和不动产投资方案，为所有持份者带来有意义的长期可持续价值。”

具有里程碑意义的交易

随着交易成功完成，ARA 的多元化业务与 ESR 平台结合为统一的 ESR 品牌，使集团处于独特地位掌握亚太区最主要的长期发展趋势，包括电子商贸持续增长、数码化转型加速及地产金融化。

根据仲量联行的资料⁴，在物流、数据中心和上市 REITs 这些区内增长最蓬勃的行业中，ESR 的整体潜在市场*从现时的 7,500 亿美元有望增加三倍至 2.5 万亿美元。受惠于电子商贸持续增长和供应链本地化（包括本地库存水平提高），物流行业预计到 2030 年将增长高达 3.4 倍至 1 万亿美元，而数据中心将增长高达 3.9 倍至 1,500 亿美元。正如美国过去二十年所见，REIT 的总市值由约 1,000 亿美元（占生产总值 1%）增长至目前接近 1.2 万亿美元（占生产总值 6%），因此上市 REIT 行业在亚太区也势将腾飞。在此十年的余下时间，仲量联行预计 REIT 的总市值将从现时的 4,070 亿美元（占生产总值 1%）增长高达 3.2 倍至 1.3 万亿美元（占生产总值 2%）**。

¹ 基于 ESR 集团截至 2021 年 12 月 31 日之管理估计（包括联营公司 Cromwell 及 Kenedix 的资产管理规模）

² 基于 ESR 集团截至 2021 年 12 月 31 日之管理估计

³ 基于 2021 年上半年未分配企业成本和交易成本前之分部 EBITDA

⁴ 本新闻稿转载了仲量联行编制的的数据或资料（“预测”）。预测包含前瞻性陈述，即仲量联行基于当时已知的资料并依赖第三方资料对未来的信念、期望或预算。预测过程涉及对大量变数的假设，其中任何一个变数都可能对结果产生重大影响，因此仲量联行无法保证预测中概述的结果将会实现。任何阅读预测的第三方应只作参考之用，不应将其用作或视为仲量联行向任何一方发出的出售要约或邀请以认购股份或投资产品。除非适用法律另有禁止或得到仲量联行的书面同意，否则仲量联行不会承担任何一方因依赖或根据预测中的任何数据或资料得出的任何推论而遭受任何损失或损害的任何责任

作为亚太区最大的新经济平台和 REITs 发起人，ESR 集团已作好充分准备在这个重大机遇中占据重要份额。

是次交易以现金加股票方式结算。股票部份为 47 亿美元以每股 27 港元发行的股份支付，有关股份占紧接交易完成后已发行股份总数约 31.8%。现金部份为 5.19 亿美元，部份由向三井住友银行配售 2.5 亿美元股份所得资金拨付，此乃进一步加强三井住友银行对集团的战略承诺。创始人和高级管理层将继续成为最大股东，合共持有公司 23% 合并股权。此外，与沈晋初、Stuart Gibson 及其他主要企业家共同创立公司的华平投资将成为公司的最大机构股东，并持有集团 13.2% 股权。

领导团队

ESR 联合创始人兼联席首席执行官沈先生与 Gibson 先生将继续联同 Perlman 先生出任原本职位，在经扩大集团的统一平台下领导各种职能和各个市场。

林惠璋、赵国雄博士及 Rajeev Kannan 将加入董事会出任非执行董事。ARA 和 LOGOS 的高级管理层，包括 ARA 首席执行官 Moses K. Song 以及 LOGOS 董事总经理兼联席首席执行官 John Marsh 和 Trent Iliffe 将继续担任各自的原本职位。

沈先生及 Gibson 先生表示：“今天我们热烈欢迎新战略股东、非执行董事以及具备才干的 ARA 和 LOGOS 团队加入 ESR。我们强大的规模，大幅扩展的能力和更多元化的产品组合将厘定亚太区地产市场的未来。我们对迄今为止的整合工作深感自豪，这将让我们作为一家合并公司能够立即加快开展营运。展望未来，高级管理团队将非常专注于善用经扩大集团所缔造的所有协同效益和契机。”

加强产品组合

在投资、基金管理和开发三大支柱业务的推动下，经扩大 ESR 平台提供多元化的地产私募基金及 REIT 产品，涵盖新经济和主要商业板块的资产生命周期的每个阶段。平台亦在亚太区最活跃的增长市场中开发和管理卓越的物流、数据中心和商业资产网络。

独特的闭环解决方案生态系统

以资产总值计算，对创收地产的机构投资预计将由 2020 年的 3.3 万亿美元增加至 2025 年的 5.2 万亿美元，相当于 2 万亿美元的增长机会⁵。透过向全球领先的投资者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生态系统。平台通过 ARA 旗下的 REITs 和私募基金业务，允许全球资本合作伙伴撤资 A 级商业地产资产，并通过 ESR 和 LOGOS 将资金重新调配至新经济地产中。

沈先生及 Gibson 先生补充：“全球投资者愈趋与少数具备多元能力及卓越往绩的大型管理公司巩固关系。在此背景下，ESR 作为亚太区领先的不动产管理公司，凭借经扩大平台的更强大规模和更广泛的产品组合，提供独一无二的综合解决方案，因此处于有利位置把握这个庞大增长机遇。”

⁵ 资料来源：仲量联行独立市场报告

引入 ARA 亦显著扩大 ESR 集团的蓝筹资本合作伙伴网络，通过增加 59⁶ 个新的资本合作伙伴加强集团的产品组合，其中包括首度引入的全权委托泛亚投资工具。ESR 目前合共与全球前 20 大资本合作伙伴中的 9 家建立了密切合作关系，并占全球地产⁷配置逾 40%。

新经济

新经济仍然是经扩大集团的核心。通过将 LOGOS（未来三年内其将保留现有的独立品牌和营运）与 ESR 整合为一个多面平台，有助巩固 ESR 集团作为亚太区最大的新经济地产平台的地位，资产管理规模达 590 亿美元，并拥有超过 100 亿美元⁸的在建开发项目，以及遍布 10 个国家超过 900 万平方米⁹的开发项目储备，占亚太区生产总值 95% 以上。更为重要的是，集团将在亚太区所有主要市场占据领先地位（首位或次之），并能为客户和资本合作伙伴提供全面的泛亚解决方案。

REITs

ESR 集团作为亚太区最大的 REITs 发起人和管理人，市场份额占比超过 10%¹⁰。受到 REIT 的新法例措施所推动，以及对地产专业和机构性拥有权及管理的需求不断增长，REITs 在中国、韩国及印度等多个主要市场逐渐冒起，ESR 正可充分利用亚太区地产金融化的势头。

集团致力实现所有 ESR 管理的 REITs 的长期增长，其作为发起人将可提供投资于 ESR 强大的地产资产组合之机会，以及财务和营运上的支持。集团的持续承诺和支持将确保其 REITs 尽占优势捕捉最主要的长期趋势，同时实现可持续增长和业务扩张。

可持续发展的新台阶

ARA 和 LOGOS 一直是可持续发展的先驱，是次交易的完成使集团能够进一步加强在环境、社会及管治（“ESG”）方面的领导地位和举措。随着 ESR 集团不断发展壮大，所影响的持份者和社区亦将与日俱增。集团致力确保将 ESG 持续融入到业务及营运的各个方面。于 2021 年 11 月，ESR 和 ARA 分别宣布各自完成 10 亿美元可持续发展挂钩贷款，反映团队对 ESG 及可持续融资的承诺。

沈先生和 Gibson 先生表示：“在 ESR，我们作为一家企业的雄心远超于对卓越财务表现的追求。我们致力通过达致个人、专业和社会价值观的平衡以实现可持续增长——而这些支柱价值观定义并使我们成为一家与众不同的企业。随着我们汇集更多专业人才，并打造一支在各个市场及业务范畴皆拥有深厚经验及专业知识的顶尖及多元团队，我们的员工将继续推动集团长期发展。通过建立一家强大及目标为本的企业，创造面向可持续未来的空间及投资方案，我们将共同引领 ESR 更上层楼。”

顾问

摩根士丹利亚洲有限公司和富而德律师事务所分别担任 ESR 的首席财务顾问和法律顾问。大华银行有限公司则就本次交易向 ESR 提供融资咨询服务。

⁶ 不包括 ESR 基金或目前有记录的现有投资者

⁷ 自 2011 年以来排名前 20 位有限合伙人的全球地产配置（仲量联行独立市场研究、Preqin）

⁸ 截至 2021 年 6 月 30 日

⁹ 截至 2021 年第一季度的 2021-23 年储备项目

¹⁰ 包括 ESR-REIT 及 ARA LOGOS Logistics Trust

Citigroup Global Markets Singapore Pte. Ltd.担任 ARA 的首席财务顾问，而星展银行和华侨银行则担任财务顾问。瑞生国际律师事务所担任 ARA 及其股东的法律顾问。

德意志银行担任华平投资的财务顾问。

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 1,400 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，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。秉承“*面向可持续未来的空间及投资方案*”的宗旨，我们以可持续和具影响力的方式管理企业，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董事总经理

+852 2376 9623 / +852 5506 7719

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

仲量联行的预测、方法及定义：

*亚太区主要物流地产市场的整体潜在市场(TAM)预计从 2020 年的 2,950 亿美元增长到 2030 年的 8,500 亿美元至 10,000 亿美元

- 亚太物流 TAM 按每个市场的优质物流空间（平方米总楼面面积）乘物流空间的平均资本价值（每平方米总楼面面积美元）估算
- 预计 TAM 增长：1) 到 2023 年的增长基于 REIS 的预测。2) 2023 年后的数据是基于成熟市场（下限）和所有市场（上限）的 10 年历史复合年增长率的范围预测
- 地域覆盖范围包括仲量联行监测的所有市场的主要物流设施（澳洲、中国内地、香港特别行政区、印度、日本、新西兰、韩国、新加坡和新兴东南亚）
- 优质资产：优质物流设施通常指现代化空间。现代化物流地产空间的特点包括大幅楼面地板、高楼层、间隔宽敞、现代化卸货平台，以及优良的安全系统和其他增值功能等。不同国家有不同方法和定义来厘定现代化资产。因此，国家之间的现代化和非现代化资产可能无法直接比较
- 其他方法可能会产生不同的结果

*亚太区数据中心市场的 TAM 预计将从 2020 年的 380 亿美元增长到 2030 年的 1,200 亿美元至 1,500 亿美元

- 亚太数据中心的预测整体潜在市场(TAM)是由总兆瓦数预估乘平均资本价值预估计算所得
- 地理覆盖范围包括澳洲、中国内地、香港特别行政区、台湾、印度、日本、韩国、新加坡和新兴东南亚
- 其他方法可能会产生不同的结果

**2030 年生产总值的百分比基于对增长的高水平假设。不同增长假设将导致不同结果。仅属高水平估计。