

ESR 集团着力新经济及轻资产策略，推动实现强大基金管理 EBITDA

主要摘要：

- 受新经济资产管理规模^{1,2} 强劲增长 13% 至 690 亿美元所推动，总资产管理规模^{1,2} 同比增长 9%
- 基于更高的费用收益、强大的成本管控及持续的规模经济，基金管理 EBITDA 同比增长 14%，利润率更高；目前首次占集团总 EBITDA 的 50% 以上
- 集团稳健的新经济出租率维持于 98%³（中国地区除外），资产组合出租面积达 210³ 万平方米，表现强势，加权平均租金增长率亦创新纪录达 10.4%^{3,4}
- 新经济开发项目规模在亚太区高居榜首达 130 亿美元，上半年迅速开展价值达 38 亿美元的开发项目（有望再创历史新高），以充分把握关键市场强劲的客户需求及低空置率所带来的机遇
- 资产负债表强劲，稳健的资产负债率比率维持于 27.6%⁵，持续保持轻资产轨迹，过去 18 个月资产负债表资产出售金额达创纪录的逾 25 亿美元
- 持续为股东带来回报，回馈股东，派发中期股息每股 12.5 港仙（1.6 美仙），相当于股息收益率 2.2%⁶

香港，2023 年 8 月 23 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 2023 年 6 月 30 日止六个月（“2023 年上半年”）的业绩。

在充满挑战的宏观经济背景下，ESR 集团取得具韧性的财务及营运业绩。在新经济资产管理规模^{1,2} 增长的推动下，集团的资产管理规模^{1,2} 继续增长，同比增长 9% 至 1,470 亿美元，新经济资产管理规模增长 13% 至 690 亿美元。值得注意的是，集团的基金管理 EBITDA 增长了 14%，达到 3.29 亿美元，在更高的费用收益、严格成本管理及更广泛的规模经济的支持下，基金管理 EBITDA 利润率由 2022 年上半年的 78% 上升至创纪录新高的 82%。撇除奖励费的影响，基金管理 EBITDA 同比增长 19%。最重要的是，从基金管理 EBITDA 的增长可见证，集团继续成功实施轻资产转型，同比增长 14%，占其总分部 EBITDA 的 55%（与首次公开发售时的 25% 以下相比）。鉴于集团报告以美元为单位，外币汇率换算继续面临日圆、人民币及其他主要亚洲货币持续疲软的影响。

整体收益由 2022 年上半年 4.32 亿美元增加 5%至 2023 年上半年 4.55 亿美元，而 EBITDA⁷ 及 PATMI⁸ 分别为 5.50 亿美元及 3.04 亿美元。EBITDA 及 PATMI 总额同比下降原因是新经济投资及开发分部的公允价值收益下跌以及数项已订约资本循环活动预期将于本年度下半年结束导致缺少 2022 年上半年确认的一次性收入及收益。此外，PATMI 受基本利率增加导致的利息开支增加影响。

	2023 年上半年	2022 年上半年	差异 (%)
资产管理规模 ^{1,2} (十亿美元)	147	135	9%
费用相关资产管理规模 ⁹ (十亿美元)	78	71	10%
收益 (百万美元)	455	432	5%
基金管理 EBITDA (百万美元)	329	288	14%
EBITDA ⁷ (百万美元)	550	670	(18%)
PATMI ⁸ (百万美元)	304	412	(26%)

ESR 主席 Jeffrey Perlman 表示：“尽管宏观环境相当具挑战性，长期利率仍存在不明朗因素，但集团已做好充分准备以应对不断变化的环境。凭借领先的新经济业务，我们在发展核心基金管理分部方面取得显著进展，并日渐实现经扩大平台的规模经济。我们的基金管理 EBITDA 目前占集团总 EBITDA 的一半以上，实现集团的一个重要里程碑。当 ESR 在约四年前上市时，我们是一家重资产企业，当时我们的基金管理部门贡献总 EBITDA 不足 25%。我们在关键垂直领域的强大基金往绩纪录及最佳管理团队已赢得全球资本合作伙伴的信任，而此持续推动我们的基金管理迈向新高。”

ESR 集团联合创始人兼联席首席执行官沈晋初及 Stuart Gibson 表示：“我们的核心新经济业务继续表现出色。在我们现有投资组合中空置率接近零及租赁面积表现强势的背景下，上半年我们继续加快开展开发项目的步伐，并有望再破纪录。我们的开发项目规模（亚太地区最大）再创历史新高，同时我们的开发利润率继续保持稳健。如今，随着利率的大幅变动，我们正以长期以来可见的最具吸引力的回报率来承保项目。

我们亦继续加速我们的轻资产轨迹，在过往 18 个月资产出售逾 25 亿美元，包括减少我们在中国的资产负债表风险。作为我们轻资产策略重点的一部分，我们近期宣布成立了 ESR 在中国市场中迄今为止规模最大的人民币核心基金，总投资规模达人民币 100 亿元，将由 ESR 的资产负债表拨付人民币 23 亿元。我们亦正处于监管审批的最后阶段，以将我们的首个基础设施证券投资基金上市，该基金由我们的资产负债表中的投资组合拨付。自 2022 年 1 月以来，我们已出售 11 亿美元的中国资产负债表风险敞口，预计至 2023 年底将再出售 8 亿美元。

最重要的是，我们的资产负债表仍然资本充足，流动资金强劲，我们乐观地认为，集团在此环境中处于有利地位，能够在我们的三大核心增长支柱：新经济、另类投资及房地产投资信托基金下，利用机会进一步扩大 ESR 的业务。”

专注为股东带来可持续的价值

符合 ESR 于 2022 年上半年制定的可持续股息政策目标，ESR 董事会建议派发截至 2023 年 12 月 31 日止财政年度的第三次中期股息每股 12.5 港仙（约每股 1.6 美仙）相当于 2.2%⁸ 的股息收益率，金额约 7,000 万美元，将于 2023 年 9 月 29 日派发给股东。

此外，股份回购总额为 7,100 万美元（或市值的 1%），相当于每股资产净值提升 0.02 美元。鉴于当前的市场状况及交易水平，集团预计将在股份回购方面保持活跃。

基金管理收入实现双位数增长，利润率提高

在其资本合作伙伴的大力支持下，ESR 集团的基金管理业务继续录得强劲业绩。与费用相关的资产管理规模⁹ 同比增长 10%，达到 780 亿美元。基金管理 EBITDA 增长 14% 达到 3.29 亿美元，反映费用产生的资产管理规模、开发项目动工、奖励费的增长以及严格成本管理带来的经常性费用收益增加。

集团继续看到来自全球机构投资者的强劲资本流动，彼等正在寻求战略性地重新平衡其进入新经济行业的投资组合。集团通过新设及增资 15 个基金及授权筹得 20 亿美元（约 80% 集中于新经济）。随着利率开始稳定，集团仍处于有利位置，可在未来六个月内加速融资。

2023 年上半年的主要集资承担包括就 ESR 数据中心基金（ESR 数据中心基金 1）进一步增资 3 亿美元，该基金由八个项目组成，其中包括 560 兆瓦的开发项目及大量额外储备项目。ESR 亦与印尼投资局（Indonesia Investment Authority）及 MC Urban Development Indonesia 建立战略合作伙伴关系，在印尼开展开发项目。

集团拥有 193 亿美元的待投资金额，可供调配至新投资，其中三分之二于新经济。

对新经济的加倍投资正带来回报，整体营运业绩强劲

ESR 出租了 210 万平方米的空间³，2023 年上半年整个投资组合的加权平均租金上涨超过 10%^{3,4}，使集团有望打破 2022 年的历史纪录。北亚的租赁势头持续强劲，2023 年上半年新增租赁及续租面积接近 100 万平方米。

在亚太地区电子商务增长的刺激下，新经济分部继续推动对大型现代化物流空间的需求，占 2023 年上半年新签订租约的 72%。

以租金收入而言，集团的前 10 名租户中，有 9 名为电子商务或第三方物流公司。

在 2023 年上半年，集团的整体出租率为 92%³。除中国以外，集团物业出租率达 98%³，当中澳洲/新西兰、印度、日本及韩国近乎悉数租出。尽管中国于 COVID 疫情过后的复苏较预计慢，集团一直精心挑选在中国的投资组合，约 85% 资产位于具有长期增长潜力的 1 线及 1.5 线城市。长三角地区及大湾区主要经济中心地区的需求依然强劲，分别受到可再生能源行业及跨境电子商务活跃活动的推动。

集团按收入划分的加权平均租约到期日（“WALE”）目前为 4.7 年³，而约有 29% 租约将在未来 18 个月到期。在集团所经营的多个市场上，供应相对疲弱，而通货膨胀攀升，使其处于有利的位置，从租金超速增长中获益。

我们的大型新经济开发项目规模支持资产管理规模持续内部增长

截至 2023 年 6 月 30 日，ESR 在其物业组合拥有逾 2,740 万平方米的开发项目储备建筑面积，包括逾 640 万平方米可供未来开发的可观土地储备。

集团的开发项目动工在 2023 年上半年实现创纪录的 38 亿美元，同比增长 9%，较过去 12 个月增长 68 亿美元。集团在 2023 年上半年完成开发项目竣工达 22 亿美元，在过去 12 个月的基础上完成 57 亿美元的开发项目，证明其大规模交付能力。迄今为止，集团拥有 130 亿美元在建开发项目，规模为亚太地区最大，为集团未来费用收入提供可见性。超过 90% 的开发项目规模重点关注 ESR 主要市场的一线门户城市，而逾 70% 的在建项目计划于 2024 年至 2026 年间竣工。

除物流外，于 2023 年上半年，开展项目近 20% 来自数据中心，集团预计全年在东京、大阪及首尔等主要门户市场开展的数据中心项目价值将达 15 亿美元。

此外，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及带动未来费用收入及开发利润增长：

- 集团正在日本大阪都市圈分期开发 ESR Kawanishi Distribution and Techno Park，该项目为一个总值 15 亿美元、占地 505,281 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。
- 在韩国，集团正在大釜山地区开发一个 8 亿美元的物流园区—釜山新港，占地 685,475 平方米，该地区是韩国最大的货柜码头，按吞吐量计为世界第六大港口。
- 集团亦已开始加强数据中心的发展，在日本及韩国建立了两个数据中心，总计 155 兆瓦，并已拨入 ESR 数据中心基金。
- LOGOS Consortium 目前正在将澳洲最大规模的多式联运物流区—悉尼西南部的莫雷班克 (Moorebank) 多式联运区 (MIP) 开发成优质工业物业及基础设施，其中包括初步批核的 850,000 平方米的仓储项目，毗邻主要铁路联运设施。完全开发后，MIP 的估计价值将达至 42 亿澳元。
- LOGOS 与澳洲亚马逊及 AustralianSuper 合作，在澳洲墨尔本的 AustralianSuper 旗下的 Craigieburn Logistics Estate 开发第二个亚马逊机器人配送中心。该设施预计将于 2025 年竣工，面积将超过 209,000 平方米，分为四层，使其成为澳洲史上最大的仓库，由先进的机器人技术赋能。这两笔交易巩固 ESR 及其附属公司 LOGOS 作为澳洲“首选开发商”的地位。

在 2023 年上半年，主要的开发项目包括 ESR 首驻泰国占地 253,000 平方米的亚洲工业园区 Suvarnabhumi 以及日本大阪的 50 兆瓦京阪奈数据中心等。于同期，集团完成了大型标志性物流资产，包括日本大东京 ESR 横滨幸浦配送中心二期及 ESR 东扇岛配送中心、韩国平泽物流园区，以及中国成都市青白江冷链工业园区及沈阳华隆物流园区等。

稳健的资产负债表及强大的流动资金以把握新经济机遇

ESR 拥有稳健的资产负债比率，为 27.6%，资产负债表表现强健，拥有 30 亿美元的现金流动资金、已承诺且未提取债务融资贷款能力，足以支付未来三年的总贷款还款，无需进行进一步资本回收。随着 2023 年 6 月 30 日后公布的已订约资产出售，集团的资产负债比率将减少 170 个基点至 25.9%。集团的活跃基金中亦拥有近 193 亿美元的待投资金额，其中 127 亿美元来自新经济公司。

此外，鉴于利率上升，集团扩大及使其资金及资本结构多元化，此对于推动集团的长期增长至关重要。

- ESR 于 2023 年 3 月获株式会社日本格付研究所 (Japan Credit Rating Agency, Ltd) 首次评为“AA-”投资评级，展望稳定。
- 于 2023 年 6 月，ESR 推出两批以日元计值的固定利率票据，(i)发行 200 亿日元于 2026 年到期的 1.163%固定利率票据；及(ii)发行 100 亿日元于 2030 年到期的 1.682%固定利率票据，均为根据其 20 亿美元多币种债券发行计划进行。

集团持续进行资产回收，自 2022 年 1 月其资产负债表出售资产逾 25 亿美元至 ESR 管理的基金，达其过往年度目标的三倍，当中特别专注于从所选中国资产负债表资产变现收益。集团致力于并有望在 2023 年实现超过 10 亿美元的资产出售。

此外，集团仍然非常专注于其轻资产策略，截至 2023 年 6 月 30 日的平均共同投资比例为 7.4%，显著提高集团的有形股本回报率，同时维持集团整体雄厚的资金实力。

以三大增长支柱为基石聚焦业务转型及简化

在推动集团整体的业务转型及简化以实现长期股东价值的过程中，集团已取得以下成果：

- ARA 与 LOGOS 的整合已基本完成，节省 2,500 万美元成本。集团预计 2024 年全年进一步整合 LOGOS 的各个范畴，从而创造更多协同效应。
- 集团已与各方进行多次讨论，以简化早前被确定为非核心资产出售的业务。已确定高达 7.5 亿美元的非核心资产出售，并计划将资金重新部署至核心增长领域。在有进一步讨论进展时，集团会适时向市场作出公布。
- 如上所述，集团有望在 2023 年出售超过 10 亿美元的资产负债表资产，待本年稍后基础设施证券投资基金 (“C-REIT”) 成功上市后，本集团预期获得更大的上升空间。
- 截至 2023 年上半年末，集团在资产负债表上承接的开发项目现已大幅减少至 4%，为集团未来提供更大的财务灵活性。

围绕新经济增长支柱，ESR 数据中心基金近期与另一家全球大型投资者共同将基金规模扩大至 13 亿美元，而集团已通过战略性入股 BW Industrial 以巩固其于越南的地位。该基金为一个不断成长的开发平台，ESR 亦通过向该合资经营企业提供一流的开发、租赁及其他基金管理服务来赚取费用收入。集团亦继续推进其首间生命科学公司。

加速对可持续未来的积极影响

集团近期发布了 ESG 2030 年发展蓝图，该发展蓝图乃建立于 2020 年 11 月发布的 2025 年发展蓝图的基础上及取得重大进展的情况下。该发展蓝图重申 ESR 致力于加速三大关键支柱长期可持续发展的承诺，并在 ESG 框架下制定了既定目标 — 为内部及外部持份者创造一个安全、给予支持及包容且以人为本的环境；开发及维护可持续且高效的资产组合；及提供卓越的企业绩效，实现持续、平衡的增长。

在社会范畴方面，集团持续提升工作场所的多元化、公平性及包容性，维护雇员健康与安全，促进小区发展。截至 2023 年 6 月，集团的女性比例约为 45%，集团亦拥有零 ESR 员工事故死亡率。为积极回馈当地小区，集团亦为所有雇员实施义工假，以支持集团的小区发展工作。

在环境方面，集团仍然致力于通过开发及维护可持续且高效的建筑来实现环境管理，其中部分建筑配备电动车充电站。新增 15 兆瓦屋顶太阳能发电容量已按计划安装，集团预计今年将大幅增加现场可再生能源发电量。随着人民币收益基金下的选定资产提供更多屋顶空间，上述计划将进一步加速，将为达至 2030 年实现 1,000 兆瓦的整体目标作出贡献。此外，其已竣工直接管理资产组合中约 39% 已获 LEED、WELL 及 NABERS 等可持续发展建筑认证及评级。作为承诺转型为低碳组织的一部分，集团现正制定净零碳策略及脱碳蓝图。

集团致力维持最高标准的企业管治，以确保问责制、透明度、公平性及诚信度。作为签署联合国支持的负责任投资原则 (UN PRI) 的组织，集团截至 2023 年 8 月已完成七笔与可持续发展相关的贷款，金额约 40 亿美元，加强了其在可持续融资领域的领先地位。集团亦继续因其稳健及堪称典范的 ESG 披露实践而备受认可，并在多个 ESG 基准及全球评级 (如 GRESB、MSCI 及 Sustainalytics) 中获得杰出的排名。

随着集团引领转型至更具包容性、低碳及具气候适应能力的未来方向，其 ESG 2030 发展蓝图及经提升的集团 ESG 政策将更专注于作为经扩大集团推动 ESG 向前发展的工作。

展望未来

集团仍坚定不移地追求其核心新经济重点，此亦支撑其另类投资及不动产投资信托业务的增长。公司面向新经济的主要长期宏观趋势：物流及数据中心领域的电子商务及人工智能；生命科学领域的生物技术及生物制药进展；以及基础设施/可再生能源脱碳进程。该等为资本合作伙伴需求未得到满足的领域，尤其是在整个亚太地区市场更甚。

沈晋初及 Stuart Gibson 续表示：“集团正凭借强大的执行力应对充满挑战的外部环境，继续保持我们的轻资产发展轨迹及审慎的资本管理，坚定不移地致力于实现有韧性的长期盈利增长。这首先要从地理位置优越的优质项目及资产开始，该等项目及资产支持有吸引力的成本开发收益率、高出租率及长期租金增长，为其资本合作伙伴提供具吸引力的回报。支持现有及新不动产投资信托基金将继续成为集团资本合作多元化策略的一部分，并得到不动产投资信托基金立法的支持，有关立法将继续在亚太地区开辟新市场及机遇。

尽管我们在集团经营的多个地区均拥有最大市场份额，但我们仍处于充分发挥其经扩大平台的潜力及其提供的规模经济的早期阶段。最近，Josh Daitch 晋升为首席投资官，而 Matthew Lawson 则晋升为首席运营官，我们在业务简化及转型目标方面正取得切实进展。我们正执行成本节约措施，正减少资产负债表的负担。尽管环境并不十分有利，但我们正与各方就数项非核心资产进行多次讨论，而为了保持资产价值，我们不会急于出售资产。

我们继续对未来保持乐观积极。尽管大量资本仍处于观望状态，但我们在新交易中见证近期最令人兴奋的承包回报。ESR 的多元化综合开发及基金管理平台以其经验丰富的国内团队为基础，处于有利地位，能够利用该等机会为其资本合作伙伴及投资者带来长期回报。”

注

¹ 基于 2023 年 6 月 30 日之外币汇率。

² 包括联营公司报告的资产管理规模，以及在杠杆基础上假设私募基金未催缴资本承担之价值。

³ 仅限稳定新经济资产。不包括上市不动产投资信托基金及联营公司。

⁴ 按每个有关国家的资产管理规模加权。

⁵ 债务净额/资产总值。

⁶ 基于2023年8月22日之收市价11.50港元；按全年基准。

⁷ 指EBITDA，其中不包括股份酬金开支，且于2022年亦不包括与ARA收购有关的交易成本。

⁸ 指PATMI，其中不包括与收购ARA产生的无形资产有关的摊销（扣除税项）、股份酬金开支，且于2022年亦不包括与ARA收购有关的交易成本。

⁹ 与费用相关的资产管理规模不包括联营公司的资产管理规模和杠杆未催缴资本。

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，总资产管理规模约为 1,500 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 作为亚太区最大的不动产投资信托基金发起人及管理人，总资产管理规模达 460 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。

传媒联络

吴嫦意

集团企业事务高级总监

+65 6972 2192

kathleen.goh@esr.com

投资者关系

陈淑君

集团投资者关系负责人

+65 6601 9361

marilyn.tan@esr.com