

在强劲运营表现支持下，ESR 集团实现资产管理规模及基金管理 EBITDA 增长

主要摘要：

- 基金管理 EBITDA¹ 录得破记录的 5.79 亿美元，占集团总分部 EBITDA 近 60%；扣除奖励费后，基金管理 EBITDA¹ 按年增长 8.9%
- 新募资 75 亿美元后，总资产管理规模^{3,8} 及费用相关资产管理规模^{2,3} 分别增长 7.3% 至 1,561 亿美元及按年增长 6.3% 至 811 亿美元
- 稳健的新经济出租率^{4,5} 维持于 98%（中国地区除外），资产组合出租面积达破纪录的 530 万平方米⁴，并录得强劲的租金增长率^{4,6} 14.3%（中国地区除外）
- 持续大规模开发及交付高价值项目，其中开发项目动工达 63 亿美元，开发项目竣工达 42 亿美元
- 透过出售 ARA 私募基金业务成功执行其非核心出售计划；其他出售继续进行，目标为出售金额达 7.5 亿美元
- 计划于未来十二个月向 ESR 管理公司出售 15 至 20 亿美元的资产负债表资产，以提升经常性费用收益及降低杠杆
- Starwood Capital 近期的巨额投资进一步巩固 ESR 的市场领导地位
- 持续着重股东回报，派发末期股息每股 12.5 分钱港币（1.6 分钱美元），相当于股息收益率 2.9%

香港，2024 年 3 月 21 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 12 月 31 日止年度（“2023 年度”）的全年业绩。

尽管面对充满挑战的宏观经济环境（包括利率环境的重大变动及历来最疲弱的募资环境之一），凭借费用相关的资产管理规模^{2,3} 增加及稳健的运营基本面，ESR 在亚太区的综合基金管理及开发平台实现了基金管理盈利的增长。

于 2023 年 12 月末，费用相关的资产管理规模^{2,3} 按年增长 6.3% 至 811 亿美元，而总资产管理规模^{3,8} 增长 7.3% 至 1,561 亿美元。

集团于 2023 年度的基金管理 EBITDA¹ 按年增长 2% 至创纪录的 5.79 亿美元。扣除奖励费后，基金管理 EBITDA¹ 按年增长 8.9%。符合集团的轻资产转型，基金管理 EBITDA¹ 目前占 ESR 总分部 EBITDA 近 60%，较 2019 年首次公开发售时上升 21%。基金管理费收入自 2020 年以来按三年间复合年增长率 57% 增长。集团于过去数年在亚太区的业务已高度多元化，其中北亚（日本及韩国）、印度 / 东南亚及澳洲及新西兰为目前的三大地区，分别占费用收入的 36%、22% 及 21%。

集团的收益由 2022 年度的 8.21 亿美元增加 6%至 2023 年度的 8.71 亿美元。EBITDA⁹ 及 PATMI¹⁰ 按年下跌，乃由于利率环境出现重大变动，导致各主要市场的公允价值收益下跌及利息成本上升的影响所致。

	2023 年度	2022 年度	差异 (%)
资产管理规模 ^{3,8} (十亿美元)	156.1	145.5	7.3%
费用相关资产管理规模 ^{2,3} (十亿美元)	81.1	76.3	6.3%
收益 (百万美元)	871	821	6.1%
基金管理 EBITDA ¹ / 撇除奖励费 (百万美元)	579 / 397	568 / 365	1.9% / 8.9%
EBITDA ⁹ (百万美元)	885	1,152	(23.1%)
PATMI ¹⁰ (百万美元)	400	655	(38.8%)

就业绩而言，ESR 集团联合创始人兼联席首席执行官沈晋初及 Stuart Gibson 表示：“尽管面对加息环境及地缘政治紧张局势加剧等严峻挑战，我们对 2023 年的执行力感到满意。透过集中执行，我们于过去 12 个月达成 3 项核心优先事项，包括 (i) 加强我们于新经济的市场领导地位，其中开发项目动工逾 60 亿美元，开发项目竣工逾 40 亿美元、(ii) 透过近期出售 ARA 私募基金业务进一步简化及精简业务及 (iii) 提升资产管理规模及基金管理 EBITDA，目前已占分部 EBITDA 近 60%。我们在募资方面继续以一流的产品脱颖而出，包括于 2023 年在中国成立迄今为止规模最大的人民币收益基金及近期在韩国推出首个 20 亿美元的旗舰开放式物流核心基金。作为全面综合开发商及基金管理平台，我们已准备好通过在价值链上提供全套解决方案及产品平台，满足不同资本合作伙伴的需求，从而推动经常性费用增长。虽然过去 18 个月的交易活动沉静，我们预期交易活动将于 2024 年有所回升。”

联席首席执行官进一步表示：“在运营方面，新经济需求支持我们破记录的出租活动，让我们在几个关键市场接近满租，其中亚太地区（中国地区除外）录得双位数续租率。此外，我们亦拥有大量高价值开发项目，其中数据中心的贡献将随着生成式 AI 崛起加快增长。”

此外，我们继续坚持轻资产方针，包括减少在中国的风险敞口。我们计划于未来十二个月出售 15 至 20 亿美元的资产负债表资产。与此同时，LOGOS 业务的持续整合进展良好。整合将有助实现额外的协同效应，加强股东价值创造。”

专注为股东带来可持续的价值

符合 ESR 于 2022 年上半年制订的可持续股息政策目标，ESR 董事会建议宣派截至 2023 年 12 月 31 日止财政年度的末期股息每股 12.5 分钱港币（约每股 1.6 分钱美元），相当于 2.9%的股息收益率⁷，总额约 6,700 万美元，将于 2024 年 6 月 28 日派发予股东。

在充满挑战的环境中稳健募资

尽管行业募资氛围连续两年疲软，集团与其资本合作伙伴紧密合作，募资达 75 亿美元。2023 年度的主要募资承担及计划包括：

- ESR 在中国迄今为止规模最大的人民币收益基金，其中该基金将从 ESR 的资产负债表中装入资产组合
- ESR 数据中心基金（ESR 数据中心基金 1）进一步增资至 13.5 亿美元，开发项目储备达 575 兆瓦
- LOGOS 的绿色数据中心基金将投资于亚太区的量身订造数据项目，已确定的开发项目储备为 350 兆瓦

于 2024 年首季度，集团成功募资约 10 亿美元。当中包括集团于韩国的首个永续开放式物流核心基金，基金持有 7 个优质甲级物流仓库的初始资产组合，总值约 20 亿美元，为发展基金 1 的投资者实现了超过 25% 的净内部收益率及 3.5 倍权益乘数，巩固了良好的业绩记录。

于 2023 年 12 月 31 日，集团拥有达 239 亿美元的大量待投资金额（其中超过 135 亿美元专注于新经济），可在资产定价方面日趋有利、开发回报不断提升的情况下代表投资者进行部署。

资产负债表优化

ESR 已透过资产负债表银团化推进其轻资产策略，其中大中华地区为其持续出售及银团化工作的重点。我们有望完成总值逾 5 亿美元的公布交易，并订立目标于未来 12 个月额外完成 15 至 20 亿美元的交易。该等向 ESR 管理公司的出售资产计划，连同已公布的非核心资产出售预计将使集团的中期资产负债比率降至集团历史目标资产负债比率 20-30% 的低水平。资产负债比率下跌所节省的利息可用于潜在分派或提供资金用于未来股份回购。

聚焦业务转型及简化

集团聚焦关注新经济，于 2023 年确定高达 7.5 亿美元的非核心资产出售。2024 年 3 月，集团宣布出售 ARA 私募基金业务，是次交易为战略中的重要里程碑，其他非核心资产出售亦正循序渐进。

集团亦致力于本年度余下期间进入整合 LOGOS 的最后阶段。成功整合将结合澳洲 / 新西兰的业务，成为澳洲及新西兰最大的新经济开发商及第二大新经济管理公司（按资产管理规模及未催缴资本部署计算）。此举亦将以补充资金及策略创造更多规模效益。迄今为止，ARA 业务整合已实现 3,500 万美元的成本协同效应，预计在 2024 年度及 2025 年度，全面整合的亚太新经济平台将进一步实现收益及成本协同效应。

具韧性的经营绩效及持续多元化

集团的新经济资产的运营基础仍然强劲，2023 年集团租赁面积达破记录的 530 万平方米⁴。于 2023 年 12 月 31 日，集团的新经济资产出租率^{4,5}保持于 91% 以上（中国地区以外为 98%）。集团录得租金增长率约 8.2%（中国地区以外为 14.3%）^{4,6}。澳洲及韩国的租赁录得最高租金增长率，年内达约 19.5%。此增长大大缓解了澳洲及韩国资产的资本化率扩张，惟具较长加权平均租约到期日（“WALE”）者除外。集团一直严格挑选中国的资产组合，其中近 70% 的稳定资产位于长三角地区及大湾区的主要经济中心，当地需求分别受可再生能源行业及跨境电子商务的频繁活动所推动。

集团保持着交错的租赁到期情况，WALE（按收入划分）为 4.6 年⁴。

大型新经济开发项目助推未来收益增长

于 2023 年 12 月 31 日，ESR 在其物业组合拥有逾 2,450 万平方米的开发项目储备建筑面积，包括约 700 万平方米可供未来开发的可观土地储备。集团在严峻环境下稳健进行开发项目，于 2023 年度的动工及竣工项目分别达 63 亿美元及 42 亿美元。由于 ESR 于 2023 年度大大放缓中国内地新开发项目的步伐，故当中仅 2% 的开发项目位于当地。开发项目竣工中，61% 主要位于澳洲、日本及韩国，30% 则位于中国内地。

在建开发项目同样分散，当中 52% 为日本、韩国及澳洲 / 新西兰的项目，26% 位于印度 / 东南亚及香港，而数据中心则占总额的 13%。集团约 90% 的项目预计于 2024 年度至 2027 年度期间竣工。由于集团开发更多包括数据中心项目在内的大型多层或多期项目，为集团未来费用收入奠下良好根基。

ESR 强大的开发项目储备包括多个标志性项目，将于市场上树立新标杆，并带动未来费用及开发利润增长：

- 预期数据中心对集团的贡献将会持续上升，占 2023 年度开发项目动工的 24%。待 8 个工地竣工后，本集团将拥有 575 兆瓦项目（包括位于香港及印度的 100% 预租工地）。此外，集团的土地及项目储备将贡献容量超过 1 吉瓦。
- 于澳洲及新西兰，LOGOS 目前正在当地开发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)，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，能使用澳洲的铁路基础设施。完全开发后，MIP 的估计价值将达至 42 亿澳元。LOGOS 亦正与澳洲亚马逊及 AustralianSuper 合作，在墨尔本开发第二个亚马逊机器人配送中心。ESR 澳洲及 Toll Group 已承诺投资约 4.2 亿澳元于 ESR 澳洲 Westlink 工业园内的新一代零售配送及仓储中心，而 Toll 已承诺承租该设施 10 年。
- 在日本，集团抓紧策略机会及投资者兴趣所带来的机遇，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 500,000 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的持续扩张。
- 韩国的租赁需求仍然强劲，但战略性地段的供应有限。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，项目占地 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。
- 东南亚为未来十年的重大增长市场，集团已将业务拓展至泰国，正在开发面积为 253,000 平方米的素万那普亚洲工业园，亦已动工兴建 Advanced Energy（于纳斯达克上市）位于 ESR 亚洲林查班工业园区内的旗舰厂房开发项目。

积极主动的资本管理

积极资本管理策略有效确保拥有充足流动资金，现有现金及未提取融资合共为 25 亿美元。此外，于年内，本集团成功透过从多间海外银行获得的 12 亿美元多币种循环信贷融资分散其资金来源。虽然于 2023 年 12 月 31 日年结日的资产负债比率为 30.7%，但早前宣布的 2023 年交易一旦完成，所得款项将用于偿还债务，资产负债比率将有望降低。集团将在中期降低其资产负债比率至目标资产负债比率 20 至 30% 的低水平。

集团已于年内扩大及使其资金及资本结构多元化：

- 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 9 月获中国诚信（亚太）信用评级有限公司（中国内地最大评级机构之一）评为“AAA”（展望稳定）评级
- 于 2023 年 7 月推出两批以日圆计值的固定利率票据，(i)200 亿日圆于 2026 年到期的 1.163%固定利率票据；及(ii)100 亿日圆于 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发行
- 于 2023 年 7 月取得可持续发展 / 绿色相关贷款 40 亿美元及清偿 300 亿日圆的以日圆计值固定利率票据，从而更优化债务货币组合，其中以美元计值贷款减少至占 2023 年末债务总额的 17%，从而使加权利率成本由截至 2023 年上半年的 5.6%下降 30 个基点至 2023 年度的 5.3%

为打造可持续发展的未来而奋进

ESR 的宗旨为面向可持续未来的空间及投资方案。此将推动集团以更可持续及具影响力的方式管理，并关注公司作为主要持份者的环境及社区。

集团在实现 2023 年 5 月刊发的环境、社会及管治 2030 发展蓝图所设定的目标方面取得了重大进展。该发展蓝图强调集团在环境、社会及管治框架下的三大支柱—“为内外部持份者创造安全、具充足支持和包容的以人为本环境”；“开发并维护可持续且高效的物业组合”；“创造卓越的企业管治表现，以实现持续均衡增长”，以加强协同效应及加快长期可持续增长的承诺。

在社会范畴方面，集团继续倡导工作场所的多元化、公平性及包容性，维护员工健康及安全，推动员工参与及扩大社区投资。于 2023 年末，集团的女性占比约 45%。集团继续在三个重点领域推展社区投资工作，包括“加强社会复原力、健康及福利”、“促进教育及提高技能”以及“保护环境”。

集团致力于开发及维护可持续的高效建筑，提高可持续建筑的认证和评级。于 2023 年末，集团在资产组合安装 110 兆瓦的屋顶太阳能发电容量及 850 多个电动汽车充电站。作为集团向低碳未来过渡的努力的一部分，集团已开展协同合作，包括在某些情况下与租客合作。在 ESR 已竣工的直接管理资产组合中，约 42%已获得 LEED、WELL 及 NABERS 等可持续发展建筑认证及评级。

从管治的角度而言，集团致力于坚持最高的企业治理标准，以确保其所有业务的问责制、透明度、公平性和诚信度。在过去一年，集团开始准备 2024 年其首份联合国支持的负责任投资原则（UN PRI）报告。为加强集团在可持续融资领域的领导地位，截至 2023 年末，集团共完成 7 笔与可持续发展相关的贷款，总价值约 40 亿美元。集团亦继续因其稳健的 ESG 披露实践而备受认可，并维持在多个 ESG 基准及全球评级（如 GRESB、MSCI、Sustainalytics 及 ISS）的排名。

附注

¹ 基金管理 EBITDA 不包括分占若干联营公司的金融衍生资产公允价值。

² 管理费收入相关资产管理规模不包括联营公司的资产管理规模及杠杆未催缴资本。

³ 基于 2023 年 12 月 31 日之外币汇率。

⁴ 仅限新经济资产；不包括上市房地产投资信托基金及联营公司。

⁵ 仅限稳定新经济资产。

⁶ 按各国家各自的资产管理规模加权。

⁷ 基于 2024 年 3 月 20 日之股份收市价 8.73 港元。

⁸ 总资产管理规模包括联营公司呈报的资产管理规模，以及在杠杆基础上假设私募基金及投资公司未催缴资本承担之价值。

⁹ 指 EBITDA，不包括股份酬金开支、分占若干联营公司的投资物业、以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产及金融衍生资产的公允价值，以及非核心业务的减值亏损；及于 2022 年亦不包括与 ARA 收购相关的交易成本。

¹⁰ 指 PATMI，不包括与 ARA 收购相关的无形资产摊销（扣除税项）、有关 ARA 的股份酬金开支、分占若干联营公司的投资物业、以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产及金融衍生资产的公允价值，以及非核心业务的减值亏损；及于 2022 年亦不包括与 ARA 收购相关的交易成本。

¹¹ 基于土地储备等开发项目储备。

关于 ESR

ESR 是由新经济驱动的亚太区最大不动产管理公司，以及全球最大的上市地产投资管理公司之一。我们管理的费用相关资产超过 800 亿美元，全面一体化的基金管理和开发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，并涉足欧洲和美国。我们通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。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