



ESR 集团在中国境内的仓储物流 REIT 获中国证监会批复

中航易商仓储物流 REIT 的优质物流资产战略布局在昆山市，该地区临近上海，在物流网络“最后一公里”战略中拥有重要的地位

中航易商仓储物流 REIT 已对接几家战略投资者，包括金融机构和证券公司
中航易商仓储物流 REIT 将为加速资本循环提供新的渠道

上海/香港，2024 年 6 月 24 日 — ESR 集团（易商）（“ESR”或“公司”，连同其附属公司统称“集团”；香港联交所股票代码：1821）今天宣布，中国证券监督管理委员会网站显示，中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（“中航易商仓储物流 REIT”）上市申请已获得批复。ESR 集团（易商）是中航易商仓储物流 REIT 的原始权益人，中航基金管理有限公司（“中航基金”）是基金管理人，招商证券股份有限公司担任本次发行的财务顾问。作为中航易商仓储物流 REIT 的原始权益人以及运营管理机构，ESR 集团（易商）拥有庞大的管理资产规模和在建开发项目，能够提供更加丰富的扩募储备资产。ESR 集团（易商）在中国管理超过 170 项资产，总资产管理规模超过 307 亿美元，总建筑面积约 1,490 万平方米。值得一提的是，ESR 集团（易商）在中国地区所拥有的经营稳定的资产，近 70%分布在长江三角洲和大湾区的主要经济中心地区，这些地区在可再生能源和跨境电商行业蓬勃发展的推动下，拥有的强劲且稳定的需求。

中航易商仓储物流 REIT 拟发行规模约为 24.38 亿元人民币，本次发行 ESR 集团（易商）将会认购 34%的份额，其余的 66%份额将由战略投资者、机构和个人投资者认购。中航易商仓储物流 REIT 已对接几家战略投资者，包括金融机构和证券公司。此外，上市后基金 2024 年和 2025 年的预计年化现金分配率分别为 4.50%和 4.62%。

中航易商仓储物流 REIT 基础设施资产由富莱德昆山物流园一期、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆山物流园三期三个仓储物流园组成，位于江苏省昆山市，具有良好的基础设施及配套，距上海约 45 分钟车程，在物流网络“最后一公里”战略中拥有重要的地位，背靠中国最大的消费市场之一，区位优势明显。三个物流园项目（统称为富莱德昆山物流园）整体总面积超过 426,000 平方米。其中，一期总建筑面积超过 135,000 平方米，二期总建筑面积超过 85,000 平方米，富莱德三期总建筑面积更是超过 206,000 万平方米，是三期中面积最大的一期。这三项资产表现均非常稳定，过去五年平均出租率超过 90%，且客户主要为物流、电子商务和快速消费品等领域的跨国品牌。ESR 集团自 2011 年开始开发建设江苏富莱德物流园，开创性地将其打造成四层物流仓库，旨在为租户提供一流的物流设施。中航易商仓储物流 REIT 上市后，ESR 集团的子公司——上海易之商企业管理服务有限公司将继续管理这三个资产项目。

ESR 集团联合创始人兼联席首席执行官沈晋初表示：“对于中国证监会批准 ESR 集团的首支公募 REIT 注册上市，我们深感荣幸。中航易商仓储物流 REIT 为集团在亚太地区持有

的永续资本工具注入了新的血液，并丰富了集团向中国机构及个人投资者所提供的投资产品类别，使得我们能够以公开上市、且不乏流动性的形式，为中国欣欣向荣的物流地产行业添砖加瓦。”

ESR 集团联合创始人兼联席首席执行官 Stuart Gibson 补充道：“中航易商仓储物流 REIT 获批准且即将上市，为集团开启了激动人心的成长新篇章，巩固了我们作为 REITs 管理机构在亚太地区的领先市场地位，并为我们在物流和工业领域的现有 REITs 家族增添了新的成员，此前我们已经拥有在新加坡上市的 E-LOG 和在韩国上市的 ESR Kendall Square REIT。REIT 是支撑集团在中国市场发展雄心的重要支柱，其拓宽了集团加快资本循环的渠道。中航易商仓储物流 REIT 旗下的三个资产项目是集团在中国最好的资产。我们坚信，集团旗下的资产组合可以进一步提供额外的资产以推动集团公募 REIT 的发展壮大，而中航易商仓储物流 REIT 为这后续的发展奠定了坚实的基础，并为集团与中国境内金融机构和投资者的合作带来了更多机会。在中国，消费的强劲增长保证了仓储物流项目的高出租率，这将为基金的投资者带来稳定和可持续的回报。”

ESR 董事总经理，业务管理与投资（香港）、本次 ESR 公募 REITs 发行负责人曾瑞华表示：“中航易商仓储物流 REIT 是 ESR 集团的一个重要里程碑，为集团在中国地区打造了新的增长引擎。我们也很荣幸能与新的合作伙伴中航基金合作，中航基金与我们有着共同的愿景，我们将打造合适的资本市场融资工具，促进投资闭环的形成。”

关于 ESR 集团

ESR 集团是亚太区领先的新经济不动产管理公司，以及全球最大的上市地产投资管理公司之一。我们全面一体化的基金管理及开发平台覆盖澳大利亚/新西兰、日本、韩国、大中华、东南亚及印度，业务遍及欧洲及美国。我们通过旗下非上市及上市投资公司，为投资者提供全面的不动产投资及开发方案。我们专注于新经济领域不动产，为客户提供物流、数据中心、生命科学、基础设施及可再生能源等的现代解决方案。我们的宗旨是提供“面向可持续未来的空间及投资方案”，这也促使我们用可持续且有效的方式，去管理和运营我们的项目，使其得以造福后代。ESR 集团于香港联合交易所有限公司上市（香港联交所股份代号：1821）。详情请浏览 www.esr.com。

关于中航基金

中航基金管理有限公司（以下简称“中航基金”）是中航易商仓储物流基础设施 REIT 的管理人，是一家专门从事包括基金募集、资产管理、公募 REITs 发行等中国证监会许可业务的全国性基金管理公司，将负责制定和执行本次 REIT 发行的总体战略。中航基金经中国证监会（证监许可[2016]1249 号文）批准，于 2016 年 6 月 16 日依法注册成立。中航基金致力于打造公募 REITs 特色品牌，目前管理着 36 个公募 REIT 基金中的 2 个，包括中航首钢绿能 REIT（180801）和中航京能光伏 REIT（508096）。同时，中航基金积极布局双碳，仓储，消费，保障房，文旅等多个领域，实现多业态齐头并进。中航基金是由中航工业产融控股的全国性基金管理公司，目前注册资本为 3 亿元人民币。公司总部设在北京，业务包括基金募集、基金销售、资产管理等经中国证监会许可的业务。中航基金的两个股东是中航证券有限公司和北京首钢基金有限公司。

关于招商证券

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）为中航易商仓储物流基础设施REIT的财务顾问。招商证券是具有百年历史的央企招商局集团旗下的证券公司，于中国大陆、中国香港同时上市（600999.SH, 06099.HK）。中航易商仓储物流基础设施REIT是招商证券继博时招商蛇口产业园REIT、中金安徽交控REIT和中航京能光伏REIT后担任财务顾问的又一单公募REIT项目。未来，招商证券将继续以专业的服务能力和卓越的服务质量助力本项目的发行上市。

传媒联络

陈福利

集团企业事务副总监

+65 6972 2193

hocklee.tan@esr.com