



ESR Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1821

2024年年報

砥礪前行



ESR(「ESR」或「本集團」)集團是亞太地區領先的新經濟不動產所有者及管理。本集團以物流地產、數據中心和基礎設施為核心業務，為投資者、客戶及社區構建供應鏈賦能平台。通過一體化的不動產基金管理和開發平台，ESR致力於為全球投資者創造價值與增長機遇。本集團在澳大利亞及新西蘭、日本、韓國、大中華區、東南亞和印度以及歐洲為客戶提供現代化空間解決方案，助力實現其發展宏圖。秉持「面向可持續未來的空間和投資方案」的使命，ESR通過可持續且富有影響力的管理方式，致力於推動所服務社區的世代繁榮。ESR Group Limited 於香港聯交所上市(股份代號：1821.HK)。

詳情請瀏覽 www.esr.com。



基金管理

ESR管理的一系列基金和投資公司，涵蓋處於不同發展階段的多元化優質不動產，為資本合作夥伴提供單一連接平台及多種的投資機會。



新經濟開發

ESR的新經濟開發平台具有全面的技術能力及服務，涵蓋物業開發週期的每個階段，包括選地、設計、建築施工和租賃。



投資

ESR的投資包括共同投資的基金、由我們管理的不動產投資信託基金、上市/私營房地產開發公司的投資，以及投資項目(已竣工及在建項目)。

本集團的封面設計反映ESR「不斷前進，共同進步」的前瞻性願景和對進步的不懈追求。ESR的六邊形標誌展現邁向前方的動態，象徵著ESR各業務之間的無縫合作以及對共同目標的堅定承諾 — 提供一流的不動產開發及投資解決方案，實現業務、經濟及環境的有意義和可持續增長。



ESR 的核心價值

卓越：我們在業務各方面皆力求卓越。我們保持高水準的表現和承擔，並追求持續學習、探索和進步。

包容性：我們擁抱工作場所的多樣性、平等性和包容性。我們相信與同事、合作夥伴和持份者之間建立信任和相互尊重是成長及達成成功的基石。

企業家精神：企業家精神反映我們對追求成功的熱情、勇氣和渴望，並最終推動我們在競爭激烈的市場中創造機會和取得卓越成果。

可持續發展：可持續發展是我們使命的核心，因為我們期望改善地球的未來環境。我們對持份者、當地社區以及整個世界肩負的責任與公司業務拓展同步。因此，我們致力引領和採用最高的管治標準，邁向成為碳中和企業。

策略報告

- 4 ESR 概覽
- 6 ESR 的業務模式
- 7 2025 年五大焦點
- 8 2024 財政年度表現摘要
- 10 泛亞太區數據中心平台的長勢
- 12 主席致辭
- 15 集團聯合創始人
兼聯席首席執行官致辭
- 18 獎項及嘉許
- 20 年度回顧
- 24 營業回顧
- 28 物業組合
- 30 財務回顧
- 33 資本管理
- 36 環境、社會及管治表現

企業管治

- 44 董事會
- 49 集團領導團隊與業務領導團隊
- 52 公司架構
- 53 投資者關係
- 55 風險管理
- 62 企業管治報告
- 74 薪酬章節
- 79 董事會報告

財務報表

- 118 獨立核數師報告
- 123 綜合損益及其他全面收入表
- 124 綜合財務狀況表
- 126 綜合權益變動表
- 128 綜合現金流量表
- 131 綜合財務報表附註
- 256 集團財務概要
- 259 公司資料



面向可持續未來的 空間和投資方案



ESR的願景是為全球領先的資本合作夥伴及客戶提供全面一體化的解決方案。我們將利用企業的規模、豐富的產品組合、能力和資源，提供一系列頂尖的地產開發產品及不動產投資方案，為業務、經濟及環境帶來具意義的長期可持續增長。**ESR**致力為持份者及社區帶來正面影響。

亞太區最大新經濟領域的不動產管理公司¹

管理費收入相關資產管理規模^{2,3}

714億美元

總資產管理規模^{2,4}

1,417億美元

建築面積

4,700萬平方米

中國內地

101億美元

管理費收入相關資產管理規模



歐洲及英國

124億美元

管理費收入相關資產管理規模



管理費收入相關資產管理規模組成



私營物流	50%
上市房地產投資信託基金	36%
信貸	12%
基礎設施及數據中心	2%
新經濟	58%



私募核心基金	30%
上市房地產投資信託基金	29%
開發基金	29%
其他基金	12%
永久 + 核心信託基金	59%

2024財政年度集資額

54億美元

新經濟佔78%

未催繳資本

223億美元

新經濟佔46%

附註：

- ANREV、INREV及美國房地產投資信託人委員會 (NCREIF) 刊發的2024年基金管理機構調查。於2024年9月，ESR集團亦在PERE亞太區基金經理指南的2024年50大私募房地產基金經理排行榜中排名第一。
 - 基於2024年12月31日之外幣匯率。
 - 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模、資產負債表內投資物業及槓桿未催繳資本。
 - 總資產管理規模包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值。
 - 包括新加坡上市房地產投資信託基金。
- * 資料截至2024年12月31日。

香港

69億美元

管理費收入相關資產管理規模



日本及韓國

126億美元

管理費收入相關資產管理規模



泛亞太區（數據中心及基礎設施）

18億美元

管理費收入相關資產管理規模



印度及東南亞⁵

140億美元

管理費收入相關資產管理規模



澳大利亞及新西蘭

136億美元

管理費收入相關資產管理規模



新經濟



另類投資



房地產投資信託基金

ESR 的業務模式

ESR持份者

投資者



ESR提供獨一無二的全面一體化基金管理及開發平台，為投資者打造獨特的閉環解決方案生態系統。

客戶



ESR持續打造及交付頂尖的空間，為客戶提供一體化解決方案，在創新和可持續營運方面創下新標準。

僱員



ESR的僱員與ESR一同成長及發展，與投資者及客戶建立長期合作夥伴關係，乃發揮ESR最大發展潛力不可或缺的一環。

社區



環境、社會及管治（「ESG」）以及可持續發展是ESR業務的核心。ESR堅信今天所作的一切需要對社會帶來正面的影響。



輕資產及可擴展的業務模式

在亞太區具有領先地位的不動產管理公司



除位列全球十大房地產投資管理公司外，ESR在2024年ANREV基金管理機構調查¹中名列亞太區最大房地產管理公司。

由新經濟驅動



ESR是新經濟領域不動產的領導者，為客戶提供物流、數據中心、基礎設施及可再生能源等的現代解決方案。

全面的投資方案



ESR的全面一體化基金管理及開發平台以及業務模式在整個不動產價值鏈中產生收費，包括資產管理費、開發費、收購及出售費，以及獎勵費。

亞太區足跡遍佈，地位卓越



ESR的獨特平台遍佈主要的亞太區市場，在各個經營市場均備強大的在地團隊、優越的品牌及穩固的持份者關係。

附註：

1. ANREV、INREV及美國房地產投資信託人委員會(NCREIF)刊發的2024年基金管理機構調查。



盈利能力及企業價值

推動長遠可持續增長
及提高股東價值

企業公民

秉持組織價值觀
並致力實踐負責任
商業行為，同時促進
內外部關係的穩固發展。

2025年 五大焦點

優化資產負債表

通過有效利用
資產負債表資本，
增強公司的財務狀況。

增強ESR企業文化

打造團結一致、
表現卓越的ESR團隊，
塑造統一的品牌理念，
營造互相合作與
知識共享的團隊文化。

營運精益求精

透過持續改進與創新，
提升營運效率，
降低單位營運成本，
同時推動生產力
並改善整體業務表現。

2024 財政年度表現摘要



日本橫濱市 ESR 橫濱幸浦配送中心一期

優化資產負債表並推動由 ESR 管理的永續型投資公司增長

- 過去一年完成超過 10 億美元的資產銀團融資，包括中航易商倉儲物流基礎設施 REIT 於 2025 年 1 月 24 日在上海證券交易所上市
- 即使面對歷來最為嚴峻的集資環境，仍成功籌集資金達 54 億美元（包括資本重整）

精簡業務架構，以順應結構性好趨勢

- 在數碼化與脫碳等有利結構性趨勢的帶動下，繼續專注於推動長期可持續增長與提升股東價值
- 出售非核心資產後，新經濟管理費收入相關資產管理規模佔比增至約 60%

以更低利息成本加強資本管理

- 2024 財政年度加權平均利息成本降低 60 個基點至 4.7%
- 取得 25 億美元可持續發展表現掛鉤貸款，為 2024 年東南亞房地產行業最大規模貸款之一

業務整合取得重大進展，增強 ESR 企業文化

- 通過建立協作文化、持續改進及創新舉措，成功整合高績效團隊，全面提升集團生產力與效率
- 致力鞏固其作為亞太區頂尖基金管理公司及新經濟領域領導者的地位

實現數據中心領域的營運執行成效

- 完成 ESR 旗艦項目 — Cosmosquare OS1 數據中心的核心與外殼建設工程
- 宣佈與 CloudHQ 成立合資經營企業，在日本共同開發及經營價值 20 億美元、130 兆瓦的數據中心園區



管理費收入
相關資產管理
規模^{1,2}

**710 億
美元**



總資產管理
規模^{2,3}

**1,420 億
美元**



管理費收入

**4.98 億
美元**



基金管理
EBITDA⁴

**3.21 億
美元**



EBITDA⁵

**-0.80 億
美元**



PATMI⁶

**-3.60 億
美元**

附註：

1 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本。

2 基於 2024 年 12 月 31 日之外幣匯率。

3 總資產管理規模包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值。

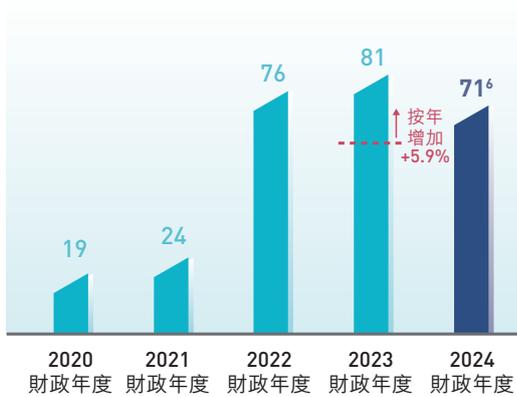
4 基金管理 EBITDA 不包括分佔一間聯營公司的金融衍生資產公允價值。就 2024 財政年度而言，亦不包括出售持作出售資產的虧損。

5 乃以稅前（虧損）／利潤加回折舊及攤銷及融資成本（淨額）計算。不包括聯營公司的金融衍生資產公允價值變動、非核心資產／業務或近期資產出售的減值虧損、分佔 Cromwell Property Group（「Cromwell」）相關的公允價值虧損、股份酬金開支；及與本公司可能進行的私有化（倘進行私有化，則有可能導致本公司取消在聯交所的上市地位）有關的交易成本（「與建議私有化有關的交易成本」）。

6 指稅後及非控股權益後（虧損）／利潤。不包括與 ARA 收購產生的無形資產有關的攤銷（扣除稅項）、聯營公司的金融衍生資產公允價值變動、非核心資產／業務或近期資產出售的減值虧損、分佔 Cromwell 相關的公允價值虧損、與 ARA 有關的股份酬金開支；及與建議私有化有關的交易成本。

管理費收入相關資產管理規模

(十億美元)



--- 管理費收入相關資產管理規模
(不包括非核心資產出售及外匯影響)

管理費收入

(百萬美元)



■ 獎勵費

基金管理EBITDA

(百萬美元)



■ 獎勵費

管理費收入 (不包括獎勵費)

(百萬美元)



--- 核心資產管理費

資產負債表 (百萬美元)	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度	2024 財政年度
資產總值	7,687	9,338	16,199	16,191	14,823
現金及銀行結餘	1,515	1,638	1,807	1,002	914
銀行貸款及其他借款	3,295	4,248	5,497	5,980	6,148
債務淨額 ⁷	1,780	2,610	3,690	4,978	5,234
債務淨額/ 資產總值	23.2%	27.9%	22.8%	30.7%	35.3%

附註：

6. 出售ARA私募基金、亞騰美國酒店信託管理人及亞騰美國酒店信託中的權益後。

7. 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算。

EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的替代計量指標、流動資金的計量指標、淨利潤或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。非國際財務報告準則計量指標的對賬載於第257至258頁。

* 由於四捨五入的原因，數字相加後未必等於總和。

泛亞太區數據中心平台的長勢

建造中

孟買Rabale MU1數據中心
(100% 已預租)

建造中

香港葵涌HK1數據中心



已完成土地清理

首爾

Buypyeong KR1數據中心

於第二季
開始垂直化建設

大阪

Keihanna OS4數據中心

於2025年6月
投入服務

大阪

Cosmosquare OS1數據中心

將於2026年
第二季動工

東京市中心

江東區Ariake數據中心



13.5億美元
ESR數據中心基金1



575兆瓦
8個中心完工後



375兆瓦
建造中



>2吉瓦
已物色土地及項目儲備

20億美元，130兆瓦

Cosmosquare數據中心園區

- ESR 130兆瓦園區內的第一座超大規模數據中心資產完工
- 於2024年12月宣佈與CloudHQ成立合資經營企業，共同開發與營運
- 分三個階段(OS1、OS2及OS3)共同建造、裝修及營運整個數據中心園區
- OS1將於2025年6月投入服務，提供25兆瓦
- 與美國及中國超大規模客戶的租賃洽談已進入後期階段

先進的技術解決方案

高品質的基礎設施

最先進的解決方案

多模式營運平台

LEED NC v4金級認證



策略：增加項目儲備及資本

- 與亞太區市場的營運商及超大規模企業擴大項目儲備
- 向投資者籌集新資本

摘要：

- 於2025年初與CloudHQ達成價值20億美元的合資經營企業，提供130兆瓦容量；並與多家大型跨國營運商洽談進一步場地合作，以及與區域超大規模企業洽商租賃事宜
- 預計2025年ESR數據中心基金1承諾資本將穩定部署

策略：擴大營運規模

- 與LOGOS Property Group Limited (「LOGOS」) 的統一平台可加強ESR在一線市場的數據中心服務，並具備利用ESR的地區網絡擴展至更廣泛市場的潛力
- 在主要市場擴展國內數據中心團隊及技能
- 在亞太區尋求新機遇，包括在擴大項目儲備方面獲取超過2吉瓦土地及電力

摘要：

- 提升團隊在設計、開發及營運方面的能力
- 加強跨境合作，為各市場的持份者提供更佳服務

**策略：堅持對可持續發展與ESG的承諾**

- 建立穩健的ESG管治架構及綠色數據中心架構，將ESG原則納入ESR數據中心資產的規劃、設計、發展及管理之中
- 持份者的有效參與及溝通，以對齊核心價值、共同業務目標及可持續發展目標

策略：擴展產品交付

- 在建立未來的核心數據中心基金時納入核心基金策略
- 利用ESR的土地採購及整合能力，提供最先進的解決方案，以滿足客戶對人工智能及雲端擴展的需求

主席致辭



BRETT KRAUSE
主席

「我們承諾釋放長遠價值，確保未來所有持份者均可從業務成功中受惠。」

各位股東：

2024年是ESR轉型之年，我們通過三大策略增長引擎：物流房地產、數據中心及基礎設施，鞏固了在新經濟不動產領域的定位。2024財政年度，我們的轉型策略取得成效，核心業務為本集團產生約60%的總管理費收入相關資產管理規模^{1,2}，達714億美元。

隨著我們繼續在動盪和不確定的環境中營運，我們為可持續發展的未來提供空間及投資解決方案的宗旨將指導核心業務重點及策略優先事項，確保我們加強應變能力，使ESR能夠充分利用數碼化及減碳所帶來的有利結構趨勢，為持份者創造長遠價值。

然而，過去幾年積累的持續宏觀經濟逆風對本集團的盈利能力產生了影響。於2024財政年度，ESR錄得總收益6.39億美元，其中超過75%來自基金管理分部收益。2024財政年度基金管理分部EBITDA³為3.21億美元。2024財政年度本集團EBITDA⁴為負0.80億美元，PATMI⁵為負3.60億美元。EBITDA及PATMI受到與按市價計算的非核心資產出售相關虧損，以及屬於非現金性質的資產及項目重估的顯著影響。

附註：

- 1 基於2024年12月31日之外幣匯率。
- 2 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未繳資本。所報告數據714億美元乃於完成出售於ARA私募基金、亞騰美國酒店信託管理人及亞騰美國酒店信託的權益後得出。
- 3 基金管理EBITDA不包括分佔一間聯營公司的金融衍生資產公允價值；及出售持作出售資產的虧損。
- 4 乃以稅前(虧損)/利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。不包括聯營公司的金融衍生資產公允價值變動、非核心資產/業務或近期資產出售的減值虧損、分佔Cromwell Property Group(「Cromwell」)相關的公允價值虧損、股份酬金開支；及與本公司可能進行的私有化(倘進行私有化，則有可能導致本公司取消在聯交所的上市地位)有關的交易成本(「與建議私有化有關的交易成本」)。
- 5 指稅後及非控股權益後(虧損)/利潤。不包括與ARA收購產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項)、聯營公司的金融衍生資產公允價值變動、非核心資產/業務或近期資產出售的減值虧損、分佔Cromwell相關的公允價值虧損、與ARA有關的股份酬金開支；及與建議私有化有關的交易成本。

雖然業績未達預期，但並不反映本集團的長期表現。ESR 的核心業務基礎穩健，資產管理、投資管理和物業管理等經常性核心費用收入持續增長。儘管估值面臨下行壓力，我們仍實現了 6.6% 的同比增長。儘管短期內市場前景存在不確定性，但我們對於亞太地區在核心業務領域對空間和投資解決方案的需求持樂觀態度，並將繼續借助積極的勢頭和協同效應，實現 ESR 的可持續增長。

此外，我們成功籌集 54 億美元資金，其中逾 75% 來自新經濟領域，充分彰顯了投資者的信心。這筆資金有助擴大我們管理的永續投資工具，包括韓國核心物流基金。同時，中航易商倉儲物流基礎設施 REIT 上市也獲得市場積極回應。

此外，我們成功將 ESR 與 LOGOS 整合為統一平台，進一步增強了我們服務資本合作夥伴、客戶及員工的能力，協助他們透過我們的一體化網絡獲得並拓展增長機遇。

推進 ONE ESR 一體化泛亞太區平台

為了推動 ESR 在未來幾年的可持續增長，我們於 2024 財政年度優先加強業務基礎及推動因素。為此，作為一個由高績效團隊組成，並植根於合作、持續改進和創新文化的統一集團，本集團致力實現盈利能力和企業價值、優化資產負債表、精簡及簡化營運，以及實現 One ESR 的企業目標。

ESR 堅定執行清晰且專注的策略，果斷向數據中心及基礎設施領域轉型，同時鞏固我們在物流不動產領域的優勢，使本集團能夠充分把握電子商務、物流及科技等高增長行業機遇，推動經濟增長並改變人們的生活、工作及娛樂方式。

2024 年，ESR 完成了與 LOGOS 的整合，打造一個覆蓋更廣泛亞太區域的更大型統一業務。這戰略整合打造了一個為投資者、資本合作夥伴及客戶提供更多機會的平台，以在更廣泛的地理區域及策略上擴大和分散投資。一體化平台亦加強了 ESR 在所有亞太區主要市場的深厚專業知識和影響力。

此外，整合亦推動 ESR 數據中心策略的實施，通過建立多模式運營平台，最大化靈活性和成果，同時實現增長、規模擴張和多元化。憑藉投資者的強烈興趣，本集團作為 One ESR 通過兩項基金籌集共 20 億美元。我們亦正在推進一個 2 吉瓦覆蓋已獲土地和電力的開發項目，使 ESR 成為先行者，充分利用亞太區內一線和新興市場的人工智能、雲端及 5G 的數據中心需求激增的機遇。

ESR 亦積極佈局基礎設施平台，通過資產、公司或平台的股權投資，提供支持減碳活動、數據傳輸與使用以及供應鏈效率的投資解決方案。



日本尼崎市 ESR 尼崎配送中心

最大化ESR開發及基金管理平台價值

ESR繼續專注於執行並擴大其行業領先的開發項目，項目規模達約114億美元。作為擁有亞太區最大項目之一，ESR提供覆蓋主要一線市場和熱門次級市場的策略性多元化資產組合。本集團超過50%的項目位於澳大利亞及新西蘭、日本及韓國，反映了對高增長地區的策略聚焦。隨著ESR繼續推行發展策略，這穩健管道不僅實現資產管理規模的內含增長，亦推動可持續的管理費收入。

儘管行業集資環境歷來嚴峻，ESR在新經濟領域仍實現了強勁的集資表現，總額達42億美元，同比增長53%。圍繞ESR核心業務策略，集資主要聚焦在工業物流及數據中心項目。此外，本集團從新投資者籌得23億美元，佔2024財政年度總集資額54億美元的42%。

在市場復甦前加倍投入核心增長業務

2024年12月，ESR收到來自一個投資者財團的私有化建議，該財團承諾通過為本集團的持續轉型策略提供資本，支持ESR的長期可持續增長及表現。本集團仍專注於實現策略目標及業務重點，在此過程中，我們旨在實現承諾，確保未來業務成功將惠及資本合作夥伴、客戶及員工。

展望未來，我們深信通過更加精簡的業務、對核心優勢的聚焦以及One ESR一體化平台的勢頭，本集團已為可持續增長做好準備，並將繼續為所有持份者創造價值。

主席

Brett Krause



ESR Cherry Lane，維多利亞，澳大利亞

集團聯合創始人兼聯席首席執行官致辭



STUART GIBSON 與沈晉初
集團聯合創始人兼聯席首席執行官

「我們在物流不動產方面的往績，讓我們在朝向數據中心及基礎設施的策略轉變上佔盡先機。」

各位股東：

在充滿挑戰的宏觀經濟環境中，ESR於2024年展現出強大韌性。在各位股東、資本合作夥伴、客戶及員工的支持下，我們在策略業務重點上取得進展，不僅鞏固本集團的地位，亦為營運所在地區的經濟及社區發展作出貢獻。

隨著我們繼續應對強勁逆風的影響，推動長期可持續增長及股東價值仍然是關鍵重點。

2024年，我們持續貫徹輕資產策略，推動ESR資產負債表優化。我們已完成超過10億美元的資產出售，包括為中航易商倉儲物流基礎設施REIT注入種子資產。為了實現優化資本結構的目標，我們亦計劃隨後出售27億美元的資產負債表資產及非核心資產。通過釋放資本並投資於重要領域，隨著資產管理規模擴大，我們得以推動經常性管理費收入增長。

我們聚焦新經濟領域的物流不動產、數據中心及基礎設施，同時出售非核心資產以簡化營運，為投資者、客戶、合作夥伴及員工創造長期價值。

此外，我們在2024年加速推進LOGOS與ESR的整合，如今已營運統一的泛亞太區業務，為持份者帶來最大化的綜合基金管理與開發平台影響力及價值。

重要的是，我們的優質營運和One ESR承諾進一步實現為投資者及客戶提供可持續增長空間及投資解決方案的目標。這些承諾與盈利能力及企業價值、優化資產負債表及企業公民責任共同構成2025財政年度的五大策略重點。

強化物流不動產的穩健基礎

物流不動產始終是ESR的核心與獨特優勢。我們在亞太區建立的平台及本土專業知識，為投資者及客戶對ESR的綜合開發與基金管理解決方案帶來信心。

我們持續為投資者創造可觀回報，預測開發利潤率為34%，在建開發項目成本收益率為6.8%，充分展現我們開發項目的優勢。我們保持分佈合理的租賃到期情況，以確保收入穩定，並將租賃風險降至最低。

我們深化了與客戶的合作關係，租賃面積達800萬平方米，同比增長50%。整體資產組合出租率為87%，其中非中國內地市場表現強勁，達到95%。憑藉領先的市場定位和優質資產，全物業組合加權平均租金增長率為12.6%，非中國內地市場更達21.2%。

截至2024年底，我們擁有約2,070萬平方米的龐大開發儲備，是支持資產管理規模增長的關鍵。此外，我們擁有規模約114億美元的亞太區最大開發項目之一，覆蓋日本及韓國(29%)、澳大利亞及新西蘭(22%)、印度及東南亞(13%)、香港(13%)、中國內地(7%)，而數據中心佔比提升至16%。

把握數碼化與減碳機遇

我們深信，在物流地產領域的卓越往績，為2024年戰略轉型至數據中心和基礎設施領域奠定領先優勢。憑藉獲得的土地及公用設施，我們能夠按時、按規格、按預算向投資者及客戶交付項目。

2024年，我們動工興建375兆瓦的數據中心，實現既定目標，彰顯了發展勢頭。值得關注的一個重要里程碑是位於日本的ESR Cosmosquare數據中心園區，該項目耗資20億美元、總規模達130兆瓦。其中首個超大型資產OS1，已於2024年8月竣工，並將於2025年6月投入服務。

ESR數據中心平台的增長是基於持續提升的數據速度及數據消耗，以及亞太區快速採用新技術和對人工智能解決方案的依賴，而這趨勢並未有放緩跡象。

本集團的另一增長引擎是基礎設施平台。與數據中心策略類似，我們依託新經濟領域不動產業務的天然優勢、泛亞太區佈局、土地獲取能力和固有能力，快速推進專屬基礎設施資產儲備。

我們通過由ESR擔任子顧問的東盟投資合作基金二期向Leader Energy Group Berhad作出投資，凸顯此優勢。我們通過合作在東南亞推進可持續能源解決方案，同時為持份者創造重要價值。隨著ESR新基礎設施基金的啟動，預計2025年將迎來更多進展。

發揮積極影響

我們提供的空間與投資解決方案有助構建可持續、韌性的供應鏈。從可持續設計、可再生能源發電、物流車隊電氣化到創造就業機會，我們通過物流地產、數據中心及基礎設施平台，獨特地推動產品與數據的綠色流動。

根據環境、社會及管治(「ESG」)發展藍圖的指引，我們在本集團ESG框架的三大支柱：以人為本、物業組合及企業管治表現方面取得穩步進展。

在環境方面，截至目前，本集團的物業組合已安裝約154兆瓦的屋頂太陽能裝機容量及約800個電動車充電站，分別較2023財政年度同比¹增長38%及32%。此外，我們已竣工直接管理資產組合中，約42%已取得可持續發展建築認證及評級，與去年同比相若。

附註：

1 同比指年度比較，不包括資產出售。

至於社會影響活動，則包括與ESR經營所在社區的持份者合作舉辦4,500小時的員工義工外展活動。

我們在全球ESG基準評估中表現卓越，包括全球金融市場ESG基準GRESB以及在機構股東服務質量評分中取得優異表現。本集團亦持續保持Sustainalytics ESG風險評級的「低風險」評級。

展望ESR的增長軌跡

2025年伊始，我們更加明確地重新聚焦核心增長引擎，以推動ESR發展。亞太區物流地產、數據中心及基礎設施領域，受惠於該地區強勁的結構性長期趨勢，對空間與投資解決方案的需求殷切，帶來重大機遇。這些趨勢包括大幅增長的國內生產總值、日益增長的可支配收入、電子商務需求的爆發式增長，以及快速的數碼化轉型。

ESR持有約40億美元的現金結餘及已承諾的貸款融資額度，流動資金穩健，資本基礎雄厚，有助支持業務增長。本集團持續加強在可持續融資及營運方面的實力，我們在2024年獲得具有里程碑意義的五年期可持續發展表現掛鉤銀團貸款，總額為25億美元，為ESR迄今為止籌集的最大可持續發展表現掛鉤貸款，亦為東南亞不動產行業中規模最大的貸款之一。

隨著利率環境改善，資產價值有望回升，從而促進退出基金並獲取獎勵費和重啟開發項目，亦可加速優化資產負債表與出售非核心資產，推動資本循環。與此同時，我們通過引入新的核心投資工具及增加泛亞太區全權委託基金的機遇，拓展ESR資產組合。

展望未來，儘管ESR已宣佈私有化，我們仍將堅定不移地聚焦主要業務目標，以確保業務可持續發展，並提升盈利能力與營運效率，從而為持份者創造價值。

我們謹此感謝各位股東的支持、董事會的指導、ESR執行委員會領導團隊和各位同事的奉獻，共同推動ESR邁向新一篇章的發展。

集團聯合創始人兼聯席首席執行官
Stuart Gibson與沈晉初



中國廣東省東莞洪梅物流園二期

獎項及嘉許



mipim
AWARDS

**2024
Winner**

Best industrial & logistics
project

mipim
AWARDS

**2024
Winner**

Special jury awards



日本川崎市ESR東扇島配送中心相片

企業卓越表現

2024年 PERE 亞太地區基金經理指南

ESR集團：在50大領先私募股權房地產基金經理人中排名第一

2024年 ANREV 基金管理機構調查

ESR集團：獲評為亞太地區最大不動產管理公司

IPE Real Assets 2024年 150大房地產投資管理公司

ESR集團：在亞太地區排名第一，並在全球150大房地產投資管理公司中排名第六

MSCI及Property Funds Research的2024年全球不動產投資管理公司調查

ESR集團：在接受調查的200家房地產投資管理公司中，排名亞洲第一及全球第六

可持續發展佳績

2024年GRESB不動產評估

ESR集團：在2024年GRESB評估中獲評為全球和區域業界領導者，旗下12個家司在固定投資及發展基準中獲得5星評級

2024年機構股東服務質量評分

ESR集團：在ISS管治質量評分中排名第一位(10%)，而在ISS「環境及社會」質量評分中則分別排名第一位及第二位(10%)



有關更多詳情，請參閱ESR的2024年ESG報告：<https://www.esr.com/environmental-social-governance/>

優異產品

MIPIM大獎2024

ESR東扇島配送中心：「最佳產業與物流項目」及「評審團特別大獎」

2024年澳大利亞城市發展研究所 (Urban Development Institute of Australia) 新南威爾斯州卓越大獎

ESR Bringelly Road 商務中心：「最佳產業開發」

歐洲公共房地產協會 最佳實踐推薦獎 — 2024

區域不動產投資信託基金：金獎(財務報告)及銀獎(可持續發展報告)

蘇州游墅關經濟技術開發區 管理委員會

ESR蘇州寶進研產業園：「優秀投資合作夥伴獎」

香港投資者關係協會2024年 第十屆投資者關係大獎

置富產業信託：「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者關係(主席/行政總裁)」及「最佳投資者關係(財務總監)」

新加坡零售商協會 (Singapore Retailers Association) 2024年卓越服務大獎

ESR房地產服務管理：16位得獎者

2024年西悉尼傑出領導獎

莫雷班克(Moorebank)多式聯運區：「年度最佳物流項目」、「年度最佳貨運基礎設施項目」及「分區年度最佳綜合項目」



2024年西悉尼傑出領導獎頒獎典禮

AsianInvestor 2024年資產管理獎

ESR-REIT：「最佳房地產管理公司」

香港品質保證局香港綠色和可持續金融大獎2024

泓富產業信託：「傑出綠色和可持續貸款發行機構(房地產投資信託基金)」及「ESG披露貢獻先鋒大獎」

成都市冷鏈物流商會 成立十周年盛典

ESR成都易景冷鏈電商產業園：「最佳產業園企業」

韓國國土交通部(MoLIT)

ESR Kendall Square 信託：表彰證書，最佳KOSPI上市不動產投資信託基金(首席執行官裴常揮)

年度回顧

2024年第一季

- 宣佈與三菱扶桑卡客車有限公司和Daimler Truck Financial Services Asia Co., Ltd. 合作，共同開發環保電動車解決方案，加速日本物流供應鏈電氣化。
- 推出韓國首個永續開放式核心物流基金，進一步鞏固 ESR 在全開發過程中的強大往績。
- 完成 ESR 首筆與可持續發展表現掛鉤的跨境日元銀團貸款，強化本集團在可持續融資方面的領導地位。
- 宣佈出售 2.70 億美元¹的 ARA 私募基金業務，實現實質性的非核心出售計劃，加強於新經濟領域的領導地位。
- ESR 東扇島配送中心於 2024 年全球 MIPIM 大獎評選中榮獲「最佳工業及物流項目」及「評審團特別大獎」，成為唯一的亞洲得獎者。
- 與 Frasers Property Industrial 共同收購位於墨爾本東南部的 64 公頃土地，將開發總值為約 9 億澳元的優質工業區。



ESR 澳大利亞及新西蘭和 Frasers Property Industrial 聯合收購位於墨爾本東南部的 64 公頃土地

2024年第二季

- 宣佈在日本東京中央江東區有明開發 ESR 第四個數據中心的 60 兆瓦項目計劃。
- 與 BW Industrial Development Joint Stock Company 在越南開展兩個額外合資經營企業項目，推動本集團在東南亞的增長引擎，實現區域規模發展。
- 與熊本縣政府、八代市和 Mercury Capital 簽署諒解備忘錄，在日本熊本縣南部打造大型物流樞紐。
- 通過在 ESR Oragadam Industrial & Logistics Park 進一步收購 27 英畝土地，加強在印度清奈的戰略版圖，助力讓泰米爾納德邦成為主要工業樞紐。
- ESR 亞洲林查班的新投資項目動工 — 在泰國為哈曼國際建造佔地 47,000 平方米的定制先進製造設施。
- 中航易商倉儲物流基礎設施 REIT 獲中國證券監督管理委員會批准註冊及上市。



印度清奈 ESR Oragadam Industrial & Logistics Park

附註：

1. 按照無負債和現金基準計算的協定企業價值，包括 1,000 萬美元的營運資金。

2024年第三季

- 與總部位於芬蘭赫爾辛基的全球可持續標籤解決方案領導者UPM Raflatac在印度ESR Taloja Industrial & Logistics Park進行合作。
- 收購LOGOS創始人持有的LOGOS剩餘13.6%權益，加速全面整合，為ESR及其持份者提供全面整合平台的優勢。
 - ESR管理的發展基金將超過人民幣58億元的一流物流資產出售予ESR旗艦人民幣收益基金。
 - 完成位於日本大阪南港北ESR旗艦數據中心項目 — ESR Cosmosquare OS1數據中心的核心及外殼建設，該項目是ESR價值20億美元、總容量130兆瓦²園區內的首個超大型數據中心資產。
 - 與三菱地所亞洲建立戰略合作夥伴關係，成為ESR的新資本合作夥伴，並在澳大利亞提供地理位置優越的現代優質工業區組合。
 - 宣佈ESR亞洲素萬那普的第一階段約363,000平方米已全數出租予在物流、先進製造和製藥領域的客戶，助力泰國的發展進程。



日本大阪ESR Cosmosquare OS1數據中心內部

2024年第四季

- 為ESR在韓國的首個不動產信貸投資平台籌集3.25億美元。
- 通過由ESR作為子顧問的中國 — 東盟投資合作基金二期向Leader Energy Group Berhad在東南亞的可再生能源發電和傳輸投資組合作出投資。
- 將位於泰國的ESR亞洲林查班約48,200平方米定制精密製造設施移交予Advanced Energy Industries。
- 在全球ESG基準評估中表現卓越，包括全球金融市場ESG基準GRESB以及在機構股東服務質量評分中取得優異表現。
- 中航易商倉儲物流基礎設施REIT³在上海證券交易所推出及上市，籌集超過人民幣21億元，並加強本公司在亞太區的永續資本工具組合。
- 獲得迄今最大的25億美元可持續發展表現掛鉤銀團貸款，為2024年東南亞不動產行業中規模最大的貸款之一。
- 將ESR Asia Bowin的第一階段約41,000平方米全數出租予兩名先進製造客戶，為泰國的工業發展作出貢獻。



中航易商倉儲物流基礎設施REIT在上海證券交易所上市

附註：

- 額使用情況
- 於2025年1月24日上市。