

有關ESR

ESR是亞太區引領新經濟領域的不動產管理公司，以及最大上市地產投資管理公司之一。於2023年12月31日，ESR的管理費收入相關資產管理規模¹約達810億美元，全面一體化的基金管理及開發平台覆蓋各亞太區市場，包括澳大利亞／新西蘭、日本、韓國、大中華、新加坡、東南亞及印度，業務覆蓋遍及歐洲及美國。ESR於香港聯交所主板上市，為富時全球股票指數系列(大型股)、恒生綜合指數及MSCI香港指數的成份股。

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。



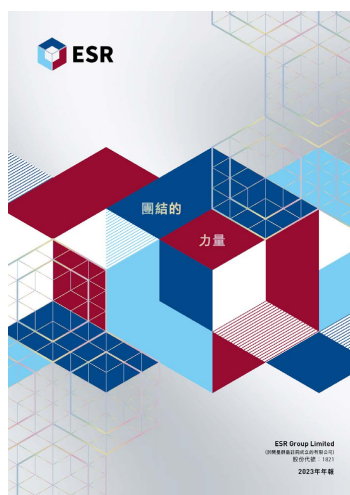
新經濟開發

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)。



我們的封面設計反映ESR集團覆蓋亞太區的獨特基金管理及開發平台團結的力量和優勢。ESR集團的標誌展示環環緊扣的動態三維圖案，隱喻我們跨平台合作的多元化性質。該標誌亦代表我們業務的無界限協同效益，以及全體為達成共同目標的團結力量，為業務、經濟及環境的具意義可持續發展提供最優質房地產開發及投資方案。

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。基於2023年12月31日的外幣匯率。

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致成功的基石。

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。

目錄

策略報告

4	ESR概覽
6	ESR的業務模式
7	獎項及嘉許
8	為持續長期增長作好準備
10	財務摘要
12	主席致辭
15	集團聯合創始人兼聯席首席 執行官致辭
18	年度回顧
22	營業回顧
27	物業組合
29	財務回顧
32	資本管理
36	環境、社會及管治表現

企業管治

43	董事會
50	集團領導團隊與業務領導團隊
53	公司架構
54	投資者關係
57	風險管理
64	企業管治報告
76	薪酬章節
81	董事會報告

財務報表

119	獨立核數師報告
125	綜合損益及其他全面收入表
126	綜合財務狀況表
128	綜合權益變動表
130	綜合現金流量表
133	綜合財務報表附註
241	集團財務概要
完	公司資料

面向可持續未來 的空間及投資方案





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。



亞太區引領新經濟領域的不動產管理公司

管理費收入相關資產管理規模^{1、2}

810億美元

總資產管理規模^{1、3}

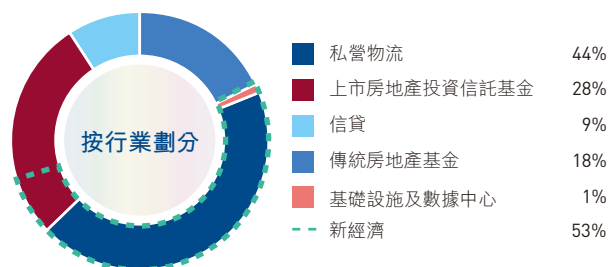
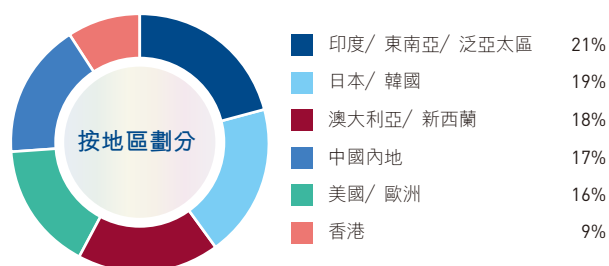
1,560億美元

建築面積⁴

4,900萬平方米



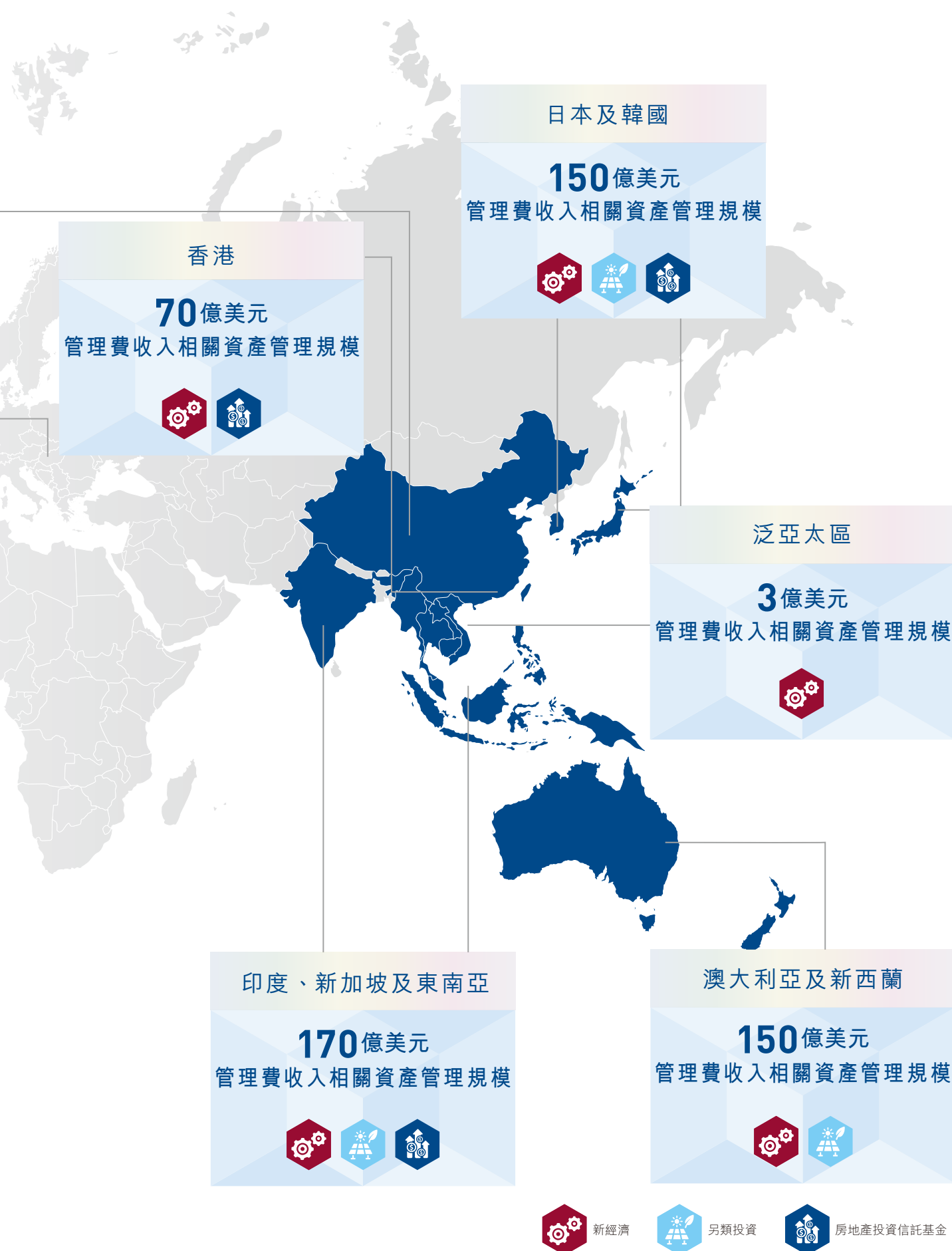
管理費收入相關資產管理規模組成



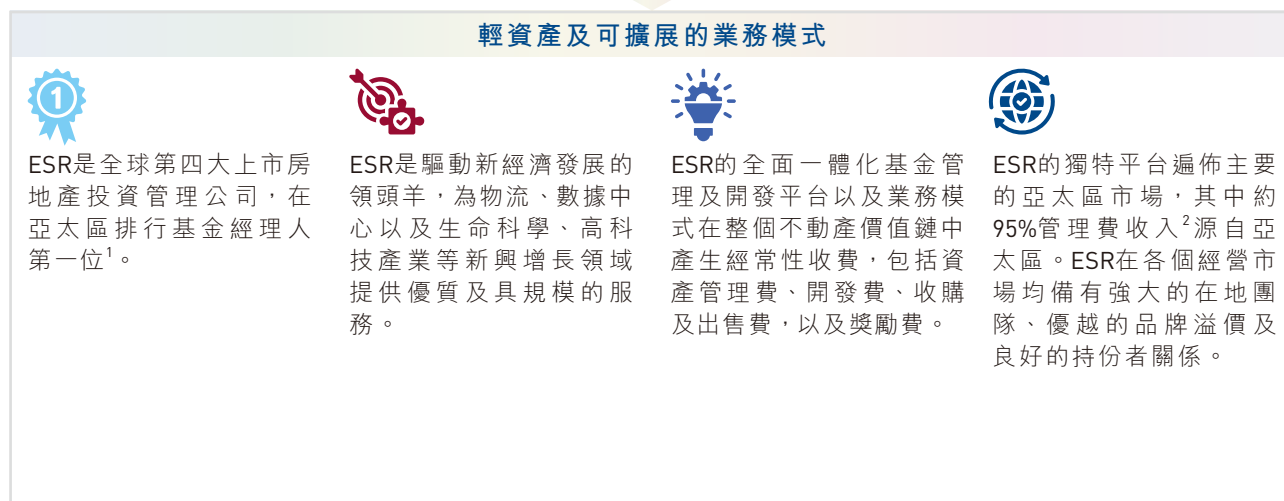
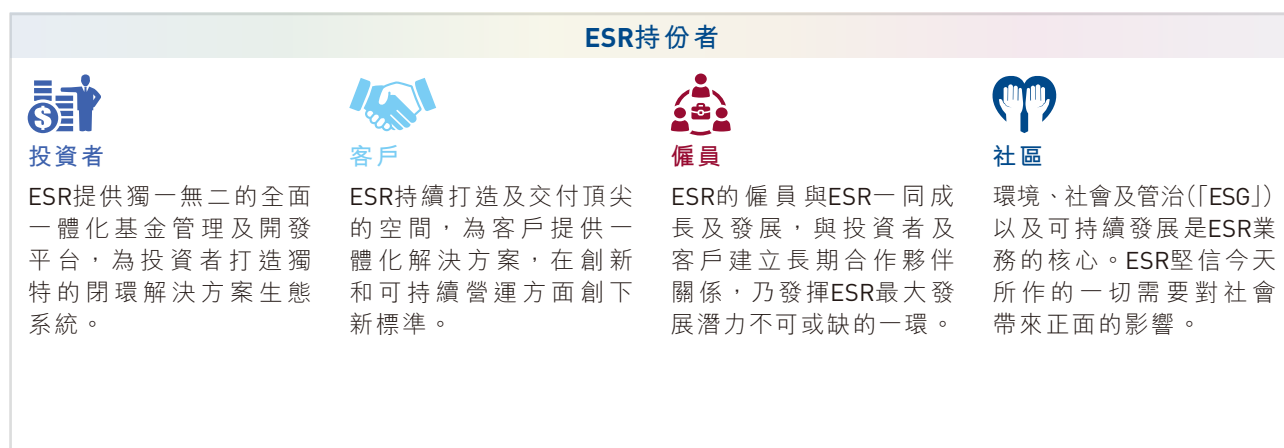
* 資料截至2023年12月31日

附註：

1. 基於2023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催繳資本。
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. 不包括聯營公司。



ESR的業務模式



附註：

1 基於2023年5月29日發佈的ANREV基金管理機構調查。

2 管理費收入指基金管理分部收益。

獎項及嘉許

企業卓越表現

2023年PERE亞太地區基金經理指南：ESR集團
亞太地區領先私募股權房地產基金經理人第二位

優異產品

MIPIM ASIA大獎2023

「最佳城市更新專案」(銀獎)：ESR東扇島配送中心

3rd ABINC Awards

Excellent：ESR尼崎配送中心及ESR南港配送中心二期

PCA Innovation & Excellence Awards 2023

Best Business or Industrial Park：LOGOS Heathwood Logistics Estate

Real Estate Asia Awards 2023

Industrial Development of the Year: LOGOS Metrolink Logistics Hub

The Economic Times Real Estate Conclave & Awards 2023 | WEST

Best Industrial/Warehousing Project：ESR Chakan 2工業物流園

日本照明學會(IEIJ)照明普及賞2023

ESR橫濱幸浦配送中心一期及ESR彌富木曾岬町配送中心的KLÜBB Lounges

2023 Housing Digital Innovation Awards

Most Innovative Finance Model: ARA Venn



日本川崎市ESR東扇島配送中心一期

可持續發展

香港綠色和可持續金融大獎2023

傑出綠色和可持續貸款發行機構(資產管理)—卓越遠見可持續發展掛鉤貸款績效指標：ESR香港

為持續長期增長作好準備

股東價值最大化的明確藍圖



1

簡化及精簡業務

- 透過出售傳統經濟分部及／或經營利潤率較低的非核心資產及業務(目標為7.5億美元)簡化業務。
- 重新集中於覆蓋物流及數據中心並產生最高回報的ESR核心業務，以及新興增長業務，例如生命科學及基礎建設(特別是再生能源)。
- 擴大ESR的亞太區價值鏈新經濟基金平台，包括開發基金、核心／核心增益基金及上市房地產信託基金，以迎合多元化的資金合作夥伴。



2

優化資產負債表

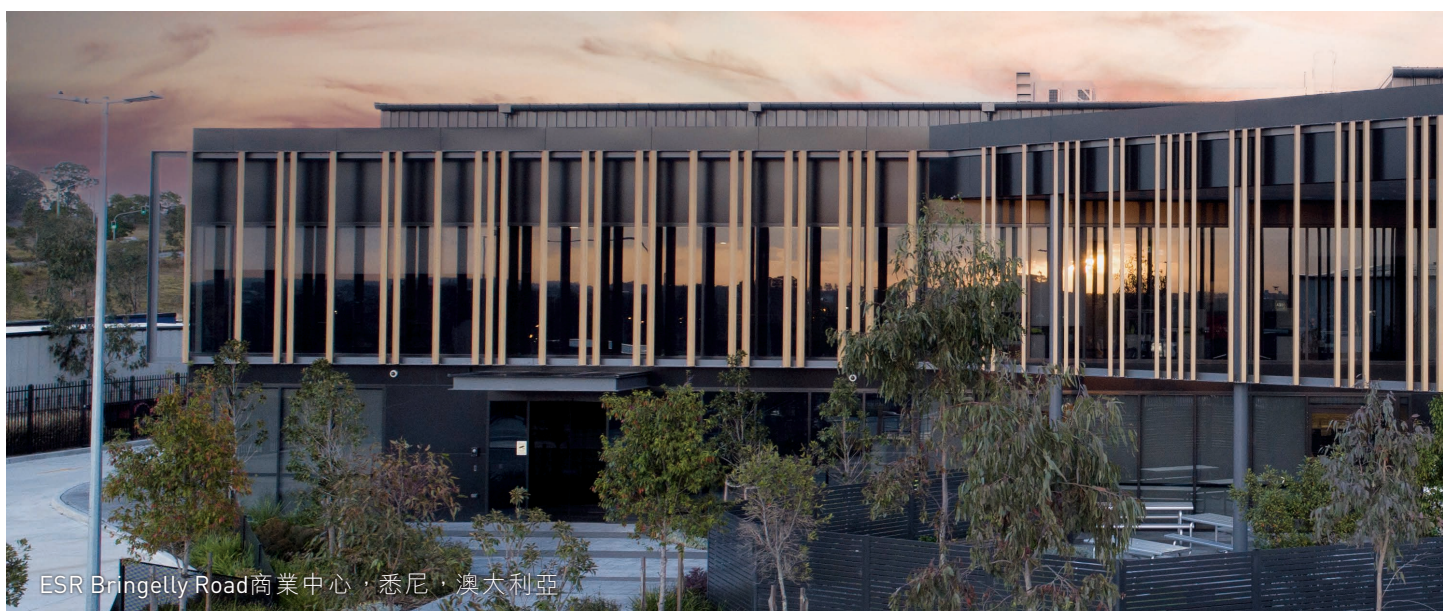
- 出售資產負債表資產至ESR所管理公司以持續轉回資金，繼而加強資產負債表並達致優化資金架構。
- 即時集中於在2023財政年度完成已公佈交易，包括推出中航易商倉儲物流基礎設施REIT。
- 額外劃撥價值15至20億美元的資產及投資，主要位處中國內地、香港、日本及印度，並可供隨時作減持及出售資產。
- 目標投放所得款項淨額超過20億美元以降低本集團的資產負債比率，使其達到介乎20至30%的目標低位。



3

推動全面整合亞太區新經濟平台的正面協同效益

- 完成兩大新經濟平台ESR及LOGOS全面整合為亞太區單一業務，由最頂尖的團隊管理。
- ESR澳大利亞為第二大新經濟房地產管理人，連同該市場的最大開發儲備。
- 東南亞、數據中心及基建平台的進一步增長商機。
- 進一步借助經整合業務以創造額外收入機會並節省成本。



ESR Bringelly Road商業中心，悉尼，澳大利亞



4

追求可持續收入增長和成本管理策略

- 轉回資金至再投資於新增及現有基金產品，以推動經常性管理費收入增長及資產管理規模。
- 持續追求嚴格成本控制策略以達致強勁盈利及現金流量。
- 增加盈利及現金流量以支持更高分派或股份回購的流動資金。



5

基金管理分部EBITDA增長

- 加大新經濟資產管理規模及開發儲備，以及成立更多永久核心投資公司以鎖定基金管理分部EBITDA增長。

把握長期趨勢

• 新經濟不動產的日持續增長

憑藉投資者對新經濟不動產的偏好及替代方案的需求，即物流、數據中心、高科技產業和生命科學，受利好結構性長期趨勢推動，並由持續的數碼演化和能源轉型支持。

• 整合資產管理關係

隨著全球投資者在私募市場遇到融資選擇減少及資本成本上升等不利環境，彼等更傾向與少數大型管理公司鞏固關係，並將更多資本配置到更小範圍內的一些平台上，以期提高效率。

• 加大亞太區不動產金融化

亞太區國家(例如中國、韓國和印度)的有利房地產投資信託基金法例，連同專業管理及機構不動產的需求增長，加快亞太區不動產的金融化。

• ESG驅動締造長期價值

隨著ESG越趨重要以及全球回應氣候變化的行動，更多資產經理人將資金轉向可持續發展活動及產品，以將ESG加入整體企業策略。



財務摘要



管理費收入
相關資產管理規模^{1、2}

810億美元

按年增加**6.3%**



總資產管理規模^{1、3}

1,560億美元

按年增加**7.3%**



基金管理EBITDA⁴

5.79億美元

按年增加**2.0%** /
按年增加**8.9%**，
不包括獎勵費



EBITDA⁵

8.85億美元

按年減少**23.1%**



PATMI⁶

4.00億美元

按年減少**38.8%**



每股股息⁷

3.2美仙



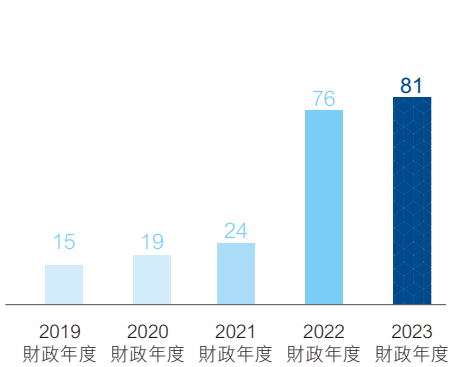
股息收益率

2.9%⁸

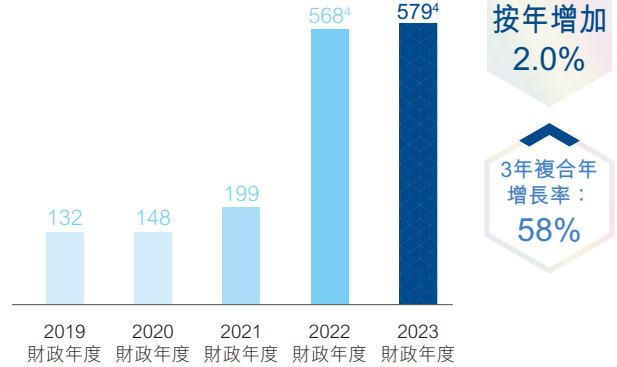
附註：

1. 基於2023年12月31日止外幣匯率。
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催繳資本。
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指基金管理分部業績，不包括分佔若干聯營公司的金融衍生資產公允價值。
5. 指EBITDA，其中不包括股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損，而2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。
6. 指PATMI，其中不包括與ARA收購產生的無形資產有關的攤銷（扣除稅項）、與ARA有關的股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損，而於2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。
7. 包括已於2023年9月29日派付的中期股息每股12.5港仙以及建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息每股12.5港仙。
8. 基於2024年3月20日收市價8.73港元。

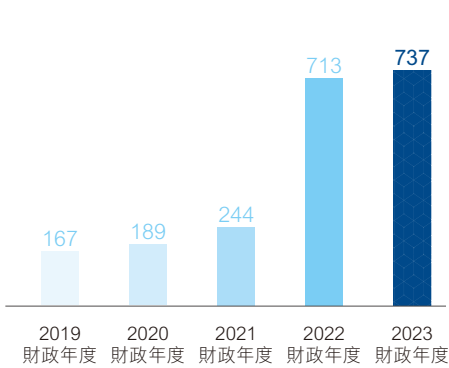
管理費收入相關資產管理規模^{1、2}
(十億美元)



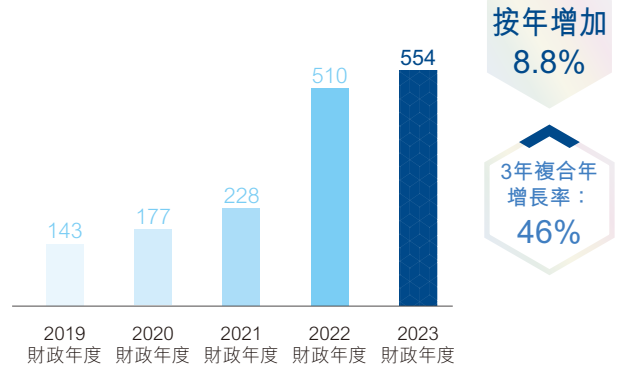
基金管理EBITDA
(百萬美元)



管理費收入⁹
(百萬美元)



管理費收入⁹ (不包括獎勵費)
(百萬美元)



資產負債表 (百萬美元)	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度
資產總值	6,352	7,687	9,338	16,199	16,191
現金及銀行結餘	884	1,515	1,638	1,807	1,002
銀行貸款及其他借款	2,571	3,295	4,248	5,497	5,980
債務淨額 ¹⁰	1,687	1,780	2,610	3,690	4,978
債務淨額/ 資產總值	26.6%	23.2%	27.9%	22.8%	30.7%

附註:

9. 管理費收入指基金管理分部收益。

10. 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242頁。

主席致辭



JEFFREY DAVID PERLMAN

主席

「展望將來，我對我們把握新機會及推動長期可持續增長的能力充滿信心。」

各位股東：

儘管在2023年充滿挑戰的宏觀經濟形勢下，因利息大幅變動、持續通脹及地緣政治不利因素而面對有記錄以來最艱難的集資環境，我們繼續有效駕馭複雜環境，達成我們於年內的三項核心優先任務。這些任務包括：(i)加強我們在新經濟的市場領導地位，其中開發項目動工及竣工分別超過60億美元及40億美元；(ii)透過近期公佈出售ARA私募基金業務，進一步簡化及精簡業務；及(iii)提升資產管理規模及基金管理EBITDA¹，目前已佔分部EBITDA近60%。

我很自豪地宣佈，2023財政年度的基金管理EBITDA¹為5.79億美元，按年增長2%，或倘扣除獎勵費則按年增長8.9%。本集團的收益由2022財政年度的8.21億美元增加6%至2023財政年度的8.71億美元。受利率環境大幅變動導致各主要市場的公允價值收益下跌及利息成本上升所影響，EBITDA²按年下跌23.1%至8.85億美元，而PATMI³則按年下跌38.8%至4.00億美元，優於同儕。

在充滿挑戰的環境中穩健募資

我們在亞太區的一體化的基金管理及開發平台展現非凡實力，管理費收入相關資產管理規模^{4、5}及強大的營

附註：

1. 基金管理EBITDA指基金管理分部業績，不包括分佔若干聯營公司的金融衍生資產公允價值。
2. 指EBITDA，不包括股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損；及於2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。
3. 指PATMI，不包括與ARA收購相關的無形資產攤銷(扣除稅項)、有關ARA的股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損；及於2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。



中國江蘇富萊德昆山物流園三期

運基礎導致盈利上升。管理費收入相關資產管理規模^{4、5}按年增長6.3%至約810億美元，而總資產管理規模^{5、6}則增加7.3%至約1,560億美元。

憑藉我們的轉型優勢，基金管理EBITDA¹目前佔ESR的總分部EBITDA近60%，較2019年首次公開發售時上升21%。

雖然集資環境持續兩年疲弱，ESR成功於2023財政年度與資本合作夥伴合作集資75億美元。我們其中一個里程碑式成就為在中國成立ESR歷來最大規模的人民幣收益基金，總投資規模達人民幣100億元，種子物業組合來自ESR的資產負債表。

2023財政年度其他主要集資承諾及措施包括進一步擴大ESR數據中心基金（「ESR數據中心基金1」）規模至13.5億美元，開發項目儲備達575兆瓦；及LOGOS的綠色數據中心基金將投資於亞太區的量身訂造數據項目，已確定的開發項目儲備達375兆瓦。

我們的強大集資勢頭於2024年持續，在本年度首季度成功集資約10億美元，包括在韓國成立首個永續開放式物流核心基金，持有初步資產組合為七個高質甲級物流倉庫，總值約20億美元。該成功進一步鞏固我們的傑出往績，為ESR-KS發展基金1的投資者實現了超過25%的淨內部收益率及3.5倍權益乘數。

在基金資產管理規模增長支持下，基金管理費收入增長突出，自2020年以來按三年複合年增長率57%增長。此外，我們的業務大幅擴展至亞太區更多地區，當中佔比最高的三大地區為北亞（日本及韓國）、印度／東南亞以及澳洲及新西蘭，分別佔管理費收入的36%、22%及21%。

附註：

4. 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。
5. 基於2023年12月31日之外幣匯率。
6. 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。

優化資產負債表

本集團集中於資產負債表，繼續進一步將資產負債表中的資產轉移至我們管理的基金，尤其是於大中華地區。我們即將完成總值約8億美元的已公佈交易，並擬於未來十二個月內減持及出售資產負債表內的資產總值15億美元至20億美元。

向ESR管理的公司的計劃出售以及已公佈非核心資產出售將提升經常性管理費收益，預期將在中期內進一步降低本集團的資產負債比率（即債務淨額佔資產總值）。降低資產負債比率所節省的利息可用於潛在分派或未來股份回購。

精簡業務

為配合我們在新經濟的發展重心，我們於2023年已識別非核心資產出售7.50億美元，有助我們的資產負債表優化工作。於2024年3月，我們公佈出售ARA私募基金業務，達致一項重大里程碑，而其他非核心撤資亦有序推進。

此外，本集團亦致力於本年度餘下期間進入整合LOGOS的最後階段。成功整合將結合澳洲／新西蘭業務，按資產管理規模及未催繳資本調配計分別成為最大新經濟發展商及第二大新經濟管理公司。此舉亦將以配套基金及策略擴大數據中心。

迄今，ARA業務整合整體已創造3,500萬美元的成本協同效應。全面整合的亞太區新經濟平台預期將於2024財政年度及2025財政年度創造更多收益及成本協同效應。

致謝和展望

我衷心感謝董事會的寶貴支持及真知灼見，同時熱烈歡迎最新的非執行董事Joanne McNamara。謹此感謝由Stuart和Jeffrey領導的管理團隊，以及全體員工堅定不移的承擔及辛勤工作，這對我們在本年度實現核心優先任務起到重要作用。藉此機會，我亦希望向資本合作夥伴、客戶和股東致謝，您們的信任及支持為我們成功的基礎。

展望將來，我對我們把握新機會及推動長期可持續增長的能力充滿信心。本集團有充足的待投資金，將於資產價格更有利及開發項目回報更高時代表投資者動用。

作為全面一體化開發及基金管理平台，我們處於有利位置，透過提供完整同類最佳的解決方案及產品平台推動經常性管理費收入增長，為所有持份者帶來可持續價值。

主席

JEFFREY DAVID PERLMAN

2024年3月21日

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

「提升投資者價值仍舊是我們的重要事項之一，
我們對亞太區的新經濟資產需求保持樂觀，
將持續受惠於長期結構性有利因素」

ESR在2023年專注於執行，我們自豪地呈報基金管理業務取得增長，全賴強勁經營業績、優質房地產、租賃往績記錄及致力實踐環境、社會及管治的支持。

強勁經營業績加上穩健基礎

截至2023年12月31日止年度，新經濟資產的經營基礎依然強勁，集團租賃面積達破紀錄的530萬平方米¹。

新經濟在管資產組合貼近100%出租率，帶動多個主要亞太區市場創出雙位數續租。我們在本年度取得佳績，新經濟資產的物業組合出租率^{1、2}達91%以上(98%，不包括中國內地)，租金增長率^{1、3}約為8.2%(14.3%，不包括中國內地)。

澳大利亞及韓國的租金增長率達約19.5%的高位。此重大升幅顯著緩解了兩個國家的資產資本化率擴張，惟加權平均租約到期日較長的資產除外。就中國內地而言，本集團進行嚴格挑選，近70%的穩定物業位於長江三角地區及大灣區的主要經濟中心，這些地區的需求分別受到可再生能源行業及跨境電子商務的頻繁活動的推動。

此外，我們保持著交錯的租賃到期情況，加權平均租約到期日為4.6年¹(按收入)，超過920個客戶的多元化客戶群遍佈於我們的新經濟資產組合。

重大新經濟開發項目支持未來盈利增長

為推動未來管理費及開發利潤，我們開發儲備的建築面積超過2,450萬平方米，包括約700萬平方米的大規模土地儲備作未來開發之用。面對宏觀挑戰，我們仍專

附註：

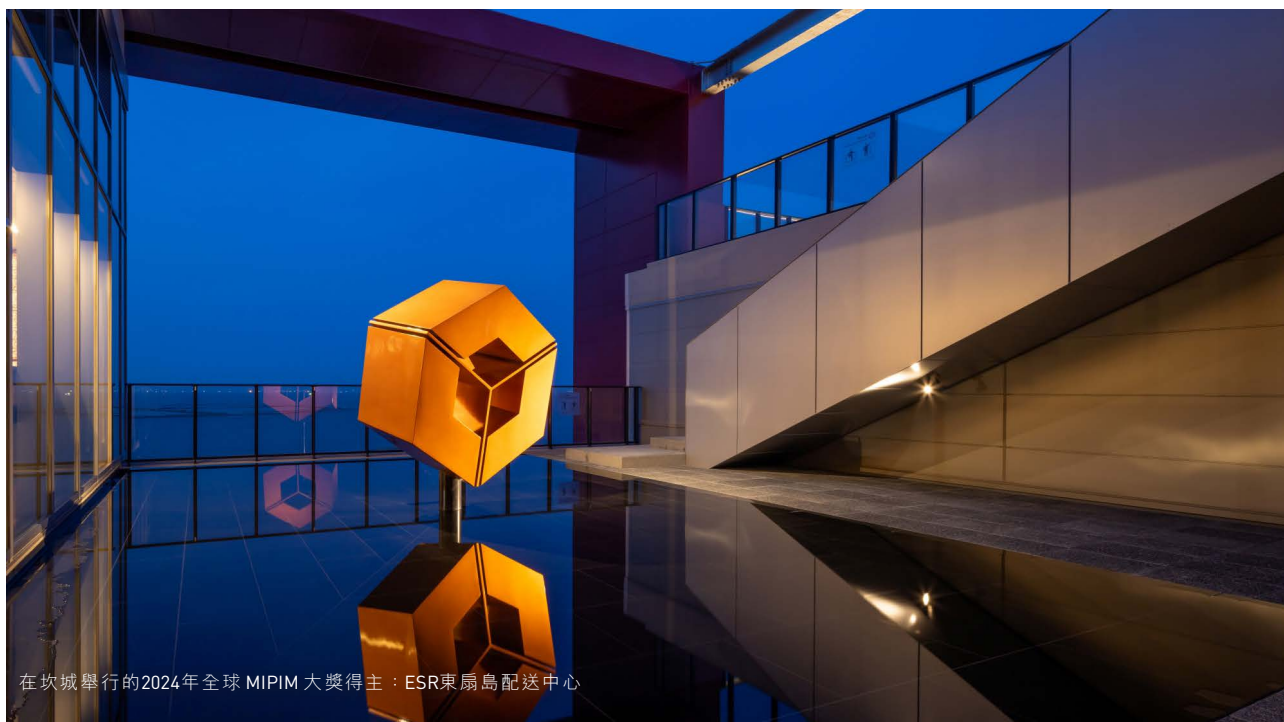
- 1 僅限新經濟資產。不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司。
- 2 僅限穩定新經濟資產。
- 3 按各個國家的資產管理規模加權。

注於持續開發並交付大規模的高價值項目。開發項目穩健進行，本年度的動工及竣工項目分別達63億美元及42億美元。

我們在亞太區的業務穩健且多元化。由於我們大大放緩中國內地新開發項目的步伐，故本年度動工項目中僅2%位於當地。開發項目竣工的61%主要位於澳大利亞、日本、韓國，30%位於中國內地。同樣地，就在建開發項目而言，52%位於日本、韓國及澳大利亞／新西蘭，26%位於印度／東南亞及香港，而數據中心佔總數的13%。

數據中心業務為增長的主要驅動力，預期對集團的貢獻將會持續上升，佔本年度開發項目動工的24%。完成首個13.5億美元ESR數據中心基金1在亞太區的第一批8所設施後，數據中心容量將為575兆瓦。此外，我們的土地及項目儲備將貢獻容量超過1吉瓦。

除數據中心外，我們亦藉此機會重點介紹一些即將推出的標誌性項目，它們將為市場樹立新標桿。附屬公司LOGOS正在開發澳大利亞最大規模的多式聯運物流區－莫雷班克(Moorebank)多式聯運區，項目價值42億澳元，佔地243公頃，將提供頂級供應鏈優勢、倉庫及連接未來州際／州內鐵路線。我們正在日本開發價值15億美元的多階段物流園區ESR Kawanishi Distribution and Techno Park，項目佔地500,000平方米，乃最大規模及最重要的城市重新規劃用途項目之一，以配合日本在電子商務的持續擴張。我們正在韓國大釜山地區開發價值8億美元的物流園區釜山新港，項目面積685,475平方米，該地區是韓國最大的貨櫃碼頭，按吞吐量計為世界第六大港口。作為東南亞發展計劃的一部分，我們正在泰國建設ESR亞洲素萬那普工業園，並已動工興建Advanced Energy(於納斯達克上市)位於ESR亞洲林查班工業園區內的旗艦廠房開發項目。



在坎城舉行的2024年全球 MIPIM 大獎得主：ESR東扇島配送中心

穩健的資本狀況持續創造價值

透過積極主動的資本管理策略，我們維持穩健的資本和充足流動性，現金及可提取融資總額達25億美元。我們於本年度透過多項措施成功實現本集團資金來源多元化，包括從多家海外銀行取得有擔保12億美元多幣種循環信貸額度、發行300億日圓的固定利率票據以及一系列七項可持續發展相關貸款。此外，待2023年已公佈的交易完成，所得款項將計入債務償還，預期中期資產負債比率將有所降低，達到目標資產負債比率20至30%的低水平。

塑造可持續未來

符合我們面向可持續未來的空間及投資方案的宗旨，我們已在ESG框架下的三大關鍵支柱—「為持份者建立一個安全、具支援及包容性的以人為本環境」、「開發及維護可持續且高效的物業組合」及「提供卓越的企業績效、達至持續平衡增長」方面取得重大進展。

為締造更包容和公平的工作場所，截至2023年底，我們的女性代表比例增至約45.4%。在本集團層面，我們持續在三個重點領域下實際社區投資：「加強社會韌性、健康與福祉」、「促進教育及提高技能」及「保護環境」。

在環境方面，作為集中開發及維持可持續發展及高效建築的一部分，我們已安裝合共112兆瓦屋頂太陽能發電裝機規模以及809個電車充電站。此外，我們與租戶等建立合作夥伴關係，共同轉型邁向低碳未來。已竣工直接管理資產組合中超過42%已取得可持續發展建築認證及評級，包括LEED、WELL及NABERS。

我們致力維持最高水平的企業管治標準，確保所有營運的問責制、透明度、公平性和誠信度。ESG承諾進一步增強我們在可持續融資領域的領導地位，我們已取得七項價值約40億美元的可持續發展相關貸款。我們在ESG披露實踐方面持續備受認可，並在多個ESG基準及全球評級（如GRESB、MSCI、Sustainalytics及ISS）中獲得傑出的排名。

我們在日本的開發項目ESR東扇島配送中心是實踐此方針的實例之一，該項目在最近舉行的2024年全球MIPIM大獎評選中榮獲「最佳工業及物流項目」及「評審團特別獎」，成為唯一的亞洲得獎者。ESR東扇島配送中心具備可持續發展特點，包括地震底座隔離結構、2.5兆瓦太陽能自耗裝置、以人為本的設施，例如BARNKLÜBB，為僱員提供免費日間托兒服務。

展望未來

提升投資價值仍然是我們的優先要務之一，我們對亞太區的新經濟資產需求保持樂觀，將持續受惠於長期結構性有利因素、受電子商務持續發展帶動、人工智能及生活科學技術發展，以及隨著能源轉型動能增強，推動再生能源發展。

我們有明確且堅定的持續發展之路，包括在各方面推進業務轉型及精簡優先事項以釋放價值。就營運方面而言，我們預期在澳大利亞、日本及韓國等主要營運市場的需求及供應將支持2024年的高出租率及租金增長。此外，我們的優先事項包括實現管理費收入相關資產管理規模及基金管理收益的可持續增長。我們對2024年下半年投放239億美元待投資金額（其中超過130億美元投放於新經濟）抱持審慎樂觀態度，特別是ESR數據中心及東南亞平台的增長機會。

在不斷轉變的外部環境下，我們預期資產負債表將維持資本充足，並計劃以撤資策略進一步降低資產負債比例。由於我們預期2024財政年度債務減少及有望降低基準利率，利率開支將按年減少，我們亦將對部分現有債務進行再融資，以更長期固定利率達致更平衡的定息及浮息債務組合。此舉將令我們更有效支持資產管理規模的長期增長。

我們藉此機會感謝投資者及客戶的信任及支持，感謝董事會的願景和指導，感謝管理團隊及僱員的竭誠付出和承擔，以持續鞏固ESR在亞太區新經濟的領導地位。

集團聯合創始人兼聯席首席執行官

STUART GIBSON與沈晉初

2024年3月21日

年度回顧

1月

ESR透過其於越南領先的物流及工業企業 — BW Industrial 的戰略持股，加速擴張至高增長市場。

2月

ESR日本在大東京內建造的ESR橫濱幸浦配送中心二期已經竣工，ESR橫濱幸浦物流園二期總體規劃達750,000平方米，落成後為日本及亞太區按價值計最大規模的物流園。

ESR Kendall Square興建的黔丹物流園落成，為坐落於韓國金浦市場黃金地段的地標，佔地150,000平方米的甲級物流綜合大樓。

3月

ESR中國完成其位於中國ESR瀋陽易北物流園區的屋頂太陽能項目，為瀋陽電網供應可再生能源，更為租戶及當地社區提供替代綠色電源。

ESR獲香港聯合交易所有限公司批准中航易商倉儲物流基礎設施REIT於上海證券交易所的建議潛在上市。

ARA與SMFL MIRAI Partners Company, Limited及Kenedix, Inc.合作，共同投資位於新加坡的第二項物業Lazada One，該物業為綠色建築標誌鉑金級認證的商業大樓。

4月

ESR印度透過於持續擴張的電動車生產市場薩納恩德收購38英畝具備100萬平方呎開發潛力的地塊，拓展其於古吉拉特邦的業務版圖。

ESR日本已建成日本最高的物流設施 — 位於東京都市圈的九層高東扇島配送中心。

5月

ESR藉由開設泰國辦事處將業務拓展至泰國，並正在林查班洛加納工業園及素萬那普亞洲工業園內分別開發物流工業園。

ESR宣佈與印尼投資局(Indonesia Investment Authority)及MC Urban Development Indonesia建立戰略合作夥伴關係，在印尼投資現代化倉庫設施開發項目，為ESR在該國開展基金及投資管理業務掀開序幕。

6月

ESR中國的ESR瀋陽華隆電商產業園(全部租予京東使用)、ESR成都青白江冷鏈工業園及ESR蘇州張家港高端製造及供應鏈產業園落成。

7月

ESR中國位於五象新區的ESR南寧五象電商物流園落成，五象新區為發展中的核心物流重地，廣受電子商務及第三方物流公司歡迎。

ESR日本完成ESR加須配送中心二期的建築工程，並迎來日本十大運輸及物流公司之一作為其首名租戶。

ESR Kendall Square全面預租韓國平澤物流園的落成完工。

8月

ESR在香港獲批首筆總值16億港元的可持續發展表現掛鉤貸款，把現有工廈改造為ESR香港數據中心1

ESR日本的ESR Kawanishi Distribution and Techno Park項目動工，該項目將成為日本最大的配送樞紐，總建築面積約為750,000平方米。

ESR中國位於蘇州市內太倉的ESR太倉東悅產業園落成，太倉為國家級經濟開發區及省級高新技術開發區的所在地。

ESR成立了其在中國市場中迄今為止規模最大的人民幣核心基金，總投資規模約為人民幣100億元。



韓國黔丹新城黔丹物流園

9月

- ESR澳洲與Solar Bay成立澳洲首家可再生能源合夥企業，擬於未來十年投資最多5億澳元興建可再生能源的基礎設施。
- ESR中國旗下坐落於上海的ESR青浦雨潤物流園第一期竣工，佔地約344,840平方米，為中國最大規模的開發項目，可為租戶提供一站式的乾庫和冷庫解決方案。
- ESR印尼的ESR卡拉旺物流園一期建築項目施工，該項目為印尼卡拉旺首項甲級設施。
- ESR印度為開發ESR克塔克物流園而收購位於克塔完的57英畝土地後，順利將業務拓展至奧里薩邦，該物流園為區內唯一符合甲級規格的機構級設施。
- ESR在日本的核心合資經營企業獲批590億日圓的信託資產抵押貸款。
- ESR集團夥拍華懋集團為香港最大型和最先進凍倉及物流中心(葵涌凍倉儲存及物流中心)舉行動土禮。

10月

- ESR泰國動工興建Advanced Energy(於納斯達克上市)位於ESR亞洲林查班工業園區內的旗艦廠房開發項目。
- ESR印度藉由收購印度新興倉儲地區內58英畝土地開發ESR那格浦爾物流園二期，順利將業務版圖擴張至那格浦爾。
- ESR籌募額外第三方股權，以興建ESR橫濱幸浦配送中心最後一期，該配送中心為大東京內佔地650,000平方米的地標。



中國上海ESR青浦雨潤物流園

11月

- ESR與華懋集團簽訂香港首筆用以發展物流中心項目的綠色貸款，總額達88億港元，該貸款將用於建設葵涌凍倉儲存及物流中心。
- ESR中國位於中國河北省廊坊市廣陽經濟開發區的ESR廊坊百醫物流園的建築工程竣工。
- ESR日本位於大阪都市圈內的ESR伊丹配送中心開發項目施工。

12月

- ESR Kendall Square完成出售一山配送中心，該配送中心位處韓國高陽市，為全面出租的數據及物流中心。
- 中航易商倉儲物流基礎設施REIT的上市申請獲中國證券監督管理委員會及上海證券交易所正式受理。
- ESR以韓國產業銀行授出的147億韓圓資金，為ESR Kendall Square信託的七項資產安裝及運營超過13兆瓦的太陽能發電能力，從而涉足韓國的可再生能源市場。
- ESR Japan Income Fund從ESR管理的發展基金提取164億日圓完成在名古屋的首次收購。
- ESR及BW宣佈戰略性佈局於越南海防市庭武—沙海經濟區的現成工業設施奠基。
- ESR中國位於中國長三角地區中心的ESR吳江汾湖現代服務示範園區的建築工程已竣工。

公司摘要

- ESR獲株式会社日本格付研究所(JCR)首次評為「AA-」投資評級，展望穩定。
- ESR首次發行300億日圓債券，JCR信貸評級為「AA- / 展望穩定」。
- ESR披露其ESG 2030發展藍圖，重申對加快長期可持續增長的承諾。
- ESR榮獲2023年全球房地產可持續標準評級(GRESB)的最高認可，該評級為全球領先的房地產及基建項目投資的環境、社會及管治標準。
- ESR通過委任Josh Daitch先生及Matthew Lawson先生分別擔任集團首席投資官及集團首席運營官，提升高級管理團隊的實力。
- ESR任命牛津地產集團執行副總裁兼歐洲主管Joanne McNamara女士擔任本集團董事會的非執行董事，自2024年1月1日起生效。

成就卓越基金管理 及營運韌性

