

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ESR CAYMAN LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1821)

**截至2020年6月30日止六個月
中期業績公告**

ESR Cayman Limited (「本公司」或「ESR」) 董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2020年6月30日止六個月 (「本期間」或「2020年上半年」) 的未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2019年6月30日止六個月 (「2019年上半年」) 的比較數字如下：

財務摘要

	2020年 上半年 (未經審核) 千美元	2019年 上半年 (經審核) 千美元	按年變動* %
主要財務表現			
收益	197,641	155,763	26.9
期內利潤	144,656	84,077	72.1
EBITDA ⁽ⁱ⁾	269,426	211,604	27.3
經調整EBITDA ⁽ⁱ⁾	151,007	125,167	20.6
PATMI	132,993	75,950	75.1
核心PATMI ⁽ⁱ⁾	121,204	70,497	71.9
按國家劃分的收益			
中國	43,727	44,897	(2.6)
日本	35,146	31,740	10.7
韓國	18,667	15,581	19.8
新加坡	11,252	8,614	30.6
澳大利亞	84,915	53,915	57.5
印度	3,934	1,016	287.2
	197,641	155,763	26.9

* 按年變動%指本年度上半年與去年上半年之比較。

(i) EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標。EBITDA按稅前利潤，加回折舊及攤銷以及融資成本(淨額)計算。有關經調整EBITDA及核心PATMI的計算，請參閱第11頁的非國際財務報告準則計量。

營運摘要

下表概述截至2020年6月30日、2019年12月31日及2019年6月30日本集團資產負債表以及本集團管理的基金及投資公司所持資產管理規模及建築面積：

國家	資產管理規模			建築面積		
	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2019年 6月30日	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2019年 6月30日
		(百萬美元)			(千平方米)	
中國	6,073	4,844	4,388	7,636	6,907	6,619
日本	7,982	7,735	7,557	3,350	3,012	3,109
韓國	7,198	4,553	3,623	3,315	2,899	2,154
新加坡	2,841	2,983	2,872	1,786	1,786	1,687
澳大利亞	1,993	1,511	1,303	1,116	1,184	830
印度	451	511	492	1,461	1,453	855
	<u>26,538</u>	<u>22,137</u>	<u>20,235</u>	<u>18,664</u>	<u>17,241</u>	<u>15,254</u>

管理層討論及分析

業務回顧

於2020年上半年，本集團的三大業務支柱—投資、基金管理和開發—繼續表現穩健並達成數項關鍵成就，造就驕人增長。

在新冠肺炎疫情期間，ESR憑藉穩健的經營業績、嚴守紀律的資本管理和第三方投資公司的穩健集資能力，展現其極具韌勁的業務模式的優勢。我們自豪的是，旗下團隊一直致力支持持份者，並為推動本集團在各個業務分部和地區加速發展的勢頭和表現作出貢獻。事實上，於2020年上半年，本集團在租賃、集資及開發項目完成各方面均取得破紀錄的佳績，本集團對此尤其引以為傲。

本公司擁有人應佔淨利潤（「PATMI」）由2019年上半年的76.0百萬美元增長75.1%至2020年上半年的133.0百萬美元；EBITDA由2019年上半年的211.6百萬美元增長27.3%至2020年上半年的269.4百萬美元。我們擁有強健而資本充裕的資產負債表，截至2020年6月，我們擁有946.6百萬美元的現金，按債務淨額佔資產總值計算的資產負債比率為28.6%。

本集團的資產管理規模由2019年6月的202億美元強勁增長63億美元或31.1%至2020年6月的265億美元，此乃得力於2020年上半年在中國、韓國和澳大利亞成立的新基金。在中國，我們與GIC¹成立500百萬美元的合資經營企業，亦與宏利成立核心基金合資經營企業，以投資中國物流房地產。隨後，我們與GIC成立ESR Australia Logistics Partnership（「EALP」），其為一個新的澳大利亞核心增益基金，股本承諾高達10億澳元。2020年4月，ESR聯袂APG和CPP Investments在韓國推出第二個開發基金，股本承諾高達10億美元。日本方面，我們與AXA進行257百萬美元的合資經營企業項目。

以建築面積計算，我們於六個市場的建築面積由2019年6月的15.3百萬平方米增長22.4%至2020年6月的18.7百萬平方米。於2020年6月30日，本集團在旗下市場另有約7.2百萬平方米建築面積已簽訂諒解備忘錄的開發項目儲備，並擁有優質租戶群。開發需求持續增長，而本集團於2020年上半年的開發項目動工已達8億美元而開發項目竣工則達22億美元。這些開發項目許多也是業內規模最大、規格最先進的地標項目。本集團沿用輕資產模式，繼續利用第三方資本為我們的基金投資公司下的開發項目提供資金。於2020年6月30日，資產管理規模中的89%為第三方基金及不動產投資信託基金。

於2020年上半年，有見集團旗下各市場的電子商務、冷凍鏈及製造業的新客戶及續租客戶對優質物流空間的需求增加，本集團出租0.9百萬平方米的空間（代表超過100項租賃）。儘管新冠肺炎疫情令市場環境充滿挑戰，但本集團的整個組合仍維持91%的高出租率。電子商務和第三方物流企業（其主要支持電子商務）仍然是需求的主要原動力，佔ESR租戶組合的60%以上（按租金收入計算）。

(1) GIC為於1981年成立以管理新加坡的外匯儲備之環球投資公司

前景

電子商務廣獲採用和使用激增的趨勢持續，在此因素的推動下，亞太區的物流業勢將成為表現最佳的房地產行業。此外，供應鏈的庫存模式現正由疫情前的「及時」模式向「未雨綢繆」模式演變，因此市場正見證著供應鏈對增設物流空間的需求不斷增長。預計整個亞太區的電子商務滲透率將繼續保持其急速增長軌跡，而電子商務銷售水平本已相對較高的市場可望獲得更大收益。在ESR的六個市場，租賃活動依然強勁，表現極具韌勁。儘管受到疫情影響，ESR在2020年上半年出租0.9百萬平方米。疫情加速消費者購買習慣的轉變，網購更為大行其道，相應的物流空間需求依然殷切。疫情成為行業催化劑，電子商務相關平台和第三方物流企業對現代化倉庫的需求更大，對冷庫及／或混合倉庫空間的需求亦在增加²。此外，製造商和零售商亦轉為建立更大的本地庫存水平，並為封城及供應鏈受干擾期間產生的需求增長作好準備。因此，由於消費者模式和供應鏈活動改變，此消彼長下，疫情對物流業的整體影響是偏向利好。

投資分部

隨著電子商務供應鏈租戶對優質工業及物流空間的興趣日增，市場對有關物業空間的競爭仍然激烈。ESR的多元化地理版圖遍及亞太區主要門戶城市，其優質租戶群以電子商務和第三方物流企業為主，這兩大優勢繼續造就本集團能夠克服逆境的表現，實現穩健的出租率和租金增長。冷凍鏈、製造業及電子商務行業的客戶對本集團的空間需求增加。本集團繼續在各市場擴大與租戶的關係，通過續租的租戶達致不俗的增長。這令到本集團能夠為逐步增購土地和資產提供資金，以進一步鞏固其戰略網絡。ESR積極從資產負債表和第三方資金中調配資金，在不同市場收購資產。於2020年6月，ESR收購位於華東地區江蘇省的三項優質資產的100%權益。

基金管理分部

新冠肺炎的影響突顯出投資於具彈性和耐用資產的重要性。因此，我們看到投資者調整權重，增持結構性和防禦性投資項目，最近的例子包括機構投資者與物流開發商建立合作關係，或向物流基金投入資金²。疫情亦觸發物流業的第二波結構性變革，電子商務配送中心、冷庫、最後一英里設施和過時倉庫的重建，盡皆吸引到投資者的極大興趣。預計資本化率將繼續呈下降趨勢，長期投資者和租戶的興趣將持續強勁。本集團看到旗下基金管理業務的增長機遇，而此將繼續促進其經常性費用收入的增長。

(2) 世邦魏理仕亞洲區研究部－亞太區房地產市場展望2020年中期回顧

有見電子商務日益重要，投資者亦更期望增持在物流資產領域的投資。在2020年上半年，ESR通過其平台上的新投資公司籌集24億美元，印證其一流資本合夥人的鼎力支持。此中包括與GIC成立的500百萬美元從事開發的合資經營企業以及與宏利在中國成立的核心基金合資經營企業；於澳大利亞的416百萬美元核心增益合夥企業；與APG和CPP Investments在韓國成立的10億美元從事開發的合資經營企業；以及與AXA在日本的一個257百萬美元的獨立賬戶項目。

本集團亦積極調配來自本身的資產負債表及第三方基金的資本，並在不同市場收購資產及部署超過700百萬美元，以推動平台擴張。根據最新的集資計劃，截至2020年6月30日，ESR的第三方基金中亦有超過36億美元的已承諾但未催繳的資本。

開發分部

本集團將繼續鞏固其在六個市場的領導地位。截至2020年6月30日，本集團旗下組合的開發項目儲備超過15.3百萬平方米，土地儲備超過3.8百萬平方米。開發需求持續增加，本集團在2020年上半年已實現8億美元的開發項目動工。2020年6月，本集團完成大阪圈ESR尼崎配送中心的開發，這是亞太區³最大的物流倉儲項目，面積達388,570平方米。在韓國，由開發基金持有的數個重點項目亦預計將於2020年竣工，包括大首爾地區的兩個現代物流設施。在中國，本集團預計將完成青浦雨潤一期發展為高標準倉儲物流設施，其中包括總規劃建築面積超過340,000平方米的冷庫，以及預計將於2022年完成的嘉興獨山港項目，總規劃建築面積超過235,000平方米。我們亦從資產負債表中出售價值601.3百萬美元的資產並已循環現金／應收款項221百萬美元，從而為資產負債表上的未來發展項目提供資金。本集團將繼續利用第三方資本提供開發項目動工資金，並以嚴守紀律的方式達成2020年及以後的開發項目竣工目標。

(3) 截至2020年7月，以建築面積計最大的單期單一資產倉儲項目。資料來源：世邦魏理仕數據和ESR研究。

致力實現可持續增長而並不單純著眼於擴張

ESR致力提供亞太地區在新經濟中取得成功所需的21世紀物流基礎設施，其目光長遠，並不局限於物流空間，而是矢志構建一項可持續發展的業務。

環境、可持續發展及管治（「ESG」）是ESR營運中不可或缺的一部分，亦構成ESR的戰略要務之一。本集團已經制定全面的ESG框架，涵蓋明確的目標、政策和程序，由集團ESG委員會領導。該框架引領本集團評估機遇，並在營運和管治方面推進行業標準，確保ESR不斷提高其創造長遠股東價值的能力，並改善其營運所在社區的所有人的福祉。

在2020年下半年，本集團將正式宣佈其五年期ESG願景，作為其ESG-2025計劃的一環。

展望未來，儘管短期經濟環境充滿挑戰，但本集團對物流業的強勁基本因素及亞太區內的長期人口及經濟趨勢充滿信心。

疫情亦觸發物流業的第二波結構性變革，電子商務配送中心、冷庫、最後一英里設施和過時倉庫的重建，盡皆吸引到投資者的極大興趣。資本流動已經開始轉向亞太地區，但該地區的滲透率仍然不足。優越秀麗的增長前景，加上強勁的人口和城市化趨勢，刺激市場對投資於該地區的需求增長。

儘管長期的疫情及地緣政治緊張局勢可能會進一步打擊企業信心，但本集團仍能把握當前的宏觀經濟趨勢及消費者行為的結構式轉移。本集團仍將注視不斷變化的市場環境，並繼續審視當前的環球事件及市場可能面對的進一步干擾。

隨著亞洲引領新經濟發展、創新以及消費和供應鏈轉型，長遠而言，亞太地區的物流房地產勢必成為引領增長的一股強勁勢力。要在這個競爭激烈的市場中繼續保持領先地位，創新、硬件和軟技能—具有強大區域版圖的網絡、以強大租戶群作支持的優質資產、土地採購能力、資金籌集和資產管理技能以及彪炳往績—盡皆極其重要。

我們將繼續評估具吸引力的投資和開發機遇，同時在今年餘下時間內貫徹謹慎的資本管理方針。ESR將進一步鞏固其地位不僅作為亞太地區領先的物流房地產平台，同時是一家始終以最高創新標準引領行業發展的公司，以於不同市場條件下為新經濟服務。

財務回顧

2020年上半年，本集團比去年同期錄得穩健的增長，保持盈利及資本充裕，資產負債水平穩健及流動資金充裕，詳情如下：

- 收益由2019年上半年的155.8百萬美元增加26.9%至2020年上半年的197.6百萬美元；
- EBITDA由2019年上半年的211.6百萬美元增加27.3%至2020年上半年的269.4百萬美元；
- PATMI由2019年上半年的76.0百萬美元增加75.1%至2020年上半年的133.0百萬美元；
- 期內利潤由2019年上半年的84.1百萬美元增加72.1%至2020年上半年的144.7百萬美元；
- 於2020年6月30日的現金結餘達9億美元，處於健康水平；
- 於2020年6月30日的淨資產負債比率為28.6%，處於低水平。

以上成績是得力於構成本集團持續發展模式的三大支柱－投資、基金管理及開發分部在穩妥多元的六個市場的強勁經營表現。這亦是本集團嚴守紀律的資本管理方法的印證。

收益

本集團的收益由2019年上半年的155.8百萬美元增長26.9%至2020年上半年的197.6百萬美元，乃由基金管理及開發分部的強勁貢獻所推動。

管理費收入由2019年上半年的61.8百萬美元增加35.3%至2020年上半年的83.6百萬美元，主要來自經常性收入基礎的增長，以及分別來自2019年3月起收購的Propertylink集團及2019年6月起收購的Sabana-REIT管理人的整個半年貢獻。

建設收入因開發活動增加而由2019年上半年的37.7百萬美元增加46.6%至2020年上半年的55.2百萬美元。相應地，建設成本令銷售成本增加。

就地域而言，來自澳大利亞的收益佔本集團收益的43.0%，由2019年上半年的53.9百萬美元增加至2020年上半年的84.9百萬美元。不計建設收入，澳大利亞市場收益由2019年上半年的16.3百萬美元增加至2020年上半年的29.7百萬美元，佔本集團2020年上半年收益的20.8%。中國、日本及韓國市場合計佔本集團2020年上半年收益(不計建設收入)的68.5%。此四個市場合計佔本集團收益的89.3%。新加坡及印度佔本集團餘下的10.7%收益(不計建設收入)。

PATMI及EBITDA

本集團進一步鞏固市場領導地位，在主要市場持續增長。其PATMI為133.0百萬美元而EBITDA為269.4百萬美元。PATMI及EBITDA分別增長75.1%及27.3%。2020年上半年的利潤增加72.1%，由2019年上半年的84.1百萬美元升至2020年上半年的144.7百萬美元。

該增加主要得力於(i)在建投資物業的公允價值收益；(ii)來自本集團於韓國及澳大利亞合資經營企業投資之貢獻增加；(iii)融資成本下降；及(iv)行政開支減少。詳情如下。

本集團於2020年上半年錄得投資物業公允價值收益125.8百萬美元(2019年上半年：103.6百萬美元)。增加主要來自青浦雨潤以及來自中國物業組合的新收購項目的在建投資物業。2020年上半年，就本集團日本物業組合確認的公允價值較低。

於2020年上半年，本集團從其合資經營企業確認分佔利潤43.8百萬美元，較2019年上半年的18.3百萬美元增加25.5百萬美元。該增加主要是由於本集團在韓國及澳大利亞投資的相關資產的公允價值增值所致。

於2020年6月30日，儘管借款增加，但相關借款利率下降，令本集團的借款成本大減。於2020年2月，本公司發行225百萬新加坡元(約166百萬美元)的五年期固定利率票據，按年利率5.10%計息(「**225百萬新加坡元五年期5.10%票據**」)，令其借款成本降低超過150個基點。本公司亦已於2020年3月提取250百萬美元的三年期無抵押有期貸款，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%(「**250百萬美元三年期有期貸款**」)。在國際銀行及資本市場的鼎力支持下，於2020年上半年獲得的該等新融資增強本集團的流動資金狀況。

融資成本由2019年上半年的83.4百萬美元減少11.7百萬美元或14.0%至2020年上半年的71.7百萬美元。減少的主要原因是於2019年11月悉數償還共計36.5百萬美元的可贖回可轉換優先股(「C類優先股」)和韓亞票據後，此方面的融資成本為無。該減少主要被來自225百萬新加坡元五年期5.10%票據及250百萬美元三年期有期貸款的額外利息成本，以及2019年2月發行的350百萬新加坡元三年期6.75%票據及2019年4月發行的425百萬美元三年期7.875%票據帶來的整個半年影響所抵銷。

行政開支由2019年上半年的91.6百萬美元下降6.1百萬美元或6.6%至2020年上半年的85.5百萬美元，主要是由於專業費用及經營開支下降。專業費用減少14.9百萬美元，原因是2019年上半年錄得較高的非經常性專業費用，主要是由於本公司在香港聯合交易所有限公司上市和收購Propertylink集團。行政開支的減少被Propertylink集團綜合入賬以及增聘人手以支持本集團的增長及擴張所產生的員工相關成本上升所抵銷。

分部業績

投資分部業績由2019年上半年的99.3百萬美元增加9.2百萬美元或9.3%至2020年上半年的108.6百萬美元。該增加主要是由於本集團投資基金的公允價值收益增加8.9百萬美元(扣除股息收入19.8百萬美元)。於2020年上半年，本集團錄得較高的股息收入，主要來自所持有的其中一項投資基金在出售資產後作出的分派。因此，根據分派後的資產淨值，就基金資產錄得相應的公允價值虧損19.8百萬美元。

基金管理分部業績由2019年上半年的49.9百萬美元增加14.5百萬美元或29.0%至2020年上半年的64.4百萬美元。該增加由源自本集團於韓國、日本及印度的基金管理平台的經常性收入基礎增加，以及將Propertylink集團及Sabana-REIT管理人綜合入賬所帶來的整個半年效應。分部業績的部份增長被經營開支由2019年上半年的12.5百萬美元增加至2020年上半年的19.2百萬美元所抵銷，主要是由於員工成本隨著基金管理的增長而增加。

開發分部的業績由2019年上半年的102.4百萬美元增加24.4百萬美元或23.8%至2020年上半年的126.8百萬美元。該增長主要得力於以下因素：

- 來自青浦雨潤以及來自中國物業組合的新收購項目的在建投資物業公允價值增加22.9百萬美元。於2019年上半年，公允價值主要由本集團日本物業組合中的Sachiura物業和RW Higashi-Ogashima DC所貢獻。

- 分佔合資經營企業及聯營公司的利潤及虧損由2019年上半年的0.7百萬美元增加25.4百萬美元至2020年上半年的26.2百萬美元。此主要是由於Sunwood Star和e-Shang Star (分別為本集團在韓國和中國的合資經營企業) 所持有的在建投資物業的公允價值收益增加所致。

開發分部業績的部份增加被以下因素抵銷：

- 2020年上半年基金投資(入賬列作以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)的公允價值收益減少，主要是由於2020年6月竣工的Amagasaki DC的開發公允價值收益較2019年上半年減少。
- 2020年上半年出售附屬公司的收益為5.5百萬美元，較2019年上半年的16.5百萬美元減少。本集團於2020年上半年將五項資產負債表物業出售予與GIC新成立從事開發的合資經營企業，以配合本集團的輕資產資本循環策略。於2019年上半年，七項資產負債表物業已出售予NCI核心基金。

非國際財務報告準則計量

經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA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。經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA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另一計量指標、流動資金的計量指標、純利的另一計量指標或本集團經營表現的指標或根據國際財務報告準則所得其他表現的計量指標。由於經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA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。

經調整EBITDA

下表載列經調整EBITDA的對賬：

	2020年 上半年 千美元	2019年 上半年 千美元
稅前利潤	192,403	122,713
加／(減)：		
折舊及攤銷	7,133	7,296
融資成本	71,659	83,363
利息收入	(1,769)	(1,768)
EBITDA	269,426	211,604
加／(減)：		
以權益結算的購股權開支	8,078	9,885
外匯(收益)／虧損	(726)	1,761
投資物業公允價值收益	(125,771)	(103,561)
上市開支	—	5,478
經調整EBITDA	151,007	125,167

核心PATMI

下表載列核心PATMI的對賬：

	2020年 上半年 千美元	2019年 上半年 千美元
稅後及非控股權益後利潤	132,993	75,950
已竣工投資物業的公允價值	(26,063)	(26,800)
加：		
以權益結算的購股權開支	8,078	9,885
上市開支	—	5,478
調整的稅務影響	6,196	5,984
核心PATMI	121,204	70,497

報告日後事項

於2020年7月6日，本集團完成將Redwood China Logistics Fund及Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd的四項機構級物流物業以約人民幣17億元（相當於243百萬美元）的價格出售予ESR與宏利新成立的合資經營企業Core JV。

於2020年8月6日，本集團完成將Redwood Japan Logistics Fund II（「**RJLF II**」）的ESR久喜配送中心以約390億日圓（相當於368百萬美元）的價格出售予ESR與AXA Investment Managers - Real Assets新成立的合資經營企業。

新冠肺炎

新冠肺炎疫情是經營環境中的新常態，我們繼續關注持份者的福祉和安全，在整個集團採取適當措施應對。

在營運方面，新冠肺炎對本集團的開發和營運項目造成的干擾輕微。2020年4月後項目並無持續停工，而部分開發項目曾有暫時押後。流動性方面，ESR的資產負債表仍有充裕資本。截至2020年6月30日，本集團擁有946.6百萬美元現金而債務淨額對資產總值比率為28.6%。流動性繼續保持強勁，因為本集團繼續獲得國際銀行的大力支持，獲得250百萬美元的銀團無抵押有期貸款，貸款利率極具吸引力，為倫敦銀行同業拆息加3.00%，而該貸款已於2020年3月悉數提取。2020年2月，本集團亦成功發行225百萬新加坡元的5.10%五年期固定利率票據。憑藉該等融資，本集團已展現其有明確能力大幅降低其上市後借款成本超過150個基點。截至2020年6月30日，總融資成本由2019年6月底的83.4百萬美元降至71.7百萬美元。

儘管全球經濟面對不少挑戰，但新冠肺炎的出現，卻令支撐集團業務的許多長遠趨勢加速推進—包括電子商務的持續興起、製造業的增長和本地化，以及資本流向物流業的轉移而非其他房地產界別。ESR已作好準備，把握這些長期趨勢帶來的機遇，進一步鞏固其市場領先地位，並為持份者創造長遠價值。

疫情加快庫存模式由「及時」轉為向「未雨綢繆」方針的演變，市場冀建立更高的本地庫存水平，從而為應對封鎖和供應鏈受干擾期間不斷增長的需求作準備。ESR的多元化地理版圖遍及亞太區主要門戶城市，其優質租戶群以電子商務和第三方物流企業為主（佔ESR建築面積的60%以上），這兩大優勢繼續造就本集團能夠克服逆境的表現，實現穩健的出租率和租金增長。在此期間，我們的出租率保持在90%以上，表現強勁，我們看到食品和必需消費品方面的新客戶對空間的需求增加。由於疫情仍在蔓延，且在多個國家出現多輪疫情的情況，以上情況將持續多久，以及ESR在未來能受到影響之程度，仍屬未知之數。因此，本集團的策略是繼續戒慎警惕，保持營運的靈活性。

流動資金及資本資源

	於2020年 6月30日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
— 即期	570,193	232,209
— 非即期	2,284,422	2,338,708
銀行貸款及其他借款—總計	2,854,615	2,570,917
減：現金及銀行結餘	(946,647)	(884,206)
債務淨額	1,907,968	1,686,711
資產總值	6,661,867	6,352,198
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	28.6%	26.6%
權益總額	3,189,085	3,251,112
債務淨額對權益比率	59.8%	51.9%

於2020年6月30日，債務淨額為19億美元，而於2019年12月31日則為17億美元。債務淨額增加主要由於本集團為投資及持續發展開支提供資金而作出額外借款所致。

儘管期內淨利潤為144.7百萬美元，權益總額由2019年12月31日的33億美元減少至2020年6月30日的32億美元。減少主要是由於在2020年6月贖回100百萬美元的永久資本證券，以及疫情引致於2020年6月30日的市場報價波動，令本集團上市證券投資(分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產)產生69.9百萬美元的公允價值虧損。憑藉資本充裕的資產負債表及專注於投資的基本因素，本集團在此經濟週期內仍處於有利位置。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表
截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
收益	3、4	197,641	155,763
銷售成本		<u>(60,611)</u>	<u>(41,808)</u>
毛利		137,030	113,955
其他收入及收益淨額	4	168,794	165,425
行政開支		(85,538)	(91,621)
融資成本	6	(71,659)	(83,363)
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損淨額		<u>43,776</u>	<u>18,317</u>
稅前利潤		192,403	122,713
所得稅開支	5	<u>(47,747)</u>	<u>(38,636)</u>
期內利潤		<u>144,656</u>	<u>84,077</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		132,993	75,950
非控股權益		<u>11,663</u>	<u>8,127</u>
		<u>144,656</u>	<u>84,077</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
期內利潤	8	<u>0.04美元</u>	<u>0.03美元</u>
攤薄			
期內利潤	8	<u>0.04美元</u>	<u>0.03美元</u>

中期簡明綜合損益及其他全面收入表 (續)

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
期內利潤	<u>144,656</u>	<u>84,077</u>
其他全面收入		
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	(13,280)	(1,133)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	<u>(11,289)</u>	<u>(10,719)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(24,569)</u>	<u>(11,852)</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)／收入：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 的金融資產之公允價值變動	<u>(69,945)</u>	<u>31,632</u>
其後期間不會重新分類至損益之 其他全面(虧損)／收入淨額	<u>(69,945)</u>	<u>31,632</u>
期內其他全面(虧損)／收入(已扣除稅項)	<u>(94,514)</u>	<u>19,780</u>
期內全面收入總額	<u>50,142</u>	<u>103,857</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	41,476	91,879
非控股權益	<u>8,666</u>	<u>11,978</u>
	<u>50,142</u>	<u>103,857</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

		2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,415	31,481
使用權資產		15,116	11,831
於合資經營企業的投資		910,505	697,996
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		611,234	589,417
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		533,574	542,925
投資物業	9	2,585,779	2,785,926
商譽		340,243	340,243
其他無形資產		89,064	92,958
其他非流動資產		33,281	39,811
遞延稅項資產		23,517	23,554
		<u>5,173,728</u>	<u>5,156,142</u>
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	10	103,754	88,897
預付款項、其他應收款項及其他資產		298,634	129,022
現金及銀行結餘		946,647	884,206
		<u>1,349,035</u>	<u>1,102,125</u>
分類為持作出售之資產		139,104	93,931
		<u>1,488,139</u>	<u>1,196,056</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	570,193	232,209
租賃負債		6,409	5,670
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	262,224	211,409
應付所得稅		13,068	18,431
		<u>851,894</u>	<u>467,719</u>
與分類為持作出售資產直接相關之負債		47,289	21,257
		<u>899,183</u>	<u>488,976</u>
流動負債總額		<u>899,183</u>	<u>488,976</u>
流動資產淨值		<u>588,956</u>	<u>707,080</u>
資產總值減流動負債		<u>5,762,684</u>	<u>5,863,222</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於2020年6月30日

		2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
資產總值減流動負債		<u>5,762,684</u>	<u>5,863,222</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		233,863	211,286
銀行貸款及其他借款	12	2,284,422	2,338,708
租賃負債		9,480	17,486
其他非流動負債		<u>45,834</u>	<u>44,630</u>
非流動負債總額		<u>2,573,599</u>	<u>2,612,110</u>
資產淨值		<u><u>3,189,085</u></u>	<u><u>3,251,112</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		3,050	3,037
永久資本證券		—	97,379
其他儲備		<u>2,978,736</u>	<u>2,925,838</u>
非控股權益		<u>2,981,786</u>	<u>3,026,254</u>
		<u>207,299</u>	<u>224,858</u>
權益總額		<u><u>3,189,085</u></u>	<u><u>3,251,112</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司資料

本公司於2011年6月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為c/o Walkers Corporate Limited, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本集團主要於亞太地區從事物流地產開發、租賃、管理及基金管理平台。

2.1 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。除投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債乃以公允價值計量外，該等財務資料乃根據歷史成本慣例編製。持作出售之出售組合按其賬面值與公允價值減出售成本的較低者呈列。該等財務報表以美元呈列，除另有指明外，數值均四捨五入至最接近的千位數。

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2.2 採納新訂及經修訂《國際財務報告準則》

本集團已於本期間之財務報表中首次採納下列經修訂《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	對「業務」的定義
《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號及《國際財務報告準則》第7號修訂本	利率基準改革
《國際財務報告準則》第16號修訂本	與2019冠狀病毒病有關之租金寬減
《國際會計準則》第1號及《國際會計準則》第8號修訂本	對「重大」的定義

採納經修訂《國際財務報告準則》對本集團的財務狀況及表現並無任何影響，亦無導致本集團的重大會計政策出現任何重大變動。

3. 經營分部資料

為方便基金管理，本集團按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 投資分部分為三大類別：(i)本集團計入資產負債表的物業，從中賺取租金收入及升值收入等總回報；(ii)本集團管理的共同投資基金及投資公司與不動產投資信託基金，從中賺取股息收入、分成盈利及／或分成升值收入；及(iii)其他投資。
- (b) 基金管理分部透過基金及投資公司代表本集團資本合夥人管理資產，從中賺取手續費收入。本集團的收費包括基本管理費、資產基金管理費、收購費、開發費及租賃費以及達到或超過特定目標內部收益率後及本集團資本合夥人收到目標資本回報後的獎勵費。
- (c) 開發分部透過開發、建設及銷售已竣工投資物業賺取開發利潤。開發利潤包括建設收入、在建投資物業之公允價值收益及出售附屬公司之收益。本集團亦透過本集團管理的開發基金及投資公司的開發活動，按本集團於該等基金及投資公司的共同投資比例賺取按比例盈利及按比例升值。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，就資源分配及業績評估作出決策。

3. 經營分部資料 (續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2020年6月30日止六個月			
	投資 (未經審核) 千美元	基金管理 (未經審核) 千美元	開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	58,839	83,578	55,224	197,641
— 分部間銷售	—	95	—	95
	58,839	83,673	55,224	197,736
對賬：				
分部間銷售對銷	—	(95)	—	(95)
持續經營收益	58,839	83,578	55,224	197,641
經營開支	(19,577)	(19,222)	(68,642)	(107,441)
投資物業公允價值收益	26,063	—	99,708	125,771
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債 公允價值變動	(10,211)	—	11,189	978
分佔合資經營企業利潤及虧損	17,605	—	26,171	43,776
出售附屬公司之收益	—	—	5,494	5,494
於合資經營企業的投資之 權益攤薄	—	—	(2,320)	(2,320)
股息收入	35,839	—	—	35,839
分部業績	108,558	64,356	126,824	299,738
對賬：				
折舊及攤銷				(7,133)
外匯收益				726
利息收入				1,769
其他未分配收益				537
公司及其他未分配開支				(23,497)
融資成本				(71,659)
以權益結算的購股權開支				(8,078)
持續經營之稅前利潤				192,403
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(7,133)
資本開支*				312,075
於合資經營企業的投資				910,505

3. 經營分部資料 (續)

	截至2019年6月30日止六個月			
	投資 (經審核) 千美元	基金管理 (經審核) 千美元	開發 (經審核) 千美元	合計 (經審核) 千美元
分部收益	56,318	61,784	37,661	155,763
—分部間銷售	—	93	—	93
	56,318	61,877	37,661	155,856
對賬：				
分部間銷售對銷	—	(93)	—	(93)
持續經營收益	56,318	61,784	37,661	155,763
經營開支	(13,387)	(12,467)	(51,305)	(77,159)
投資物業公允價值收益	26,800	—	76,761	103,561
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債 公允價值變動	711	—	22,107	22,818
分佔合資經營企業及 聯營公司利潤及虧損	17,034	557	726	18,317
出售附屬公司之收益	—	—	16,495	16,495
股息收入	11,848	—	—	11,848
分部業績	99,324	49,874	102,445	251,643
對賬：				
折舊及攤銷				(7,296)
外匯虧損				(1,761)
利息收入				1,768
其他未分配收益				379
公司及其他未分配開支				(28,772)
融資成本				(83,363)
以權益結算的購股權開支				(9,885)
持續經營之稅前利潤				122,713
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(7,296)
資本開支*				962,700
於合資經營企業的投資				526,085
* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(包括收購一間附屬公司所得資產)。				

3. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 外部客戶收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
中國	43,727	44,897
日本	35,146	31,740
韓國	18,667	15,581
新加坡	11,252	8,614
澳大利亞	84,915	53,915
印度	3,934	1,016
	<u>197,641</u>	<u>155,763</u>

上述持續經營收益資料乃基於資產所處位置。

4. 收益及其他收入及收益

(a) 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
租金	55,915	54,954
管理費	83,578	61,784
建設	55,224	37,661
太陽能	2,924	1,364
	<u>197,641</u>	<u>155,763</u>

4. 收益及其他收入及收益 (續)

(a) 收益 (續)

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
租金收入	55,915	54,954
在特定時間點確認		
管理費收入	18,400	13,962
在一段時間內確認		
管理費收入	65,178	47,822
建設收入	55,224	37,661
太陽能收入	2,924	1,364
	<u>197,641</u>	<u>155,763</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
已竣工投資物業公允價值收益	26,063	26,800
在建投資物業公允價值收益	99,708	76,761
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及 負債公允價值變動	978	22,818
出售附屬公司之收益	5,494	16,495
重新計量於聯營公司投資的公允價值收益	–	8,556
於合資經營企業的投資之權益攤薄	(2,320)	–
股息收入	35,839	11,848
利息收入	1,769	1,768
外匯收益	726	–
其他	537	379
	<u>168,794</u>	<u>165,425</u>

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
即期稅項	18,237	17,577
遞延稅項	29,510	21,059
	<u>47,747</u>	<u>38,636</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	43,663	34,843
其他借款利息開支 (附註(i))	3,160	12,231
債券利息開支	29,115	11,102
租賃負債利息開支	1,200	701
可贖回可轉換優先股利息 (附註(ii))	—	26,101
	<u>77,138</u>	<u>84,978</u>
減：資本化利息	<u>(5,479)</u>	<u>(1,615)</u>
	<u>71,659</u>	<u>83,363</u>

(i) 2019年上半年，其他借款利息開支包括300百萬美元韓亞票據的利息開支為10,388,000美元。本集團已於2019年11月6日悉數償還韓亞票據。

(ii) 2019年上半年，可贖回可轉換優先股利息包括股息6,480,000美元及C類優先股權益因素的相關成本19,621,000美元。本集團已於2019年11月6日悉數贖回先前尚未轉換的C類優先股。

7. 股息

本公司並無就截至2020年6月30日止六個月派付或宣派股息(2019年6月30日：無)。

8. 每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通股權持有人應佔利潤，除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
用於計算每股基本盈利之本公司普通股權持有人 應佔利潤	<u>132,993</u>	<u>75,950</u>
用於計算每股基本盈利之已發行普通股 加權平均股數(千股)	<u>3,038,747</u>	<u>2,688,920</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.04</u>	<u>0.03</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.04</u>	<u>0.03</u>

9. 投資物業

	已竣工 投資物業 千美元	在建 投資物業 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日(經審核)	1,583,059	302,443	1,885,502
添置	56,555	472,869	529,424
收購附屬公司	767,380	7,155	774,535
投資物業之公允價值變動	68,568	157,515	226,083
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	101,598	(101,598)	–
由已竣工投資物業轉撥至在建投資物業 以進行重建	(392,285)	392,285	–
重新分類為持作出售之資產	(83,519)	–	(83,519)
出售附屬公司	(276,711)	–	(276,711)
出售	(231,110)	–	(231,110)
匯兌調整	(34,783)	(3,495)	(38,278)
於2019年12月31日(經審核)及2020年1月1日	1,558,752	1,227,174	2,785,926
添置	18,978	167,971	186,949
收購附屬公司	87,648	36,539	124,187
投資物業之公允價值變動	26,063	99,708	125,771
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	5,816	(5,816)	–
重新分類為持作出售之資產	–	(42,281)	(42,281)
出售附屬公司	(464,081)	(137,263)	(601,344)
匯兌調整	(5,471)	12,042	6,571
於2020年6月30日(未經審核)	1,227,705	1,358,074	2,585,779

本集團於2020年上半年繼續其輕資產資本循環策略，據此將五項位於中國之資產負債表資產出售予一間與GIC新成立及從事開發的合資經營企業。於澳大利亞，本集團向一間與GIC成立的新核心增益基金合資經營企業出售其資產負債表資產。因此，此等投資物業之賬面值於2020年6月30日已停止綜合入賬。

因此，本集團於合資經營企業的投資已增加212.5百萬美元，主要源自再投資於上述新合資經營企業，以及分佔現有合資經營企業之業績的上升。

10. 貿易應收款項及應收票據

於2020年6月30日及2019年12月31日，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2019年 12月31日 (經審核) 千美元
90日內	95,996	81,069
91至180日	3,701	4,324
超過180日	4,057	3,504
總計	<u>103,754</u>	<u>88,897</u>

11. 貿易應付款項

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2019年 12月31日 (經審核) 千美元
30日內	743	1,319
30至60日	1,147	8,174
超過60日	3,553	3,344
總計	<u>5,443</u>	<u>12,837</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2020年6月30日		於2019年12月31日	
	實際利率 (%)	(未經審核) 千美元	實際利率 (%)	(經審核) 千美元
即期				
銀行貸款－有抵押	0.20-5.88	370,677	0.20-5.88	37,631
銀行貸款－無抵押	4.35	152,750	3.60	148,998
其他借款－無抵押	12.00	46,766	12.00	45,580
		<u>570,193</u>		<u>232,209</u>
非即期				
銀行貸款－有抵押	0.49-5.88	1,082,458	0.20-6.77	1,538,128
銀行貸款－無抵押	3.31	346,479	4.80	99,053
其他借款－有抵押	9.00	18,399	9.00	18,548
其他借款－無抵押	10.00	5,562	10.00	5,607
債券－無抵押	5.10-7.875	831,524	6.75-7.875	677,372
		<u>2,284,422</u>		<u>2,338,708</u>
		<u>2,854,615</u>		<u>2,570,917</u>

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2020年	於2019年
	6月30日 (未經審核) 千美元	12月31日 (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	523,427	186,629
第二年	571,872	691,754
第三至第五年(包括首尾兩年)	659,245	796,396
五年以上	197,820	149,031
	<u>1,952,364</u>	<u>1,823,810</u>
應償還債券及其他借款		
一年內	46,766	45,580
第二年	671,950	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	183,535	701,527
	<u>902,251</u>	<u>747,107</u>
	<u>2,854,615</u>	<u>2,570,917</u>

中期股息

董事會不建議就截至2020年6月30日止六個月派付中期股息(2019年6月30日：無)。

董事會的長期目標為向股東提供可持續及與本公司長期增長同步的回報。在維持經優化的股本架構以確保擁有足夠財務資源以供業務增長及投資機遇所用後，董事會將繼續評估日後派付股息的優點及時間。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

購回

根據本公司股東(「股東」)於2019年10月12日通過的決議案，本公司董事已獲授一般授權(「購回授權」)，以不時於公開市場購回本公司股份(「股份」)。根據購回授權，本公司可購回不多於本公司於緊隨全球發售(定義見本公司日期為2019年10月22日的招股章程)完成後已發行股份總數的10%。

於截至2020年6月30日止六個月內，本公司已根據購回授權按每股股份介乎12.34港元至13.00港元的價格購回合共536,400股股份，佔當時已發行股份約0.02%，代價為0.9百萬美元(約6.9百萬港元)。已購回股份已註銷。

股份購回反映本公司對其財務狀況、業務基本面及前景具有信心，最終將使本公司受益並為股東創造價值。股份購回由本公司以現有可用現金撥付。董事會認為，本公司目前的財務資源使本公司能進行股份購回，同時維持穩健的財務狀況，促進本集團業務持續增長。

贖回永久證券

謹此提述本公司日期為2020年5月8日的公告，本公司已行使選擇權以於2020年6月7日(「首個贖回日期」)按本金額100百萬美元的100%連同截至首個贖回日期的任何分派贖回全部未償還永久證券。由於首個贖回日期並非營業日，贖回金額已於2020年6月8日支付而永久證券已於其後交回註銷。

除上文披露者外，於截至2020年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規，以提升本公司的管理效率及保障本公司股東的整體利益。於截至2020年6月30日止六個月內，本公司已就2020年上半年遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據《上市規則》訂明其書面職權範圍。Simon James McDonald先生（審核委員會主席）、Brett Harold Krause先生及Robin Tom Holdsworth先生均為本公司獨立非執行董事，以及一名非執行董事Ho Jeong Lee先生。

審核委員會已審閱本公司截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合業績，並確認已遵守適用會計原則、準則及規定，且已作出充分披露。審核委員會亦已討論審核、內部監控及財務報告有關的事務。

截至2020年6月30日止六個月的中期業績乃根據《國際財務報告準則》編製。

安永會計師事務所之工作範圍

本公司之外聘核數師安永會計師事務所已獲本公司委聘按照香港會計師公會所頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱審閱本集團於本期間的中期財務資料。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.esr.com>)。載有《上市規則》附錄十六所規定之全部資料之截至2020年6月30日止六個月中期報告，將於適當時間寄發予股東，並於該等網站可供查閱。

承董事會命
ESR Cayman Limited
沈晉初
董事

香港，2020年8月27日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事沈晉初先生、*Stuart Gibson*先生及*Charles Alexander Portes*先生；主席兼非執行董事*Jeffrey David Perlman*先生；非執行董事王振輝先生及*Ho Jeong Lee*先生；以及獨立非執行董事*Brett Harold Krause*先生、胡戈•斯瓦爾爵士(*The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG*)、*Simon James McDonald*先生、劉京生女士及*Robin Tom Holdsworth*先生。