

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12月31日止年度
年度業績公告**

ESR Cayman Limited (「本公司」或「ESR」) 董事會 (「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12月31日止年度 (「本年度」或「2020財政年度」) 的綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度 (「2019財政年度」) 的比較數字如下：

財務摘要

	2020年 千美元	2019年 千美元	按年變動* %
主要財務表現			
收益	388,331	357,369	8.7
年度利潤	314,707	278,400	13.0
EBITDA ⁽ⁱ⁾	571,177	549,091	4.0
經調整EBITDA ⁽ⁱ⁾	366,004	358,933	2.0
PATMI	286,466	245,177	16.8
核心PATMI ⁽ⁱ⁾	259,941	226,723	14.7
現金	1,515,430	884,206	71.4
債務淨額／資產總值 (資產負債比率)	23.2%	26.6%	(3.4)百分點
按國家劃分的收益			
中國	95,455	89,556	6.6
日本	73,368	82,213	(10.8)
韓國	48,601	44,415	9.4
新加坡	23,055	21,895	5.3
澳大利亞	141,227	117,108	20.6
印度	6,625	2,182	203.6
	388,331	357,369	

* 按年變動%指本年度與去年之比較。

⁽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乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。有關經調整EBITDA及核心PATMI之計算，請參閱第14頁的非國際財務報告準則計量。

營運摘要

下表概述截至12月31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 (百萬美元)	2019年	2020年 (千平方米)	2019年
中國	6,744	4,844	8,492	6,907
日本	7,877	7,735	3,544	3,012
韓國	7,734	4,553	3,501	2,899
新加坡	2,974	2,983	1,786	1,786
澳大利亞	3,386	1,511	1,361	1,184
印度	1,165	511	1,426	1,453
	<u>29,880</u>	<u>22,137</u>	<u>20,110</u>	<u>17,241</u>

管理層討論及分析

業務回顧

儘管疫情席捲全球，帶來前所未有的挑戰，ESR於2020財政年度保持強勁勢頭，取得出色表現。2019冠狀病毒疫情加速推動一個重要的市場趨勢之發展，即電子商務的增長，而電子商務乃ESR的主要動力之一，因為ESR在「新經濟」中擔當了為其頂尖客戶建設核心基礎設施的關鍵角色。在有利的背景下，2020年對ESR而言是里程碑的一年，在租賃、集資、開發項目動工及開發項目竣工各方面均取得破紀錄佳績。ESR的強勁財務業績及優秀經營表現不僅彰顯本集團的韌性，亦體現其業務模式優勢及實力。

由於資本流入及租賃需求持續強勁，加強物流項目在亞洲房地產資產類別中的地位。ESR預期會繼續從電子商務加速及供應鏈轉型中受益，有助平台未來12個月加深拓展現有市場及開拓新市場。ESR矢志成為環境、社會及管治（「ESG」）方面的領導者，故此會繼續專注於可持續增長，同時不斷發揮對行業的正面影響，於社區創造目標為導向的文化。

強勁集資能力推動卓越的平台增長

憑藉多個市場的強勁集資能力，本集團的資產管理規模大幅增長35.3%至299億美元，提前一年邁向300億美元的目標。

由於電子商務發展騰飛，投資者的資本配置愈發趨向物流領域。於2020財政年度，ESR透過七項新基金籌集已承諾資本35億美元，打破籌資記錄，彰顯集團得到頂尖機構資本合夥人的大力支持。新項目包括：

- 與GIC¹成立的三間開發合資經營企業（於中國、澳大利亞及印度分別為500百萬美元、759百萬美元及300百萬美元）及與GIC¹在澳大利亞成立的456百萬美元的核心增益合夥企業；
- 與APG及CPP Investments在韓國成立的10億美元開發合資經營企業；
- 與宏利在中國成立的265百萬美元的核心基金合資經營企業；及
- 與AXA在日本的一個264百萬美元的獨立賬戶項目。

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。

根據最新的集資計劃，截至2020年12月31日，ESR的第三方基金中有超過37億美元的已承諾但未催繳資本。

除基金項目外，ESR Kendall Square REIT於2020年12月在韓國交易所成功上市，籌得新資本650百萬美元。作為韓國首個物流不動產投資信託基金，ESR Kendall Square REIT得到國際及本地投資者的熱烈反應。上市有助進一步擴大集團包括上市及非上市資產的綜合平台，從而促進長遠增長。

ESR繼續嚴格執行資本循環策略，審慎部署資金運用，以推動增長。於2020財政年度，資本循環接近10億美元，當中回收約7億美元淨現金，是本集團年度資產出售目標(400百萬美元至500百萬美元)的雙倍。

破紀錄新開發項目竣工及新開發項目動工帶動ESR一流資產組合持續擴展

截至2020年12月31日，ESR的物業組合擁有超過20.1百萬平方米的營運及開發中項目，土地儲備超過3.7百萬平方米。

於2020財政年度，開發需求持續上升，帶動在建工程項目增加21%至47億美元。於2020財政年度，本集團的開發活動創新高，開發項目竣工及開發項目動工分別達到34億美元及32億美元(於2020年下半年為24億美元)。本集團將繼續運用第三方資本提供開發項目動工資金，並採取嚴謹的輕資產策略，以期達成開發項目竣工的目標。

年內，本集團完成多項旗艦開發項目，為行業奠定新標準。於2020年7月，本集團在大阪圈的ESR尼崎配送中心竣工，這個屢獲殊榮的配送中心是亞太區最大的物流倉儲設施項目²，面積達388,570平方米。於中國東莞，ESR洪梅物流園二期已於2020年第四季度投入服務，標誌著此項建築面積為278,283平方米的全新旗艦開發項目正式於華南地區啟動。

電子商務加速發展及供應鏈韌性十足，刺激市場對現代化機構級物流設施的需求，促進ESR租賃業務取得穩定表現。集團整個組合的出租率保持90%的健康水平³，出租的物業面積創新高，超過2.3百萬平方米。憑藉橫跨亞太地區七大市場的多元化戰略網絡，加上電子商務及第三方物流企業優質租戶佔整體租賃組合64%(以租金收入計算)，ESR保持具韌性表現，應對市場變動及干擾。

² 按建築面積計算，為最大的單期單一資產倉儲設施項目。資料來源：CBRE數據及ESR研究。

³ 基於資產負債表上的資產及穩定資產計算。

前景

在亞太地區，由實體店舖轉向網上零售的趨勢已長遠改變消費模式和消費者取向，支持市場對物流空間的需求。2019冠狀病毒疫情推動電子商務規模激增，加上冷鏈行業及新基礎設施發展，這些趨勢均進一步刺激市場需求。本集團預期，電子商務平台及第三方物流企業穩健增長，進一步提升物流設施的整體需求(尤其是優越位置及高標準倉儲設施)。投資者及開發商日益將物流倉庫視為核心資產類別。

投資分部

電子商務騰飛帶旺租賃穩健增長，該勢頭將於2021年持續，有利空置率維持於或接近現時水平，以及維持主要亞太物流市場的穩定租賃增長。本集團的冷鏈、製造、零售及物流業客戶的需求錄得增長，尤其是電子商務相關租賃。本集團繼續加強於各個市場的租戶關係，與現有租戶擴大合作，並加強對策略性網絡收購及重建機遇的投入。於2020年6月，本集團於中國江蘇省收購三項優質物流物業，其中一項穩定資產全部出租予JD.com，另一項在建資產全部預出租予順豐速運，第三項資產將進行改建。

基金管理分部

本集團持續專注擴充資產管理規模，獲得一流資本合夥人的持續需求。於2020財政年度，透過於中國、韓國、日本、澳大利亞及印度的市場設立七項新基金籌集超過35億美元，證明投資者對於ESR經營表現及管理能力的信心。此外，ESR Kendall Square REIT成功上市進一步擴大集團包括上市及非上市資產的綜合平台，促進長遠增長。

本集團預期透過設立新基金，持續其與現有及新資本合夥人的籌資能力，同時沿用輕資產的基金管理策略。

開發分部

本集團將繼續鞏固其在核心市場的領導地位。截至2020年12月31日，本集團旗下組合的開發項目儲備超過15.5百萬平方米，其中土地儲備超過3.7百萬平方米。

於2020年上半年，主要受2019冠狀病毒疫情的影響，本集團採取較保守的方式進行開發項目動工。於下半年，隨著各國的活動加速，本集團的開發活動有所提升。於2020財政年度，集團在建工程項目增至47億美元，主要受電子商務相關客戶強勁需求的帶動，加上本集團專注開發較大規模及質量較高價值的項目。

隨著集團多個大型開發項目於未來數年交付，ESR已準備就緒，把握強勁的租賃需求。部分開發項目包括：

- 在中國，本集團預期於2021年底前完成ESR上海青浦雨潤一期的建設，該項目為高標準物流設施，計劃總建築面積逾340,000平方米，並將包括冷庫空間。項目二期已於2020年第四季度動工。
- 中國嘉興的獨山港項目計劃將於2022年竣工，計劃總建築面積逾235,000平方米。
- 在日本，本集團位於東京圈都會區的ESR東扇島配送中心一期已正式動工，預期於2023年竣工。該項目的計劃總建築面積為365,385平方米，預期會成為日本最高的配送中心之一，以及全球首個貨運無人機物流設施。

憑藉現有平台的協同優勢，涉足高度互補及高速擴張的新資產類別

數據中心市場於疫情期間迅速增長，主要由於電子商務增長、智能技術、5G運用、AI及雲服務等多項技術及經濟趨勢，持續提升數據容量的需求和要求。

作為全球第二大數據中心市場，亞太區在多項因素驅動下將呈現穩健增長，有關因素包括亞太區擁有全球一半的千禧世代(23至38歲)人口、獨角獸企業(當中包括眾多互聯網巨頭)數目劇增，以及移動數據量預料將於2019至2023年實現41%的複合年增長率。

作為新經濟基礎設施的領先供應商，ESR認為數據中心不僅是具吸引力的資產類別，亦是帶動未來增長的自然發展。亞太區數據流量預期將隨著人口順應趨勢大幅攀升。ESR已加大亞洲地區業務的發展力度，憑藉互補優勢、開發能力及知識，以及建立多年的租戶關係及即時規模，ESR具備強大競爭優勢，作好準備進軍該市場。

透過目標及創新實現可持續增長

ESR通過訂立與聯合國可持續發展目標一致的ESG五年發展藍圖，重申其對長期可持續增長的承諾。

集團為其三大支柱，即以人為本、物業組合及企業表現制定明確願景和目標，當中包括於2030年前改善性別比例、實現工作場所零死亡個案、增加太陽能發電比率50%、降低集團能源消耗20%，及投放15百萬美元於當地社區基金。

本集團制定並推行一系列策略，包括作出一致及透明的報告，加強參與計劃以推廣健康及福祉，構建員工積極學習ESG文化，以確保成功達到2025年目標。

對ESR而言，技術創新可以改善客戶營運，並協助持份者建立可持續發展與以人為本的環境。本集團成立了ESR未來方案小組，積極探討和評估對持份者至關重要的技術、經濟及社會變化，並釐定有關變化對物流設施的設計及營運以至集團整體所帶來的影響。

推動下一階段增長及創造價值

電子商務加速發展將持續提升物流基礎設施的需求。鑒於亞太區現代化物流設施供應不足，ESR將繼續積極探索主要市場及新地區的機遇，拓展市場據點。此外，集團將善用其優質租戶及一流資本合夥人的強大網絡，加強實力以滿足區內對現代化物流設施的長期需求。

展望未來，本集團將繼續採取嚴謹的資本管理方針，此乃ESR投資策略的基石，利用穩健的資產負債表及強勁的流動資金實力，進一步開拓資金來源，以支持集團穩健的策略性增長及把握未來投資機遇。

亞太區物流地產行業受眾多因素推動，形成強勁的增長勢頭。憑藉於2020年度及過往多年來取得的佳績，ESR對亞太區物流地產的長遠前景充滿信心。集團期待於前景秀麗的未來迎來更多新發展 — 擴大市場及資產組合、加強與全球頂尖投資者及品牌的合作、推出具影響力的ESG項目 — 這一切都將推動ESR邁向下一個增長階段，為其持份者創造長遠價值。

財務回顧

截至2020年12月31日止年度，本集團年內持續保持強勁增長動力，並憑藉投資、基金管理及開發分部的強勁表現實現按年增長，憑藉穩健的現金水平及資產負債表優勢維持盈利能力，並憑藉穩健的資產負債表、強勁現金流量及改善的資產負債比率充分實現資本化。主要財務表現如下：

- 收益由2019財政年度的357.4百萬美元增加8.7%至2020財政年度的388.3百萬美元；
- EBITDA由2019財政年度的549.1百萬美元增加4.0%至2020財政年度的571.2百萬美元；
- PATMI由2019財政年度的245.2百萬美元增加16.8%至2020財政年度的286.5百萬美元；
- 年內利潤由2019財政年度的278.4百萬美元增加13.0%至2020財政年度的314.7百萬美元；
- 現金結餘於2020年12月31日狀況良好，達15億美元；
- 淨資產負債比率於2020年12月31日較低，達23.2%。

收益

本集團的收益由2019財政年度的357.4百萬美元增加8.7%至2020財政年度的388.3百萬美元，主要由管理費及建設收入增加所貢獻。

管理費收入由2019財政年度的166.7百萬美元增加13.5%至2020財政年度的189.3百萬美元，主要來自本集團平台新基金的資產管理規模增長、經常性收入基礎的增長，以及來自2019年3月起收購的Propertylink集團的全年貢獻。

租金收入由2019財政年度的118.0百萬美元減少14.0%至2020財政年度的101.4百萬美元，主要由於2020年6月出售位於澳大利亞的資產負債表資產組合(Propertylink集團的資產)予一個新的核心增益基金合資經營企業ESR Australia Logistics Partnership (「EALP」)後取消綜合入賬導致，符合本集團的資本循環模式。

就地域而言，來自澳大利亞市場的收益佔本集團收益的36.4%。不計建設收入，澳大利亞市場收益佔本集團收益的16.6%。於2020年9月，ESR澳大利亞透過管理層收購出售了施工業務，促使澳大利亞專注物流發展及管理。中國、日本及韓國市場合計佔本集團收益(不計建設收入)的73.4%。此四個市場合計佔本集團收益的90.0%。新加坡及印度佔本集團餘下的10.0%收益。

PATMI及EBITDA

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得PATMI為286.5百萬美元及EBITDA為571.2百萬美元，再創新高。PATMI及EBITDA分別增長16.8%及4.0%。年內利潤由2019財政年度的278.4百萬美元增加13.0%至2020財政年度的314.7百萬美元。

該增加主要得力於現有平台、新成立基金及合資經營企業的強勁表現、將東扇島地皮A等資產負債表資產重新用於少數股權投資所得出售收益，以及借貸成本下降。

於2020財政年度，本集團從其合資經營企業及聯營公司確認分佔淨利潤105.1百萬美元，較2019財政年度的93.4百萬美元增加11.7百萬美元。該增加主要是由於本集團在中國新成立合資經營企業、ESR Kendall Square REIT於2020年12月在韓國交易所KRX KOSPI市場成功上市帶動印度合資經營企業及本集團的韓國合資經營企業業務增長。

於2020財政年度，本集團向其持有約14.3%股權的RJLF III出售其日本資產負債表資產東扇島地皮A。本集團自出售錄得出售投資物業之總收益19.4百萬美元(20億日圓)，並將收取開發費及管理基金的經常性費用。該地皮將開發為ESR東扇島園區一期。憑藉日本首個9層倉庫的設計以及先進的持續性解決方案，ESR東扇島園區將為配送中心的設計設立新的基準，與城市建築結構完美融合，並降低環境影響，而不犧牲建築功能及高流量。選擇於ESR東扇島營運的電子商務及第三方物流企業將盡享毗鄰羽田機場及東京23區的便利，以及週邊配套設施的生態系統，包括ESR夥伴BARNKLÜBB™的兒童日間看護設施。

融資成本由2019財政年度的180.4百萬美元驟減33.0百萬美元或18.3%至2020財政年度的147.4百萬美元。減少的主要原因是新企業借貸的息差收窄導致借貸成本下降，以及於2019年11月悉數償還可贖回可轉換優先股和韓亞票據。該減少由本公司額外借貸造成的額外融資成本所部分抵銷。

行政開支由2019財政年度的198.4百萬美元增加3.3百萬美元或1.6%至2020財政年度的201.7百萬美元，主要是由於年內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。該增加被本公司於2019財政年度在香港聯合交易所有限公司上市及收購Propertylink集團招致的較高非經常性專業費用減少所抵銷。

分部業績

投資分部業績由2019財政年度的256.1百萬美元減少30.1百萬美元至2020財政年度的225.9百萬美元。該減少主要是由於位於澳大利亞的資產負債表資產組合在出售予EALP後取消綜合入賬造成租金收入減少以及公允價值收益減少所致。

基金管理分部業績由2019財政年度的131.8百萬美元增加15.8百萬美元至2020財政年度的147.6百萬美元。該增加由源自本集團平台新基金的資產管理規模增長、經常性收入基礎的增長，以及將Propertylink集團綜合入賬所帶來的全年貢獻。經營開支增加主要由於增聘人手以配合本集團的增長。

開發分部的業績由2019財政年度的244.8百萬美元增加44.4百萬美元至2020財政年度的289.2百萬美元。該增長主要得力於以下因素：

- 來自ESR上海青浦雨潤等新收購資產及在建開發項目的在建投資物業公允價值增加13.4百萬美元。
- 分佔合資經營企業及聯營公司的利潤及虧損由2019財政年度的59.7百萬美元增加5.3百萬美元至2020財政年度的65.0百萬美元，乃由本集團於合資經營企業所持有資產的公允價值增加導致。

- 來自出售東扇島地皮A的出售投資物業所得收益為19.4百萬美元，及於澳大利亞向本集團一間合資經營企業出售開發管理權的出售所得收益12.3百萬美元。

開發分部業績的上述增長由於出售附屬公司所得收益於2020財政年度為5.4百萬美元，較2019財政年度的16.5百萬美元有所減少而部分抵銷。年內，中國的六項資產負債表物業出售予一間與GIC新成立的開發合資經營企業，符合本集團的資產循環策略。於2019財政年度，中國的七項資產負債表物業出售予NCI核心基金。

資產

本集團錄得強勁的資產負債表，截至2020年現金為15.2億美元，而穩健的債務淨額佔資產總值23.2%，創造巨大空間以把握未來收購及投資機遇。

於2020年12月31日，資產總值為76.9億美元(2019年：63.5億美元)，主要包括投資物業、於合資經營企業及聯營公司的投資、基金投資(分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)、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)及現金結餘。

於2020年12月31日，投資物業減少4.4%至26.6億美元(2019年：27.9億美元)。此乃主要由於將資產負債表中位於中國的資產出售予一間與GIC新成立的開發合資經營企業，取消綜合入賬出售予澳大利亞EALP及EDF的資產，以及出售日本東扇島地皮A。本集團繼續於該等新合資經營企業持有少數權益。該減少乃由新收購中國的物業所部分抵銷。

於2020年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加55.1%至10.8億美元(2019年：698.0百萬美元)，乃源自本集團再投資於中國及澳大利亞的上述新合資經營企業，以及分佔韓國現有合資經營企業之業績上升。

於2020年12月31日，基金投資增加15.2%至678.9百萬美元(2019年：589.4百萬美元)，與成立新基金及該等基金所持投資物業的重估收益一致。

上市證券投資增加61.8%至878.3百萬美元(2019年：542.9百萬美元)，主要由於：
(i) ESR Kendall Square REIT於2020年12月在韓國交易所KRX KOSPI市場上市，本集團於該公司擔任REIT經理人並於ESR Kendall Square REIT持有9.9%權益；(ii)本集團所持現有投資增加；及(iii)按市值計算的公允價值收益。

負債

於2020年12月31日，銀行貸款及其他借款總額為33.0億美元，而於2019年年底則為25.7億美元。於2020年12月31日，現金結餘為15.2億美元，債務淨額對資產總值比率為23.2%(2019年：26.6%)提取。提取額外借款主要是為本集團的投資及持續發展提供資金。

年內，本公司與多個資金來源訂立以下主要額外借貸：

- 於2020年2月發行225百萬新加坡元(約167百萬美元)的五年期固定利率票據，按年利率5.10%計息
- 於2020年3月提取250百萬美元的三年期無抵押優先有期貸款，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%
- 於2020年9月發行350百萬美元的五年期可換股債券，按票面利率1.50%計息
- 於2020年11月提取150億日圓(約143百萬美元)的三年期無抵押優先有期貸款融資(附帶於未來12個月內增發至200億日圓的增發權)，利率為JPY Tibor加2.00%

於借款總額中，約78%乃於一年後到期應付，而本集團的加權平均債務到期日為約3年。

非國際財務報告準則計量

經調整EBITDA

下表載列經調整EBITDA的對賬：

	2020年 千美元	2019年 千美元
稅前利潤	410,704	360,334
加(減)：		
折舊及攤銷	17,141	16,363
融資成本	147,414	180,368
利息收入	(4,082)	(7,974)
EBITDA	571,177	549,091
加(減)：		
以權益結算的購股權開支	14,082	18,469
外匯虧損	5,425	1,111
投資物業公允價值收益	(224,680)	(226,083)
上市開支	—	16,345
經調整EBITDA	366,004	358,933

核心PATMI

下表載列核心PATMI的對賬：

	2020年 千美元	2019年 千美元
稅後及非控股權益後利潤	286,466	245,177
已竣工投資物業的公允價值收益	(53,717)	(68,568)
加：		
以權益結算的購股權開支	14,082	18,469
上市開支	—	16,345
調整的稅項影響	13,110	15,300
核心PATMI	259,941	226,723

EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI為非國際財務報告準則計量指標。該等計量指標乃由於本集團相信其為釐定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的有用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI以及任何其他財務表現計量指標不應被視為經營業務所得現金流量的替代指標、流動資金的計量指標、純利或根據國際財務報告準則得出本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。由於EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標，故未必可與其他公司所呈列類似名稱的計量指標，進行比較。

報告日期後事項

於2021年3月2日，根據本公司20億美元多幣種債券發行計劃，本公司發行200百萬新加坡元(約150百萬美元)重設遞增從屬的永久證券，年分派率為5.65%，首個贖回日期為2026年3月2日。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年2月23日、2021年2月24日及2021年3月2日之公告。

於2021年3月2日，本集團透過其全資附屬公司訂立買賣協議，以按購買對價295億日圓(約284.7百萬美元)購買南港配送中心一期之全部實益權益。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年3月2日的公告。

流動資金及資本資源

	於2020年 12月31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	733,660	232,209
– 非即期	2,561,618	2,338,708
銀行貸款及其他借款 — 總計	3,295,278	2,570,917
減：現金及銀行結餘	(1,515,430)	(884,206)
債務淨額	1,779,848	1,686,711
資產總值	7,687,441	6,352,198
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	23.2%	26.6%
權益總額	3,805,205	3,251,112
債務淨額對權益比率	46.8%	51.9%

於2020年12月31日，債務淨額為1,779.8百萬美元，而於2019年12月31日則為1,686.7百萬美元。借款增加乃主要由於為本集團的投資及持續開發開支提供資金導致額外貸款及債券。本集團的資產負債表仍然表現穩健，錄得現金15.2億美元，債務淨額佔資產總值計算的資產負債比率為23.2%。

權益總額由2019年12月31日的3,251.1百萬美元增至2020年12月31日的3,805.2百萬美元，主要是由於2020財政年度產生利潤314.7百萬美元、根據於2020年9月發行350百萬美元的可換股債券取得的可換股債券權益部分48.5百萬美元、由於人民幣、日圓及韓元兌美元升值的主因導致本集團換算中國、日本及韓國業務產生匯兌差額244.3百萬美元以及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84.1百萬美元的公允價值收益。

綜合損益及其他全面收入表
截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
收益	3, 4	388,331	357,369
銷售成本		<u>(103,402)</u>	<u>(81,170)</u>
毛利		284,929	276,199
其他收入及收益淨額	4	369,783	369,565
行政開支		(201,680)	(198,417)
融資成本	6	(147,414)	(180,368)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤 及虧損淨額		<u>105,086</u>	<u>93,355</u>
稅前利潤		410,704	360,334
所得稅開支	5	<u>(95,997)</u>	<u>(81,934)</u>
年度利潤		<u><u>314,707</u></u>	<u><u>278,400</u></u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		286,466	245,177
非控股權益		<u>28,241</u>	<u>33,223</u>
		<u><u>314,707</u></u>	<u><u>278,400</u></u>
本公司普通權益持有人 應佔每股盈利			
基本 年度利潤	8	<u><u>0.09美元</u></u>	<u><u>0.09美元</u></u>
攤薄 年度利潤	8	<u><u>0.09美元</u></u>	<u><u>0.09美元</u></u>

綜合損益及其他全面收入表(續)
截至2020年12月31日止年度

	2020年 千美元	2019年 千美元
年度利潤	<u>314,707</u>	<u>278,400</u>
其他全面收入		
其後期間可重新分類至損益之		
其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	175,451	(31,566)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面 收入／(虧損)	<u>68,806</u>	<u>(16,003)</u>
其後期間可重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)淨額	<u>244,257</u>	<u>(47,569)</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面收入：		
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>84,129</u>	63,371
其後期間不會重新分類至損益之 其他全面收入淨額	<u>84,129</u>	63,371
年度其他全面收入(已扣除稅項)	<u>328,386</u>	15,802
年度全面收入總額	<u>643,093</u>	<u>294,202</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	602,960	257,406
非控股權益	<u>40,133</u>	<u>36,796</u>
	<u>643,093</u>	<u>294,202</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,916	31,481
使用權資產		12,475	11,831
於合資經營企業及聯營公司的投資 以公允價值計量且其變動計入損益		1,082,290	697,996
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產		678,864	589,417
投資物業	9	2,663,717	2,785,926
商譽		340,243	340,243
其他無形資產		86,663	92,958
其他非流動資產		62,555	39,811
遞延稅項資產		24,261	23,554
非流動資產總值		5,861,284	5,156,142
流動資產			
貿易應收款項	10	94,673	88,897
預付款項、其他應收款項及其他資產		209,322	129,022
現金及銀行結餘		1,515,430	884,206
分類為持作出售之資產		1,819,425	1,102,125
		6,732	93,931
流動資產總值		1,826,157	1,196,056
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	733,660	232,209
租賃負債		6,568	5,670
貿易應付款項、應計費用及其他應付 款項	11	226,314	211,409
應付所得稅		19,120	18,431
與分類為持作出售資產 直接相關之負債		985,662	467,719
		—	21,257
流動負債總額		985,662	488,976
流動資產淨值		840,495	707,080
資產總值減流動負債(續)		6,701,779	5,863,222

綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
資產總值減流動負債(續)		6,701,779	5,863,222
非流動負債			
遞延稅項負債		280,973	211,286
銀行貸款及其他借款	12	2,561,618	2,338,708
租賃負債		6,825	17,486
其他非流動負債		47,158	44,630
非流動負債總額		2,896,574	2,612,110
資產淨值		3,805,205	3,251,112
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		3,060	3,037
永久資本證券		—	97,379
可換股債券之權益部分		48,501	—
其他儲備		3,544,648	2,925,838
非控股權益		3,596,209	3,026,254
		208,996	224,858
權益總額		3,805,205	3,251,112

綜合財務報表附註

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, 190 Elgin Avenue, 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

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》(包括所有《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及詮釋)及《香港公司條例》的披露規定編製。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，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。持作出售之非流動資產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。

2.2 採納新訂及經修訂《國際財務報告準則》

本集團已於本年度之財務報表中首次採納2018年財務報告概念框架及以下的經修訂《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 (提早採納)
《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2018年財務報告概念框架及《國際財務報告準則》修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響，或導致本集團重大會計政策產生任何重大變動。

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但於2020年12月31日報告期間並未強制生效，且未獲本集團提早採納。該等準則預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	引述概念框架 ²
《國際財務報告準則》第9號、	利率基準改革 – 第二階段 ¹
《國際會計準則》第39號、	
《國際財務報告準則》第7號、	
《國際財務報告準則》第4號及	
《國際財務報告準則》第16號修訂本	
《國際財務報告準則》第10號及	投資者與其聯營公司或合資經營企業之間
《國際會計準則》第28號修訂本	的資產出售或注資 ⁴
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ³
《國際財務報告準則》第17號修訂本	保險合約 ^{3,5}
《國際會計準則》第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ³
《國際會計準則》第16號修訂本	物業、廠房及設備： 擬定用途前之所得款項 ²
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損性合約一履約成本 ²
《國際會計準則》第1號修訂本	披露會計政策 ³
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義 ³
《國際財務報告準則》2018年至2020年 週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告 準則第9號、國際財務報告準則第16號 隨附之說明性示例及國際會計準則第41號 修訂 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

⁵ 作為於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號之修訂的結果，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號的暫時豁免

3. 經營分部資料

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。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。開發利潤包括建築收入、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。分部表現基於可呈報分部的利潤／虧損(即計量持續經營的經調整稅前利潤／虧損)評估。持續經營的經調整稅前利潤／虧損與本集團持續經營的稅前利潤的計量一致，惟利息收入、融資成本、匯兌差額、折舊及攤銷、以權益結算的購股權開支以及企業開支則不計算在內。

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12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	總計 千美元
分部收益	106,893	189,278	92,160	388,331
- 分部間銷售	-	288	-	288
	<u>106,893</u>	<u>189,566</u>	<u>92,160</u>	<u>388,619</u>
對賬：				
分部間銷售對銷	-	(288)	-	(288)
持續經營收益	<u>106,893</u>	<u>189,278</u>	<u>92,160</u>	<u>388,331</u>
經營開支	(33,150)	(41,680)	(119,121)	(193,951)
投資物業公允價值收益	53,717	-	170,963	224,680
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	5,639	-	45,324	50,963
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損	40,041	-	65,045	105,086
出售附屬公司之收益	(724)	-	5,399	4,675
於合資經營企業的投資及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之權益攤薄	(398)	-	(2,320)	(2,718)
出售投資物業之收益	(2,533)	-	19,381	16,848
出售其他資產之收益	-	-	12,347	12,347
股息收入	56,453	-	-	56,453
分部業績	<u>225,938</u>	<u>147,598</u>	<u>289,178</u>	<u>662,714</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(17,141)
外匯虧損				(5,425)
利息收入				4,082
融資成本				(147,414)
以權益結算的購股權開支				(14,082)
其他未分配收益				2,453
公司及其他未分配開支				(74,483)
持續經營之稅前利潤				<u>410,704</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(17,141)
資本開支*				488,561
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,082,290

3. 經營分部資料(續)

	截至2019年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元
分部收益	120,790	166,721	69,858	357,369
- 分部間銷售	-	187	-	187
	120,790	166,908	69,858	357,556
對賬：				
分部間銷售對銷	-	(187)	-	(187)
持續經營收益	120,790	166,721	69,858	357,369
經營開支	(35,461)	(35,453)	(97,583)	(168,497)
投資物業公允價值收益	68,568	-	157,515	226,083
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	35,533	-	38,757	74,290
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損	33,058	557	59,740	93,355
出售附屬公司之收益	-	-	16,495	16,495
股息收入	33,599	-	-	33,599
分部業績	<u>256,087</u>	<u>131,825</u>	<u>244,782</u>	<u>632,694</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(16,363)
外匯虧損				(1,111)
利息收入				7,974
融資成本				(180,368)
以權益結算的購股權開支				(18,469)
其他未分配收益				11,124
公司及其他未分配開支				(75,147)
持續經營之稅前利潤				<u>360,334</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(16,363)
資本開支*				1,340,032
於合資經營企業及聯營公司的投資				697,996

* 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

	2020年 千美元	2019年 千美元
中國	95,455	89,556
日本	73,368	82,213
韓國	48,601	44,415
新加坡	23,055	21,895
澳大利亞*	141,227	117,108
印度	6,625	2,182
	<u>388,331</u>	<u>357,369</u>

* 剔除建築收益，來自澳大利亞的收益於2020財政年度及2019財政年度分別為49.1百萬美元及47.3百萬美元。

上述持續經營收益資料乃基於資產所處位置。

4. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
租金	101,402	118,042
管理費	189,278	166,721
建設	92,160	69,858
太陽能	5,491	2,748
	<u>388,331</u>	<u>357,369</u>

4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(a) 收益(續)

確認收益時間

	2020年 千美元	2019年 千美元
租金	101,402	118,042
在特定時間點確認 管理費	54,024	59,627
在一段時間內確認 管理費	135,254	107,094
建設	92,160	69,858
太陽能	5,491	2,748
	<u>388,331</u>	<u>357,369</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	2020年 千美元	2019年 千美元
已竣工投資物業公允價值收益	53,717	68,568
在建投資物業公允價值收益	170,963	157,515
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	50,963	74,290
出售附屬公司之收益	4,675	16,495
出售投資物業之收益	16,848	–
出售其他資產之收益	12,347	–
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及以公允價值計量且其變 動計入損益的金融資產之權益攤薄	(2,718)	–
股息收入	56,453	33,599
利息收入	4,082	7,974
其他	2,453	2,568
	<u>369,783</u>	<u>369,565</u>

5. 所得稅開支

	2020年 千美元	2019年 千美元
即期稅項	32,978	40,903
遞延稅項	63,019	41,031
	<u>95,997</u>	<u>81,934</u>

6. 融資成本

	2020年 千美元	2019年 千美元
銀行貸款利息開支	84,766	85,244
其他借款利息開支(附註(i))	5,005	21,616
債券利息開支	60,530	37,507
可換股債券利息開支	1,334	–
可換股債券應計利息(附註(ii))	2,457	–
租賃負債利息開支	1,591	1,897
可贖回可轉換優先股利息(附註(iii))	–	37,865
	<u>155,683</u>	<u>184,129</u>
減：資本化利息	(8,269)	(3,761)
	<u>147,414</u>	<u>180,368</u>

- (i) 2019財政年度之其他借款利息開支包括與300百萬美元韓亞票據有關的利息開支17,722,000美元。本公司已於2019年11月6日悉數償還韓亞票據。
- (ii) 與可換股債券權益因素的相關非現金部分有關。
- (iii) 與可贖回可轉換優先股(「C類優先股」)的股息9,932,000美元及C類優先股權益因素的相關成本27,933,000美元有關。本公司已於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

本公司年內概無派付或宣派任何股息(2019年：無)。

8. 每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通權益持有人應佔利潤，除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2020年 千美元	2019年 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司 普通權益持有人應佔利潤	<u>286,466</u>	<u>245,177</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>3,046,966</u>	<u>2,750,966</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.09</u>	<u>0.09</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.09</u>	<u>0.09</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	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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,558,752	1,227,174	2,785,926
添置	20,108	314,169	334,277
收購附屬公司	87,648	46,527	134,175
投資物業之公允價值變動	53,717	170,963	224,680
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	189,772	(189,772)	–
重新分類為持作出售之資產	–	(6,732)	(6,732)
出售附屬公司	(464,081)	(181,736)	(645,817)
出售	(86,174)	(261,006)	(347,180)
匯兌調整	94,267	90,121	184,388
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2020年12月31日	<u>1,454,009</u>	<u>1,209,708</u>	<u>2,663,717</u>

10. 貿易應收款項

於2020年及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賬齡分析如下：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
90日內	93,950	81,069
91至180日	48	4,324
超過180日	675	3,504
總計	<u>94,673</u>	<u>88,897</u>

11. 貿易應付款項

於2020年及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 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
30日內	2,061	1,319
30至60日	64	8,174
超過60日	3,657	3,344
總計	<u>5,782</u>	<u>12,837</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2020年12月31日		於2019年12月31日	
	實際利率 (%)	千美元	實際利率 (%)	千美元
即期				
銀行貸款—有抵押	0.20-6.18	526,368	0.20-5.88	37,631
銀行貸款—無抵押	3.23-4.35	207,292	3.60	148,998
其他借款—無抵押	—	—	12.00	45,580
		733,660		232,209
非流動				
銀行貸款—有抵押	1.70-6.77	803,868	0.20-6.77	1,538,128
銀行貸款—無抵押	2.15-3.25	551,584	4.80	99,053
其他借款—有抵押	—	—	9.00	18,548
其他借款—無抵押	0.50-10.00	54,859	10.00	5,607
債券—無抵押	5.10-7.88	852,310	6.75-7.88	677,372
		2,262,621		2,338,708
可換股債券	5.03	298,997	—	—
		2,561,618		2,338,708
		3,295,278		2,570,917

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	733,660	186,629
第二年	464,060	691,754
第三至第五年(包括首尾兩年)	726,819	796,396
五年以上	164,573	149,031
	2,089,112	1,823,810
應償還債券及其他借款		
一年內	—	45,580
第二年	685,031	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	521,135	701,527
	1,206,166	747,107
	3,295,278	2,570,917

上市所得款項用途

本公司股份於2019年11月1日透過全球發售於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司於聯交所上市籌集的所得款項淨額(經扣除包銷費用及佣金及相關開支後)約為4,461.5百萬港元(約570百萬美元)。截至2020年12月31日止年度，本公司已動用約166百萬美元開發計入自身資產負債表的物流物業，以及對我們管理的基金及投資公司作出共同投資。我們已根據本公司日期為2019年10月22日的招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的目的悉數動用全球發售所得款項淨額。

末期股息

董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息(2019年：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。

股東週年大會

股東週年大會將於2021年6月2日舉行。召開股東週年大會的通告將於適當時候根據《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)規定的方式刊發並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2021年5月28日(星期五)至2021年6月2日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，該期間本公司不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的轉讓表格連同有關股票須於2021年5月27日(星期四)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

購回

本公司董事已根據本公司股東(「股東」)於2019年10月12日通過之決議案授出一般授權(「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，本集團獲允許購回緊隨全球發售(定義見本公司日期為2019年10月22日之招股章程)完成後本公司已發行股份總數最多10%。

於截至2020年12月31日止財政年度內，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%，對價為0.9百萬美元(約6.9百萬港元)。已購回股份已被註銷。

股份購回反映本公司對其財務狀況、業務基本因素及前景具有信心，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12月31日止年度，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。截至2020年12月31日止年度，本公司已遵守《上市規則》附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

有關本公司企業管治常規的進一步資料將載列於本公司本年度的年報中企業管治報告內，該年報將於適當時候寄交股東。

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。審核委員會成員包括獨立非執行董事Simon James McDonald先生(審核委員會主席)、Brett Harold Krause先生及Robin Tom Holdsworth先生。

審核委員會已審閱本公司截至2020年12月31日止年度的綜合年度業績，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12月31日止年度的年度業績乃根據《國際財務報告準則》編製。

安永之工作範圍

本公司核數師安永已同意本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及其相關附註的數字與本集團本年度的綜合財務報表所載金額核對一致。安永就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈《香港核數準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》而進行之核證服務委聘，因此，安永並無就本公告作出任何保證。

刊發年度業績公告及年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站(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12月31日止年度年報，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
董事
沈晉初

香港，2021年3月25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及Stuart Gibson先生；主席兼非執行董事Jeffrey David Perlman先生；非執行董事Charles Alexander Portes先生及胡偉先生；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。