

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2021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2021年12月31日止年度 (「本年度」或「2021財政年度」) 的綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度 (「2020財政年度」) 的比較數字如下：

財務摘要

	2021年 千美元	2020年 千美元	按年變動* %
收益	404,426	388,331	4.1
收益 (不包括建設收益)	360,611	296,171	21.7
年度利潤	382,676	314,707	21.6
年度利潤 (經調整) (ii)	410,494	314,707	30.4
EBITDA ⁽ⁱ⁾	664,198	571,177	16.3
經調整EBITDA ^{(i)、(ii)}	430,763	366,004	17.7
分部業績 (EBITDA)	776,773	662,714	17.2
PATMI	349,440	286,466	22.0
PATMI (經調整) (ii)	377,258	286,466	31.7
核心PATMI ^{(i)、(ii)}	316,015	259,941	21.6
現金	1,638,228	1,515,430	8.1
債務淨額／資產總值 (資產負債比率)	27.9%	23.2%	4.7百分點

* 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17頁的非國際財務報告準則計量。

(ii) 不包括「報告日期後事項」一段所述有關ARA收購的交易成本27.8百萬美元。

收益

	2021年 千美元	2020年 千美元	按年變動* %
按國家劃分的收益			
中國	124,998	95,455	30.9
日本	107,676	73,368	46.8
韓國	52,956	48,601	9.0
新加坡	25,205	23,055	9.3
澳大利亞 [#]	87,520	141,227	(38.0)
印度	6,071	6,625	(8.4)
	404,426	388,331	

[#] 包括建設收益。

* 按年變動%指本年度與去年之比較。

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	
	2021年 (百萬美元)	2020年	2021年 (千平方米)	2020年
中國	9,791	6,744	9,152	8,492
日本	9,337	7,877	4,430	3,544
韓國	9,226	7,734	4,344	3,501
新加坡	2,969	2,974	1,812	1,786
澳大利亞	6,927	3,386	4,026	1,361
印度	1,137	1,165	1,513	1,426
印尼	50	–	216	–
	39,437	29,880	25,493	20,110

管理層討論及分析

業務回顧

於2021財政年度，新型冠狀病毒疫情期間電子商務需求強勁及數據用量增長加快，ESR保持強勁增長勢頭，取得卓越表現。ESR的優秀財務業績及經營表現不僅彰顯本集團的韌性，亦體現其業務模式的優勢及實力，為其資本合作夥伴及客戶提供一流的投資解決方案及新經濟基礎設施。

2021財政年度收益(不包括建設收益)為360.6百萬美元，較2020財政年度296.2百萬美元增長21.7%。分部EBITDA總額由2020財政年度的662.7百萬美元增長17.2%至2021財政年度的776.8百萬美元。基金管理EBITDA錄得按年大幅增長34.8%，由2020財政年度的147.6百萬美元增至2021財政年度的199.0百萬美元。本公司擁有人應佔淨利潤¹(「PATMI」)由2020財政年度的286.5百萬美元增加31.7%至2021財政年度的377.3百萬美元。PATMI增加乃由於本集團於基金、聯營公司及合資經營企業的共同投資增加及融資成本降低所致。此乃與ESR專注於加強其輕資產策略及嚴謹的資本管理相符。

2021年是ESR再次創造紀錄的一年，當中收購ARA Asset Management(「ARA」)是年內重要亮點，推動本集團成為由新經濟驅動的亞太地區最大規模之不動產管理公司。在亞太地區最強勁的長期趨勢支持下，包括電子商務持續上升、數碼化轉型及房地產投資信託行業的新興增長，本集團具有獨特優勢，把握總額達2.5萬億美元的整體潛在市場²。隨著資本合作夥伴尋求在亞太地區選擇向較少的基金管理公司投放更多的資本，ESR集團通過領先的新經濟地產平台推動，包括達590億美元的資產管理規模以及於亞太地區超過100億美元的在建開發項目，致力提供全面整合的一站式解決方案。

資產管理規模增長及集資表現創紀錄新高

ESR基金管理分部繼續於2021財政年度錄得破紀錄表現，EBITDA增加34.8%至199.0百萬美元，乃受以下因素帶動：本集團旗下基金的資產管理規模持續增長，按年增長31%至356億美元；在建開發項目發展強勁，達到破紀錄的71億美元；以及破紀錄的租賃業務，物業組合出租空間逾3.3百萬平方米。

憑藉完善的基金管理平台，加上持續增長的集資勢頭，本集團總資產管理規模達394億美元，按年增長32%。

¹ 不包括有關ARA的交易成本

² 資料來源：仲量聯行估算

亞太地區物流業集資活動勢頭強勁，目前正超越歐洲和北美傳統市場。鑑於科技對現有地產投資組合帶來變革性影響，全球機構投資者正尋求重新平衡其投資組合。憑藉ESR多年來建立的穩健資本合作夥伴關係及往績紀錄，本集團在日本、韓國、中國及澳大利亞的九個新設及／或增資項目創下紀錄，籌集合共58億美元的已承諾資本，相當於按年增長64.3%。

當中，本集團於2021年6月完成38億澳元（約29億美元）的Milestone物業組合及其管理平台的收購項目，成為澳大利亞史上最大規模的物流物業交易。該收購項目使ESR澳大利亞的資產管理規模增加超過100%，現時估值約為69億美元，推動ESR於進入澳大利亞市場三年內成為該國第三大物流及工業資產擁有者。Milestone物業組合剛被收購時之出租率為94.2%，通過ESR嚴謹的資產管理及以客戶為中心的策略，物業組合的出租率在收購完成後六個月內提升至99.5%，而物業組合的價值增加約140百萬美元或5.5%。

本集團持續深化與新增及現有資本合作夥伴的關係，集資勢頭保持強勁。截至2021年12月31日，本集團擁有逾57億美元的已承諾惟未認繳資本，可供未來投資新項目。

強勁的開發活動及租賃表現

截至2021年12月31日，ESR擁有超過25.5百萬平方米的營運中及用於開發的建築面積，包括土地儲備逾3.9百萬平方米。ESR的亞太地區物業組合各方面均取得卓越表現，包括新開發項目動工、在建開發項目及租賃項目。

2021財政年度，開發需求維持強勁，在建開發項目增長51%至71億美元，創下新高。年內，本集團的開發項目動工達33億美元，開發項目竣工達到14億美元。ESR鞏固其於區內的市場領導地位，旗下組合的開發項目儲備超過17.7百萬平方米³。ESR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，以達成開發項目竣工的目標。

隨著ESR平台繼續擴展，本集團亦致力拓展東南亞市場（該地區為全球增速最快的地區之一）。在越南，ESR與越南當地領先的物流及工業開發商和運營商BW Industrial合作，在越南南部的的主要工業發展中心平陽開展240,000平方米開發項目。

³ 包括截至2021年12月已簽訂的諒解備忘錄、開發中項目及土地儲備

本集團再次創下租賃紀錄，出租空間逾3.3百萬平方米，主要是由於電子商務加速發展及供應鏈韌性推動市場對現代化及機構級別物流設施的需求。同時，本集團的物業組合出租率上升至94%⁴。

穩健的資產負債表及持續的輕資產策略

ESR擁有強健而資本充裕的資產負債表，截至2021年12月31日，擁有16億美元的現金，債務淨額佔資產總值27.9%。整個年度內，本集團繼續拓展及豐富其集資及資本架構，此乃對於推動本集團長期增長而言至關重要。

- 於2021年3月，ESR根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行200百萬新加坡元(約148.6百萬美元) NC5固定利率重設遞增從屬的永久證券，分派率為5.65% (「永久證券NC5 5.65%」)。
- 於2021年4月，本集團訂立400百萬美元(附帶100百萬美元增發權)無抵押有期貸款融資，包括一批三年期利率為倫敦銀行同業拆息加2.75%的267百萬美元融資及一批五年期利率為倫敦銀行同業拆息加3.25%的133百萬美元融資，共有10間銀行參與新融資，包括國際及亞洲金融機構。
- 於2021年6月，ESR發行另一批金額為150百萬新加坡元(約111.6百萬美元)的永久證券NC5 5.65%，總額共計350百萬新加坡元(約260.2百萬美元)。
- 於2021年11月，本集團完成首筆700百萬美元的可持續發展表現掛鉤貸款(「SLL」)，隨後增至10億美元，三年期及五年期融資利率分別為倫敦銀行同業拆息加2.25%及2.75%。

本集團繼續專注於輕資產策略，截至2021年12月31日，逾800百萬美元的資產從資產負債表出售予ESR管理的基金，當中回收超過500百萬美元淨現金以用於未來增長。於2021年5月，ESR-REIT取得ESR Australia Logistics Partnership(「EALP」；由ESR澳大利亞平台所管理的一項現有澳大利亞核心基金)10%的股權，標誌著其首次於新加坡以外地區進行海外收購。該交易亦是ESR-REIT首次從本集團的亞太地區市場組合中進行收購。於2021年6月，ESR Kendall Square REIT完成向ESR的韓國平台所管理的現有核心基金收購安城物流園。於2021年7月，本集團悉數退出其於Centuria Capital Group(「CNI」；澳大利亞領先的房地產基金公司)之投資，所得款項總額為272百萬澳元(約207.4百萬美元)，產生23.0%全投資內部收益率⁵。

⁴ 根據截至2021年12月31日資產負債表上的穩定資產及於基金和投資公司持有的組合資產計算

⁵ 包括股息

持續強調及關注環境、社會及管治(「ESG」)

ESR的可持續發展願景是提高股東價值，同時為社會和環境作出積極貢獻。2021年內，本集團按ESG 2025年發展藍圖訂下之重點及策略，加強ESG工作及舉措並取得了顯著成就。本集團持續將ESG納入其財務管理、營運及未來規劃，並於2021年11月完成了其首筆10億美元的SLL，標誌著其邁向可持續融資的第一步。此外，ESR再次在GRESB評核中憑著多個基金及市場取得優秀評分，並且在MSCI ESG評級中獲得A評級，表彰其於ESG最佳實踐中的突出表現。

ESR致力加強可持續及高效營運，將能源可持續性視為重點事項，透過積極開發屋頂太陽能電池板，進一步增加所有市場的太陽能發電量，按目前良好進度有望超越在2025年將太陽能發電能力提高50%的目標。為進一步推進有關承諾和工作，本集團已委託第三方進行持續的太陽能可行性研究，提高整個投資組合的可再生能源績效，從而提高租戶的營運效率。

本集團亦與各地地方政府及社區密切合作，通過廣泛的活動和舉措促進社區福祉並協助提供當地所需，其中包括贊助當地業餘足球聯賽促進社區參與，乃至提供旗下物流設施支援救災工作。

最後，為堅守本集團對多元化和包容的承諾，本公司(連同提名委員會)計劃今年在董事會增加兩名女性獨立非執行董事，作為董事年度輪換的一部分。

前景

作為所有物流活動的中心，亞洲地區無論在經濟增長及投資方面的復甦速度預計比其他地區較快。市場預期，2030年前全球約一半的貿易增長將來自亞洲，其電子商務物流市場將佔據2020年至2025年總市場增長的57%⁶。

隨著集團規模擴大，ESR憑藉其優質新經濟資產，繼續推動輕資產策略，同時加強基金管理業務，推出更多帶動費用收入的產品，利好集團未來發展。隨著本集團於2022年1月完成收購ARA，ESR成為由新經濟驅動的亞太地區領先不動產管理公司，截至2021年12月31日合併資產管理規模超過1,400億美元⁷。在強大規模的基礎上，ESR更能深入提供全面的不動產投資方案生態系統，包括作為亞太地區最大的房地產投資信託基金發起人及管理人，旗下管理共14個房地產投資信託基金。

⁶ 麥肯錫公司，亞洲：The Highway of Value for Global Logistics，2021年5月19日

⁷ 包括截至2021年12月31日聯營公司Kenedix及Cromwell的資產管理規模

作為亞太地區最大不動產管理公司以及全球第三大上市地產投資管理公司，ESR集團保持強大的領導地位，約84%資產配置在亞太地區。隨著科技加速進步並獲廣泛應用和頻繁使用，ESR已作好準備向全球領先的資本合作夥伴及客戶提供全面一體化的一站式解決方案。本集團將利用其擴大的規模以及更豐富的產品組合、能力和資源，提供全面的地產開發產品及不動產投資方案，為所有持份者帶來具意義的長期可持續價值。

投資分部

集團經擴大後，新經濟⁸佔總資產管理規模超過54%。ESR預期來自電子商務零售商及第三方物流行業的出租和活動加速擴張。本集團繼續於各個市場加強緊密的客戶關係，透過現有租戶、重建機遇及收購項目進行擴張。

基金管理分部

物流及數據中心基金於2021年及至以後持續進一步加速增長，主要由於機構投資者開始戰略性重新分配投資組合以提升多元性。物流地產的新發展軌跡仍處於起步階段，機構投資者務求於短期內對物流資產的投入增加40-50%⁹。

本集團對強勁的客戶導向型需求反應迅速，靈活應對消費習慣變化及新經濟行業的結構轉變。於2021財政年度，ESR繼續錄得強勁的資金流，透過於日本、韓國、中國及澳大利亞設立及／或增資新基金項目募資超過58億美元。該等基金包括與APG及另一全球機構投資者向RJLF3的750億日圓（約675百萬美元）增資、與CPP Investments於Korea Income Joint Venture的500百萬美元增資，與GIC新成立10億美元投資合夥企業EMP於澳大利亞收購Milestone物業組合，以及與現有資本合作夥伴APG及另一全球機構投資者成立10億美元股本的新開發合資經營企業－ESR中國開發平台（「ECDP」）。我們預期將繼續深化與新增及現有資本合作夥伴的緊密關係，同時維持輕資產基金管理策略。連同ARA及LOGOS，ESR集團新籌集的已承諾資本達到破紀錄的132億美元。

⁸ 經擴大集團的資產管理規模不包括聯營公司

⁹ 仲量聯行，A New Trajectory For Logistics Real Estate In Asia Pacific，2021年7月

開發分部

本集團將繼續鞏固其在核心市場的領導地位。於2021年12月31日，ESR連同LOGOS於旗下組合的開發項目儲備超過24.3百萬平方米，包括土地儲備超過5.1百萬平方米。本集團亦於亞太地區擁有最大規模的在建項目，總值105億美元。隨著更多機構投資者將物流作為其組合的核心部分，他們專注於具良好信貸質素並承諾長期租賃的全球或地區租戶所選定的優質資產。

市場對該等資產的需求主要受跨國電子商務營運商及第三方物流公司的推動。ESR專注開發規模較大及價值較高的優質項目，勢將受惠於未來數年交付的大型優質開發項目。部分預計將於主要市場竣工的大型項目包括：

- 位於東京都市圈的ESR東扇島配送中心，建築面積達365,385平方米，預期於2023年3月竣工。
- ESR橫濱幸浦配送中心2擁有195,000平方米之建築面積，預期於2023年初落成，屬於ESR橫濱幸浦物流園的第二期。該項目總建築面積高達約800,000平方米，分四期開發，全面開發後將成為日本最大規模的物流園。
- 韓國的Opo物流園，建築面積達248,557平方米。
- LOGOS在澳大利亞悉尼的Moorebank項目，建築面積超過860,000平方米。
- LOGOS在新加坡的大士物流中心，建築面積達248,364平方米。
- LOGOS的新西蘭Wiri物流地產，建築面積達114,765平方米。

通過強大的數碼基礎設施平台加強新經濟體系

隨著本集團致力建立更廣泛的新經濟地產平台，數據中心是ESR的關鍵策略重點。透過在2021財政年度策略性收購優質資產，ESR為其數據中心平台奠定穩健基礎，其中包括收購位於香港的翻新項目以建設25兆瓦數據中心，以及鄰近日本大阪中心商業區的98兆瓦分期開發的數據中心園區項目。

截至2021年12月31日，ESR的數據中心組合包括六個位於香港、大阪、悉尼、孟買、雅加達及新加坡的自有開發資產，IT總負載量為260兆瓦；以及位於大阪、新加坡、中國及韓國向主要營運商提供主租約的經營資產。此外，位於東京、大阪、首爾、北京及台北的強大資產儲備將進一步提升資產組合。

通過完成ARA之收購，ESR加上LOGOS成為一個更多面和廣泛的平台。擴大後的ESR集團在區內擁有超過1,200兆瓦負載量的數據中心合併項目儲備，進一步鞏固其590億美元¹⁰新經濟地產平台的強勁前景。為把握市場的龐大增長，ESR將以更廣泛的產品加強推進數據中心策略，包括計劃於2022年首次為數據中心基金籌資。

展望未來，本集團對不動產的穩健根基及未來前景充滿信心。電子商務加速及數碼化轉型將繼續推動對物流基礎設施及數據中心的需求。資本方面，全球投資者更為着重與少數大型管理公司加強合作關係，投入更多資金於較少數平台。為把握該等發展趨勢，ESR致力專注於推進規模及產品方面的增長。

¹⁰ 包括ESR-REIT, ARA LOGOS Logistics Trust及ESR Kendall Square REIT

財務回顧

截至2021年12月31日止年度，ESR再度取得卓越表現，擁有強健且資本充裕的資產負債表，截至年底現金結餘為16億美元及債務淨額佔總資產的27.9%。這與ESR專注於輕資產策略及嚴謹的資本管理相符。

本集團錄得強勁的按年增長如下：

- 收益（不包括建設收益）由2020財政年度的296.2百萬美元增加21.7%至2021財政年度的360.6百萬美元；
- 經調整EBITDA由2020財政年度的366.0百萬美元增加17.7%至2021財政年度的430.8百萬美元；
- 基金管理分部的EBITDA（分部業績）由2020財政年度的147.6百萬美元增加34.8%至2021財政年度的199.0百萬美元；
- PATMI（經調整）（不包括有關ARA的交易成本）由2020財政年度的286.5百萬美元增加31.7%至2021財政年度的377.3百萬美元；及
- 年度利潤（經調整）（不包括有關ARA的交易成本）由2020財政年度的314.7百萬美元增加30.4%至2021財政年度的410.5百萬美元。

收益

本集團的收益由2020財政年度的388.3百萬美元增加至2021財政年度的404.4百萬美元。總集團收益(不包括建設收益)由2020財政年度的296.2百萬美元增加21.7%至2021財政年度的360.6百萬美元，乃受基金管理分部的收費較高推動。

管理費收益由2020財政年度的189.3百萬美元增加28.9%至2021財政年度的244.0百萬美元，乃受完善的基金管理平台及資產管理規模破紀錄增長394億美元(按年升32%)所支持。

建設收益乃來自ESR澳大利亞於2020年9月出售施工業務後的待完成項目。因此，整體建設收益由2020財政年度的92.2百萬美元減少52.5%至2021財政年度的43.8百萬美元，銷售成本亦相應減少。

租金收益由2020財政年度的101.4百萬美元增加9.0%至2021財政年度的110.5百萬美元。不包括於2020年6月出售ESR Australia Logistics Partnership(「EALP」)的影響，租金收益按年增加30.3%，乃受新經濟需求的強勁租賃所帶動。

就地域而言，來自澳大利亞市場的收益佔本集團收益的21.6%，由2020財政年度的141.2百萬美元減少至2021財政年度的87.5百萬美元，乃主要由於出售施工業務所致。不包括建設收益，澳大利亞市場收益佔本集團收益的12.1%。中國、日本及韓國市場合計佔本集團收益(不包括建設收益)的79.2%。此四個市場合計佔本集團收益的91.3%。新加坡及印度佔餘下的8.7%。

PATMI及EBITDA

EBITDA由2020財政年度的571.2百萬美元增加16.3%至2021財政年度的664.2百萬美元。PATMI (不包括有關ARA的交易成本) 由2020財政年度的286.5百萬美元增加31.7%至2021財政年度的377.3百萬美元。PATMI及EBITDA增加乃受本集團基金管理分部的資產管理規模加快增長以及與聯營公司及合資經營企業的共同投資所帶動。

投資物業公允價值收益由2020財政年度的224.7百萬美元增加22.2%至2021財政年度的274.5百萬美元。該增加乃主要源自年內收購日本大阪及香港的主要數據中心資產貢獻。

本集團分佔合資經營企業及聯營公司利潤由2020財政年度的105.1百萬美元增加近60.0%至168.1百萬美元。增長乃受本集團於韓國的投資及於澳大利亞的ESR Milestone Partnership (「Milestone物業組合」) 所帶動。ESR澳大利亞於2021年6月完成收購38億澳元的Milestone物業組合包括45項優質創收資產逾3.6百萬平方米及相關經營業務。Milestone物業組合價值自收購以來六個月增加5.5%，為本集團分佔其業績帶來貢獻。此外，由於資產價值升值較高，本集團從韓國的共同投資分佔的業績上升。

截至2021年12月31日，本集團的加權平均利率成本為4.1%，而截至2020年12月31日為4.6%。因此，儘管借貸總額按年增長28.9%，2021財政年度整體融資成本增加16.1百萬美元或10.9%。憑藉本集團嚴謹的資本管理，已降低融資成本。

行政開支由2020財政年度的201.7百萬美元增加19.9%至2021財政年度的241.8百萬美元，乃主要由於因收購資產及投資導致非經常性專業費用以及支持本集團的增長及擴張所產生的經營成本增加。不包括有關ARA的交易成本，行政開支由2020財政年度的201.7百萬美元增加6.1%至2021財政年度的214.0百萬美元。

分部業績

投資分部業績由2020財政年度的225.9百萬美元增加51.6%至2021財政年度的342.5百萬美元。該增加乃主要由於(i)本集團於中國的投資物業以及於香港及日本大阪的新收購數據中心資產的公允價值收益；及(ii)從韓國及澳大利亞Milestone物業組合的共同投資分佔的業績上升。

於2021財政年度，本集團錄得股息收入32.6百萬美元，因收到日本共同投資的分派所致。因此，本集團錄得分佔該等共同投資賬面值減少合共32.0百萬美元。撇除該金額，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債的賬面值變動為收益28.1百萬美元。

基金管理分部業績由2020財政年度的147.6百萬美元增加34.8%至2021財政年度的199.0百萬美元。該增加乃由於澳大利亞、日本及韓國平台的基金資產管理規模增長以及經常性收入基礎增加所致。本集團的基金管理分部的EBITDA增長34.8%，基金管理收益增長28.9%，乃受惠於迄今為止在基金管理平台實現的規模經濟。

開發分部業績由2020財政年度的289.2百萬美元減少18.6%至2021財政年度的235.3百萬美元。該減少乃主要由於出售東扇島地皮A的收益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所得收益12.3百萬美元。2021財政年度並無有關本集團附屬公司資產之重大出售。此外，本集團於2020財政年度開發項目竣工及出售其共同投資所持有之資產後於基金分佔其共同投資之公允價值下降。開發分部業績減少部分被來自中國新開發項目之公允價值增加所抵銷。

資產

本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，現金為16億美元，資產總值由2020年12月31日的77億美元增至2021年12月31日的93億美元。資產總值增加主要是由於對澳大利亞及中國聯營公司的新投資、收購戰略數據中心資產；以及來自Milestone Operations Limited (「MOL」) 的商譽。

投資物業增加39.1%至2021年12月31日的37億美元(2020財政年度：27億美元)。增加乃由於ESR戰略收購日本大阪中心商業區附近的優質資產，將發展為一個98兆瓦的分期開發的數據中心園區；以及香港葵涌一項資產，將重新開發為一個25兆瓦的數據中心；開發項目包括ESR上海青浦雨潤第二期(ESR旗艦項目)以及ESR物業組合的公允價值收益。

於2021年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加23.0%至13億美元（2020財政年度：11億美元），乃源自本集團於2021年6月收購ESR Milestone Partnership，以及分佔中國及韓國現有合資經營企業之業績上升。於2021年12月31日收購MOL導致商譽增加202.4百萬美元至542.6百萬美元。本集團亦因收購MOL錄得無形資產（扣除攤銷）；及遞延稅項資產增加。

上市證券投資減少11.3%至779.4百萬美元（2020財政年度：878.3百萬美元），主要由於年內出售Centuria Capital Group（「CNI」）股份。減少部分被本集團目前投資於在韓國交易所KRX KOSPI市場上市的ESR Kendall Square REIT的持倉增加及本集團於其他現有上市證券投資公允價值增加所抵銷。

負債

於2021年12月31日銀行貸款及其他借款總額為42億美元，而於2020年12月31日則為33億美元。於2021年12月31日，現金結餘為16億美元，債務淨額佔資產總值27.9%（2020財政年度：23.2%）。

年內，本公司繼續擴大及使其資金及資本結構多元化，並透過以下額外主要借貸支持本集團的長期增長：

- 於2021年4月，ESR訂立400百萬美元（附帶100百萬美元增發權）無抵押有期貸款融資，包括一批三年期利率為倫敦銀行同業拆息加2.75%的267百萬美元融資及一批五年期利率為倫敦銀行同業拆息加3.25%的133百萬美元融資。
- 於2021年11月，ESR完成首筆700百萬美元的可持續發展表現掛鉤貸款（「SLL」），隨後增至10億美元，三年期及五年期融資利率分別為倫敦銀行同業拆息加2.25%及2.75%。該貸款具有分層激勵機制，而ESR將有權在實現可持續發展目標時降低利息。於2021年11月提取首筆500百萬美元，年末後提取另外500百萬美元。

年末後，本公司已取得280億日圓（約243百萬美元）5年期優先無抵押承諾企業SLL，可選擇增至350億日圓（約303百萬美元）。與SLL的10億美元企業融資類似，本公司有權在實現可持續發展目標時降低利息（目前為東京銀行同業拆息加1.80%）。於2022年2月3日，本公司全數償還其根據20億美元多幣種債券發行計劃發行的350百萬新加坡元6.75%固定利率票據。連同於2021財政年度訂立的新借貸，進一步降低本集團整體融資成本。

以年期較長的企業借貸再融資後，本集團於2021年12月31日的加權平均債務到期日增至約4.5年（2020年12月31日：3年）。

報告日期後事項

於2021年8月4日，本公司就本集團與ARA Asset Management Limited及其附屬公司（「ARA集團」）的業務合併訂立收購協議（「ARA收購」）。總代價為4,859百萬美元，乃根據完成時現行股價每股股份25.15港元釐定。收購已於2022年1月20日完成。完成後，ARA集團將成為本公司全資附屬公司，因此ARA集團的財務業績將併入本公司賬目中（「經擴大集團」）。本年度業績公告附錄一載列經擴大集團的若干未經審核備考財務資料，以說明ARA收購的財務影響，假設(i)於2021年1月1日完成（就經擴大集團的未經審核備考綜合損益及全面收入表而言）；及(ii)於2021年12月31日完成（就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言）。

於2022年2月3日，本公司作出付款以全數贖回根據20億美元多幣種債券發行計劃發行的所有未償還350百萬新加坡元6.75%固定利率票據（「票據」）。全數贖回所有未償還票據後，票據已根據票據的條款及條件註銷，註銷後並無未償還票據。

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：

	2021年 千美元	2020年 千美元
稅前利潤	488,840	410,704
加／(減)：		
折舊及攤銷	17,137	17,141
融資成本	163,549	147,414
利息收入	(5,328)	(4,082)
EBITDA	664,198	571,177
加／(減)：		
以權益結算的購股權開支	14,818	14,082
外匯(收益)／虧損	(1,587)	5,425
有關ARA的交易成本	27,818	—
投資物業公允價值收益	(274,484)	(224,680)
經調整EBITDA	430,763	366,004

核心PATMI

下表載列核心PATMI的對賬：

	2021年 千美元	2020年 千美元
稅後及非控股權益後利潤	349,440	286,466
加／(減)：		
已竣工投資物業的公允價值收益	(95,825)	(53,717)
調整的稅務影響	19,764	13,110
有關ARA的交易成本	27,818	—
以權益結算的購股權開支	14,818	14,082
核心PATMI	316,015	259,941

EBITDA、經調整EBITDA及核心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及核心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、純利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及核心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。

流動資金及資本資源

	於2021年 12月31日 千美元	於2020年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
－ 即期	1,312,883	733,660
－ 非即期	2,935,012	2,561,618
銀行貸款及其他借款 – 總計	4,247,895	3,295,278
減：現金及銀行結餘	(1,638,228)	(1,515,430)
債務淨額	2,609,667	1,779,848
資產總值	9,337,618	7,687,441
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	27.9%	23.2%
權益總額	4,414,035	3,805,205
債務淨額對權益比率	59.1%	46.8%

於2021年12月31日，債務淨額為26億美元，而於2020年12月31日則為18億美元。借款增加乃主要由於為本集團的投資(包括開發項目)提供資金而作出額外借款所致。目前13億美元的借款中，於本公告日期本集團已償還約35%，有關425百萬美元7.875%固定利率票據的另外32%將於2022年4月4日償還。

權益總額由2020年12月31日的38億美元增至2021年12月31日的44億美元，主要來自年度淨利潤382.7百萬美元及永久證券NC5 5.65%帶來的256.3百萬美元(扣除發行成本)。於2021年3月，本公司根據20億美元多幣種債券發行計劃發行本金總額為200百萬新加坡元(約148.6百萬美元)的NC5固定利率重設遞增從屬的永久證券，分派率為5.65%。於2021年6月，本公司發行另一批本金總額為150百萬新加坡元(約111.6百萬美元)的永久證券NC5 5.65%，總額共計350百萬新加坡元(約260.2百萬美元)。此外，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成本的金融資產)按市值計量產生45.7百萬美元收益。

上述增加部分被以下各項減少所抵銷：(1)主要因期內本集團美元兌日圓及韓元升值導致其日本及韓國之營運產生匯兌差額50.9百萬美元；及(2)年內購回股份42.1百萬美元。

綜合損益及其他全面收入表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千美元	2020年 千美元
收益	3、4	404,426	388,331
銷售成本		<u>(53,967)</u>	<u>(103,402)</u>
毛利		350,459	284,929
其他收入及收益淨額	4	375,701	369,783
行政開支		(241,825)	(201,680)
融資成本	6	(163,549)	(147,414)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額		<u>168,054</u>	<u>105,086</u>
稅前利潤		488,840	410,704
所得稅開支	5	<u>(106,164)</u>	<u>(95,997)</u>
年度利潤		<u><u>382,676</u></u>	<u><u>314,707</u></u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		349,440	286,466
非控股權益		<u>33,236</u>	<u>28,241</u>
		<u><u>382,676</u></u>	<u><u>314,707</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>0.11美元</u></u>	<u><u>0.09美元</u></u>
攤薄			
年度利潤	8	<u><u>0.11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2021年12月31日止年度

	2021年 千美元	2020年 千美元
年度利潤	<u>382,676</u>	<u>314,707</u>
其他全面(虧損)／收入		
其後期間可重新分類至損益之		
其他全面(虧損)／收入：		
換算海外業務之匯兌差額	(50,851)	175,451
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面 (虧損)／收入	<u>(31,044)</u>	<u>68,806</u>
其後期間可重新分類至損益之		
其他全面(虧損)／收入淨額	<u>(81,895)</u>	<u>244,257</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>45,674</u>	<u>84,129</u>
其後期間不會重新分類至損益之		
其他全面收入淨額	<u>45,674</u>	<u>84,129</u>
年度其他全面(虧損)／收入(已扣除稅項)	<u>(36,221)</u>	<u>328,386</u>
年度全面收入總額	<u>346,455</u>	<u>643,093</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	307,227	602,960
非控股權益	<u>39,228</u>	<u>40,133</u>
	<u>346,455</u>	<u>643,093</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千美元	2020年 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		33,937	31,916
使用權資產		8,940	12,475
於合資經營企業及聯營公司的投資		1,331,017	1,082,290
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		709,622	678,864
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 的金融資產		779,436	878,300
投資物業	9	3,704,243	2,663,717
商譽		542,636	340,243
其他無形資產		101,694	86,663
其他非流動資產		90,867	62,555
遞延稅項資產		114,956	24,261
非流動資產總值		<u>7,417,348</u>	<u>5,861,284</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	125,968	94,673
預付款項、其他應收款項及其他資產		156,074	209,322
現金及銀行結餘		1,638,228	1,515,430
分類為持作出售之資產		<u>1,920,270</u>	<u>1,819,425</u>
		<u>–</u>	<u>6,732</u>
流動資產總值		<u>1,920,270</u>	<u>1,826,157</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	1,312,883	733,660
租賃負債		3,488	6,568
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	235,922	226,314
應付所得稅		29,550	19,120
流動負債總值		<u>1,581,843</u>	<u>985,662</u>
流動資產淨值		<u>338,427</u>	<u>840,495</u>
資產總值減流動負債 (待續)		<u>7,755,775</u>	<u>6,701,779</u>

綜合財務狀況表 (續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 千美元	2020年 千美元
資產總值減流動負債 (續)		7,755,775	6,701,779
非流動負債			
遞延稅項負債		355,212	280,973
銀行貸款及其他借款	12	2,935,012	2,561,618
租賃負債		5,601	6,825
其他非流動負債		45,915	47,158
		<u>3,341,740</u>	<u>2,896,574</u>
非流動負債總額		<u>3,341,740</u>	<u>2,896,574</u>
資產淨值		<u>4,414,035</u>	<u>3,805,205</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		3,049	3,060
永久資本證券		261,147	—
可換股債券之權益部分		48,501	48,501
其他儲備		3,846,161	3,544,648
		<u>4,158,858</u>	<u>3,596,209</u>
非控股權益		255,177	208,996
		<u>4,414,035</u>	<u>3,805,205</u>
權益總額		<u>4,414,035</u>	<u>3,805,205</u>

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。註冊辦事處地址為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、數據中心及工業地產開發、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下列經修訂《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第9號、《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	<i>利率基準改革－第二階段</i>
《國際財務報告準則》第16號修訂本	<i>2021年6月30日後與新型冠狀病毒有關之租金寬減(提早採納)</i>

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重大影響，或導致本集團的重大會計政策出現任何重大變動。

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2021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 ¹
《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本(2011年)	投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的 資產出售或注資 ³
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ²
《國際財務報告準則》第17號修訂本	保險合約 ^{2, 5}
《國際會計準則》第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ^{2, 4}
《國際會計準則》第1號及 《國際財務報告準則》實務公告2號 修訂本	披露會計政策 ²
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義 ²
《國際會計準則》第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延 稅項 ²
《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 ¹
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損性合約－履約成本 ¹
《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 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

⁴ 作為《國際會計準則》第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表呈列－借款人對含有即期還款條款有期貸款的分類，於2020年10月修訂，統一相應用詞，惟結論未變

⁵ 作為於2020年10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房地產投資信託基金，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作夥伴管理資產，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作夥伴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。

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。

3. 經營分部資料(續)

	截至2021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	<u>116,569</u>	<u>244,042</u>	<u>43,815</u>	<u>404,426</u>
持續經營收益	<u>116,569</u>	<u>244,042</u>	<u>43,815</u>	<u>404,426</u>
經營開支	(27,958)	(45,086)	(89,561) [#]	(162,605)
投資物業公允價值收益	95,825	-	178,659	274,484
以公允價值計量且其變動計入損益的金 融資產及負債賬面值變動	(4,506)	-	18,688	14,182
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧 損淨額	95,411	-	72,643	168,054
出售持作出售資產之收益	-	-	2,885	2,885
出售於合資經營企業及聯營公司的權益 之收益	3,315	-	8,074	11,389
出售於以公允價值計量且其變動計入損 益的金融資產的權益之收益	-	-	1,074	1,074
出售附屬公司之收益／(虧損)	1,373	-	(953)	420
股息收入	<u>62,464</u>	-	-	<u>62,464</u>
分部業績	<u><u>342,493</u></u>	<u><u>198,956</u></u>	<u><u>235,324</u></u>	<u><u>776,773</u></u>
對賬：				
折舊及攤銷				(17,137)
外匯收益				1,587
利息收入				5,328
融資成本				(163,549)
以權益結算的購股權開支				(14,818)
其他未分配收益				1,888
企業及其他未分配開支				<u>(101,232)</u>
持續經營之稅前利潤				<u><u>488,840</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(17,137)
資本開支*				1,077,249
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,331,017

包括建設成本43,830,000美元

3. 經營分部資料 (續)

	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
	106,893	189,566	92,160	388,619
對賬：				
分部間銷售對銷	—	(288)	—	(288)
持續經營收益	106,893	189,278	92,160	388,331
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賬面值變動	5,639	—	45,324	50,963
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額	40,041	—	65,045	105,086
出售附屬公司之收益／(虧損)	(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／(虧損)	(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	225,938	147,598	289,178	662,714
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
企業及其他未分配開支				(74,483)
持續經營之稅前利潤				410,704
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

[#] 包括建設成本91,674,000美元

* 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

	2021年 千美元	2020年 千美元
中國	124,998	95,455
日本	107,676	73,368
韓國	52,956	48,601
新加坡	25,205	23,055
澳大利亞*	87,520	141,227
印度	6,071	6,625
	<u>404,426</u>	<u>388,331</u>

* 剔除建設收入，來自澳大利亞的收益於2021財政年度及2020財政年度分別為43.7百萬美元及49.1百萬美元。

上述持續經營收益資料乃基於資產所處位置。

主要客戶的資料

截至2021年12月31日止年度的持續經營收益約42,218,000美元來自投資分部的單一客戶。概無單一客戶之收益佔本集團截至2020年12月31日止年度收益總額的10%以上。

4. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	2021年 千美元	2020年 千美元
租金	110,508	101,402
管理費	244,042	189,278
建設	43,815	92,160
太陽能	6,061	5,491
	<u>404,426</u>	<u>388,331</u>
總計	<u>404,426</u>	<u>388,331</u>
確認收益時間		
	2021年 千美元	2020年 千美元
租金	110,508	101,402
在特定時間點確認 管理費	69,286	54,024
在一段時間內確認 管理費	174,756	135,254
建設	43,815	92,160
太陽能	6,061	5,491
	<u>404,426</u>	<u>388,331</u>

4. 收益、其他收入及收益淨額 (續)

(b) 其他收入及收益淨額

	2021年 千美元	2020年 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債賬 面值變動	14,182	50,963
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	62,464	56,453
外匯收益	1,587	-
已竣工投資物業公允價值收益	95,825	53,717
在建投資物業公允價值收益	178,659	170,963
出售持作出售資產之收益	2,885	-
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	11,389	-
出售於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 權益之收益	1,074	-
出售投資物業之收益	-	16,848
出售其他資產之收益	-	12,347
出售附屬公司之收益	420	4,675
利息收入	5,328	4,082
其他	1,888	2,453
	<u>375,701</u>	<u>369,783</u>

5. 所得稅開支

	2021年 千美元	2020年 千美元
即期稅項	45,789	32,978
遞延稅項	60,375	63,019
	<u>106,164</u>	<u>95,997</u>

6. 融資成本

	2021年 千美元	2020年 千美元
銀行貸款利息開支	89,520	84,766
其他借款利息開支	1,457	5,005
債券利息開支	62,778	60,530
可換股債券利息開支	5,239	1,334
可換股債券應計利息(附註(i))	9,772	2,457
租賃負債利息開支	580	1,591
	<u>169,346</u>	<u>155,683</u>
減：資本化利息	<u>(5,797)</u>	<u>(8,269)</u>
	<u><u>163,549</u></u>	<u><u>147,414</u></u>

(i) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。

7. 股息

本公司年內概無派付或宣派股息(2020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。

	2021年 千美元	2020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>349,440</u>	<u>286,466</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>3,056,456</u>	<u>3,046,966</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.11</u>	<u>0.09</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.11</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
	<u>1,454,009</u>	<u>1,209,708</u>	<u>2,663,717</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,454,009	1,209,708	2,663,717
添置	443,607	343,891	787,498
收購附屬公司	226,364	30,424	256,788
投資物業之公允價值變動	95,825	178,659	274,484
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	217,409	(217,409)	–
出售附屬公司	(259,895)	(15,251)	(275,146)
匯兌調整	20,464	(23,562)	(3,098)
	<u>2,197,783</u>	<u>1,506,460</u>	<u>3,704,243</u>
於2021年12月31日	2,197,783	1,506,460	3,704,243

10. 貿易應收款項

於2021年12月31日及2020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2021年 12月31日 千美元	於2020年 12月31日 千美元
90日內	125,339	93,950
91至180日	540	48
超過180日	89	675
總計	<u>125,968</u>	<u>94,673</u>

11. 貿易應付款項

於2021年12月31日及2020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2021年 12月31日 千美元	於2020年 12月31日 千美元
30日內	306	2,061
30至60日	1	64
超過60日	2,656	3,657
總計	<u>2,963</u>	<u>5,782</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2021年12月31日		於2020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	0.57-6.18	438,846	0.20-6.18	526,368
銀行貸款－無抵押	3.09-4.10	192,479	3.23-4.35	207,292
債券－無抵押	6.75-7.88	681,558	—	—
		<u>1,312,883</u>		<u>733,660</u>
非流動				
銀行貸款－有抵押	0.57-6.18	794,954	1.70-6.77	803,868
銀行貸款－無抵押	2.00-3.43	1,609,920	2.15-3.25	551,584
其他借款－無抵押	0.50-10.00	57,627	0.50-10.00	54,859
債券－無抵押	5.10	163,742	5.10-7.88	852,310
		<u>2,626,243</u>		<u>2,262,621</u>
可換股債券	5.03	308,769	5.03	<u>298,997</u>
		<u>2,935,012</u>		<u>2,561,618</u>
		<u><u>4,247,895</u></u>		<u><u>3,295,278</u></u>

12. 銀行貸款及其他借款 (續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2021年 12月31日 千美元	於2020年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	631,325	733,660
第二年	621,335	464,060
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,488,164	726,819
五年以上	295,375	164,573
	<u>3,036,199</u>	<u>2,089,112</u>
應償還債券及其他借款		
一年內	681,558	—
第二年	50,099	685,031
第三至第五年(包括首尾兩年)	480,039	521,135
	<u>1,211,696</u>	<u>1,206,166</u>
	<u><u>4,247,895</u></u>	<u><u>3,295,278</u></u>

末期股息

董事會已議決不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息(2020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。預期ARA集團之加入，連同其永久／核心資本及輕資產策略，將提升ESR之盈利韌性及支付股息的能力。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，董事會將於2022年第二季審閱股息政策，包括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2022年6月1日(星期三)舉行。召開股東週年大會的通告將於適當時候根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「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2022年5月27日(星期五)至2022年6月1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2022年5月26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號舖，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司董事已根據本公司股東(「股東」)於2021年6月2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，本公司獲允許購回於決議案通過日期本公司已發行股份總數最多10%。

截至2021年12月31日止財政年度，本公司已根據購回授權購回合共13,873,800股股份，佔於2021年12月31日已發行股份約0.46%，對價為42.0百萬美元（約326.6百萬港元，不包括交易成本）。已購回股份已被註銷。

月份	購回股份數目	每股購買價		總對價 千美元
		最高 港元	最低 港元	
2021年8月	6,105,000	24.50	23.55	18,811
2021年9月	4,290,400	24.00	22.95	13,022
2021年10月	3,478,400	23.50	22.20	10,249
總計	<u>13,873,800</u>			<u>42,082</u>

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。

除上文披露者外，截至2021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。本公司於截至2021年12月31日止年度整個期間內已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則第2部分的適用守則條文準則，並遵守該等適用守則條文。

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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自設董事進行本公司證券交易的守則。本公司已就所有董事、高級職員及僱員的證券交易採納一套守則，其條款不遜於標準守則所載的規定標準。全體董事已就具體查詢作出回應，確認彼等於截至2021年12月31日止年度任期期間已就證券交易遵守該守則所載的規定標準。

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。審核委員會由Simon James McDonald先生（審核委員會主席）、Brett Harold Krause先生及Robin Tom Holdsworth先生組成，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本公司截至2021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2021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2021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

本年度業績公告分別刊載於香港聯合交易所有限公司網站(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2021年12月31日止年度年報，將於適當時間寄發予本公司的股東，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，2022年3月24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、胡偉先生、David Alasdair William Matheson先生、林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan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。

附錄一

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料

下文所呈列的未經審核備考財務資料乃為說明猶如ARA收購已於(i) (就經擴大集團的未經審核備考綜合損益及全面收入表而言) 2021年1月1日；及(ii) (就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言) 2021年12月31日完成的情況下對經擴大集團財務表現及財務狀況的財務影響而編製。

未經審核備考財務資料乃由董事僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，其可能並非旨在真實反映倘ARA收購於本文所示日期已完成而對經擴大集團財務表現及財務狀況的財務影響。此外，未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團的未來財務表現及財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，以說明猶如ARA收購已於(i) (就經擴大集團的未經審核備考綜合損益及全面收入表而言) 2021年1月1日；及(ii) (就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言) 2021年12月31日完成的情況下ARA收購所產生的影響。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2021年12月31日的經審核綜合財務狀況表(摘自本年度業績公告所載本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表)及ARA集團於2021年12月31日的經審核綜合財務狀況表(摘自ARA集團的經審核綜合財務報表)而編製，並已就ARA收購作出(i)與該交易直接相關及(ii)有事實依據的備考調整，猶如ARA收購已於2021年12月31日完成。

經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表乃根據本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收入表(摘自本年度業績公告所載本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表)及ARA集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收入表(摘自ARA集團的經審核綜合財務報表)而編製，並已就ARA收購作出(i)與該交易直接相關及(ii)有事實依據的備考調整，猶如ARA收購已於2021年1月1日完成。

未經審核備考財務資料應與本公告其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

截至2021年12月31日

	ESR Cayman 集團 (經審核) 附註1 千美元	ARA集團 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 附註3 千美元	收購條目 附註4 千美元	SMIBC認購 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	收購成本 附註7 千美元	已支付予ARA 集團僱員的 以權益結算 購股權 附註8 千美元	經擴大集團的 未經審核備考 綜合財務狀況表 千美元
非流動資產									
物業、廠房及設備	33,937	3,903	-	-	-	-	-	-	37,840
使用權資產	8,940	14,547	-	-	-	-	-	-	23,487
於公允價值計量且其變動計入損益的 以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	1,331,017	1,429,933	-	-	-	-	-	-	2,760,950
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	709,622	-	41,645	-	-	-	-	-	751,267
投資物業	779,436	-	655,482	-	-	-	-	-	1,434,918
商譽	3,704,243	115,488	-	-	-	-	-	-	3,819,731
其他非流動資產	542,636	-	393,845	3,795,376	-	-	-	-	4,731,857
其他非流動資產	101,694	447,085	(393,845)	(52,186)	-	-	-	-	102,748
遞延稅項資產	90,867	13,475	-	-	-	-	-	-	104,342
金融資產	114,956	1,994	(697,127)	-	-	-	-	-	116,950
金融衍生資產	-	697,127	-	-	-	-	-	-	-
金融衍生資產	-	5,595	-	-	-	-	-	-	5,595
非流動資產總值	7,417,348	2,729,147	-	3,743,190	-	-	-	-	13,889,685
流動資產									
貿易應收款項	125,968	49,355	43,957	-	-	-	-	-	219,280
預付款項、其他應收款項及其他資產	156,074	116,625	(43,957)	-	-	-	-	-	228,742
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	-	13,060	-	-	-	-	-	-	13,060
金融衍生資產	-	11	-	-	-	-	-	-	11
現金及銀行結餘	1,638,228	552,940	-	(519,231)	250,000	-	-	-	1,921,937
持有待售之資產	1,920,270	731,991	-	(519,231)	250,000	-	-	-	2,383,030
	-	87,974	-	-	-	-	-	-	87,974
流動資產總值	1,920,270	819,965	-	(519,231)	250,000	-	-	-	2,471,004

未經審核備考綜合財務狀況表 (續)

截至2021年12月31日

	ESR Cayman 集團 (經審核) 附註1 千美元	ARA集團 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 附註3 千美元	收購條目 附註4 千美元	SMBC認購 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	收購成本 附註7 千美元	已支付予ARA 集團僱員的 以權益結算 購股權 附註8 千美元	經擴大集團的 未經審核備考 綜合財務狀況表 千美元
流動負債									
銀行貸款及其他借款	1,312,883	97,819	-	-	-	-	-	-	1,410,702
租賃負債	3,488	4,434	-	-	-	-	-	-	7,922
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	235,922	144,205	-	-	-	-	25,300	-	405,427
應付或然代價	-	16,773	-	-	-	-	-	-	16,773
應付所得稅	29,550	54,300	-	-	-	-	-	-	83,850
與持作出售之資產直接相關之負債	1,581,843	317,531	-	-	-	-	25,300	-	1,924,674
	-	52,703	-	-	-	-	-	-	52,703
流動負債總額	1,581,843	370,234	-	-	-	-	25,300	-	1,977,377
流動資產淨值	338,427	449,731	-	(519,231)	250,000	-	(25,300)	-	493,627
資產總值減流動負債	7,755,775	3,178,878	-	3,223,959	250,000	-	(25,300)	-	14,383,312
非流動負債									
遞延稅項負債	355,212	13,629	-	-	-	-	-	-	368,841
銀行貸款及其他借款	2,935,012	907,080	-	-	-	-	-	-	3,842,092
租賃負債	5,601	11,746	-	-	-	-	-	-	17,347
衍生負債	-	296	-	-	-	-	-	-	296
其他非流動負債	45,915	20,230	-	-	-	-	-	-	66,145
非流動負債總額	3,341,740	952,981	-	-	-	-	-	-	4,294,721
資產淨值	4,414,035	2,225,897	-	3,223,959	250,000	-	(25,300)	-	10,088,591
權益									
本公司擁有人應佔權益									
已發行資本	3,049	1,708	-	(362)	77	-	-	-	4,472
永久資本證券	261,147	704,860	-	-	-	-	-	-	966,007
可換股價券之權益部分	48,501	-	-	-	-	-	-	-	48,501
其他儲備	3,846,161	1,114,495	-	3,224,321	249,923	48,838	(25,300)	-	8,458,438
非控股權益	4,158,858	1,821,063	-	3,223,959	250,000	48,838	(25,300)	-	9,477,418
	255,177	404,834	-	-	-	(48,838)	-	-	611,173
權益總額	4,414,035	2,225,897	-	3,223,959	250,000	-	(25,300)	-	10,088,591

經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表附註

- (1) 結餘摘錄自本集團於2021年12月31日的經審核綜合財務狀況表。
- (2) 結餘摘錄自ARA集團經審核綜合財務狀況表。
- (3) 重新分類旨在使ARA集團綜合財務狀況表所示的各財務報表項目金額之分類與本集團綜合財務狀況表所示者一致：
- (i) 由ARA集團的「金融資產(非流動)」重新分類為本集團的「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」及「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」；
- (ii) 由ARA集團的「其他無形資產」重新分類為本集團的「商譽」。此舉旨在將商譽自其他無形資產分開，作為獨立項目披露；
- (iii) 將有關ARA集團應收費用的貿易結餘由ARA集團的「預付款項、其他應收款項及其他資產」重新分類為本集團的「貿易應收款項」；
- (4) 本集團已根據國際財務報告準則第3號業務合併應用收購會計法，以將收購ARA集團入賬，乃基於截至2021年12月31日已收購有形資產淨值，猶如收購已於2021年12月31日完成。備考商譽計算如下：

	附註	千美元
總代價	(a)	4,859,393
減：		
已收購有形資產淨值賬面值		1,779,866
ARA集團非控股權益	(b)	(404,834)
永久資本證券	(c)	(704,860)
		670,172
備考商譽(「商譽」)		4,189,221

(a) 根據收購協議，總代價按下述方式清償：

- (i) 現金519百萬美元以本集團內部資源及Sumitomo Mitsui Banking Corporation (「SMBC」) 認購新股份之所得款項淨額250百萬美元撥付；及
- (ii) 以每股股份25.15港元(基於完成日期2022年1月20日的股價)的價格發行1,345,898,078股，合共4,340百萬美元。

- (b) ARA集團非控股權益按分佔ARA集團可識別資產淨值之已確認公允價值比例計量。
- (c) 截至2021年12月31日的永久資本證券賬面值指發行時收取的所得款項(扣除發行成本)。

根據國際財務報告準則第3號，於完成日期收購的ARA集團可識別資產及所承擔的負債之公允價值須予確認，而總代價超出根據國際財務報告準則第3號計量的已收購ARA集團可識別資產及所承擔負債之公允價值的任何金額將確認為商譽。由於ARA集團的可識別資產淨值於完成日期之公允價值可能有別於ARA集團於2021年12月31日的資產淨值賬面值，總代價超出ARA集團可識別資產淨值公允價值的實際金額及確認的ARA集團資產及負債最終金額可能與上述金額不同。

根據本集團的會計政策，於初步確認後，商譽將按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或更頻密地(倘出現事件或情況變動顯示賬面值可能減值)進行減值測試。

於編製本經擴大集團未經審核備考財務資料時，董事已根據國際會計準則第36號資產減值及本集團的會計政策就商譽進行減值評估。董事已考慮可收回金額及為經擴大集團業務帶來的協同效益作為評估的主要參數，故董事並無在經擴大集團的未經審核備考財務資料中就商譽減值作出任何備考調整。有關評估假設(i)資產及負債的公允價值並無主要重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而，倘ARA集團的業務出現任何不利變動(包括但不限於營運的任何後續不利變動)，則可能須根據國際會計準則第36號及本集團的會計政策就商譽確認減值。

核數師已根據香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作進行有關工作，並認為董事所進行的商譽減值測試與本公司的適用財務申報框架及其在該框架下的會計政策貫徹一致。然而，核數師並無就董事編製的商譽減值測試所用的財務資料進行審核或審閱。

董事確認，彼等將應用貫徹一致的會計政策、主要假設及估值方法，以根據國際會計準則第36號的規定評估於後續報告期間的商譽減值。本公司亦向其核數師確認，彼等將根據香港審計準則就本公司的綜合財務報表進行審核及提供意見。

- (5) 根據收購協議，SMBC已按每股股份25.35港元的認購價以250百萬美元的總認購價認購額外76,689,349股股份。SMBC認購股份按股款繳足方式發行及在所有方面與已發行股份享有同等權利。
- (6) 完成後，ARA集團持有LOGOS的86.4%股權。因此，於LOGOS的非控股權益佔比由47.8%相應減少至13.6%。這導致非控股權益應佔全面收入總額減少，而ARA集團應佔全面收入總額則增加。有關財務影響乃基於ARA經審核綜合財務報表所披露的LOGOS於截至2021年12月31日止年度的全面收入總額計算。
- (7) 該調整指有關ARA收購的估計交易成本約25.3百萬美元。
- (8) ARA集團僱員的效力對ARA集團的發展及持續成功至為重要，為挽留有關僱員並激勵及獎勵有關僱員，本公司將於完成後根據其股份激勵計劃向某些ARA集團僱員授出獎勵或其他權利。所有該等授出的總價值（經參考有關授出於授出日期的淨價值，即於相關時間股份價格減任何行使價或其他行使款項或門檻計算得出）預計為約27.7百萬美元（於悉數歸屬時），並將根據股份激勵計劃的條款及上市規則作出。
- (9) LOGOS創始人已與ARA簽署LOGOS經修訂股東協議，以規管彼等作為LOGOS股東的關係，自完成起生效。根據LOGOS經修訂股東協議，於完成日期後三年之日或其後不久，本集團將按公允市值（將於進行該收購時由獨立估值師釐定）收購LOGOS創始人持有的LOGOS股份（「LOGOS少數權益收購」），LOGOS代價上限為45億美元。本公司可選擇按股份60日成交量加權平均價格向LOGOS創始人發行新股份及／或支付現金的方式，償付LOGOS少數權益收購代價。由於應付LOGOS創始人的代價股份數目尚未釐定，因此於年度業績公告日期未能釐定LOGOS少數權益收購代價。

未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

截至2021年12月31日止年度

	ESR Cayman 集團 (經審核) 附註1 千美元	ARA集團 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 附註3、4 千美元	收購成本 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	已支付ARA 集團僱員的以 權益結算 購股權 附註7 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收入表 千美元
收益	404,426	406,300	-	-	-	-	810,726
銷售成本	(53,967)	-	(9,354)	-	-	-	(63,321)
毛利	350,459	406,300	(9,354)	-	-	-	747,405
其他收入及收益淨額	375,701	5,732	50,821	-	-	-	432,254
共同投資收入	-	29,172	(29,172)	-	-	-	-
融資收入	-	8,856	(8,856)	-	-	-	-
公允價值收益及匯兌收益	-	5,517	(5,517)	-	-	-	-
行政開支	(241,825)	(37,673)	(212,977)	(25,300)	-	(27,720)	(545,495)
僱員相關成本	-	(141,290)	141,290	-	-	-	-
法律及專業費用	-	(22,852)	22,852	-	-	-	-
物業相關開支	-	(9,354)	9,354	-	-	-	-
折舊及攤銷	-	(14,538)	14,538	-	-	-	-
交易成本及一次性開支	-	(27,021)	27,021	-	-	-	-
融資成本	(163,549)	(26,528)	-	-	-	-	(190,077)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額	168,054	156,951	-	-	-	-	325,005
稅前利潤	488,840	333,272	-	(25,300)	-	(27,720)	769,092
所得稅開支	(106,164)	(66,182)	-	-	-	-	(172,346)
年度利潤	382,676	267,090	-	(25,300)	-	(27,720)	596,746
以下各方應佔：							
本公司擁有人	349,440	171,197	38,793	(25,300)	40,007	(27,720)	546,417
永久資本證券持有人	-	38,793	(38,793)	-	-	-	-
非控股權益	33,236	57,100	-	-	(40,007)	-	50,329
	382,676	267,090	-	(25,300)	-	(27,720)	596,746

未經審核備考綜合損益及其他全面收入表 (續)

截至2021年12月31日止年度

	ESR Cayman 集團 (經審核) 附註1 千美元	ARA集團 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 附註3、4 千美元	收購成本 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	已支付ARA 集團僱員的以 權益結算 購股權 附註7 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收入表 千美元
年度利潤	382,676	267,090	-	(25,300)	-	(27,720)	596,746
其他全面虧損							
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	(50,851)	(92,676)	-	-	-	-	(143,527)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	(31,044)	(3,379)	-	-	-	-	(34,423)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(81,895)	(96,055)	-	-	-	-	(177,950)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損：							
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產之 公允價值變動	45,674	90,396	-	-	-	-	136,070
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備	-	14,339	-	-	-	-	14,339
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額	45,674	104,735	-	-	-	-	150,409
年度其他全面虧損(已扣除稅項)	(36,221)	8,680	-	-	-	-	(27,541)
年度全面收入總額	346,455	275,770	-	(25,300)	-	(27,720)	569,205
以下各方應佔：							
本公司擁有人	307,227	167,941	38,793	(25,300)	48,838	(27,720)	509,779
永久資本證券持有人	-	38,793	(38,793)	-	-	-	-
非控股權益	39,228	69,036	-	-	(48,838)	-	59,426
年度全面收入總額	346,455	275,770	-	(25,300)	-	(27,720)	569,205

經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入表附註

- (1) 結餘摘錄自本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收入表。
- (2) 結餘摘錄自ARA集團經審核綜合損益及其他全面收入表。
- (3) 重新分類是為了根據國際會計準則第1號*財務報表的呈列*，將ARA集團的綜合損益及其他全面收入表呈列方式改為「按職能」呈列。這是為了與本集團的綜合損益及其他全面收入表的呈列方式保持一致。
- (4) ARA集團的永久資本證券應計分派乃重新分類至「本公司擁有人」，藉以與本集團的呈列方式保持一致。ARA集團將永久資本證券確認為權益，因為其能夠推遲就永久資本證券進行分派（受證券發行的條款及條件規限），並且毋須受限於有關可推遲分派的次數的任何限制。
- (5) 該調整指有關ARA收購的估計交易成本約25.3百萬美元。
- (6) 完成後，ARA集團持有LOGOS的86.4%股權。LOGOS的非控股權益佔比由47.8%相應減少至13.6%。這導致非控股權益應佔全面收入總額減少，而ARA集團應佔全面收入總額則增加。有關財務影響乃基於ARA經審核綜合財務報表所披露的LOGOS於截至2021年12月31日止年度的全面收入總額計算。
- (7) ARA集團僱員的效力對ARA集團的發展及持續成功至為重要，為挽留有關僱員並激勵及獎勵有關僱員，本公司將於交易完成後根據其股份激勵計劃向某些ARA集團僱員授出獎勵或其他權利。所有該等授出的總價值（經參考有關授出於授出日期的淨價值，即於相關時間股份價格減任何行使價或其他行使款項或門檻計算得出）預計為約27.7百萬美元（於悉數歸屬時），並將根據股份激勵計劃的條款及上市規則作出。
- (8) 截至2021年12月31日止年度的經擴大集團分部資料僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，其可能並非旨在呈現倘ARA收購於緒言段落所載日期已完成而對經擴大集團分部財務表現所達到的財務影響的真實情況。

ARA集團根據以下細分將其現時的私人市場、公開市場及企業分部呈列重新分類為ESR的分部資料分類：

- (a) ARA集團根據以下細分將其現時的私人市場、公開市場及企業分部呈列重新分類為ESR的分部資料分類：
- (b) ARA集團的基金管理分部包括其現時私人市場分部的分部業績，該分部主要從事向(i)私人房地產基金、(ii)新經濟基金、(iii)信貸基金及(iv)基礎設施基金提供基金及物業管理服務。其亦包括參與提供基金管理業務的聯營公司，其中包括Cromwell Property集團及Kenedix Inc.。
- (c) ARA集團的發展分部包括分佔持有開發項目的聯營公司及合資經營企業利潤。

經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入表附註

未經審核備考經營分部資料

截至2021年12月31日止年度

	ESR Cayman集團				ARA集團				備考證券				經擴大集團未經審核備考經營分部資料			
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元	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	116,569	244,042	43,815	404,426	-	406,300	-	406,300	-	-	-	-	116,569	650,342	43,815	810,726
— 分部間銷售	-	-	-	-	-	1,669	-	1,669	-	-	-	-	-	1,669	-	1,669
對賬：																
— 分部間銷售對銷	116,569	244,042	43,815	404,426	-	407,969	-	407,969	-	-	-	-	116,569	652,011	43,815	812,395
持續經營收益	116,569	244,042	43,815	404,426	-	406,300	-	406,300	-	-	-	-	116,569	650,342	43,815	810,726
經營開支	(27,958)	(45,086)	(89,561)	(162,605)	(3,919)	(161,349)	-	(165,268)	-	-	-	-	(31,877)	(206,435)	(89,561)	(327,873)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債	95,825	-	178,659	274,484	(4,433)	-	-	(4,433)	-	-	-	-	91,392	-	178,659	270,051
賬面變動	(4,506)	-	18,688	14,182	5,526	228	-	5,754	-	-	-	-	1,020	228	18,688	19,936
衍生金融資產公允價值收益	-	-	-	-	-	5,489	-	5,489	-	-	-	-	-	5,489	-	5,489
分估合資經營企業及聯營公司	95,411	-	72,643	168,054	9,274	128,169	19,508	156,951	-	-	-	-	104,685	128,169	92,151	325,005
出售附屬公司之收益/(虧損)	1,373	-	(953)	420	(438)	300	-	(138)	-	-	-	-	935	300	(953)	282
出售合資經營企業及聯營公司權益之收益/(虧損)	3,315	-	8,074	11,389	-	(515)	(784)	(1,299)	-	-	-	-	3,315	(515)	7,290	10,090
遞延持有之於聯營公司/合資經營企業權益之收益	-	-	-	-	-	6,248	-	6,248	-	-	-	-	-	6,248	-	6,248
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之收益	-	-	1,074	1,074	-	(419)	-	(419)	-	-	-	-	-	(419)	1,074	655
出售持有之於聯營公司/合資經營企業之資產之收益	-	-	2,885	2,885	881	815	-	1,696	-	-	-	-	881	815	2,885	4,581
出售持作出售之資產之收益	62,464	-	-	62,464	25,166	4,006	-	29,172	-	-	-	-	87,630	4,006	-	91,636
股息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分部業績	342,493	198,956	235,324	776,773	32,057	389,772	18,724	440,553	-	-	-	-	374,550	588,228	254,048	1,216,826

經擴大大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入表附註(續)

未經審核備考經營分部資料(續)

	截至2021年12月31日止年度							
	ESR Cayman集團		ARA集團		備考購置		經擴大大集團未經審核備考經營分部資料	
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元
約賬：								
折舊及攤銷		(17,137)		(14,538)				(31,675)
匯兌收益/(虧損)		1,387		(1,294)				293
利息收入		5,328		8,856				14,184
融資成本		(163,549)		(26,538)				(190,077)
以權益結算的購股權開支		(14,818)		(1,724)			(27,720)	(44,262)
其他未分配收益		1,888		5,732				7,620
企業及其他未分配開支		(101,232)		(77,285)			(25,300)	(203,817)
持續經營之稅前利潤		<u>488,840</u>		<u>333,272</u>			<u>(53,020)</u>	<u>769,092</u>
其他分部資料								
折舊及攤銷		(17,137)		(14,538)				(31,675)
資本開支		1,077,249		1,914				1,079,163
於合資經營企業及聯營公司的投資		1,331,017		1,429,933				2,760,950

B. 核數師就經擴大集團未經審核備考財務資料出具的報告

以下為香港執業會計師安永會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本業績公告。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

吾等已對ESR Cayman Limited (「貴公司」) 董事 (「董事」) 編製 貴公司及其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2021年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2021年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及相關附註 (「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司所刊發日期為2022年3月24日截至2021年12月31日止年度業績公告第40至52頁，內容有關於2022年1月20日完成收購ARA Asset Management Limited (「ARA」，ARA及其附屬公司統稱「ARA集團」) 100%股本 (「收購」)。董事編製未經審核備考財務資料依據之適用標準分別載於業績公告第40至52頁。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明收購對 貴集團於2021年12月31日之財務狀況及對 貴集團截至2021年12月31日止年度之財務表現的影響，猶如交易已分別於2021年12月31日及2021年1月1日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況及財務表現之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。有關ARA集團綜合財務狀況及財務表現之資料乃由董事摘錄自ARA集團的經審核財務報表。

董事對備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號事務所進行財務報表審核及審閱，以及其他核證及相關服務委聘的質素控制，並相應設有全面的質素控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的規定的成文政策及程序。

核數師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而在先前發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告的收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作進行有關工作。該準則規定核數師須規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘之過程中，亦未就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入業績公告之未經審核備考財務資料僅供說明收購對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購於供說明用途所選定之較早日期已進行。因此，吾等不會就收購之實際結果會如呈列所述作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理準則以呈列直接歸因於收購之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎核數師之判斷，當中已考慮到核數師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之收購，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及

(c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之有關調整乃屬恰當。

此致

ESR Cayman Limited列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2022年3月24日