

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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 GROUP LIMITED**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1821)

### 盈利警告

本公告乃由 ESR Group Limited (「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」) 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」) 第 13.09(2) 條及香港法例第 571 章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」) 第 XIVA 部項下內幕消息條文 (定義見上市規則) 而作出。

本公司董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 謹此告知本公司的股東 (「股東」) 及潛在投資者，根據董事會目前可獲得的資料以及初步審閱本集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月未經審核綜合管理賬目，預期本集團在期內錄得約 2.10 億美元的淨虧損，相比之下，其於截至 2023 年 6 月 30 日止六個月則錄得淨利潤 3.139 億美元。預計利潤下降主要是歸因於本報告期內非現金資產價值重估以及缺少獎勵費收入所致，而兩者反映了當前市況。

然而，本集團的相關業務仍然穩健，董事會對本集團的持續策略性發展方向及核心營運盈利亦充滿信心。本集團將繼續透過其於 2023 年年報中列明的五大策略目標，為股東創造最大的長期價值：

1. 簡化及精簡業務；
2. 優化資產負債表；
3. 推動全面整合亞太區新經濟平台的正面協同效益；
4. 追求可持續收入增長和成本管理策略；及
5. 基金管理分部 EBITDA 增長。

預計利潤下降 (主要屬於非現金性質) 主要歸因於下文載列的下述因素，而所有該等因素乃：(i) 屬於採取與本集團策略目標 (如上所述) 一致的行動之結果或 (ii) 反映了本集團營運所在主要市場房地產發展階段的目前情況，因而未能反映本集團的核心營運盈利或預期中的長期表現。

### 與非核心資產出售及近期資產出售有關的虧損：

1. ARA US Hospitality Trust 撇賬：約 1.00 億美元，源自本集團出售在 ARA US Hospitality Trust 中所持權益，上述出售已於 2024 年 5 月 27 日簽訂協議，並且已於 2024 年 7 月 9 日完成。由於此乃出售非核心資產，以配合本集團簡化及精簡本集團業務，將發展重心投放於新經濟的策略，上述金額將作為截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的減值虧損而入賬，並將就業績簡報之目的進行調整，以便與去年同期進行同類比較。
2. 分佔聯營公司公允價值虧損：估計約 4,500 萬美元，乃因 Cromwell Property Group 的澳洲投資組合進行資產重估，以及出售 Cromwell Property Group 旗下歐洲基金管理平台及相關的共同投資所致，與 Cromwell Property Group 簡化其業務以過渡至輕資本基金管理模式之承諾一致。非現金性質的公允價值虧損與出售非核心資產的影響將就業績簡報之目的進行調整，以便與去年同期進行同類比較。

### 中國

1. 中國資產的公允價值虧損：約 6,000 萬美元，源自對中國境內三項資產負債表內資產重新進行估值。本公司已於早前宣佈，該等資產將透過公開募集基礎設施證券投資基金進行分拆而於上海證券交易所獨立上市（「**建議分拆**」）。相關機構已於 2024 年 6 月 21 日批准該等資產上市。此項重估工作乃就建議分拆而進行的調整。建議分拆是本集團為了優化其資產負債表所採取的多項措施（包括藉此方式等透過向 ESR 管理的公司出售資產）的核心部分，將提升其未來的經常性管理費收益。
2. 中國的公允價值收益較截至 2023 年 6 月 30 日止六個月有所下跌：約 1.25 億美元，涉及大中華區的資產，主要歸因於兩大主要因素所致。首先，華北地區的公允價值由於市場上竣工項目出現短期供過於求的情況而向下調整。其次，於 2023 年上半年，位於大上海和大灣區的三項優質物業於去年同期從開發物業過渡至竣工投資物業，重估價值因而錄得正值，令本集團在估值提升中受益。至於本財政年度，鑒於中國宏觀經濟形勢面臨挑戰，本公司並未錄得類似的公允價值收益，導致截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的公允價值收益下跌。

### 本報告期內缺少獎勵費收入

1. 缺少獎勵費收入：於截至 2023 年 6 月 30 日止六個月錄得 1.36 億美元的獎勵費收入。獎勵費是在本集團所管理的基金撥充資本或變現後確認的，並且以基金的過去表現為依據。因此，本集團的獎勵費收入隨着所管理的基金的生命周期以及房地產的發展階段而有所改變。誠如先前的盈利公告所強調，可能會有個別期間並無確認獎勵費收入，而本集團於截至 2024 年 6 月 30 日的六個月內亦並無錄得任何獎勵費收入。此反映了本集團旗下基金的生命周期以及整體房地產的發展階段當前所處的階段，而當上述兩項驅動因素按有利於本集團的方向發展時，預期獎勵費收入將會增加。

本公告中載列的資料乃基於董事會現時可得的資料作出初步評估後得出，該等資料並未經本公司的核數師審核或審查。股東及潛在投資者務請仔細閱讀本集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的中期業績公告，該公告預期將於 2024 年 8 月底前刊發。

茲提述(i)本公司根據香港《公司收購及合併守則》（「收購守則」）規則 3.7 於 2024 年 5 月 13 日刊發的公告（「規則 3.7 公告」）；及(ii)本公司分別於 2024 年 6 月 13 日、2024 年 7 月 12 日及 2024 年 8 月 12 日刊發的每月更新資料公告。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有規則 3.7 公告中所界定的相同涵義。

本公告中載列的盈利警告（「盈利警告」）構成收購守則規則 10 項下的盈利預測，並須按照收購守則規則 10.4 由本公司的財務顧問及核數師或會計師作出報告。鑒於上市規則第 13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第 XIVA 部項下適時披露內幕消息的規定，本公司須在可行情況下盡快發佈本公告，惟在此時間限制下，本公司在符合收購守則規則 10.4 所述報告規定時（在時間或其他方面）確實遭到實際困難。

根據收購守則規則 10.4 及《應用指引 2》，整份盈利警告連同本公司財務顧問（或獨立財務顧問）及核數師或會計師就盈利警告作出的報告須重複載於本公司下次發送予股東的文件（「股東文件」）內。然而，倘屬收購守則規則 10.9 範圍內及有關盈利警告的本集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的未經審核中期業績（「2024 年中期業績」）已於發送下一份股東文件前刊發，則收購守則規則 10.4 項下報告盈利警告的規定將不再適用。

**警告：股東及潛在投資者務請注意，盈利警告並未按照收購守則規則 10 的規定作出報告，且未達到收購守則規則 10 所規定的標準。因此，股東及潛在投資者在依賴盈利警告以評估指示性收購建議的利弊，以及指示性收購建議會否落實或最終會否完成時務請審慎行事。股東及潛在投資者於買賣本公司股份及／或其他證券時務請審慎行事。任何人士如對其應採取的行動有疑問，應該諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問之意見。**

承董事會命  
**ESR Group Limited**  
董事  
沈晉初

香港，2024 年 8 月 14 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、林惠璋先生、*Rajeev Veeravalli Kannan* 先生及 *Joanne Sarah McNamara* 女士；及獨立非執行董事 *Brett Harold Krause* 先生、*Simon James McDonald* 先生、劉京生女士及藍秀蓮女士。

本公司董事就本公告所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。