

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

**截至2024年6月30日止六個月
中期業績公告**

ESR Group 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2024年6月30日止六個月(「本期間」或「2024年上半年」) 的未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2023年6月30日止六個月(「2023年上半年」) 的比較數字。

財務摘要

	2024年 上半年 (未經審核) 千美元	2023年 上半年 (未經審核) 千美元	按年變動* %
主要財務表現			
收益	312,468	455,407	(31.4)
基金管理EBITDA ⁽ⁱ⁾	173,897	328,698	(47.1)
期內(虧損)/利潤	(208,968)	313,870	(166.6)
EBITDA ⁽ⁱⁱ⁾	(22,180)	537,448	(104.1)
經調整EBITDA ⁽ⁱⁱ⁾	131,949	549,729	(76.0)
PATMI ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(218,719)	288,965	(175.7)
經調整PATMI ⁽ⁱⁱ⁾	(57,904)	303,758	(119.1)
	於2024年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2023年 12月31日 (經審核) 千美元	按年變動 %
現金	1,064,404	1,001,568	6.3
債務淨額/資產總值(資產負債比率)	32.3%	30.7%	1.6百分點
	2024年 上半年 (未經審核) 千美元	2023年 上半年 (未經審核) 千美元	按年變動* %
按地區劃分的收益			
大中華區	87,746	81,227	8.0
日本	27,511	46,545	(40.9)
韓國	22,391	146,351	(84.7)
澳大利亞及新西蘭	75,803	80,751	(6.1)
東南亞	69,482	75,804	(8.3)
印度	5,775	5,272	9.5
歐洲	20,562	16,373	25.6
美國及其他	3,198	3,084	3.7
	312,468	455,407	

* 按年變動%指本年度上半年與去年上半年之比較。

(i) 指基金管理分部業績，不包括有關若干聯營公司的金融衍生資產公允價值變動。

(ii) EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標。EBITDA乃以稅前(虧損)/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及經調整PATMI的計算，請參閱第19至21頁的非國際財務報告準則計量。

(iii) PATMI指稅後及非控股權益後(虧損)/利潤。

營運摘要

下表概述於2024年6月30日本集團管理的資產管理規模及建築面積：

地區	管理費收入 相關資產管理 規模 ⁽ⁱ⁾	建築面積 ⁽ⁱⁱ⁾
	2024年6月30日 (十億美元)	2024年6月30日 (百萬平方米)
大中華區	20.2	14.9
日本及韓國	14.4	11.8
澳大利亞及新西蘭	15.1	10.3
印度及東南亞	15.8	9.7
亞太區	1.6	1.1
美國／歐洲	13.2	2.3
	<u>80.3</u>	<u>50.1</u>

(i) 管理費收入相關資產管理規模指(i)本集團所管理的私募基金及投資公司所持物業公允價值及(ii)上市不動產投資信託基金的評估賬面值之總和。

(ii) 不包括聯營公司的建築面積。

管理層討論及分析

業務回顧

除位列全球十大房地產投資管理公司外，ESR在2024年ANREV基金管理機構調查中名列亞太區最大房地產管理公司。這是ESR連續第二年獲此殊榮，有力證明其作為亞太區新經濟及數據中心領導者的能力。ESR的基金管理平台在亞太區主要市場上實現多元化，並獲得與頂尖投資者及全球主要租戶的強大合作夥伴關係支持。於2024年6月30日，管理費收入相關資產管理規模^{1、2}為800億美元，3年複合年增長率為52%。

利率高企大幅減慢亞太區及全球房地產交易活動，並影響資產價值重估。此情況亦推遲計劃出售及從基金收取獎勵費的時間，減慢資產負債表內資產的減持及非核心資產出售。

根據PERE³的數據，私人房地產界別於2024年上半年的集資額僅達590億美元，為自2012年以來上半年的最低集資額。資本合作夥伴活動淡靜不但影響集資額及核心交易需求，亦對部分市場的開發項目動工產生負面影響。然而，當利率恢復正常時，ESR繼續預期集資額將回升至歷史水平。

在中國，雖然ESR表現良好，於2024年上半年錄得續租及新租約超過250萬平方米，宏觀經濟持續疲軟仍對整體租賃需求產生巨大壓力，影響估值及迅速出售資產負債表內已竣工資產的能力。然而，由於市場新供應已受限制，管理層預期租賃將持續逐步恢復。

本集團2024年上半年總收益為3.12億美元，其中基金管理分部收益佔總收益超過80%。扣除獎勵費後的管理費收入及基金管理EBITDA維持穩定，扣除獎勵費後的管理費收入佔管理費收入相關資產管理規模約70個基點，而扣除獎勵費後的基金管理EBITDA利潤率則約為70%。2024年上半年基金管理EBITDA較去年同期有所下降，主要由於去年同期確認獎勵費1.36億美元。除較低的獎勵費外，EBITDA以及PATMI亦受到反映當前市況的非現金資產重估的重大影響。儘管受非現金資產價值重估的影響，本集團的基礎業務依然穩健。

¹ 基於2024年6月30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 PERE 2024年上半年集資報告

儘管面對艱難宏觀環境，ESR繼續專注以下關鍵業務重點並取得穩步進展：(i)優化資產負債表、(ii)簡化和精簡業務及(iii)全面整合ESR與LOGOS Property Group Limited (「LOGOS」)平台，以提升營運效率並為業務未來進一步增長奠定基礎。除此之外，本集團亦專注於數據中心及基建平台的發展，以滿足亞洲數據中心需求的預期激增，而人工智能的進步與持續數位轉型將推動此需求的成長。

在優化資產負債表方面，本集團預期將完成總值約7億美元的資產出售⁴，其中包括預期將於2024年底推出並完成的中航易商倉儲物流基礎設施REIT上市。在未來12至18個月，本集團以執行約15億美元(按資產總值計)的額外資產負債表內的資產出售為目標。

就精簡業務而言，本集團在非核心資產出售方面亦已取得重大進展，完成出售ARA私募基金⁵(待取得最終監管批准及達成相關先決條件)及亞騰美國酒店信託管理平台(已於2024年7月完成)將變現約3.35億美元。該等資產出售的所得款項淨額擬用於償還本集團借款。

於2024年7月21日及26日，ESR公佈在2025年1月限期前完成從LOGOS創始人⁶收購LOGOS剩餘股份。合併後的平台將鞏固ESR在亞太區新經濟的領導地位，擁有720億美元的新經濟資產管理規模，以及亞太區約131億美元的最大開發項目。統一平台亦將推動ESR成為澳大利亞及新西蘭最大新經濟管理公司⁷，其中包括作為未來關鍵成長動力的數據中心業務。此外，這亦將讓ESR成為所有東南亞主要市場的市場領導者，並鞏固其在韓國的市場領導地位。本集團全體持續的業務精簡後，目標是額外產生5,000萬美元的成本協同效應。

ESR的下一階段增長來自數據中心、基礎設施及其大規模多元化物流資產組合及開發項目。ESR自首次公開上市以來的開發項目已增長近四倍，於2024年6月30日達到約131億美元。開發項目逐漸專注於數據中心開發，佔2024年上半年開發項目動工的34%。

⁴ 包括以下各項：推出中航易商倉儲物流基礎設施REIT、逐步向人民幣收益基金出售種子物業組合及正在活躍執行階段的項目

⁵ 請參閱日期為2024年3月11日的公告，有關出售ARA私募基金業務的披露交易

⁶ 請參閱日期為2024年7月21日及26日的公告，有關收購LOGOS剩餘權益

⁷ 於調配已承諾資本之時

由於對數碼科技、雲端存儲及遙距工作的依賴日益增加及人工智能的崛起，預期對數據中心的需求將大幅增加。ESR已擴展超過2吉瓦的項目儲備，彰顯其強大數據中心容量。這情況令ESR處於有利位置從中獲益，成為區內主要參與者。ESR的多模式策略可使其為客戶在業務模式及服務提供方面提供定製解決方案，適應ESR各個營運所在市場的營運商需要及獨特性。此為我們與同行的關鍵區別。

本集團的基建平台專注於具有策略定位的行業，該等行業能夠隨著減碳、數碼化及其他主要因素增長及受惠。目前，其已籌集資本超過10億美元，並有多間國內可再生能源合資經營企業已開展營運。憑藉新經濟房地產業務中的現有優勢，本集團對ESR基建及可再生能源平台的成長潛力充滿信心。

基金管理：基金管理收益受穩定的管理費支持

受整體穩定的管理費支持，ESR集團於2024年上半年的基金管理分部收益（「管理費收入」）為2.54億美元。除獎勵費以外，管理費收入較去年同期下降5.0%乃主要由於日本及韓國的項目開發進度較慢且延誤所致。剔除匯率波動（尤其於日本及韓國）的影響，管理費收入較去年同期小幅下降2%。資產管理、投資管理及物業管理的核心資產經常性管理費收入較去年同期增長7%，突顯基金管理平台的韌性。相應地，扣除獎勵費後，基金管理EBITDA利潤率保持穩健於約70%。

ESR於2024年上半年集資23億美元。儘管業界連續第二年減少集資活動，是次集資仍較去年同期增加155%。此外，於過去12個月，本集團成功於各地區籌集及交易總值超過12億美元的核心資本，讓投資者可繼續投資及／或分配更多資金於亞太區新經濟。ESR非常感謝並珍視現有及新基金投資者的持續支持。

於2024年6月30日，本集團有大量未催繳資本237億美元⁸，可用於擴大管理費收入相關資產管理規模。資金在所有市場的部署以謹慎步伐進行。

⁸ 不包括ARA私募基金的3億美元未催繳資本

新經濟：前景穩健，惟中國及日本新增穩定資產需要更多時間

於2024年6月30日，本集團新經濟資產⁹於2024年6月30日的物業組合出租率為87% (94%，不包括中國內地)。日本及中國內地的新增穩定資產超過120萬平方米於上半年投入營運。在租戶需要更多時間承諾增加樓面面積或執行合併計劃的市場中，該等新增高質資產需要更多時間達至目標承諾出租率。撇除中國內地的物業及該等新增穩定資產的影響，物業組合的出租率為97%，仍然強勁。

於2024年上半年錄得續租及新租約約390萬平方米，較去年同期增長86%，加權平均租金增長率¹⁰約為10.7% (19.4%，不包括中國內地)。澳大利亞及韓國錄得最高租金增長率，增長率分別約為27.9%及24.0%，此仍緩解澳大利亞及韓國資產資本化率擴張的影響，惟加權平均租約到期日較長的資產除外。儘管中國的租賃狀況依然疲弱，但租約續期及替換的勢頭活躍。由於租戶在租賃方面尋求靈活性，且繼續以出租為優先，因此續租租金有所下調。於2024年6月30日，本集團新經濟資產組合的加權平均租約到期日按收入及面積計分別維持於約4.6年及4.0年。

開發活動以謹慎步伐進行，於2024年上半年的動工及竣工項目分別達13億美元及15億美元。開發項目動工的34%為數據中心項目，而就地區而言，26%項目位於澳大利亞及新西蘭、23%項目位於印度及東南亞，而17%項目則來自中國內地。本集團在評估目前中國任何新開發項目動工或新土地收購時仍保持謹慎態度。就開發項目竣工而言，71%項目來自澳大利亞、印度及東南亞，其次18%項目來自中國內地。剩餘項目則來自韓國。隨著本集團開展其開發策略以支持資產管理規模增長，開發儲備¹¹總建築面積繼續保持強勁，為2,310萬平方米。

⁹ 穩定新經濟資產，但不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司

¹⁰ 按各國的資產管理規模加權

¹¹ 包括於2024年6月30日的土地、開發中項目及諒解備忘錄

於2024年6月30日，ESR的131億美元開發項目中，27%位於澳大利亞及新西蘭、24%位於日本及韓國、15%位於印度及東南亞、11%位於香港、9%位於中國內地，而數據中心則上升至佔總數的14%。超過95%的開發項目由ESR所管理的基金撥資，符合ESR的輕資產策略。在本集團項目的健康需求及建築成本穩定的背景下，於2024年6月30日，目標開發利潤率提高至33.5%，預測成本收益率為6.7%。

資本管理：繼續專注資本循環

於2024年6月30日，本集團的資產負債比率為32.3%，加權平均債務到期日為4.0年。待ARA私募基金的出售完成及中航易商倉儲物流基礎設施REIT正式上市後，資本負債比率維持不變，約為30%。隨著管理層利用較低利率融資以再融資較昂貴的美元計價債務，加權平均利息成本由2023年上半年的5.6%進一步下降至4.9%。在預期降息的背景下，利率下降100個基點將導致每年利息開支減少約5,000萬美元。總借款的增加乃由於資產貸款再融資的時間溢出效應，該項再融資的貸款於6月底提取，早於7月初的還款。

本集團的流動資金狀況維持穩健。管理層正在執行交錯再融資，並計劃透過已承諾的25億美元可持續發展相關貸款安排償還2024年下半年到期的債務金額，並設有可增加額度至30億美元¹²的綠鞋選項。

在交易持續時間延長的這段時期，本集團繼續堅持以緩慢的步伐開展資本循環工作，但預料將隨美聯儲預期減息大幅加快。總值約10億美元的交易有待完成，另有20億美元的交易正在籌劃中。管理層繼續努力將其資產負債比率降至20%至30%的低位。

¹² 預期於2024財政年度年末完成

履行ESG承諾

本集團繼續致力進行其ESG工作，以為環境及社區帶來正面影響。於2024年上半年，ESG 2030發展藍圖於2023年5月推出，本集團在達成當中所載目標方面已取得重大進展。藍圖強調本集團在其ESG框架下三大關鍵支柱—「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」方面加強協同效應及加快長期可持續增長的工作。

本集團繼續提倡多元、平等及包容的工作場所，於2024年上半年的女性代表比例46.0%，較2023年上半年的45.4%增加0.6%。本集團亦與其合作夥伴及持份者合作，在營運所在社區推動社會影響，與其重點領域「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」一致。在本集團中，僱員於2024年上半年的社區外展活動進行近3,000小時的義工活動。

在環境方面，本集團仍然致力開發及維持可持續及高效樓宇，提升可持續發展建築認證及評級。於2024年上半年，我們已在各物業組合安裝148兆瓦屋頂太陽能發電裝機規模（較2023年上半年的112兆瓦增加32%）以及超過1,000個電動車充電站（較2023年上半年的809個增加24%），作為其轉型邁向低碳未來的一環。此外，本集團已竣工直接管理資產組合中45.8%已取得可持續發展建築認證及評級，包括LEED、WELL及NABERS。此較2023年的42.8%增長3%。為追求淨零碳，ESR的多個業務部門已制定減碳目標。例如，ESR數據中心已制定遠大的目標，在2040年實現其所有資數據中心資產100%使用可再生能源，中期目標是在2030年實現75%使用可再生能源。

根據企業管治表現支柱，本集團繼續因其ESG披露實踐方面持續備受認可。於2024年上半年，其ISS管治質量評分由第8名升至第1名，並於Sustainalytics ESG風險評級評以15.5分獲得了「低風險」評級。本集團亦於2024年7月呈交其首份聯合國負責任投資原則評估，展現其將負責任投資實踐融入業務的決心。

展望未來

根據世界經濟展望¹³，全球經濟增長前景平穩，惟影響貨幣政策決定的風險及不明朗因素仍然持續。

管理層將繼續推進其關鍵業務優先事項，實現可持續增長並最大化長期股東價值。簡化及精簡ESR業務為ESR下一階段的增長作好準備，讓本集團專注於加強新經濟開發及基金管理平台。

管理層樂觀地認為，未來12至18個月的前景將支持復甦，而預期短期利率下跌將在亞太區人工智能增長後帶來最大的市場催化劑。

利率下跌很可能支持資產價值反彈，從而支持退出基金並獲取獎勵費；其亦將支持開發項目動工的類似反彈，並成為實行資產負債表內資產出售及剩餘非核心出售的更強催化劑。隨著資本合作夥伴交易活動的增加，預期核心／核心增益及開發基金的集資將會增加，同時增加未催繳資本的使用，以促進管理費收入相關資產管理規模及管理費收入的增長。未來12個月，本集團亦預期將受益於已優化債務組合及減少的利息開支。

¹³ 世界經濟展望更新，2024年7月

財務回顧

本集團於2024年上半年錄得淨虧損2.090億美元，而於2023年上半年則錄得淨利潤3.139億美元。利潤減少主要由於2024年上半年的非現金資產價值重估及缺少獎勵費，反映當前市況。本集團的相關業務仍然穩健，且董事會對本集團的持續策略性發展方向及核心營運盈利充滿信心。

收益

本集團的收益由2023年上半年的4.554億美元減少31.4%至2024年上半年的3.125億美元，主要由於管理費較低所致，其由2023年上半年的4.029億美元減少37.0%至2024年上半年的2.537億美元。

管理費減少主要由於2023年上半年錄得獎勵費1.360億美元所致。獎勵費於本集團所管理基金撥充資本或變現後確認。因此，本集團的獎勵費收入隨著所管理基金的生命週期及房地產的發展階段而有所改變。誠如過往業績公告所強調，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週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。

扣除2023年上半年確認的獎勵費後，管理費下降5%，主要由於日本及韓國的項目開發進度較慢且延誤所致。然而，本集團的資產管理、投資管理及物業管理的經常性管理費收入較去年同期有所增長，突顯基金管理平台的韌性。剔除匯率波動(尤其於日本及韓國)的影響後，管理費收入較去年同期小幅下降2%。

建設收益由2023年上半年的1,260萬美元增加至2024年上半年的2,060萬美元，乃由於本集團繼續執行於2023年下半年開始的項目所致。銷售成本由2023年上半年的1,270萬美元相應增加至2024年上半年的2,720萬美元。

租金收入由2023年上半年3,670萬美元減少4.6%至2024年上半年3,500萬美元。此乃主要由於出售資產導致租金收入減少所致，被2023年竣工的資產所賺取的完整六個月租金收入所抵銷。

就地域而言，本集團2024年上半年收益的92%來自大中華區、日本、韓國、東南亞、印度、澳大利亞及新西蘭，而歐洲及美國則佔其餘8%。亞騰美國酒店信託出售(已於2024年7月完成)及ARA私募基金出售(預期將於下半年完成)後，本集團於2024年7月後在美國承受的風險為零。

PATMI及EBITDA

EBITDA由2023年上半年的利潤5.374億美元減少104.1%至2024年上半年的虧損2,220萬美元。PATMI由2023年上半年的利潤2.890億美元減少175.7%至2024年上半年的虧損2.187億美元。此乃由以下因素所推動，即2024年上半年的非核心出售或近期資產出售相關非現金調整及撇賬、負公允價值變動及缺少獎勵費所致。

其他收入及收益淨額由2023年上半年的2.148億美元減少至2024年上半年的840萬美元。本集團於2024年上半年錄得分佔合資經營企業及聯營公司虧損730萬美元，而2023年上半年則錄得分佔利潤7,840萬美元。該減少主要由於以下非現金項目所致：

與非核心資產出售及近期資產出售有關的虧損

1. 亞騰美國酒店信託(「**USHT**」)撇賬：本集團出售在USHT管理人及單位所產生的9,740萬美元，其協議於2024年5月27日訂立，並已於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，上述金額將作為持作出售資產減值虧損而入賬，並將根據非國際財務報告準則計量調整，以與2023年上半年的數據進行同類對比。
2. 分佔聯營公司公允價值虧損：估計約4,460萬美元，乃因Cromwell Property Group(「**Cromwell**」)的澳大利亞投資組合進行資產重估，以及出售Cromwell旗下歐洲基金管理平台及相關的共同投資所致，與Cromwell簡化其業務以過渡至輕資本基金管理模式的承諾一致。非現金性質的公允價值虧損與出售非核心資產的影響將根據非國際財務報告準則計量調整，以與2023年上半年的數據進行同類對比。

中國

中國內地資產相關負公允價值變動包括：

1. 將出售至中航易商倉儲物流基礎設施REIT的三項中國資產負債表內資產的重估虧損為6,000萬美元。ESR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」)。相關監管機構已於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. 公允價值因兩大主要因素下跌1.255億美元。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年上本年的公允價值收益下跌。

融資成本由2023年上半年的1.588億美元減少3.2%至2024年上半年的1.536億美元。於2024年6月，由於本集團繼續以較低利率再融資其借款，本集團的加權平均利息成本由2023年12月的5.3%下跌至4.9%。

行政開支由2023年上半年的2.045億美元增加57.3%至2024年上半年的3.217億美元，乃主要由於上文所述USHT非核心資產出售的持作出售資產減值9,740萬美元所致。

分部業績

基金管理分部業績由2023年上半年的3.287億美元減少1.593億美元或48.5%至2024年上半年的1.694億美元，主要由於上文所述缺少獎勵費收入所致。儘管如此，扣除獎勵費後的管理費收入及基金管理EBITDA仍然穩建，利潤率維持於70%前後。

投資分部於2024年上半年錄得虧損1.609億美元，而2023年上半年則錄得溢利1.202億美元。此乃主要由於將出售至中航易商倉儲物流基礎設施REIT的三項中國資產負債表內資產的重估虧損6,000萬美元、華北資產的公允價值下調、分佔Cromwell的公允價值虧損4,460萬美元及上述USHT非核心資產出售的持作出售資產減值9,740萬美元。剔除Cromwell的減值及公允價值虧損的影響後，投資分部的虧損將為1,890萬美元。

新經濟開發分部業績由2023年上半年1.477億美元減少73.3%至2024年上半年3,940萬美元。該減少主要由於上述2024年上半年本集團中國資產的公允價值減少所致。

資產

資產總值由2023年12月31日的162億美元輕微變動至2024年6月30日的159億美元。主要變動詳述如下。

投資物業減少10.5%至2024年6月30日的29億美元(2023年12月31日：32億美元)。減少主要來自截至2024年6月將價值2.823億美元的物業重新分類為持作出售資產、出售總值1.140億美元的資產及中國的若干物業估值下調。有關減少被本期間的開發中物業項目增加所抵銷。

於2024年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資減少至33億美元(2023年12月31日：34億美元)，主要由於上述中國內地資產相關負公允價值變動、分佔Cromwell公允價值虧損以及撇賬及重新分類USHT至持作出售資產所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產減少19.0%或1.991億美元至2024年6月30日的8.513億美元，主要歸因於按市值計值虧損9,150萬美元，該虧損主要來自本集團的有報價投資；以及將與出售ARA私募基金相關的1.216億美元重新分類為持作出售資產。

由於USHT及ARA私募基金的非核心資產出售，商譽及其他無形資產由2023年12月31日的48億美元減少至2024年6月30日的46億美元，符合本集團的關鍵業務優先事項，包括精簡及簡化業務並重新聚焦新經濟。

於2024年6月30日，貿易應收款項減少31.4%至3.654億美元(2023年12月31日：5.329億美元)，原因是2024年上半年收回50%的應收獎勵費。

分類為持作出售的出售組別資產(扣除負債)由6,060萬美元大幅增加至6.757億美元，乃由於若干投資物業重新分類為近期持作出售資產以及上述USHT及ARA私募基金重新分類所致。

負債

於2024年6月30日銀行貸款及其他借款總額增至62億美元(2023年12月31日：60億美元)。該增加乃由於資產貸款再融資的時間溢出效應，該項再融資的貸款於2024年6月底提取，早於7月初的還款。

債務淨額保持不變，為51億美元，而2023年12月31日則為50億美元，於2024年6月30日的債務淨額佔資產總值比率為32.3%。於2024年6月30日，本集團有現金結餘11億美元，主要以美元、人民幣、新加坡元、日圓、韓圓、澳元及港元計值。受可持續發展掛鈎貸款額度25億美元(設有可增至30億美元的綠鞋選項)支持，本集團的流動資金狀況維持穩健。該融資預期將於年底完成。

本集團持續專注其資本循環策略並計劃償還借款以降低本集團的資產負債比率。其定期檢討其債務到期狀況及在到期前再度融資，確保維持資金穩健的資產負債狀況。

於2024年6月30日，本集團10%的借款為固定利率借款，其餘90%為浮動利率借款。於2024年6月30日，本集團的加權平均債務到期日約為4年(2023年12月31日：5年)。

於2024年6月30日，本集團及本公司均無任何重大或然負債。

權益總額

於2024年6月30日的權益總額維持相對穩定，由於2023年12月31日的87億美元微跌至81億美元。主要因素包括2024年上半年的虧損2.090億美元、本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的未變現按市值計值公允價值虧損9,150萬美元及因美元兌本地貨幣匯率升值導致產生分佔本集團合資經營企業及聯營公司未變現貨幣匯兌虧損1.160億美元。

此外，於2024年6月30日的權益總額乃經扣除截至2023年12月31日止年度的末期股息6,740萬美元及已回購股份合共7,220萬美元。

本集團透過於項目及企業層面使用各種貨幣的自然對沖來管理及盡量降低其外匯風險；其繼續於適當時評估使用金融衍生工具以管理其外匯風險。

報告日期後事項

收購於LOGOS Property Group Limited的餘下權益及LOGOS創始人整合收購的更多最新資料

茲提述本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關收購ARA Asset Management Limited（「ARA」，連同其附屬公司，「ARA集團」），據此，本公司收購LOGOS Property Group Limited（「LOGOS」）的間接86.4%權益，LOGOS餘下的13.6%權益（「LOGOS創始人權益」）由三位LOGOS創始人John Edward Marsh先生、Trent Alexander Iliffe先生及Stephen Hawkins先生（統稱「LOGOS創始人」）持有。於2024年7月21日及2024年7月26日，本公司已於2024年6月20日完成收購Stephen Hawkins先生持有的部分LOGOS創始人權益；及於2024年7月25日與（其中包括）John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生訂立股份購買協議，據此，本公司同意收購John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生持有的其餘LOGOS創始人權益，代價將由(a)就Trent Alexander Iliffe先生而言，現金代價及(b)就John Edward Marsh先生而言，現金代價及依據股東在2024年5月31日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行的入賬列為繳足的新股份償付。因此，於2024年8月13日，32,074,310股股份已配發及發行予John Edward Marsh先生作為部分代價。截至本公告日期，收購LOGOS創始人權益已完成及LOGOS由本公司間接全資擁有。

茲提述本公司日期為2024年7月26日的公告（「該公告」），內容有關收購LOGOS創始人權益涉及根據一般授權發行新股份（「LOGOS創始人整合收購」）。各份股份購買協議（定義見該公告）與各LOGOS創始人分別磋商，且該等股份購買協議並非互為條件。已從信譽良好的投資銀行取得估值，確保代價與現行市場範圍一致。完成該等股份購買協議後，John Edward Marsh先生將繼續留任本集團擔任新職務，而Trent Alexander Iliffe先生將繼續在一段時間內以顧問身份協助過渡工作。

出售亞騰美國酒店信託

ARA於2024年5月27日訂立股份購買協議，以出售ARA Trust Management (USH) Pte. Ltd. (「**USHT REIT**管理人」)的全部已發行股份。

ARA Real Estate Investors 23 Pte. Ltd. (「**ARA RE23**」)訂立股份買賣協議，以出售亞騰美國酒店信託 (「**ARA H-Trust**」)的110,200,640份合訂證券 (ARA H-Trust的合訂證券下稱「**合訂證券**」)，佔於2024年5月27日的已發行合訂證券總數約19.0%。

ARA及ARA RE23均為本集團的全資附屬公司。兩項交易已於2024年7月9日完成。

非國際財務報告準則計量

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活動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。

經調整EBITDA

下表載列經調整EBITDA的對賬：

	2024年 上半年 千美元	2023年 上半年 千美元
稅前(虧損)/利潤	(188,955)	372,631
加/(減)：		
折舊及攤銷	27,682	23,016
融資成本	153,640	158,789
利息收入	(14,547)	(16,988)
EBITDA^(a)	(22,180)	537,448
加/(減)：		
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	4,532	—
持作出售資產減值 ^(c)	97,411	—
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的公允價值虧損 ^(d)	44,589	—
股份酬金開支 ^(e)	5,759	12,281
指示性收購建議相關交易成本 ^(g)	1,838	—
經調整EBITDA	131,949	549,729
減：		
投資物業公允價值變動 ^(h)	29,744	(115,307)
經調整EBITDA(減投資物業公允價值變動)	161,693	434,422

經調整PATMI

下表載列經調整PATMI的對賬：

	2024年 上半年 千美元	2023年 上半年 千美元
PATMI	(218,719)	288,965
加／(減)：		
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷 (扣除稅項) ^{(f)(ii)}	9,358	9,306
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	4,532	—
持作出售資產減值 ^(c)	97,411	—
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的公允價值虧損 ^(d)	44,589	—
股份酬金開支(與ARA有關) ^{(f)(i)}	3,087	5,487
指示性收購建議相關交易成本 ^(g)	1,838	—
經調整PATMI	(57,904)	303,758

經調整項目的說明

- (a) EBITDA乃以稅前(虧損)／利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。呈列EBITDA乃由於本集團認為其可用於釐定本集團財務狀況及過往提供投資回報的能力的計量。
- (b) 金融衍生資產公允價值變動與本集團附屬公司訂立的認沽期權協議的公允價值變動產生的收益／虧損有關，該協議以協定底價出售其於聯營公司的投資。公允價值為資本性質的非經營性項目，與本集團的經營活動並無直接關係。
- (c) 計入「行政開支」的持作出售資產減值，指USHT相關非核心資產出售撇賬。

- (d) 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的公允價值虧損(為非現金性質)及非核心資產出售。因此，其進行調整以更好地反映相關經營活動。
- (e) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。
- (f) 於2022年1月20日，本公司完成收購ARA。就收購而言，本集團調整以下與經營活動並無直接關係的項目：
 - (i) 與ARA有關的股份酬金開支，指根據本公司的長期激勵計劃授出的股份激勵，其作為收購的一部分產生；及
 - (ii) 計入「行政開支」的與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項)指已確認的非現金及非經營性質的管理權。因此，其與本集團特定期內的營運業績並無直接關係。
- (g) 誠如2024年5月13日所公佈，本公司收到由一個投資者財團就本公司可能進行的私有化(倘進行私有化，則有可能導致本公司取消在聯交所的上市地位)而作出的不具約束力的有條件收購建議(「指示性收購建議」)。截至2024年6月30日止期間，本公司已就指示性收購建議產生交易成本。交易成本為非經營性項目，與本集團的經營活動並無直接關係。
- (h) 投資物業公允價值變動指非現金性質的公允價值變動，因而從EBITDA中調整。

流動資金及資本資源

	於2024年 6月30日 千美元	於2023年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
– 即期	1,194,316	899,884
– 非即期	4,996,747	5,079,669
	<u>6,191,063</u>	<u>5,979,553</u>
銀行貸款及其他借款 — 總計	6,191,063	5,979,553
減：現金及銀行結餘	(1,064,404)	(1,001,568)
	<u>5,126,659</u>	<u>4,977,985</u>
債務淨額	5,126,659	4,977,985
資產總值	15,859,054	16,191,075
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	<u>32.3%</u>	<u>30.7%</u>
權益總額	8,090,256	8,728,754
債務淨額對權益比率	<u>63.4%</u>	<u>57.0%</u>

中期簡明綜合損益及其他全面收入表
截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
收益	3、4	312,468	455,407
銷售成本		<u>(27,194)</u>	<u>(12,684)</u>
毛利		285,274	442,723
其他收入及收益淨額	4	8,370	214,796
行政開支		(321,705)	(204,481)
融資成本	6	(153,640)	(158,789)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		<u>(7,254)</u>	<u>78,382</u>
稅前(虧損)/利潤		(188,955)	372,631
所得稅開支	5	<u>(20,013)</u>	<u>(58,761)</u>
期內(虧損)/利潤		<u><u>(208,968)</u></u>	<u><u>313,870</u></u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(218,719)	288,965
非控股權益		<u>9,751</u>	<u>24,905</u>
		<u><u>(208,968)</u></u>	<u><u>313,870</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本			
期內(虧損)/利潤	8	<u><u>(0.05)美元</u></u>	<u><u>0.06美元</u></u>
攤薄			
期內(虧損)/利潤	8	<u><u>(0.05)美元</u></u>	<u><u>0.06美元</u></u>

中期簡明綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
期內(虧損)/利潤	<u>(208,968)</u>	<u>313,870</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	(7,918)	(61,576)
對沖之影響	6,392	(3,538)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	<u>(115,243)</u>	<u>(71,394)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損	<u>(116,769)</u>	<u>(136,508)</u>
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的 金融資產之公允價值變動	(91,508)	(48,176)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備	<u>65</u>	<u>4,071</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損	<u>(91,443)</u>	<u>(44,105)</u>
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	<u>(208,212)</u>	<u>(180,613)</u>
期內全面(虧損)/收入總額	<u>(417,180)</u>	<u>133,257</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(419,528)	118,378
非控股權益	<u>2,348</u>	<u>14,879</u>
	<u>(417,180)</u>	<u>133,257</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

		2024年 6月30日 (未經審核) 千美元	2023年 12月31日 (經審核) 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		55,144	51,536
使用權資產		32,252	29,356
於合資經營企業及聯營公司的投資		3,308,541	3,381,555
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		764,300	802,820
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產		851,325	1,050,442
投資物業	9	2,865,245	3,201,372
商譽		3,350,594	3,469,442
其他無形資產		1,199,952	1,302,936
其他非流動資產		377,333	362,291
遞延稅項資產		83,186	88,870
		<u>12,887,872</u>	<u>13,740,620</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	365,429	532,861
預付款項、其他應收款項及其他資產		498,477	564,954
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		38,452	34,494
現金及銀行結餘		1,064,404	1,001,568
		<u>1,966,762</u>	<u>2,133,877</u>
分類為持作出售之出售組別資產		<u>1,004,420</u>	<u>316,578</u>
流動資產總值		<u>2,971,182</u>	<u>2,450,455</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	1,194,316	899,884
租賃負債		11,358	11,367
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	557,380	360,709
應付或然代價		7,458	6,746
應付所得稅		86,253	95,543
		<u>1,856,765</u>	<u>1,374,249</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<u>328,764</u>	<u>255,977</u>
流動負債總額		<u>2,185,529</u>	<u>1,630,226</u>
流動資產淨值		<u>785,653</u>	<u>820,229</u>
資產總值減流動負債(下頁續)		<u>13,673,525</u>	<u>14,560,849</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2024年6月30日

		2024年 6月30日 (未經審核) 千美元	2023年 12月31日 (經審核) 千美元
資產總值減流動負債(續)		<u>13,673,525</u>	<u>14,560,849</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		538,528	580,838
銀行貸款及其他借款	12	4,996,747	5,079,669
租賃負債		23,449	20,590
應付或然代價		6,485	11,664
其他非流動負債		<u>18,060</u>	<u>139,334</u>
非流動負債總額		<u>5,583,269</u>	<u>5,832,095</u>
資產淨值		<u><u>8,090,256</u></u>	<u><u>8,728,754</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		4,213	4,280
永久資本證券		742,878	742,866
其他儲備		<u>7,016,689</u>	<u>7,663,366</u>
非控股權益		<u>7,763,780</u>	<u>8,410,512</u>
		<u>326,476</u>	<u>318,242</u>
權益總額		<u><u>8,090,256</u></u>	<u><u>8,728,754</u></u>

中期簡明綜合現金流量表
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
經營活動所得現金流量		
稅前(虧損)/利潤	(188,955)	372,631
就下列各項調整：		
其他無形資產攤銷	17,343	13,855
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及 金融負債賬面值變動	17,416	(140)
金融衍生資產公允價值變動	4,532	-
持作出售資產公允價值變動	5,429	(3,495)
物業、廠房及設備的折舊	3,019	3,211
使用權資產折舊	7,320	5,950
股息收入	(41,667)	(52,694)
已竣工投資物業公允價值虧損/(收益)	60,615	(3,908)
在建投資物業公允價值收益	(30,871)	(111,399)
融資成本	153,640	158,789
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	-	(64)
出售投資物業之收益	-	(13,650)
出售附屬公司之收益	(5,373)	(199)
出售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	-	(1,853)
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(44)	47
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	2,905	-
持作出售資產減值	97,411	-
貿易應收款項減值及呆壞賬撇銷	1,351	-
利息收入	(14,547)	(16,988)
出售持作出售資產之虧損	-	441
單位已收/應收管理費	(21,613)	(20,319)
其他收入	-	(1,373)
股份酬金開支	5,759	12,281
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額	7,254	(78,382)
	80,924	262,741
貿易應收款項減少/(增加)	142,749	(141,953)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加	(7,912)	(27,444)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少	(25,403)	(12,598)
經營所得現金流量	190,358	80,746

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
經營所得現金流量(續)		
已付所得稅	(28,777)	(60,645)
已收來自以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的股息收入	1,540	910
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	931
經營活動所得現金流量淨額	163,121	21,942
投資活動所得現金流量		
收購附屬公司	—	(25,442)
添置投資物業	(170,008)	(180,938)
添置其他無形資產	(425)	(576)
添置物業、廠房及設備	(8,416)	(5,235)
向關聯方及合資經營企業墊款	(22,551)	(14,585)
向合資經營企業及聯營公司注資	(140,515)	(396,444)
向以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產注資	(19,565)	(94,017)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 注資	(30,954)	(38,795)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金 融資產的資本贖回	2,513	736
出售持作出售資產	1,015	—
出售合資經營企業及聯營公司權益	—	30,654
出售投資物業	—	33,168
出售附屬公司	153,590	2,132
出售以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	72	—
出售物業、廠房及設備	255	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 分派	14,165	17,943
合資經營企業及聯營公司的分派	44,629	45,687
到期日超過三個月的無抵押定期存款解除／(增加)	250	(1,285)
有報價的金融資產的股息收入	25,593	31,282
無報價金融資產的股息收入	12,777	19,957

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
投資活動所得現金流量(續)		
已收利息	6,905	12,522
於其他投資的投資	(1,444)	(5,781)
向第三方提供的貸款	-	(10,344)
支付應付或然代價	(3,895)	-
收購土地使用權的預付款項	(18,119)	(38,934)
向本公司董事提供貸款的還款	2,400	-
	<u>(151,728)</u>	<u>(618,295)</u>
投資活動所用現金流量淨額		
	<u>(151,728)</u>	<u>(618,295)</u>
融資活動所得現金流量		
收購非控股權益	(8,999)	(3,961)
非控股權益資本注資	4,932	5,413
已抵押銀行存款及受限制現金結餘變動	4,688	(4,254)
已付永久資本證券持有人的分派	(20,815)	(20,646)
分派予非控股權益的股息	-	(1,075)
分派予股東股息	(67,375)	(69,886)
已付銀行貸款及其他借款利息	(149,770)	(155,233)
租賃付款的本金部分	(7,589)	(6,482)
銀行貸款及其他借款所得款項	593,175	829,312
償還銀行貸款及其他借款	(112,168)	(497,407)
已購回股份	(78,085)	(67,996)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	-	2,912
	<u>157,994</u>	<u>10,697</u>
融資活動所得現金淨額	<u>157,994</u>	<u>10,697</u>

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>169,387</u>	<u>(585,656)</u>
期初之現金及現金等價物	924,938	1,717,672
匯率變動影響的淨額	<u>(45,677)</u>	<u>(66,139)</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>1,048,648</u></u>	<u><u>1,065,877</u></u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,064,404	1,126,130
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	64,773	31,410
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(3,600)	(1,285)
已抵押銀行存款	(176)	(2,902)
受限制銀行結餘	<u>(76,753)</u>	<u>(87,476)</u>
中期簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	<u><u>1,048,648</u></u>	<u><u>1,065,877</u></u>

綜合財務報表附註

1. 公司資料

ESR Group Limited (「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Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。本公司的總部及香港主要營業地點地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2期2905-06室。

本集團主要於亞太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2024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、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債以及金融衍生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。持作出售之非流動資產及持作出售之組別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2023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16號修訂本	於售後回租中的租賃負債
《國際會計準則》第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 (「2020年修訂本」)
《國際會計準則》第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債 (「2022年修訂本」)
《國際會計準則》第7號及	供應商融資安排
《國際財務報告準則》第7號修訂本	

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

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作夥伴管理資產，從中賺取管理費收入。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) 新經濟開發分部透過開發、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。分部業績基於可呈報分部的利潤／虧損(即計量持續經營之經調整稅前利潤／虧損)評估。持續經營之經調整稅前利潤／虧損與本集團持續經營之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、股份酬金開支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前市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2024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	新經濟開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	38,242	253,656	20,570	312,468
- 分部間銷售	-	6,514	-	6,514
	38,242	260,170	20,570	318,982
對賬：				
剔除分部間銷售	-	(6,514)	-	(6,514)
持續經營收益	38,242	253,656	20,570	312,468
經營開支	(19,021)	(96,363)	(31,621) [#]	(147,005)
投資物業公允價值(虧損)/收益	(60,615)	-	30,871	(29,744)
股息收入	41,667	-	-	41,667
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	(18,965)	(17)	1,566	(17,416)
持作出售資產公允價值變動	-	-	(5,429)	(5,429)
金融衍生資產公允價值變動	-	(4,532)	-	(4,532)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損 淨額	(44,840)	16,621	20,965	(7,254)
出售附屬公司之收益	-	-	5,373	5,373
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	-	-	(2,905)	(2,905)
持作出售資產減值	(97,411)	-	-	(97,411)
分部業績	<u>(160,943)</u>	<u>169,365</u>	<u>39,390</u>	<u>47,812</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(27,682)
外匯虧損				(4,681)
利息收入				14,547
融資成本				(153,640)
股份酬金開支				(5,759)
其他未分配收益				3,906
企業及其他未分配開支				(63,458)
持續經營之稅前虧損				<u>(188,955)</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷				(27,682)
資本開支*				207,914
於合資經營企業及聯營公司的投資				<u>3,308,541</u>

[#] 包括建設成本15,539,000美元

3. 經營分部資料(續)

	截至2023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	新經濟開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	39,849	402,932	12,626	455,407
- 分部間銷售	-	5,939	-	5,939
	39,849	408,871	12,626	461,346
對賬：				
剔除分部間銷售	-	(5,939)	-	(5,939)
持續經營收益	39,849	402,932	12,626	455,407
經營開支	(12,893)	(91,350)	(22,258) [#]	(126,501)
投資物業公允價值收益	3,908	-	111,399	115,307
股息收入	51,505	1,189	-	52,694
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	(7,891)	(24)	8,055	140
持作出售資產公允價值變動	3,339	-	156	3,495
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損 淨額	42,742	14,580	21,060	78,382
出售附屬公司之收益/(虧損)	-	(2)	201	199
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之 收益	-	-	64	64
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	69	-	1,784	1,853
出售投資物業之收益	-	-	13,650	13,650
出售持作出售資產之虧損	(441)	-	-	(441)
其他收入	-	1,373	1,000	2,373
分部業績	<u>120,187</u>	<u>328,698</u>	<u>147,737</u>	<u>596,622</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(23,016)
外匯收益				3,029
利息收入				16,988
融資成本				(158,789)
股份酬金開支				(12,281)
其他未分配收益				5,449
企業及其他未分配開支				(55,371)
持續經營之稅前利潤				<u>372,631</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷				(23,016)
資本開支*				176,539
於合資經營企業及聯營公司的投資				<u>3,292,677</u>

[#] 包括建設成本2,699,000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

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	千美元	千美元
大中華區	87,746	81,227
日本	27,511	46,545
韓國	22,391	146,351
澳大利亞及新西蘭	75,803	80,751
東南亞	69,482	75,804
印度	5,775	5,272
歐洲	20,562	16,373
美國及其他	3,198	3,084
	<u>312,468</u>	<u>455,407</u>

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

由於截至2024年6月30日止財政期間概無來自單一客戶的銷售收益佔本集團收益超過10%，概無根據國際財務報告準則第8號營運分部呈列主要客戶資料(2023年6月30日：76,713,000美元來自基金管理分部)。

4. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	千美元	千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	34,998	36,695
管理費	253,656	402,932
建設收入	20,570	12,626
太陽能收入	3,244	3,154
	<u>312,468</u>	<u>455,407</u>

4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(a) 收益(續)

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	千美元	千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	34,998	36,695
在特定時間點確認		
管理費	25,540	46,025
在一段時間內確認		
管理費	228,116	356,907
建設收入	20,570	12,626
太陽能收入	3,244	3,154
	<u>312,468</u>	<u>455,407</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	千美元	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	(17,416)	140
持作出售資產公允價值變動	(5,429)	3,495
金融衍生資產公允價值變動	(4,532)	-
股息收入	41,667	52,694
外匯收益	-	3,029
已竣工投資物業公允價值(虧損)/收益	(60,615)	3,908
在建投資物業公允價值收益	30,871	111,399
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	-	1,853
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	-	64
出售投資物業之收益	-	13,650
出售附屬公司之收益	5,373	199
出售持作出售資產之虧損	-	(441)
利息收入	14,547	16,988
其他	3,904	7,818
	<u>8,370</u>	<u>214,796</u>

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
即期稅項	24,737	26,511
遞延稅項	(4,724)	32,250
	<u>20,013</u>	<u>58,761</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	156,312	147,186
其他借款利息開支	1,208	980
債券利息開支	6,843	8,693
可換股債券利息開支	–	2,603
可換股債券應計利息(附註(i))	–	5,289
租賃負債利息開支	845	850
	<u>165,208</u>	<u>165,601</u>
減：資本化利息	(11,568)	(6,812)
	<u>153,640</u>	<u>158,789</u>

附註：

(i) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。

7. 股息

於2024年3月21日，董事會就截至2023年12月31日止財政年度宣派末期股息每股普通股12.5港仙(2022年：截至2022年12月31日止財政年度之末期股息每股普通股12.5港仙)，相當於約67,375,000美元(2022年末期股息：69,886,000美元)。

本公司於截至2024年6月30日止六個月派付末期股息67,375,000美元(2023年6月30日：69,886,000美元)。

董事會不建議就截至2024年12月31日止財政年度上半年宣派任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：截至2023年12月31日止財政年度中期股息每股普通股12.5港仙，總額達69,744,000美元)。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利根據本公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤，除以期內已發行普通股的加權平均數目計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
(虧損)/盈利：		
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(218,719)	288,965
已付附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派	<u>(13,506)</u>	<u>(13,546)</u>
用於計算每股基本盈利的(虧損)/利潤	<u><u>(232,225)</u></u>	<u><u>275,419</u></u>
用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數 (千股)	<u><u>4,226,905</u></u>	<u><u>4,403,420</u></u>
每股基本(虧損)/盈利(美元)	<u><u>(0.05)</u></u>	<u><u>0.06</u></u>
每股攤薄(虧損)/盈利(美元)	<u><u>(0.05)</u></u>	<u><u>0.06</u></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2023年1月1日	1,260,119	2,062,113	3,322,232
添置	2,686	317,391	320,077
出售附屬公司	(134,042)	(332,826)	(466,868)
出售	—	(42,836)	(42,836)
投資物業之公允價值變動	(1,787)	189,509	187,722
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	870,080	(870,080)	—
重新分類為持作出售之出售組別資產	—	(3,233)	(3,233)
匯兌調整	(34,236)	(81,486)	(115,722)
	<u>1,962,820</u>	<u>1,238,552</u>	<u>3,201,372</u>
於2023年12月31日(經審核)及2024年1月1日			
添置	—	197,035	197,035
出售附屬公司	(37,263)	(76,714)	(113,977)
投資物業之公允價值變動	(60,615)	30,871	(29,744)
重新分類為持作出售之出售組別資產	(60,347)	(221,910)	(282,257)
匯兌調整	(39,261)	(67,923)	(107,184)
	<u>1,765,334</u>	<u>1,099,911</u>	<u>2,865,245</u>
於2024年6月30日(未經審核)			

10. 貿易應收款項

於2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應收款項根據發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2023年 12月31日 (經審核) 千美元
90日內	332,086	510,818
91至180日	12,750	6,347
超過180日	20,593	15,696
總計	<u>365,429</u>	<u>532,861</u>

11. 貿易應付款項

於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2023年 12月31日 (經審核) 千美元
30日內	16,358	11,939
31至60日	1,017	156
超過60日	835	1,586
總計	<u>18,210</u>	<u>13,681</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	實際利率	(未經審核)	實際利率	(經審核)
	(%)	千美元	(%)	千美元
即期				
銀行貸款 – 有抵押	1.77–9.15	303,138	1.77–9.90	111,904
銀行貸款 – 無抵押	3.55–7.66	718,685	3.55–7.67	720,913
其他借款 – 無抵押	10.00	6,603	10.00	6,714
債券 – 無抵押	5.10	165,890	4.15	60,353
		<u>1,194,316</u>		<u>899,884</u>
非即期				
銀行貸款 – 有抵押	0.62–9.60	1,174,227	0.62–9.90	1,221,658
銀行貸款 – 無抵押	0.78–8.16	3,635,918	0.66–8.17	3,480,574
債券 – 無抵押	1.16–1.68	186,602	1.16–5.10	377,437
		<u>4,996,747</u>		<u>5,079,669</u>
		<u>6,191,063</u>		<u>5,979,553</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2024年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2023年 12月31日 (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	1,021,823	832,817
第二年	493,065	364,595
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,842,891	3,940,737
五年以上	474,189	396,900
	<u>5,831,968</u>	<u>5,535,049</u>
應償還債券及其他借款		
一年內	172,493	67,067
第二年	–	168,745
第三至第五年(包括首尾兩年)	124,249	138,889
五年以上	62,353	69,803
	<u>359,095</u>	<u>444,504</u>
	<u><u>6,191,063</u></u>	<u><u>5,979,553</u></u>

中期股息

中期股息

董事會決定不建議就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息。然而，董事會將審視應否於董事會會議上就本公司截至2024年12月31日止財政年度的年度業績宣派末期股息。

已就截至2023年6月30日止六個月宣派中期股息每股12.5港仙，即合共約5.47億港元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

股份購回

本公司董事已根據股東於2023年6月7日及2024年5月31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有關決議案通過日期已發行股份總數最多10%。

截至2024年6月30日止六個月，本公司已根據購回授權購回合共55,126,800股股份，佔於2024年6月30日已發行股份約1.31%，代價約為5.628億港元(約7,200萬美元，不包括交易成本)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券(續)

月份	購回股份 數目	每股購買價		總代價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2024年1月	37,416,600	11.16	9.64	392.4
2024年2月	<u>17,710,200</u>	10.38	9.02	<u>170.4</u>
總計	<u><u>55,126,800</u></u>			<u><u>562.8</u></u>

於本公告日期，於截至2024年6月30日止六個月購回的55,126,800股股份已被註銷。

股份購回將由本公司以現有可用現金撥付。

受託人根據長期獎勵計劃購回股份

於截至2024年6月30日止六個月，本公司於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)的受託人根據長期獎勵計劃規則及信貸契據，於聯交所購買合共2,475,000股股份，總代價約為260萬美元(約2,060萬港元，不包括交易成本)。

除上文所披露者外，於截至2024年6月30日止六個月，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。於截至2024年6月30日止六個月及於2024年6月30日，本公司並無亦未曾持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

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2024年6月30日止六個月整個期間內已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則第2部的適用守則條文準則，並遵守該等適用守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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2024年6月30日止六個月任期期間已就證券交易遵守該守則所載的規定標準。請參閱本公司日期為2024年3月20日的公告，內容有關Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生在上市規則附錄C3第C.14段所定義的特殊情況下買賣本公司股份。

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會，並根據上市規則訂明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會由Simon James McDonald先生（審核委員會主席）、Brett Harold Krause先生及藍秀蓮女士組成，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本公司截至2024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2024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

本公司之核數師安永會計師事務所已同意本公告所載本集團截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合損益及其他全面收入表、中期簡明綜合財務狀況表、中期簡明綜合現金流量表及其相關附註的數字與本集團本期間的中期簡明綜合財務報表所載金額核對一致。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簡明綜合財務報表。

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D2所規定之全部資料的截至2024年6月30日止六個月中期報告，將於適當時間應要求寄發予本公司的股東，並將於該等網站可供查閱。

承董事會命
ESR Group Limited
董事
沈晉初

香港，2024年8月21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。