

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12月31日止財政年度未經審核綜合管理賬目，預計本集團在期內錄得約7.30億美元的淨虧損，相比之下，其於截至2023年12月31日止前一年度則錄得經審核綜合淨利潤2.68億美元。

預計利潤下降主要歸因於截至2024年12月31日止財政年度對資產及項目進行重估導致出現按市值計值虧損(均屬非現金性質)與獎勵費及交易費用下降所致。相關因素載於下文，主要為本集團的房地產權益受到過去幾年在宏觀經濟方面所累積的嚴峻不利因素的負面影響，以及為符合本集團的戰略業務優先事項而採取的公司行動之結果。

由於本集團的資產管理、投資管理及物業管理等核心資產經常性管理費收入持續增長，本集團的相關業務基本保持穩定。然而，由於本集團繼續在波動且充滿不確定性的環境中經營業務，因而影響了其截至2024年12月31日止財政年度的盈利能力。本年度的估計虧損淨值主要是由該等宏觀經濟不利因素導致非現金項目變動所致，並不能反映本集團所預期的長期表現。

與非核心資產出售及近期資產出售有關的非現金虧損：

1. 非核心資產出售相關的按市值計值虧損：源自本集團出售在ARA US Hospitality Trust中所持權益的約1.00億美元撇賬。本集團已於2024年7月9日完成出售此非核心平台，以符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12月31日止財政年度的減值虧損而入賬，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. 分估聯營公司公允價值虧損及投資相關的按市值計值虧損：本集團分估來自Cromwell Property Group公允價值虧損為約6,500萬美元。這主要源自其澳洲投資組合進行資產重估與出售其歐洲基金管理平台及相關的共同投資所致（後者與其簡化自身業務以過渡至輕資本基金管理模式的承諾一致）。本集團已將其於Cromwell Property Group持有的權益確認為非核心投資，並將該項投資已重新分類為持作出售資產。因此，其在Cromwell Property Group的投資賬面價值已按截至2024年12月31日止的市價進行重估。故此，本集團預期於截至2024年12月31日止財政年度就投資成本確認約1.48億美元的減值損失。上述金額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。

資產負債表上所持資產的重估損失及公允價值收益下跌

1. 資產負債表上三項已出售資產的重估損失：為配合本集團透過向ESR管理的公司出售資產以優化其資產負債表，從而增加其管理費收入相關資產管理規模及經常性管理費收入來源所作出的舉措，本公司出售了三項資產以形成中航易商倉儲物流基礎設施REIT的初始投資組合，而中航易商倉儲物流基礎設施REIT已於2025年1月24日在上海證券交易所成功上市。因此，約1.06億美元的重估損失（即上市組合的公允市值與本集團資產負債表賬面值兩者的差額）將於截至2024年12月31日止的財政年度中確認。

2. **中國內地尚未穩定的物業按市值計值錄得跌幅**：按市價計值的跌幅共計為約3.20億美元，主要與中國某些新竣工的物業有關。由於2024年的需求疲弱，該等資產需要更長時間才能達到目標出租率及租金水平。該等資產的公允價值將因此於2024年從上一年度的估值水平向下調整(在此期間，當物業從開發物業過渡至已竣工投資物業時，估值曾經有所增加)。

本報告期內獎勵費及交易費用均有所下降

1. **獎勵費減少**：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。目前預期本年度的獎勵費將較上一年度減少約1.80億美元。
2. **交易費用減少**：與以往年度的交易水平相比，本集團於2024年開展交易活動的步伐顯著放緩。

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將於2025年3月底前刊發有關本集團截至2024年12月31日止財政年度的業績公告。

茲提述(i)MEGA BidCo(「**要約人**」)與本公司根據香港公司收購及合併守則(「**收購守則**」)規則3.5於2024年12月4日刊發的聯合公告(「**規則3.5公告**」)；及(ii)要約人與本公司於2025年1月8日、2025年2月7日及2025年3月7日聯合刊發的更新公告。除文義另有指明外，本公告所用詞彙與規則3.5公告所界定者具有相同涵義。

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範圍內及與盈利警告有關的本集團截至2024年12月31日止財政年度的經審核年度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收購建議的利弊，以及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，2025年3月20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；非執行董事Jeffrey David Perlman先生、Charles Alexander Portes先生、Rajeev Veeravalli Kannan先生及Joanne Sarah McNamara女士；主席兼獨立非執行董事Brett Harold Krause先生；及獨立非執行董事Simon James McDonald先生及藍秀蓮女士。

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。