

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12月31日止年度
年度業績公告**

ESR Group Limited (「本公司」或「ESR」) 董事會 (分別為「董事會」及「董事」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「ESR集團」) 截至2024年12月31日止年度 (「本年度」或「2024財政年度」) 的綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度 (「2023財政年度」) 的比較數字。

財務摘要

	2024年 千美元	2023年 千美元	按年變動* %
主要財務表現			
收益	638,987	871,326	(26.7)
基金管理EBITDA ⁽ⁱ⁾	277,470	578,828	(52.1)
年度(虧損)/利潤	(726,310)	268,056	(371.0)
EBITDA ⁽ⁱⁱ⁾	(415,563)	724,597	(157.4)
經調整EBITDA ⁽ⁱⁱ⁾	(79,624)	885,331	(109.0)
PATMI ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(699,810)	230,849	(403.1)
經調整PATMI ⁽ⁱⁱ⁾	(359,533)	400,338	(189.8)
現金	913,979	1,001,568	(8.7)
債務淨額/資產總值(資產負債比率)	35.3%	30.7%	4.6百分點
	2024年 千美元	2023年 千美元	按年變動* %
按地區劃分的收益			
大中華區	171,471	166,323	3.1
日本	57,915	82,103	(29.5)
韓國	49,206	201,831	(75.6)
澳大利亞及新西蘭	160,950	209,884	(23.3)
東南亞	139,639	155,412	(10.1)
印度	9,832	12,400	(20.7)
歐洲	45,130	35,893	25.7
其他	4,844	7,480	(35.2)
	<u>638,987</u>	<u>871,326</u>	

* 按年變動%指本年度與去年之比較。

(i) 指基金管理分部業績，但不包括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14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12月31日本集團管理的管理費收入相關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12月31日 (十億美元)	2024年12月31日 (百萬平方米)
大中華區	17.0	15.5
日本及韓國	12.6	10.3
澳大利亞及新西蘭	13.6	9.6
印度及東南亞	14.0	7.8
亞太區	1.8	1.3
美國／歐洲	12.4	2.0
	<u>71.4</u>	<u>46.5</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，(ii)上市不動產投資信託基金的評估賬面值及(iii)不包括聯營公司之總和。

(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

ESR集團在亞太區管理一個多元化基金管理平台，於2024年12月31日的管理費收入相關資產管理規模^{1、2}達714億美元。作為一流的亞太區基金管理公司及新經濟領袖，其為亞太區最大的不動產管理公司³及被視為全球十大地產投資管理公司之一。

由於本集團繼續在波動及不明朗的環境下經營，以實現其策略性業務重點，其不動產權益已受到過去數年累積的持續不利因素，包括地緣政治緊張局勢加劇及隨之而來的經濟風險、降息幅度有限及中國內地經濟復甦緩慢等等所帶來的負面影響。開發項目動工率及核心交易活動不溫不火、資金退出延遲及基金獎勵費下跌、資產公允價值負向變動(包括非核心資產及近期資產出售產生的非現金虧損)以及資本循環速度低於歷史平均水平，均對本集團於2024財政年度的盈利能力造成影響。

在宏觀不利因素的影響下，管理層繼續執行並實現本集團的戰略及業務優先事項。自2024年1月起至今，已完成約11億美元的資產出售，包括向ESR長期管理的投資公司出售資產，例如於2025年1月24日在上海證券交易所上市的中航易商倉儲物流REIT。儘管集資環境艱難，本集團集資額仍達54億美元，包括於澳大利亞、韓國、日本、中國內地及新加坡撥充資本。

推動長期可持續增長及股東價值仍是本集團的重點。為配合數碼化及去碳化的有利結構性趨勢，本集團持續努力精簡業務，進一步將新經濟管理費收入相關資產管理規模的比例增加至佔本集團管理費收入相關資產管理規模約60%。與此同時，於完成收購Logos Property Group Limited (「LOGOS」) 創辦人股份後，深度整合ESR營運平台的工作已取得重大進展。作為一個由高績效團隊組成並秉承合作、持續改進及創新文化的統一集團，本集團致力於實現盈利能力及企業價值、資產負債表優化、卓越營運及企業公民責任等領域的企業方針。

¹ 基於2024年12月31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。所報告數據714億美元乃於完成出售ARA私募基金、亞騰美國酒店信託管理人及亞騰美國酒店信託中的權益後得出。

³ 2024年ANREV基金管理機構調查

擴大ESR數據中心平台及其基礎設施平台的產品交付、營運規模、儲備及資本增長為本集團的重要增長目標。ESR與CloudHQ已成立合資經營企業，共同開發及營運一個位於日本大阪南港北的耗資20億美元的130兆瓦⁴超大規模數據中心園區，分三期開發及營運。第一期超大規模數據中心資產ESR Cosmosquare OS1數據中心的核心及外殼於2024年8月落成，突顯本集團的營運執行能力，並強調其作為區內市場合作夥伴開發世界級解決方案及園區的承諾。這項發展項目為本集團數據中心策略的一環，以在亞太區的主要市場建立575兆瓦的數據中心及超過2吉瓦的土地及項目儲備。

本集團的資本管理及流動資金進一步加強，並取得25億美元的可持續發展掛鈎貸款，為東南亞房地產行業於2024年最大的貸款之一。透過於2023財政年度及2024財政年度進行成本較低的再融資，以及由於基本利率普遍下跌，本集團於2024財政年度的債務組合加權平均利息成本下跌60個基點至4.7%。

受惠於資產管理、投資管理及物業管理的經常性核心資產管理費收入持續增長，本集團的相關業務基本保持穩健。ESR集團於2024財政年度錄得總收益6.39億美元，其中基金管理分部收益貢獻總收益超過75%。基金管理EBITDA與去年同比減少，原因是2024財政年度並無獎勵費，而去年則確認1.82億美元。年內，EBITDA及相應的PATMI因非核心資產出售的按市價計值虧損，以及非現金性質的資產及項目重估而受重大影響。2024財政年度的虧損淨額主要是由上述宏觀經濟不利因素導致的非現金變動以及為配合本集團策略性業務重點而進行的企業行動所推動，因此，虧損並不反映本集團的預期長遠表現。

基金管理：儘管面臨市場挑戰，經常性核心資產管理費收入仍見同比增長

ESR集團於2024財政年度錄得基金管理分部收益（「管理費收入」）4.98億美元。儘管估值面臨下調壓力，來自資產管理、投資管理及物業管理的經常性核心資產管理費收入同比增長約6.6%。然而，本集團交易活動的步伐於2024財政年度顯著放慢，因此交易費同比減少。除獎勵費較低外，亞太區貨幣兌美元疲弱所產生的外匯換算影響亦是造成差異的原因。

在業界集資乏力的背景下，2024年下半年的集資額達31億美元，2024財政年度總集資額達54億美元。新經濟集資表現強勁，達42億美元，同比上升53%。除了為本集團的核心及開發基金委託項目籌集資金外，本集團亦於韓國成立首個房地產信貸投資平台，投資額達3.25億美元，把握當地信貸市場緊縮及投資者興趣濃厚的機遇。

於2024年12月31日，本集團有大量未催繳資本223億美元可用於進一步擴大管理費收入相關資產管理規模。

新經濟：穩定出租率受租賃活動活躍支持；開發項目仍然雄厚

於2024年12月31日，本集團新經濟資產⁵的物業組合出租率維持於87% (95%，不包括中國內地)，加權平均租約到期日按收入及面積計分別約為4.4年及3.8年。年內中國內地及日本有約200萬平方米新增穩定資產組合投入營運，而該等資產有足夠助跑距離，將隨時間推移逐步達致目標出租率。

2024財政年度錄得續租及新租約約800萬平方米，較2023財政年度有所增加。加權平均租金增長率⁶約為12.6% (21.2%，不包括中國內地)，因為澳大利亞及新西蘭及韓國錄得強勁正面回報，分別約為26.0%及27.9%。中國內地租約續期及替換勢頭持續，而由於在持續疲弱租賃環境下保持出租率為優先考量，故續租租金繼續下調。

於2024年12月31日，本集團管理的新經濟管理費相關資產管理規模約為426億美元，其亞太區最大規模的開發項目之一持續增長，約達114億美元。其中29%位於日本及韓國、22%位於澳大利亞及新西蘭、13%位於印度及東南亞、13%位於香港、7%位於中國內地，而數據中心則上升至佔總數的16%。

⁵ 穩定新經濟資產；不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司

⁶ 按各個國家的資產管理規模加權

開發活動中，於2024財政年度的動工及竣工項目總額分別達18億美元及36億美元。開發項目動工的23%為數據中心項目，而就地區而言，29%項目位於澳大利亞、28%項目位於中國內地、15%項目位於印度及東南亞，而5%則來自日本。就開發項目竣工而言，47%來自澳大利亞、26%來自中國內地、隨後20%來自印度及東南亞，以及7%來自日本及韓國。開發儲備⁷總建築面積繼續保持強勁，約為2,070萬平方米。

資本管理：等待資本循環活動回升的催化劑

於2024年12月31日，本集團的現金結餘及已承諾貸款融資總額約為40億美元，加權平均債務到期日為5.0年。25億美元的可持續發展掛鉤貸款擬主要用於本集團於2025財政年度及2026財政年度的再融資及資本需求。

自2024年1月至今完成約11億美元的資本循環後，27億美元的資產負債表資產及非核心資產出售被指定於其後出售。該等交易須加快步伐以釋放資本按計劃償還債務，並進一步強化本集團的財務狀況。

實現我們的2024 財政年度重點

ESR集團繼續努力為環境與社區創造正面影響。在2024財政年度，本集團在2023年5月推出的ESG 2030發展藍圖中訂立的目標取得了重大進展。該發展藍圖強調本集團致力於利用協同效應，推動ESG框架下三大支柱的可持續增長—「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」。

本集團繼續提倡多元、平等及包容的工作場所，2024財政年度的女性代表比例約為47%，較2023財政年度同比⁸增加1%。安全仍然是本集團對工作場所安全承諾的首要重點，除了在韓國獲得新的ISO 45001職業健康與安全認證外，2024財政年度的ESR員工死亡人數為零。本集團亦與持份者合作，在其營運業務所在的社區推動與其三大社會影響重點領域相一致的社會影響工作。在2024財政年度，僱員支援當地社區的義工時數超過4,500小時。

⁷ 包括於2024年12月31日的土地、開發中項目及諒解備忘錄

⁸ 同比指同期相比，不包括資產出售。

在環保方面，本集團繼續致力於可持續及高效的營運，以邁向低碳和可適應氣候的未來。在2024財政年度，本集團的物業組合已安裝約154兆瓦屋頂太陽能發電容量及約800個電動車充電站，分別較2023財政年度同比⁸增加38%及32%。本集團亦有約42%的已落成直接管理資產組合獲得可持續建築認證及評級，如LEED、WELL及NABERS，按同比⁸基準與去年進行比較。

根據企業管治表現支柱，本集團繼續以其負責任的投資實踐以及透明的披露和匯報備受認可。在2024財政年度，本集團分別在ISS ESG質量評分的「管治」部分獲得第一個雙位數、在「社會」及「環境」部分獲得第一個及第二個雙位數，以及在ISS ESG企業評級的「首要」地位和「C」等級下獲得第三個雙位數。本集團在Sustainalytics ESG風險評級中保持「低風險」評級，並獲得其他ESG榮譽。本集團在聯合國負責任投資原則的首次評估中，在三個核心模塊中均獲得四顆星的殊榮，顯示本集團對負責任投資實踐的承諾和在可持續融資方面的領導地位，而至今已在11項可持續發展掛鈎貸款中取得總值70億美元的貸款。

展望未來

於2024年12月4日⁹，由喜達屋資本集團、Sixth Street及SSW Partners領導的財團（「財團」）與ESR發出聯合公告，有關財團建議根據公司法第86條以協議安排方式私有化ESR，並撤回ESR股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的上市地位（合稱「建議」）。於本公告日期，一名獨立財務顧問已獲委任以逐步達成日期為2024年12月4日的聯合公告所載的所述先決條件及條件。

根據《世界經濟展望》¹⁰，全球經濟增長的近期展望呈現不同路徑，而增長的中期風險則傾向於下行。儘管如此，本集團已作充足準備，透過其物流房地產、數據中心及基礎設施平台把握下一階段的增長。作為*One ESR*，管理層將繼續堅持所述業務重點及增長策略，並堅定不移地專注於提供長期的可持續價值。

⁸ 同比指同期相比，不包括資產出售。

⁹ 請參閱建議之相關公告及文件，<https://www.consortiumproposalannouncements.com/>

¹⁰ 《世界經濟展望》2025年1月更新

財務回顧

本集團於2024財政年度錄得淨虧損7.263億美元，而於2023財政年度則錄得淨利潤2.681億美元。利潤減少主要由於資產公允價值負向變動(包括產生自非核心及近期資產出售的非現金重估)；以及由於本集團持續在波動及不確定的環境下經營，2024財政年度的獎勵費及以交易費下降。受惠於資產管理、投資管理及物業管理的經常性核心資產管理費收入持續增長，本集團的相關業務基本保持穩健。

收益

本集團的收益由2023財政年度的8.713億美元減少26.7%至2024財政年度的6.39億美元，主要由於管理費較低所致，其由2023財政年度的7.367億美元減少32.4%至2024財政年度的4.978億美元。

管理費減少主要由於獎勵費減少所致，而2023財政年度錄得獎勵費1.823億美元。獎勵費於本集團所管理基金撥充資本或變現後按基金的過往表現確認。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。此外，本集團交易活動的步伐於2024財政年度顯著放慢，因此交易費同比減少。

扣除2023財政年度確認的獎勵費後，管理費下降10.2%。然而，本集團的資產管理、投資管理及物業管理的經常性核心資產管理費同比增長6.6%，突顯基金管理平台的韌性。

建設收益由2023財政年度的5,630萬美元增加至2024財政年度的6,580萬美元。

租金收入由2023財政年度的7,200萬美元減少7.1%至2024財政年度的6,690萬美元。此乃主要由於出售資產導致租金收入減少所致。

就地域而言，本集團2024財政年度收益的92.2%來自大中華區、日本、韓國、東南亞、印度、澳大利亞及新西蘭，而歐洲及美國則大致佔其餘7.8%。貢獻來自美國收益的亞騰美國酒店信託及ARA私募基金已分別於2024年7月及2024年10月完成出售。

PATMI及EBITDA

EBITDA由2023財政年度的利潤7.246億美元減少157.4%至2024財政年度的虧損4.156億美元。PATMI由2023財政年度的利潤2.308億美元減少403.1%至2024財政年度的虧損6.998億美元。該等減少乃主要由於對資產及項目進行重估，導致出現非現金按市值計值虧損(包括產生自非核心資產及近期資產出售的非現金虧損)，以及資本循環速度低於正常水平導致對本集團2024財政年度的盈利能力造成影響。

其他收入及收益由2023財政年度的收益淨額3.765億美元減少至2024財政年度的虧損淨額2.579億美元。此外，本集團的分佔合資經營企業及聯營公司虧損由2023財政年度的2,040萬美元增加至2024財政年度的3,760萬美元。該等虧損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非現金虧損

1. 亞騰美國酒店信託(「**USHT**」)撇賬：本集團出售在USHT管理人及單位的權益所產生的9,740萬美元。此非核心平台的資產出售已於2024年7月9日完成，與本集團簡化及精簡本集團業務以將發展重心投放於新經濟的策略一致。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財政年度的數據進行同類對比。
2. 分佔公允價值虧損及按市值計值虧損：約6,530萬美元為本集團分佔Cromwell Property Group(「**Cromwell**」)的公允價值虧損。此乃主要產生自對其投資組合進行資產價值重估以及出售其旗下歐洲基金管理平台及相關的共同投資所致。本集團已將其在Cromwell持有的權益確認為非核心投資，並將該項投資重新分類為持作出售資產。因此，其在Cromwell的投資賬面值已按於2024年12月31日的市價進行重估。故此，已就投資成本確認約1.477億美元的減值虧損。上述金額將根據非國際財務報告準則計量調整，以與2023財政年度的數據進行同類對比。

資產負債表上所持資產的重估虧損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虧損：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REIT的初始投資組合，而中航易商倉儲物流REIT已於2025年1月24日在上海證券交易所成功上市。因此，約1.061億美元的重估虧損(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)已確認。
2. 中國內地尚未穩定的物業按市值計值錄得跌幅：與中國內地若干新竣工物業相關的公允價值負向變動共計約3.224億美元。鑑於實現該等資產的出租率及租金水平穩定需時較長，其公允價值於2024年從上一年度的估值水平向下調整。

融資成本由2023財政年度的3.129億美元稍微增加0.4%至2024財政年度的3.141億美元，乃由於總借款由2023年12月31日的60億美元輕微增加至2024年12月31日的61億美元所致。這主要由於延遲收取於2024年12月底及2025年1月完成的資本循環交易所得款項淨額所致。然而，本集團的債務組合的加權平均利息成本由2023年12月的5.3%減少60個基點至2024年12月底的4.7%。

行政開支由2023財政年度的4.605億美元增加51.3%至2024財政年度的6.967億美元，乃主要由於上文所述USHT非核心資產出售減值9,740萬美元及本集團於Cromwell的投資減值1.477億美元所致。

分部業績

於2024財政年度，本集團錄得基金管理分部收益4.978億美元，經常性核心資產管理費收入同比增長約6.6%。然而，本集團於2024財政年度的交易活動減少，導致交易費有所減少。此外，本年度並無確認獎勵費收入，而2023財政年度則為1.823億美元。亞太區貨幣兌美元疲弱亦對業績造成影響。因此，基金管理分部業績由2023財政年度的5.747億美元減少3.027億美元或52.7%至2024財政年度的2.72億美元。

投資分部於2024財政年度錄得虧損5.601億美元，而2023財政年度則錄得利潤3,410萬美元。該虧損乃主要由於出售予中航易商倉儲物流REIT作為初始投資組合的資產負債表內三項中國內地資產的重估虧損1.061億美元；於中國內地的其他中國資產的公允價值下調3.224億美元；分佔Cromwell的公允價值虧損6,530萬美元；Cromwell的持作出售資產減值1.477億美元；及USHT非核心資產出售的虧損9,740萬美元。剔除Cromwell的公允價值虧損以及與Cromwell及USHT相關的減值後，投資分部的虧損將為2.497億美元。

新經濟開發分部業績由2023財政年度的2.598億美元減少96.5%至2024財政年度的900萬美元，乃主要由於上述若干中國內地資產的公允價值下調所致。

資產

本集團的資產總值由2023年12月31日的162億美元減少至2024年12月31日的148億美元。主要變動詳述如下：

投資物業減少26.7%至2024年12月31日的23億美元(2023年12月31日：32億美元)。減少主要歸因於上文所述的出售至中航易商倉儲物流REIT的資產負債表內三項中國內地資產、出售日本若干開發中物業，以及中國內地的若干物業估值下調。有關減少被2024財政年度的開發中物業項目增加所抵銷。

於2024年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資減少8.9%至31億美元(2023年12月31日：34億美元)，主要由於上述中國內地資產相關公允價值負向變動、重新分類Cromwell至持作出售資產，以及USHT的撇賬所致。有關減少部份被中航易商倉儲物流REIT(入賬為一間聯營公司)成功上市所抵銷。

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14.2%或1.487億美元至2024年12月31日的9.018億美元，主要歸因於出售ARA私募基金所致。

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12月31日的45億美元，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。

貿易應收款項從2023年12月31日的5.329億美元減少至2024年12月31日的3.358億美元，原因是收取應收獎勵費，加上2024財政年度並無應計獎勵費。

分類為持作出售之出售組別資產(扣除負債)由6,060萬美元增加至2.498億美元，乃由於上述將Cromwell重新分類為持作出售資產。

於2024年12月31日，本集團的現金結餘為9億美元，主要以美元、人民幣、新加坡元、日圓、韓圓、澳元及港元計值。

負債

於2024年12月31日，銀行貸款及其他借款總額輕微增加至61億美元，而2023年12月31日則為60億美元，主要是由於延遲收取資本循環交易所得款項淨額。隨著獲得25億美元的可持續發展掛鈎貸款，本集團的資本管理及流動資金獲進一步加強。

於2024年12月31日，本集團的現金結餘及已承諾貸款融資總額約為40億美元，加權平均債務到期日為5.0年。根據已提取的總債務計算，加權平均債務到期日為3.3年(2023年12月31日：5.2年)。於2024年12月31日，本集團17%的借款乃按固定利率計息，而其餘83%的借款則按浮動利率計息。

於2024年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

權益總額

權益總額由2023年12月31日的87億美元下跌至2024年12月31日的75億美元。該下跌乃主要受年度虧損淨額7.263億美元以及因美元兌本地貨幣匯率升值導致本集團海外業務的未變現貨幣換算虧損(包括本集團分佔合資經營企業及聯營公司的有關虧損)所影響。

此外，於2024年12月31日的權益總額反映2023財政年度的末期股息減少6,740萬美元及回購股份合共7,220萬美元。

本集團透過於項目及企業層面按本地貨幣計值的借款管理及盡量降低其外匯風險(自然對沖)，繼而減低貨幣匯率波動的影響。本集團亦會繼續於適當時評估使用金融衍生工具以進一步管理該等風險。

報告日期後事項

完成建議透過公開募集基礎設施證券投資基金分拆物流資產於上海證券交易所獨立上市

茲提述ESR Group Limited日期為2022年12月13日、2023年3月6日、2023年12月1日、2024年6月21日、2024年11月29日、2024年12月10日及2025年1月24日的公告(「該等公告」)，內容有關根據國家發改委及中國證監會推出之試點計劃，透過公開募集基礎設施證券投資基金將位於中國江蘇省崑山市之三個高標準物流項目江蘇富萊德崑山物流園一期，二期和三期於上海證券交易所潛在上市。除文義另有所指外，本節所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。建議交易的所有先決條件均已獲達成，而建議交易已於2025年1月24日完成。證券投資基金已於2025年1月24日上午九時三十分在上海證券交易所上市，股份代號為508078。

緊接基金單位認購及建議交易完成後，本公司透過證券投資基金實際持有項目公司的41%股權，項目公司不再為本公司附屬公司，且終止於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

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 千美元	2023年 千美元
稅前(虧損)/利潤	(747,011)	394,238
加/(減)：		
折舊及攤銷	50,287	50,343
融資成本	314,090	312,901
利息收入	(32,929)	(32,885)
EBITDA^(a)	(415,563)	724,597
加/(減)：		
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	5,516	4,146
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	-	29,167
持作出售資產減值 ^(d)		
— Cromwell ^(d)	147,731	-
— USHT ^(e)	97,411	-
分佔Cromwell相關的公允價值虧損 ^(d)	65,295	108,243
股份酬金開支 ^(f)	15,151	19,178
與建議私有化有關的交易成本 ^(g)	4,835	-
經調整EBITDA	(79,624)	885,331
加/(減)：		
投資物業公允價值變動 ⁽ⁱ⁾	312,076	(187,722)
經調整EBITDA (剔除投資物業公允價值變動)	232,452	697,609

經調整PATMI

下表載列經調整PATMI的對賬：

	2024年 千美元	2023年 千美元
PATMI	(699,810)	230,849
加／(減)：		
與收購ARA有關的無形資產有關的攤銷 (扣除稅項) ^{(h)(i)}	14,406	18,767
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	5,516	4,146
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	—	29,167
持作出售資產減值 ^(d)		
— Cromwell ^(d)	147,731	—
— USHT ^(c)	97,411	—
分佔Cromwell相關的公允價值虧損 ^(d)	65,295	108,243
與ARA有關股份酬金開支 ^{(h)(ii)}	5,083	9,166
與建議私有化有關的交易成本 ^(g)	4,835	—
經調整PATMI	<u>(359,533)</u>	<u>400,338</u>

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) 金融衍生資產的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虧損有關，該協議以協定底價出售其於一間聯營公司的投資。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」的商譽及其他無形資產減值，指非核心業務的商譽及信託管理權減值。

- (d) 於2024財政年度，分佔估計來自Cromwell澳大利亞投資組合資產重估以及出售Cromwell歐洲基金管理平台及相關共同投資的公允價值虧損約為6,530萬美元，與Cromwell簡化業務以過渡至輕資本基金管理模式的承諾一致。於2023財政年度，分佔與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相關的公允價值虧損。

於2024財政年度，本集團已將其於Cromwell持有的權益確認為非核心投資，並將該項投資重新分類為持作出售資產。因此，其在Cromwell的投資賬面值已按於2024年12月31日的市價進行重估，並確認約1.477億美元的減值虧損且計入「行政開支」。因此，該等減值虧損已進行調整以更好地反映本集團的相關經營活動。

- (e) 撇賬產生自本集團於2024年7月9日出售在USHT的權益的非核心資產，與本集團簡化及精簡本集團業務以將發展重心投放於新經濟的策略一致。持作出售資產減值計入「行政開支」。
- (f) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。
- (g) 茲提述(i) MEGA BidCo與本公司根據香港公司收購及合併守則第3.5條於2024年12月4日聯合刊發之公告(「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日聯合刊發之更新公告，內容有關本公司可能進行私有化(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)(「建議私有化」)。截至2024年12月31日止年度，本公司已就建議私有化產生交易成本。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) 於2022年1月20日，本公司完成收購ESR Asset Management Limited(前稱ARA Asset Management Limited)(「ARA」，連同其附屬公司統稱「ARA集團」)。就收購事項而言，本集團調整以下與經營活動並無直接關係的項目：
- (i) 計入「行政開支」的與收購ARA有關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；及

- (ii) 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，其作為收購事項的一部分產生。
- (i) 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 12月31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	626,209	899,884
— 非即期	5,522,113	5,079,669
銀行貸款及其他借款 — 總計	6,148,322	5,979,553
減：現金及銀行結餘	(913,979)	(1,001,568)
債務淨額	5,234,343	4,977,985
資產總值	14,822,964	16,191,075
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	35.3%	30.7%
權益總額	7,451,640	8,728,754
債務淨額對權益比率	70.2%	57.0%

綜合損益及其他全面收入表
截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千美元	2023年 千美元
收益	3, 4	638,987	871,326
銷售成本		<u>(79,700)</u>	<u>(59,796)</u>
毛利		559,287	811,530
其他收入及(虧損)／收益淨額	4	(257,909)	376,476
行政開支		(696,710)	(460,498)
融資成本	6	(314,090)	(312,901)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		<u>(37,589)</u>	<u>(20,369)</u>
稅前(虧損)／利潤		(747,011)	394,238
所得稅抵免／(開支)	5	<u>20,701</u>	<u>(126,182)</u>
年度(虧損)／利潤		<u><u>(726,310)</u></u>	<u><u>268,056</u></u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(699,810)	230,849
非控股權益		<u>(26,500)</u>	<u>37,207</u>
		<u><u>(726,310)</u></u>	<u><u>268,056</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利			
基本			
年度(虧損)／利潤	8	<u><u>(0.17)美元</u></u>	<u><u>0.05美元</u></u>
攤薄			
年度(虧損)／利潤	8	<u><u>(0.17)美元</u></u>	<u><u>0.05美元</u></u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千美元	2023年 千美元
年度(虧損)/利潤		<u>(726,310)</u>	<u>268,056</u>
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		(119,425)	(58,545)
對沖之影響		8,322	(4,977)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		<u>(164,201)</u>	<u>(58,144)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		<u>(275,304)</u>	<u>(121,666)</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		(102,058)	(86,251)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		<u>65</u>	<u>1,881</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額		<u>(101,993)</u>	<u>(84,370)</u>
年度其他全面虧損(已扣除稅項)		<u>(377,297)</u>	<u>(206,036)</u>
年度全面(虧損)/收入總額		<u>(1,103,607)</u>	<u>62,020</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(1,063,029)	34,047
非控股權益		<u>(40,578)</u>	<u>27,973</u>
		<u>(1,103,607)</u>	<u>62,020</u>

綜合財務狀況表
於2024年12月31日

	附註	於2024年 12月31日 千美元	於2023年 12月31日 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		69,936	51,536
使用權資產		37,703	29,356
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的 金融資產		3,080,997	3,381,555
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產		783,614	802,820
投資物業	9	901,785	1,050,442
商譽		2,346,059	3,201,372
其他無形資產		3,350,314	3,469,442
其他非流動資產		1,187,355	1,302,936
遞延稅項資產		400,196	362,291
		84,135	88,870
非流動資產總值		<u>12,242,094</u>	<u>13,740,620</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	335,839	532,861
預付款項、其他應收款項及其他資產 以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		755,492	564,954
現金及銀行結餘		56,222	34,494
		913,979	1,001,568
分類為持作出售之出售組別資產		2,061,532	2,133,877
		519,338	316,578
流動資產總值		<u>2,580,870</u>	<u>2,450,455</u>

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	於2024年 12月31日 千美元	於2023年 12月31日 千美元
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	626,209	899,884
租賃負債		10,000	11,367
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	327,862	360,709
應付或然代價		19,353	6,746
應付所得稅		61,341	95,543
		<u>1,044,765</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>269,510</u>	<u>255,977</u>
流動負債總額		<u>1,314,275</u>	<u>1,630,226</u>
流動資產淨值		<u>1,266,595</u>	<u>820,229</u>
資產總值減流動負債		<u>13,508,689</u>	<u>14,560,849</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		438,493	580,838
銀行貸款及其他借款	12	5,522,113	5,079,669
租賃負債		33,156	20,590
應付或然代價		47,001	11,664
其他非流動負債		16,286	139,334
非流動負債總額		<u>6,057,049</u>	<u>5,832,095</u>
資產淨值		<u>7,451,640</u>	<u>8,728,754</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		4,245	4,280
永久資本證券		743,017	742,866
其他儲備		6,425,286	7,663,366
		<u>7,172,548</u>	<u>8,410,512</u>
非控股權益		<u>279,092</u>	<u>318,242</u>
權益總額		<u>7,451,640</u>	<u>8,728,754</u>

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 千美元	2023年 千美元
經營活動所得現金流量		
稅前(虧損)/利潤	(747,011)	394,238
就下列各項調整：		
其他無形資產攤銷	28,987	31,293
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產賬面值變動	21,133	(1,159)
金融衍生資產公允價值變動	5,516	4,146
物業、廠房及設備的折舊	6,473	6,350
使用權資產折舊	14,827	12,700
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及聯營公司 投資權益之攤薄收益	(1,017)	(4,105)
股息收入	(86,792)	(84,279)
持作出售資產公允價值虧損	8,658	4,667
已竣工投資物業公允價值虧損	307,707	1,787
在建投資物業公允價值虧損/(收益)	4,369	(189,509)
融資成本	314,090	312,901
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 虧損/(收益)	237	(2,145)
出售持作出售資產之虧損/(收益)	40,132	(1,378)
出售投資物業之虧損/(收益)	24,936	(18,658)
出售附屬公司之收益	(24,673)	(24,072)
提早贖回可換股債券之收益	-	(17,181)
持作出售資產減值	245,142	-
商譽減值	-	13,571
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	2,556	5,172
其他無形資產減值	128	15,252
利息收入	(32,929)	(32,885)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之虧損/(收益)	-	1,188
出售物業、廠房及設備的虧損	502	234
單位已收/應收管理費	(50,274)	(54,590)
其他收入	-	(1,332)
貿易應收款項(撥回)/減值及呆壞賬撇銷	(3,344)	774
股份酬金開支	15,151	19,178
分佔合資經營企業及聯營公司利潤淨額	37,589	20,369
	132,093	412,527
貿易應收款項減少/(增加)	181,872	(182,694)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少/(增加)	5,487	(33,792)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加	36,920	28,458
經營所得現金流量	356,372	224,499

綜合現金流量表(續)

截至2024年12月31日止年度

	2024年 千美元	2023年 千美元
經營活動所得現金流量(續)		
已付所得稅	(77,786)	(84,909)
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	3,532	2,255
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5,929	942
經營活動所得現金流量淨額	288,047	142,787
投資活動所得現金流量		
收購附屬公司	-	(21,291)
添置投資物業	(425,707)	(326,165)
添置其他無形資產	(400)	(11,405)
添置物業、廠房及設備	(31,209)	(16,670)
向關聯方及合資經營企業墊款	(50,979)	(39,598)
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	(118,713)	(120,371)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資	(70,452)	(64,925)
向合資經營企業及聯營公司注資	(425,056)	(612,952)
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	12,776	1,144
出售持作出售資產	262,957	52,217
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	16,376	-
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,587	22,224
出售合資經營企業及聯營公司權益	747	30,654
出售投資物業	296,749	61,494
出售物業、廠房及設備	259	-
出售附屬公司	113,131	75,646
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之分派	32,086	27,963
合資經營企業及聯營公司的分派	123,831	111,910
有報價金融資產的股息收入	55,106	53,589
無報價金融資產的股息收入	21,181	26,935
到期日超過三個月的無抵押定期存款解除/(增加)	2,136	(3,850)
已收利息	17,554	19,371
於其他投資的投資	(85)	(3,485)
向第三方提供的貸款	-	(10,381)
支付應付或然代價	(4,552)	-
收購土地使用權的預付款項	(19,199)	(60,752)
向本公司董事提供的貸款的還款	10,957	-
出售附屬公司後合資經營企業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的還款	-	50,532
投資活動所用現金流量淨額	(178,919)	(758,166)

綜合現金流量表 (續)
截至2024年12月31日止年度

	2024年 千美元	2023年 千美元
融資活動所得現金流量		
收購非控股權益	(67,626)	(14,898)
非控股權益資本注資	5,261	10,154
已抵押銀行存款及受限制銀行結餘變動	(44,850)	15,847
已付永久資本證券持有人的分派	(42,061)	(41,755)
分派予非控股權益的股息	(2,681)	(38,889)
分派予股東的股息	(67,375)	(139,630)
已付銀行貸款及其他借款利息	(330,432)	(309,911)
租賃付款的本金部分	(15,058)	(14,168)
銀行貸款及其他借款所得款項	1,995,896	1,809,814
贖回可換股債券	-	(349,200)
償還銀行貸款及其他借款	(1,466,162)	(835,550)
已購回股份	(78,085)	(217,770)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	-	2,912
	<u>(113,173)</u>	<u>(123,044)</u>
融資活動所用現金淨額		
	<u>(4,045)</u>	<u>(738,423)</u>
現金及現金等價物減少淨額		
	<u>(4,045)</u>	<u>(738,423)</u>
年初之現金及現金等價物	924,938	1,717,672
匯率變動影響的淨額	(130,523)	(54,311)
	<u>790,370</u>	<u>924,938</u>
年末現金及現金等價物		
	<u>790,370</u>	<u>924,938</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	913,979	1,001,568
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	4,912	9,281
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(1,714)	(3,850)
已抵押銀行存款	(949)	(632)
受限制銀行結餘	(125,858)	(81,429)
	<u>790,370</u>	<u>924,938</u>
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		
	<u>790,370</u>	<u>924,938</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。本公司的總部及主要營業地點地址為5 Temasek Boulevard, #12-01, Suntec Tower Five, Singapore 038985。

本集團主要從事全面一體化的基金管理及開發平台業務，涵蓋澳大利亞及新西蘭、日本、韓國、大中華區、東南亞及印度多個市場，並覆蓋歐洲。其專注於物流、數據中心以及基礎設施及可再生能源的新經濟實物資產現代解決方案。

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《國際財務報告會計準則》(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、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產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出售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。

2.2 採納新訂及經修訂《國際財務報告會計準則》

本集團已於本年度之財務報表中首次採納下列經修訂《國際財務報告會計準則》。

《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 」) ¹
《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 」) ¹
《國際會計準則》第7號及《國際財務報告準則》第7號修訂本	供應商融資安排

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。

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2024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18號修訂本	財務報表的呈列及披露 ¹
《國際財務報告準則》第19號修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露 ¹
《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第7號修訂本	對金融工具分類及計量的修訂 ²
《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號修訂本	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
《國際會計準則》第21號修訂本	缺乏可兌換性 ⁴
《國際財務報告會計準則》的年度改進—第十一卷	《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》第9號、《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第7號的修訂 ²

¹ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026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 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

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。管理費包括基本管理費、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12月31日止年度			合計 千美元
	投資 千美元	基金管理 千美元	新經濟開發 千美元	
分部收益	75,415	497,812	65,760	638,987
— 分部間銷售	—	7,880	—	7,880
	<u>75,415</u>	<u>505,692</u>	<u>65,760</u>	<u>646,867</u>
對賬：				
剔除分部間銷售	—	(7,880)	—	(7,880)
持續經營收益	<u>75,415</u>	<u>497,812</u>	<u>65,760</u>	<u>638,987</u>
經營開支	(49,063)	(197,181)	(86,208) [#]	(332,452)
投資物業公允價值虧損	(307,707)	—	(4,369)	(312,076)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融 資產賬面值變動	(36,680)	(42)	15,589	(21,133)
持作出售資產公允價值變動	(484)	—	(8,174)	(8,658)
金融衍生資產之公允價值變動	—	(5,516)	—	(5,516)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損 淨額	(86,123)	20,289	28,245	(37,589)
出售附屬公司之收益	—	25	24,648	24,673
出售持作出售資產之收益／(虧損)	3,107	(43,239)	—	(40,132)
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虧損	(43)	(194)	—	(237)
出售投資物業之虧損	—	—	(24,936)	(24,936)
於以公允價值計量且其變動計入損益的金 融資產權益之攤薄收益	—	—	1,017	1,017
持作出售資產減值	(245,142)	—	—	(245,142)
於合資經營企業及聯營公司以及 其他無形資產的投資減值	(128)	—	(2,556)	(2,684)
股息收入	86,792	—	—	86,792
分部業績	<u>(560,056)</u>	<u>271,954</u>	<u>9,016</u>	<u>(279,086)</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(50,287)
外匯虧損				(3,444)
利息收入				32,929
融資成本				(314,090)
股份酬金開支				(15,151)
其他未分配收益				9,345
企業及其他未分配開支				(127,227)
				<u>(747,011)</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(50,287)
資本開支*				461,735
於合資經營企業及聯營公司的投資				<u>3,080,997</u>

[#] 包括建設成本56,500,000美元

3. 經營分部資料(續)

	截至2023年12月31日止年度			合計
	投資 千美元	基金管理 千美元	新經濟開發 千美元	千美元
分部收益	78,329	736,747	56,250	871,326
— 分部間銷售	—	11,910	—	11,910
	78,329	748,657	56,250	883,236
對賬：				
剔除分部間銷售	—	(11,910)	—	(11,910)
持續經營收益	78,329	736,747	56,250	871,326
經營開支	(28,630)	(187,723)	(76,715) [#]	(293,068)
投資物業公允價值收益／(虧損)	(1,787)	—	189,509	187,722
以公允價值計量且其變動計入損益的金融 資產賬面值變動	(2,126)	(42)	3,327	1,159
持作出售資產公允價值變動	(411)	—	(4,256)	(4,667)
金融衍生資產之公允價值變動	—	(4,146)	—	(4,146)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損 淨額	(95,579)	25,984	49,226	(20,369)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之 虧損	—	—	(1,188)	(1,188)
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	292	1,784	2,145
出售投資物業之收益	—	—	18,658	18,658
出售附屬公司之收益／(虧損)	1,016	(197)	23,253	24,072
出售持作出售資產之收益	1,378	—	—	1,378
於聯營公司投資權益之攤薄收益	—	—	4,105	4,105
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	—	—	(5,172)	(5,172)
其他收入	—	1,332	1,000	2,332
股息收入	81,844	2,435	—	84,279
分部業績	34,103	574,682	259,781	868,566
對賬：				
折舊及攤銷				(50,343)
外匯虧損				(2,122)
利息收入				32,885
融資成本				(312,901)
股份酬金開支				(19,178)
提早贖回可換股債券之收益				17,181
其他未分配收益				10,561
企業及其他未分配開支				(150,411)
持續經營之稅前利潤				394,238
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(50,343)
資本開支*				362,398
於合資經營企業及聯營公司的投資				3,381,555

[#] 包括建設成本36,549,000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

	2024年 千美元	2023年 千美元
大中華區	171,471	166,323
日本	57,915	82,103
韓國	49,206	201,831
澳大利亞及新西蘭	160,950	209,884
東南亞	139,639	155,412
印度	9,832	12,400
歐洲	45,130	35,893
其他	4,844	7,480
	<u>638,987</u>	<u>871,326</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

概無來自單一客戶的持續經營收益佔本集團於2024財政年度收益的10%以上(2023財政年度：89,800,000美元來自基金管理分部的單一客戶)。

4. 收益、其他收入及(虧損)/收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	2024年 千美元	2023年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	66,871	71,992
管理費	497,812	736,747
建設收入	65,760	56,250
太陽能收入	8,544	6,337
	<u>638,987</u>	<u>871,326</u>

4. 收益、其他收入及(虧損)/收益淨額(續)

(a) 收益(續)

確認收益時間

	2024年 千美元	2023年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	66,871	71,992
在特定時間點確認 管理費	66,149	89,620
在一段時間內確認 管理費	431,663	647,127
建設收入	65,760	56,250
太陽能收入	8,544	6,337
	<u>638,987</u>	<u>871,326</u>

(b) 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2024年 千美元	2023年 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產賬 面值變動	(21,133)	1,159
金融衍生資產公允價值變動	(5,516)	(4,146)
於聯營公司投資及以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的權益之攤薄收益	1,017	4,105
股息收入	86,792	84,279
在建投資物業公允價值(虧損)/收益	(4,369)	189,509
已竣工投資物業公允價值虧損	(307,707)	(1,787)
持作出售資產公允價值虧損	(8,658)	(4,667)
出售附屬公司之收益	24,673	24,072
提早贖回可換股債券之收益	–	17,181
出售持作出售資產之(虧損)/收益	(40,132)	1,378
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(虧損)/收益	(237)	2,145
出售投資物業之(虧損)/收益	(24,936)	18,658
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之虧損	–	(1,188)
利息收入	32,929	32,885
其他	9,368	12,893
	<u>(257,909)</u>	<u>376,476</u>

5. 所得稅(抵免)／開支

	2024年 千美元	2023年 千美元
即期稅項	59,664	103,268
遞延稅項	(80,365)	22,914
	<u>(20,701)</u>	<u>126,182</u>

6. 融資成本

	2024年 千美元	2023年 千美元
銀行貸款利息開支	316,109	298,168
其他借款利息開支	3,193	1,587
債券利息開支	13,128	17,169
可換股債券利息開支	–	3,922
可換股債券應計利息(附註(i))	–	7,979
租賃負債利息開支	2,020	1,803
	<u>334,450</u>	<u>330,628</u>
減：資本化利息	<u>(20,360)</u>	<u>(17,727)</u>
	<u><u>314,090</u></u>	<u><u>312,901</u></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日止財政年度的末期股息每股普通股12.5港仙)，相當於67,375,000美元(2022年末期股息：69,886,000美元)。

本公司於截至2024年12月31日止財政年度已派付末期股息67,375,000美元(於截至2023年12月31日止財政年度已派付2022年末期股息69,886,000美元)。

於2024年8月21日，董事會並未就截至2024年12月31日止財政年度建議宣派任何中期股息(2023年：截至2023年12月31日止財政年度宣派中期股息每股普通股12.5港仙，相當於69,744,000美元，已於截至2023年12月31日止財政年度派付)。

董事會並未就截至2024年12月31日止財政年度建議宣派任何末期股息(2023年：截至2023年12月31日止財政年度末期股息為每股普通股12.5港仙)。

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，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2024年 千美元	2023年 千美元
(虧損)/盈利：		
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(699,810)	230,849
附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派	<u>(27,377)</u>	<u>(27,215)</u>
用於計算每股基本盈利的(虧損)/利潤	<u><u>(727,187)</u></u>	<u><u>203,634</u></u>
用於計算每股基本(虧損)/盈利之已發行普通股加權 平均數(千股)	<u><u>4,232,449</u></u>	<u><u>4,381,869</u></u>
每股基本(虧損)/盈利(美元)	<u><u>(0.17)</u></u>	<u><u>0.05</u></u>
每股攤薄(虧損)/盈利(美元)	<u><u>(0.17)</u></u>	<u><u>0.05</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日及2024年1月1日	1,962,820	1,238,552	3,201,372
添置	302	429,773	430,075
出售附屬公司	(325,047)	(88,751)	(413,798)
出售	–	(362,172)	(362,172)
投資物業之公允價值變動	(307,707)	(4,369)	(312,076)
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	478,428	(478,428)	–
重新分類為持作出售之出售組別資產	(65,273)	(32,804)	(98,077)
匯兌調整	(50,015)	(49,250)	(99,265)
	<u>1,693,508</u>	<u>652,551</u>	<u>2,346,059</u>
於2024年12月31日	<u>1,693,508</u>	<u>652,551</u>	<u>2,346,059</u>

10. 貿易應收款項

於2024年12月31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 12月31日 千美元	於2023年 12月31日 千美元
90日內	289,047	510,818
91至180日	13,045	6,347
超過180日	33,747	15,696
總計	<u>335,839</u>	<u>532,861</u>

11. 貿易應付款項

於2024年12月31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 12月31日 千美元	於2023年 12月31日 千美元
30日內	8,020	11,939
31至60日	1,733	156
超過60日	2,391	1,586
總計	<u>12,144</u>	<u>13,681</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2024年12月31日		於2023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	2.00–9.60	231,152	1.77–9.90	111,904
銀行貸款—無抵押	3.35–7.30	189,750	3.55–7.67	720,913
其他借款—無抵押	10.00	6,569	10.00	6,714
債券—有抵押	2.25	33,286	–	–
債券—無抵押	5.10	165,452	4.15	60,353
		<u>626,209</u>		<u>899,884</u>
非即期				
銀行貸款—有抵押	1.87–9.60	996,703	0.62–9.90	1,221,658
銀行貸款—無抵押	0.93–7.78	4,316,711	0.66–8.17	3,480,574
債券—有抵押	5.57	18,865	–	–
債券—無抵押	1.16–1.68	189,834	1.16–5.10	377,437
		<u>5,522,113</u>		<u>5,079,669</u>
		<u>6,148,322</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 12月31日 千美元	於2023年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	420,902	832,817
第二年	1,540,954	364,595
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,302,608	3,940,737
五年以上	469,852	396,900
	<u>5,734,316</u>	<u>5,535,049</u>
應償還債券及其他借款		
一年內	205,307	67,067
第二年	126,415	168,745
第三至第五年(包括首尾兩年)	18,915	138,889
五年以上	63,369	69,803
	<u>414,006</u>	<u>444,504</u>
	<u>6,148,322</u>	<u>5,979,553</u>

股東週年大會

股東週年大會將於2025年6月12日(星期四)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。

末期股息

董事會不建議就截至2024年12月31日止財政年度宣派任何末期股息(2023年：每股12.5港仙)。

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2025年6月9日(星期一)至2025年6月12日(星期四)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。釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的權利的記錄日期將為2025年6月12日(星期四)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同有關股票須於2025年6月6日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的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

股份購回

本公司董事已根據本公司股東(「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12月31日止財政年度，本公司已根據購回授權購回合共55,126,800股股份，佔於2024年12月31日已發行股份約1.30%，代價約為5.628億港元(約7,200萬美元，不包括交易成本)。

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12月31日止財政年度購回的55,126,800股股份已被註銷。

股份購回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12月31日止財政年度，本公司於2021年6月2日採納的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280萬美元(約2,060萬港元，不包括交易成本)。

根據LOGOS創始人整合收購發行股份

截至2024年12月31日止財政年度，本公司於2024年8月13日根據股東在2024年5月31日通過的決議案授予董事的一般授權配發及發行32,074,310股股份予John Edward Marsh先生，作為收購LOGOS創始人權益(定義見本公司日期為2024年7月26日的公告)的部分代價。

除上文所披露者外，截至2024年12月31日止財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份)。本公司於截至2024年12月31日止財政年度及於2024年12月31日從未及並未持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

ESR整合收購

本公司一直與以下人士進行磋商：(i)本集團韓國業務的首席執行官(南宣祐先生)及首席投資官(姜志憲先生)(統稱「韓國創辦人」)，彼等合共持有本公司附屬公司Sunwood Singapore Holding Pte.Ltd. (「Sunwood」)的少數股權；及(ii)本公司的副首席執行官兼本公司澳大利亞及新西蘭業務的首席執行官(Philip Pearce先生)(「澳大利亞創辦人」)，彼及其家族成員間接持有本公司附屬公司ESR Pte Ltd的少數股權。截至本年度業績公告日期，本公司正與韓國創辦人及澳大利亞創辦人就建議收購(可為直接或間接)彼等分別於Sunwood及ESR Pte Ltd之股權(「整合收購」)進行後期討論。現與韓國創辦人及澳大利亞創辦人商討的代價可能包括現金及／或其他形式的代價。目前預期本公司與韓國創辦人及澳大利亞創辦人就整合收購之最終安排將於建議私有化完成後協定及訂立。

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股東的整體利益。本公司於截至2024年12月31日止年度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，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。有關Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生根據上市規則附錄C3第C.14段所指的特殊情況下買賣本公司股份，請參閱本公司日期為2024年3月20日的公告。

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。審核委員會亦已與核數師及本公司管理層討論審核、內部監控及財務報告有關的事務。

截至2024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。

安永會計師事務所之工作範圍

本公司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、綜合現金流量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。安永會計師事務所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，安永會計師事務所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聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.esr.com)。載有上市規則附錄D2所規定之全部資料的本公司截至2024年12月31日止年度年報，將於適當時間於上述網站刊載。

承董事會命
ESR Group Limited
董事
沈晉初

香港，2025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；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。