

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6月30日止六個月
中期業績公告**

ESR Cayman 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2021年6月30日止六個月(「本期間」或「2021年上半年」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2020年6月30日止六個月(「2020年上半年」)的比較數字如下：

財務摘要

	2021年 上半年 (未經審核) 千美元	2020年 上半年 (未經審核) 千美元	按年變動* %
主要財務表現			
收益	204,399	197,641	3.4
期內利潤	229,695	144,656	58.8
EBITDA ⁽ⁱ⁾	373,450	269,426	38.6
經調整EBITDA ⁽ⁱ⁾	214,812	151,007	42.3
PATMI	213,947	132,993	60.9
核心PATMI ⁽ⁱ⁾	166,940	121,204	37.7
按國家劃分的收益			
中國	58,089	43,727	32.8
日本	61,615	35,146	75.3
韓國	22,459	18,667	20.3
新加坡	12,638	11,252	12.3
澳大利亞#	46,267	84,915	(45.5)
印度	3,331	3,934	(15.3)
	204,399	197,641	3.4

包括建設收入。

* 按年變動%指本年度上半年與去年上半年之比較。

⁽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，加回折舊及攤銷以及融資成本(淨額)計算。有關經調整EBITDA及核心PATMI的計算，請參閱第15頁的非國際財務報告準則計量。

營運摘要

下表概述截至2021年6月30日、2020年12月31日及2020年6月30日本集團資產負債表以及本集團管理的基金及投資公司分別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 6月30日	2020年 12月31日 (百萬美元)	2020年 6月30日	2021年 6月30日	2020年 12月31日 (千平方米)	2020年 6月30日
中國	7,380	6,744	6,073	8,946	8,492	7,636
日本	9,224	7,877	7,982	3,632	3,544	3,350
韓國	9,441	7,734	7,198	3,686	3,501	3,315
新加坡	3,047	2,974	2,841	1,839	1,786	1,786
澳大利亞	6,094	3,386	1,993	3,018	1,361	1,116
印度	1,142	1,165	451	1,433	1,426	1,461
印度尼西亞	17	不適用	不適用	70	不適用	不適用
	36,345	29,880	26,538	22,624	20,110	18,664

管理層討論及分析

業務回顧

於截至2021年6月30日止六個月（「**2021年上半年**」），ESR保持強勁增長勢頭，取得卓越表現。新型冠狀病毒疫情持續提升電子商務的增長，而ESR在「新經濟」中擔當着關鍵角色，為其頂尖客戶提供核心基礎設施。ESR的強勁財務業績及優秀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。

2021年上半年收入（不包括建設收入）為177.7百萬美元，較2020年上半年142.4百萬美元增長24.7%。EBITDA由2020年上半年的269.4百萬美元增長38.6%至2021年上半年的373.5百萬美元。基金管理分部的EBITDA錄得按年大幅增長50.9%，由2020年上半年的64.4百萬美元增至2021年上半年的97.1百萬美元。本公司擁有人應佔淨利潤（「**PATMI**」）由2020年上半年的133.0百萬美元增長60.9%至2021年上半年的213.9百萬美元。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的輕資產策略及嚴謹的資本管理相符。

由於資本流入及租賃需求持續強勁，加強物流行業在亞洲房地產資產類別中的地位。ESR預期將會繼續從電子商務加速及供應鏈轉型中受益，有助平台未來12個月加深拓展現有市場及開拓新市場。

推進基金管理分部增長

ESR基金管理分部於2021年上半年取得卓越的表現，收入大幅增長48.2%至123.9百萬美元，多項主要動力因素包括：本集團旗下基金的資產管理規模按年增長37.9%至327億美元；在建開發項目（歸屬於基金內）強勁發展，達到破紀錄的55億美元；以及強勁的租賃業務，物業組合出租空間逾1.6百萬平方米。

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持續增長，達到363億美元，按年增長36.9%。

本集團持續見證資金加強流入物流行業，原因為全球機構投資者正尋求戰略性重整其投資組合。受惠ESR多年來建立的穩健資本夥伴合作關係及往績紀錄，本集團透過在日本、韓國及澳大利亞的新設及／或增資項目籌集25億美元的已承諾資本。

- 與APG及另一全球機構投資者向ESR Japan Logistics Fund III (「**RJLF3**」) 增加投資750億日圓(約675百萬美元)；
- 與CPP Investments向Korea Income Joint Venture增加投資500百萬美元；及
- 與GIC就澳大利亞的Milestone物業組合的收購項目成立13億澳元(約10億美元)的新投資合夥企業EMP。

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80%，現時估值約為61億美元，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。

本集團持續加深與新增及現有資本夥伴的合作關係，集資勢頭保持強勁。截至2021年6月30日，本集團擁有逾44億美元的已承諾但未認繳資本，可供未來投資新項目。

強勁的開發項目及租賃表現

於2021年6月30日，ESR的物業組合中營運及開發中建築面積超過19.7百萬平方米，土地儲備逾2.9百萬平方米。ESR遍及亞太區的物業組合中，由新開發項目動工以至租賃項目，各方面均取得卓越表現。

2021年上半年，開發需求維持強勁，在建項目增長57%至55億美元，創下新高。期內，本集團的開發項目動工達12億美元(2020年上半年：8億美元)，開發項目竣工達到9億美元。

ESR擁有區內其中最大的發展項目儲備，總計逾16.1百萬平方米。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，以期達成開發項目竣工的目標。

除加強在核心市場的領先地位外，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)。

於2021年5月，本集團在越南透過與當地領先的物流及工業開發商和運營商BW Industrial成立合資經營企業，進入越南市場，在當地南部的的主要工業發展中心平陽開發240,000平方米項目。

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，帶動ESR租賃業務取得穩健表現。本集團的物業組合維持穩健的出租率89%¹，並創下租賃紀錄，出租空間逾1.6百萬平方米。

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，於2021年6月30日，擁有11億美元的現金，債務淨額佔資產總值30.6%。

ESR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，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)。

本集團繼續運用輕資產策略，專注積極循環利用資本，擴大業務平台規模以推動未來發展。

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市場組合中進行收購。

¹ 根據2021年6月30日資產負債表上的穩定資產計算

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」)之投資，所得款項總額為272百萬澳元(約207.4百萬美元)。投資產生23.0%全投資內部收益率²。

加強環境、社會及管治(「ESG」)承諾

ESR繼續專注於可持續增長，同時不斷發揮對行業的正面影響，為其業務所在社區創造目標為導向的文化。

ESG乃本集團業務的核心所在，所作決定均旨在為價值鏈中所有持份者實現最大價值。本集團已根據其ESG 2025年發展藍圖採取重大可持續舉措，強調可持續發展物業及業務，以及最佳企業實踐。

本集團在擴展新市場和新領域的同時，非常重視對當地地區工作的支持，以促進社區福祉。

在越南南部，ESR與合資經營企業夥伴BW Industrial攜手合作，加快完成了位於越南My Phuoc 4工業園的一個40,000平方米的設施，將其改造成一個臨時治療中心，以應對該國不斷演變的新型冠狀病毒疫情。ESR及其合作夥伴與該設施所在的平陽人民委員會緊密合作，提供一個安全的環境來支援有需要的當地社區。

於2021年4月，ESR在MSCI ESG評級中獲得A評級，以此表彰其於ESG最佳實踐中的突出表現。

² 包括股息。

前景

亞洲的經濟恢復速度預計超過其他區域，不論增速及投資方面均將處於所有物流活動的中心。亞洲地區將於2030年前推動全球約一半的貿易增長，且亞洲電子商務物流市場將佔據2020年至2025年總市場增長的57%³。ESR於優質物流發展項目的輕資產物流策略方面已累積深厚的專業知識，從而為本集團的未來發展奠定有利位置。2021年的租賃市場情緒及活動均呈強勁上行趨勢，亞洲倉儲淨吸納量更取得近年來最高總量的首季度表現⁴。

投資分部

市場近來明顯轉向從事新經濟業務的租戶，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。本集團持續於各個市場加強緊密的租戶關係，透過現有租戶、重建機遇及收購項目進行擴張。於2021年6月，ESR完成以38億澳元(約29億美元)向Blackstone收購Milestone物業組合及其管理平台，促使ESR澳大利亞成為該國第三大物流及工業資產擁有者，資產管理規模達61億美元。

基金管理分部

於2021年上半年，物流基金繼續進一步加速增長，原因是經歷一年的經濟封鎖及限制，對傳統房地產資產類別造成干擾，機構投資者開始戰略性重新分配彼等組合，以提升多元性⁵。物流房地產的全新軌跡仍處於初步階段，機構投資者務求於近期對物流資產的投入增加40-50%⁵。

本集團對穩健的客戶導向型需求反應迅速，適應消費習慣變化及新經濟行業的結構轉變。於2021年上半年，ESR繼續錄得穩健的資金流，透過於日本、韓國及澳大利亞設立及／或增資新基金項目募資超過25億美元。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，以及與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。我們預計將繼續深化與新增及現有資金夥伴的緊密關係，同時維持輕資產基金管理策略。

³ 麥肯錫公司，亞洲：The Highway Of Value For Global Logistics，2021年5月19日

⁴ 世邦魏理仕，Q1 2021 Asia Pacific Industrial & Logistics Trends

⁵ 仲量聯行，A New Trajectory For Logistics Real Estate In Asia Pacific, Asia Pacific，2021年7月

於2021年8月，本集團宣佈與現有的資本夥伴APG及另一全球機構投資者成立10億美元股權的最新開發合資經營企業—ESR中國發展平台。

開發分部

本集團將繼續鞏固其在核心市場的領導地位。截至2021年6月30日，本集團旗下組合的開發項目儲備超過16.1百萬平方米，其中土地儲備超過2.9百萬平方米。

越來越多機構投資者將物流作為其組合的核心部分，並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⁵。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。

本集團專注開發規模較大及價值較高的優質項目，並已準備就緒，勢將受惠於未來數年交付的大型優質開發項目儲備。

- 本集團預期於2021年底前完成ESR上海青浦雨潤一期，該項目為高標準物流設施，計劃總建築面積逾340,000平方米，並將包括冷庫空間。項目二期已於2020年第四季度動工，預期將於2023年之前竣工。
- 中國嘉興的獨山港項目計劃將於2022年竣工，計劃總建築面積逾235,000平方米。
- 在日本，本集團總體規劃的ESR橫濱幸浦物流園二期正式動工，面積逾195,000平方米，預計將於2023年初竣工。該項目分期開發，四期合共約為800,000平方米，預期於全面開發後將成為日本最大的物流園。

數據中心領域日益拓展

因疫情產生的需求導致數據中心行業加強了韌性，在強勁的數碼化趨勢推動下，促進消費者更傾向於電子商務。2020年亞太地區一線市場的數據中心淨吸納總量達到322兆瓦，較2019年增加一倍⁶。

⁶ 世邦魏理仕，Asia Pacific Data Centre Trends H2 2020

隨著數碼化轉型持續，ESR矢志把握這個長期發展趨勢，加大數據中心方面的投入，建設靈活及可擴展的數據中心網絡，為企業及個人在數碼經濟中建立聯繫，支持客戶在規模及覆蓋範圍上的增長，並為ESR的新經濟房地產生態體系創造價值。

2021年上半年，本集團通過收購大阪的一項主要數據中心資產啟動首個數據中心開發項目，並將分期開發總值20億美元的數據中心園區，IT負載上限為78兆瓦。本集團亦已於葵涌收購一項資產(該區為香港主要數據中心集群之一)，將會開發為一個40兆瓦的數據中心。

下一階段增長

展望未來，本集團對亞太區新經濟房地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人加強合作關係，分配更多資金投入較少數目的平台。

為把握該等現有趨勢，ESR堅定專注於推進規模及產品方面的增長。於2021年8月，ESR與ARA Asset Management Limited(「ARA」)訂立協議，以52億美元的對價收購其100%股本(「建議交易」)。在領先新經濟房地產平台的驅動下，建議交易(包括ARA旗下物流及數據中心專家LOGOS)將建立亞太地區最大的房地產及不動產管理公司以及全球第三大上市房地產投資管理人。經擴大集團的新經濟資產管理規模將提升至530億美元，在建開發項目超過100億美元，並擁有亞太地區最大的物流和數據中心項目儲備(逾770萬平方米／>1,200兆瓦的負載量)。對此，本集團抱有更大的信念和信心，合併後平台將更具實力，為本集團實現下一階段的增長。建議交易須待ESR股東在將於適當時候召開的股東特別大會上批准，並取決於慣常完成條件，其中包括監管批准。

ESR將繼續積極評估主要市場及新地區的增長機遇，同時加深與優質租戶及頂尖資本夥伴的合作關係。

憑藉其優質的物流物業組合，加上強勁的業務基礎及資金充裕的資產負債表，本集團處於絕佳位置把握持續的增長和發展機遇，並抓緊投資機遇。

財務回顧

截至2021年6月30日止六個月(「2021年上半年」)，ESR持續保持強勁勢頭，取得卓越表現，如下所示：

- 收益(不包括建設收入)由2020年上半年的142.4百萬美元增加24.7%至2021年上半年的177.7百萬美元；
- EBITDA由2020年上半年的269.4百萬美元增加38.6%至2021年上半年的373.5百萬美元；
- 基金管理分部的EBITDA(分部業績)由2020年上半年的64.4百萬美元增加50.9%至2021年上半年的97.1百萬美元；
- PATMI由2020年上半年的133.0百萬美元增加60.9%至2021年上半年的213.9百萬美元；
- 期內利潤由2020年上半年的144.7百萬美元增加58.8%至2021年上半年的229.7百萬美元；
- 於2021年6月30日，現金結餘穩健，為11億美元，而淨資產負債比率為30.6%。

此乃歸因於所有分部(尤其是基金管理)的業務表現有所提升，且資產管理規模達363億美元，按年增加36.9%。本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，於2021年6月30日，擁有11億美元的現金，債務淨額佔資產總值30.6%。

收益

本集團的收益(不包括建設收入)由2020年上半年的142.4百萬美元增加24.7%至2021年上半年的177.7百萬美元，此乃受基金管理分部的費用較高推動。

管理費收入由2020年上半年的83.6百萬美元增加48.2%至2021年上半年的123.9百萬美元，此乃由於多個市場的資產管理規模增長、經常性手續費收入基礎增長、獎勵費收入及開發活動增加所致。

建設收入由2020年上半年的55.2百萬美元減少51.6%至2021年上半年的26.7百萬美元，此乃由於ESR澳大利亞於2020年9月出售施工業務後，待完成項目的建設收入減少。因此，銷售成本亦相應減少。

就地域而言，來自澳大利亞市場的收益佔本集團收益的22.6%，由2020年上半年的84.9百萬美元減少至2021年上半年的46.3百萬美元，此乃主要由於出售施工業務所致。不包括建設收入，澳大利亞市場收益佔本集團2021年上半年收益的11.0%。中國、日本及韓國市場合計佔本集團2021年上半年收益(不包括建設收入)的80.0%。此四個市場合計佔本集團收益的91.0%。新加坡及印度佔本集團餘下的9.0%收益(不包括建設收入)。

PATMI及EBITDA

EBITDA由2020年上半年的269.4百萬美元增加38.6%至2021年上半年的373.5百萬美元。PATMI由2020年上半年的133.0百萬美元增長60.9%至2021年上半年的213.9百萬美元。2021年上半年的利潤由2020年上半年的144.7百萬美元增加58.8%至2021年上半年的229.7百萬美元。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的輕資產策略及嚴謹的資本管理相符。

本集團於2021年上半年錄得投資物業公允價值收益165.9百萬美元(2020年上半年：125.8百萬美元)。該增加乃源自收購日本大阪的主要數據中心資產貢獻。

本集團自分佔合資經營企業業績確認較高的分佔利潤78.1百萬美元，而2020年上半年為43.8百萬美元。該增加乃主要與本集團於韓國的投資錄得資產增值所致。

於2021年6月30日，本集團的加權平均利率成本為4.6%，而2020年6月30日為5.0%。因此，儘管借貸總額按年增長31.5%，整體融資成本由2020年上半年的71.7百萬美元增加11.4%至2021年上半年的79.8百萬美元。

行政開支由2020年上半年的85.5百萬美元增加13.1%至2021年上半年的96.8百萬美元，此乃主要由於因收購資產及投資導致非經常性專業費用增加所致。

分部業績

投資分部業績由2020年上半年的108.6百萬美元增加68.7%至2021年上半年的183.1百萬美元。該增加乃主要由於本集團於日本及中國的投資物業的公允價值收益、其於韓國投資產生的分佔業績增加及出售本集團於一間聯營公司一部分權益產生之3.3百萬美元收益所致。

於2021年上半年，本集團錄得股息收入27.4百萬美元，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36.8百萬美元。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22.8百萬美元。

基金管理分部業績由2020年上半年的64.4百萬美元增加32.8百萬美元或50.9%至2021年上半年的97.1百萬美元。該增加乃由於管理的基金(如澳大利亞、日本及韓國基金)及經常性收入基礎增加所致。

開發分部業績由2020年上半年的126.8百萬美元增加6.7%至2021年上半年的135.3百萬美元。業績分部增加乃由於分佔本集團於韓國的合資經營企業業績、進一步出售本集團聯營公司獲得的收益及於澳大利亞的資產出售所致。

資產

資產總值由2020年12月31日的77億美元增至2021年6月30日的86億美元，主要包括投資物業、於合資經營企業及聯營公司的投資、基金投資(分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)、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收入的金融資產)及現金結餘。

於2021年6月30日，投資物業增加35.1%至36億美元(2020年12月31日：27億美元)。該增加歸因於收購大阪主要數據中心資產，其將分期開發成數據中心園區及一項位於香港葵涌的資產，其將開發成數據中心。此外，本集團收購位於大阪的一項穩定資產南港配送中心一期，其將作為種子資產注入ESR將作為經理人的日本收益基金。

於2021年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加17.6%至13億美元(2020年12月31日：11億美元)，乃源自本集團於2021年6月收購ESR Milestone Partnership，以及分佔韓國及中國現有合資經營企業之業績上升。於2021年6月30日，收購Milestone物業組合的經理人Milestone Operation Limited導致商譽增加332.9百萬美元至673.1百萬美元。本集團亦錄得因收購Milestone物業組合導致無形資產結餘增加。

上市證券投資減少18.3%至717.5百萬美元(2020年12月31日：878.3百萬美元)，主要由於在2021年5月部分出售Centuria Capital Group(「CNI」)股份所致。2021年6月30日之後，本集團已悉數出售其於CNI的餘下權益。上述部分被本集團所持現有投資增加所抵銷。

負債

於2021年6月30日，銀行貸款及其他借款總額為38億美元，而於2020年12月則為33億美元。於2021年6月30日，現金結餘為11億美元，債務淨額佔資產總值30.6% (2020年12月31日：23.2%)。提取額外借款主要是為本集團的投資及持續發展提供資金。

年內，本公司與多個資金來源訂立以下借貸：

- 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6月30日，本集團加權平均債務到期日約為4年(2020年12月31日：3年)。

報告日後事項

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**」)的建議業務合併訂立收購協議。受限於現金對價調整，總對價為5,192百萬美元。建議收購的完成須待若干條件達成(或如適用，獲豁免)方可作實，目前預期交易完成將於2021年第四季度或2022年第一季度實現。交易完成後，ARA將成為本公司的附屬公司，因此，ARA集團的財務業績將併入本公司賬目中。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年8月4日的公告。

於2021年8月13日，本集團透過其全資附屬公司與APG及全球機構投資者訂立一份共同投資平台協議，以設立ESR中國發展平台(「**ECDP**」)。**ECDP**是一個新的發展基金，將投資於由本集團採購、開發和管理位於中國選定市場的倉儲或倉儲與工業混合用途物業。**ECDP**由三間離岸合資經營企業(ESR將持有其中20%的股權)構成。**ECDP**的初始資本承擔上限為合共10億美元，且倘追資選擇權獲行使，ESR應按相當於全部資本承擔的20%的金額出資，最高為400百萬美元。待條件達成後，預期交易將於2021年10月底完成。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年8月13日的公告。

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 上半年 千美元	2020年 上半年 千美元
稅前利潤	287,610	192,403
加／(減)：		
折舊及攤銷	8,266	7,133
融資成本	79,810	71,659
利息收入	(2,236)	(1,769)
EBITDA	373,450	269,426
加／(減)：		
以權益結算的購股權開支	5,172	8,078
外匯虧損／(收益)	2,091	(726)
投資物業公允價值收益	(165,901)	(125,771)
經調整EBITDA	214,812	151,007

核心PATMI

下表載列核心PATMI的對賬：

	2021年 上半年 千美元	2020年 上半年 千美元
稅後及非控股權益後利潤	213,947	132,993
已竣工投資物業的公允價值	(63,253)	(26,063)
加：		
以權益結算的購股權開支	5,172	8,078
調整的稅務影響	11,074	6,196
核心PATMI	166,940	121,204

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 6月30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	1,392,919	733,660
– 非即期	2,359,696	2,561,618
銀行貸款及其他借款 – 總計	3,752,615	3,295,278
減：現金及銀行結餘	(1,132,605)	(1,515,430)
債務淨額	2,620,010	1,779,848
資產總值	8,549,813	7,687,441
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	30.6%	23.2%
權益總額	4,204,070	3,805,205
債務淨額對權益比率	62.3%	46.8%

於2021年6月30日，債務淨額為26億美元，而於2020年12月31日則為18億美元。債務淨額增加主要由於本集團為投資及持續發展營運提供資金而作出額外借款所致。

權益總額由2020年12月31日的38億美元增加至截至2021年6月30日的42億美元美元，主要來自期內淨利潤229.7百萬美元及永久證券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)。

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36.3百萬美元；及(2)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收入的金融資產)按市值計量產生20.9百萬美元收益。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表
截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
收益	3、4	204,399	197,641
銷售成本		<u>(30,861)</u>	<u>(60,611)</u>
毛利		173,538	137,030
其他收入及收益淨額	4	212,494	168,794
行政開支		(96,761)	(85,538)
融資成本	6	(79,810)	(71,659)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤 及虧損淨額		<u>78,149</u>	<u>43,776</u>
稅前利潤		287,610	192,403
所得稅開支	5	<u>(57,915)</u>	<u>(47,747)</u>
期內利潤		<u>229,695</u>	<u>144,656</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		213,947	132,993
非控股權益		<u>15,748</u>	<u>11,663</u>
		<u>229,695</u>	<u>144,656</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本 期內利潤	8	<u>0.07美元</u>	<u>0.04美元</u>
攤薄 期內利潤	8	<u>0.07美元</u>	<u>0.04美元</u>

中期簡明綜合損益及其他全面收入表(續)
截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
期內利潤	<u>229,695</u>	<u>144,656</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	(36,261)	(13,280)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	<u>(7,309)</u>	<u>(11,289)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(43,570)</u>	<u>(24,569)</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	<u>(20,944)</u>	<u>(69,945)</u>
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	<u>(64,514)</u>	<u>(94,514)</u>
期內全面收入總額	<u>165,181</u>	<u>50,142</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	152,135	41,476
非控股權益	<u>13,046</u>	<u>8,666</u>
	<u>165,181</u>	<u>50,142</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		33,042	31,916
使用權資產		11,990	12,475
於合資經營企業及聯營公司的投資		1,272,235	1,082,290
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		661,622	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		717,538	878,300
投資物業	9	3,598,239	2,663,717
商譽		673,131	340,243
其他無形資產		106,834	86,663
其他非流動資產		74,549	62,555
遞延稅項資產		23,366	24,261
非流動資產總值		<u>7,172,546</u>	<u>5,861,284</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	125,038	94,673
預付款項、其他應收款項及其他資產		119,624	209,322
現金及銀行結餘		1,132,605	1,515,430
分類為持作出售之資產		1,377,267	1,819,425
		—	6,732
流動資產總值		<u>1,377,267</u>	<u>1,826,157</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	1,392,919	733,660
租賃負債		5,980	6,568
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	199,067	226,314
應付所得稅		22,158	19,120
流動負債總值		<u>1,620,124</u>	<u>985,662</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(242,857)</u>	<u>840,495</u>
資產總值減流動負債(待續)		<u>6,929,689</u>	<u>6,701,779</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
資產總值減流動負債(續)		6,929,689	6,701,779
非流動負債			
遞延稅項負債		313,550	280,973
銀行貸款及其他借款	12	2,359,696	2,561,618
租賃負債		6,493	6,825
其他非流動負債		45,880	47,158
非流動負債總額		2,725,619	2,896,574
資產淨值		4,204,070	3,805,205
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		3,060	3,060
永久資本證券		259,649	—
可換股債券之權益部分		48,501	48,501
其他儲備		3,697,321	3,544,648
非控股權益		4,008,531	3,596,209
		195,539	208,996
權益總額		4,204,070	3,805,205

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司資料

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。

本集團主要於亞太地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2021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，該等財務資料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。

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2020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9號、	利率基準改革 — 第二階段
《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	
《國際財務報告準則》第16號修訂本	與新型冠狀病毒有關之租金寬減

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夥人管理資產，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夥人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時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2021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	開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	<u>53,786</u>	<u>123,872</u>	<u>26,741</u>	<u>204,399</u>
持續經營收益	<u>53,786</u>	<u>123,872</u>	<u>26,741</u>	<u>204,399</u>
經營開支	(8,914)	(26,724)	(40,579) [#]	(76,217)
投資物業公允價值收益	63,253	—	102,648	165,901
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	(13,963)	—	5,958	(8,005)
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損淨額	42,700	—	35,449	78,149
出售於一間合資經營企業及一間 聯營公司的權益之收益	3,251	—	2,038	5,289
出售持作出售資產之收益	—	—	3,035	3,035
股息收入	<u>43,006</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,006</u>
分部業績	<u>183,119</u>	<u>97,148</u>	<u>135,290</u>	<u>415,557</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(8,266)
外匯虧損				(2,091)
利息收入				2,236
融資成本				(79,810)
以權益結算的購股權開支				(5,172)
其他未分配收益				1,032
企業及其他未分配開支				<u>(35,876)</u>
持續經營之稅前利潤				<u><u>287,610</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(8,266)
資本開支*				817,754
於合資經營企業及聯營公司 的投資				1,272,235

[#] 包括建設成本26,771,000美元

3. 經營分部資料(續)

	截至2020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	開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	58,839	83,578	55,224	197,641
- 分部間銷售	-	95	-	95
	58,839	83,673	55,224	197,736
對賬：				
分部間銷售對銷	-	(95)	-	(95)
持續經營收益	58,839	83,578	55,224	197,641
經營開支	(19,577)	(19,222)	(68,642) [#]	(107,441)
投資物業公允價值收益	26,063	-	99,708	125,771
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	(10,211)	-	11,189	978
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損淨額	17,605	-	26,171	43,776
出售附屬公司之收益	-	-	5,494	5,494
於合資經營企業的投資之 權益攤薄	-	-	(2,320)	(2,320)
股息收入	35,839	-	-	35,839
分部業績	108,558	64,356	126,824	299,738
對賬：				
折舊及攤銷				(7,133)
外匯收益				726
利息收入				1,769
融資成本				(71,659)
以權益結算的購股權開支				(8,078)
其他未分配收益				537
企業及其他未分配開支				(23,497)
持續經營之稅前利潤				<u>192,403</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(7,133)
資本開支*				312,075
於合資經營企業及聯營公司 的投資				910,505

包括建設成本54,401,000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(包括收購一間附屬公司所得資產)。

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	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
中國	58,089	43,727
日本	61,615	35,146
韓國	22,459	18,667
新加坡	12,638	11,252
澳大利亞	46,267	84,915
印度	3,331	3,934
	<u>204,399</u>	<u>197,641</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

截至2021年6月31日止財政期間的持續經營收益約20,982,000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6月30日止財政期間收益總額的10%以上。

4. 收益、其他收入及收益

(a) 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
租金收入	50,648	55,915
管理費收入	123,872	83,578
建設收入	26,741	55,224
太陽能收入	3,138	2,924
	<u>204,399</u>	<u>197,641</u>

4. 收益、其他收入及收益(續)

(a) 收益(續)

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
租金收入	50,648	55,915
在特定時間點確認 管理費收入	38,368	18,400
在一段時間內確認 管理費收入	85,504	65,178
建設收入	26,741	55,224
太陽能收入	3,138	2,924
	204,399	197,641

(b) 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
已竣工投資物業公允價值收益	63,253	26,063
在建投資物業公允價值收益	102,648	99,708
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	(8,005)	978
出售附屬公司之收益	–	5,494
出售持作出售資產之收益	3,035	–
出售於一間合資經營企業及一間聯營公司的權益 之收益	5,289	–
於合資經營企業的投資之權益攤薄	–	(2,320)
股息收入	43,006	35,839
利息收入	2,236	1,769
外匯收益	–	726
其他	1,032	537
	212,494	168,794

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
即期稅項	19,908	18,237
遞延稅項	38,007	29,510
	<u>57,915</u>	<u>47,747</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	42,662	43,663
其他借款利息開支	615	3,160
債券利息支出	31,205	29,115
可換股債券利息開支	2,596	–
可換股債券應計利息(附註(i))	4,782	–
租賃負債利息開支	326	1,200
	<u>82,186</u>	<u>77,138</u>
減：資本化利息	<u>(2,376)</u>	<u>(5,479)</u>
	<u>79,810</u>	<u>71,659</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

本公司於截至2021年6月30日止六個月並無派付或宣派股息(2020年6月30日：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	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
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>213,947</u>	<u>132,993</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>3,059,967</u>	<u>3,038,747</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.07</u>	<u>0.04</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.07</u>	<u>0.04</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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2020年12月31日(經審核) 及2021年1月1日	1,454,009	1,209,708	2,663,717
添置	439,581	122,990	562,571
收購附屬公司	226,364	–	226,364
投資物業之公允價值變動	63,253	102,648	165,901
由在建投資物業轉撥至已竣工 投資物業	147,295	(147,295)	–
匯兌調整	3,349	(23,663)	(20,314)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>2,333,851</u>	<u>1,264,388</u>	<u>3,598,239</u>

10. 貿易應收款項

於2021年6月30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 6月30日 (未經審核) 千美元	於2020年 12月31日 (經審核) 千美元
90日內	117,909	93,950
91至180日	3,274	48
超過180日	3,855	675
	<u>125,038</u>	<u>94,673</u>
總計	<u>125,038</u>	<u>94,673</u>

11. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

於2021年6月30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 6月30日 (未經審核) 千美元	於2020年 12月31日 (經審核) 千美元
30日內	735	2,061
31至60日	143	64
超過60日	3,647	3,657
	<u>4,525</u>	<u>5,782</u>
總計	<u>4,525</u>	<u>5,782</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2021年6月30日		於2020年12月31日	
	實際利率 (%)	(未經審核) 千美元	實際利率 (%)	(經審核) 千美元
即期				
銀行貸款 – 有抵押	0.82-6.18	412,744	0.20-6.18	526,368
銀行貸款 – 無抵押	3.20-4.10	296,698	3.23-4.35	207,292
債券 – 無抵押	6.75-7.88	683,477	–	–
		<u>1,392,919</u>		<u>733,660</u>
非即期				
銀行貸款 – 有抵押	0.61-6.18	944,953	1.70-6.77	803,868
銀行貸款 – 無抵押	2.00-3.89	889,959	2.15-3.25	551,584
其他借款 – 無抵押	0.50-10.00	55,354	0.50-10.00	54,859
債券 – 無抵押	5.10	165,651	5.10-7.88	852,310
		<u>2,055,917</u>		<u>2,262,621</u>
可換股債券	5.03	<u>303,779</u>	5.03	<u>298,997</u>
		<u>2,359,696</u>		<u>2,561,618</u>
		<u>3,752,615</u>		<u>3,295,278</u>

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2020年 12月31日 (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	709,442	733,660
第二年	445,184	464,060
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,200,365	726,819
五年以上	189,363	164,573
	<u>2,544,354</u>	<u>2,089,112</u>
應償還債券及其他借款		
一年內	683,477	–
第二年	49,282	685,031
第三至第五年(包括首尾兩年)	475,502	521,135
	<u>1,208,261</u>	<u>1,206,166</u>
	<u>3,752,615</u>	<u>3,295,278</u>

中期股息

董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月派付中期股息(2020年6月30日：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。ARA集團之加入，連同其永久／核心資本及輕資產／高權益回報率策略，將提升ESR於建議收購事項完成後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，董事會將繼續評估建議收購ARA集團完成後的股息政策，包括日後派付股息的優點及時間。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2021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。

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6月30日止六個月整個期間內已採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則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。

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2021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>)。載有上市規則附錄十六所規定之全部資料之截至2021年6月30日止六個月之中期報告，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。

根據購回授權進行建議公開市場購回股份

董事會欣然宣佈，其擬行使股東根據於2021年6月2日通過的股東決議案授出的購回本公司股份的一般授權（「購回授權」），以不時於公開市場購回股份（「股份購回」）。

考慮到本公司對其財務狀況、業務根基及前景具有信心，董事會認為本公司的當前股價遠低於其內在價值。目前情況下的股份購回將彰顯本公司的光明前景，最終將使本公司受益並為股東創造價值。股份購回將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可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。

股份購回將按購回授權及遵守本公司組織章程大綱及細則、上市規則、收購守則、開曼群島公司法以及所有其他適用法律法規進行。股份購回將不會導致公眾持有的股份數目低於上市規則所規定的相關最低百分比。本公司將於其後註銷根據股份購回回購的股份（倘有）。

股東及潛在投資者務請注意，任何股份購回將視市況而定，且將由董事會全權酌情決定。本公司概不保證任何股份購回的時間、數量或價格，亦不保證本公司是否會作出任何購回。股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時，務請審慎行事。

承董事會命
ESR Cayman Limited
董事
沈晉初

香港，2021年8月19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、胡偉先生及David Alasdair William Matheson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。