

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2022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2022年6月30日止六個月 (「本期間」或「2022年上半年」) 的未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2021年6月30日止六個月 (「2021年上半年」) 的比較數字。

本公告所載2021年上半年的比較財務資料，是以本公司日期為2021年8月19日的公告內所記載本公司2021年上半年的綜合財務業績為基準。誠如於2022年1月20日所宣佈，本公司於2022年1月20日完成收購ARA Asset Management Limited (「ARA」，連同其附屬公司統稱為「ARA集團」)，此後，ARA集團的財務業績綜合計入本公司的賬目內。本集團2022年上半年財務資料與本公司日期為2021年10月18日的通函所載本集團2021年上半年未經審核備考綜合損益及其他全面收入表 (經收購ARA集團擴大，「經擴大集團」) 及本公司於2022年4月29日刊發本公司2021年年報所載經擴大集團截至2021年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表的比較，載於本公司的2022年上半年財務業績簡報，可於本公司網站[www.esr.com](http://www.esr.com)內查閱。

## 財務摘要

	2022年 上半年 (未經審核) 千美元	2021年 上半年 (未經審核) 千美元	按年變動* %
<b>主要財務表現</b>			
收益	431,706	204,399	111.2
收益(不包括建設收益)	431,555	177,658	142.9
期內利潤	419,743	229,695	82.7
EBITDA <sup>(i)</sup>	637,135	373,450	70.6
經調整EBITDA <sup>(i)</sup>	508,165	214,812	136.6
分部業績(EBITDA)	727,490	415,557	75.1
PATMI	380,607	213,947	77.9
PATMI(經調整) <sup>(ii)</sup>	412,027	213,947	92.6
核心PATMI <sup>(i)</sup>	389,436	166,940	133.3
	於2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2021年 12月31日 (經審核) 千美元	按年變動* %
現金	2,014,685	1,638,228	23.0
債務淨額/資產總值(資產負債比率)	17.9%	27.9%	(10.0百分點)
	2022年上半年 (未經審核) 千美元	2021年上半年 (未經審核) 千美元	按年變動* %
<b>按地區劃分的收益</b>			
大中華區	120,454	58,089	107.4
日本	57,808	61,615	(6.2)
韓國	71,114	22,459	216.6
澳大利亞及新西蘭 <sup>#</sup>	93,891	46,267	102.9
東南亞	65,528	12,638	418.5
印度	6,064	3,331	82.0
其他	16,847	—	無意義
	<u>431,706</u>	<u>204,399</u>	111.2

\* 按年變動%指本年度上半年與去年上半年之比較。

<sup>(i)</sup> 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13及14頁的非國際財務報告準則計量。

<sup>(ii)</sup> 不包括與ARA收購有關的成本23,091,000美元、與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅務影響)8,329,000美元。PATMI(經調整)並非國際財務報告準則計量指標。

<sup>#</sup> 包括截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月的建設收益分別151,000美元及26,741,000美元。

## 營運摘要

為更統一地說明所實現的增長，本集團於2022年上半年的營運數據已與備考ESR集團於2021年上半年進行比較，猶如ARA收購已告完成。

下表概述截至2022年6月30日及2021年12月31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：

地區	資產管理規模		建築面積	
	2022年 6月30日 <sup>##</sup> (十億美元)	2021年 12月31日 <sup>#</sup>	2022年 6月30日 <sup>##</sup> (百萬平方米)	2021年 12月31日 <sup>#</sup>
大中華區	<b>31.9</b>	30.3	<b>13.9</b>	13.6
日本	<b>32.2</b>	31.8	<b>4.3</b>	4.3
韓國	<b>14.4</b>	13.4	<b>5.0</b>	4.8
澳大利亞及新西蘭	<b>25.2</b>	22.9	<b>8.4</b>	7.5
東南亞	<b>8.9</b>	8.0	<b>4.8</b>	4.2
印度	<b>1.7</b>	1.7	<b>2.0</b>	1.8
亞太地區	<b>13.9</b>	11.4	<b>2.4</b>	2.3
美國／歐洲	<b>21.2</b>	20.7	<b>1.6</b>	1.3
	<b>149.4</b>	140.2	<b>42.4</b>	39.8

# 包括於截至2021年12月31日的ARA資產負債表以及ARA管理的基金及投資公司所持資產管理規模及建築面積。

## 基於截至2021年12月31日的恆定外匯換算進行同類比較。根據截至2022年6月30日的外匯換算，總資產管理規模為1,380億美元（外匯換算影響110億美元），而新經濟資產管理規模為630億美元（外匯換算影響40億美元）。包括於日期為2022年7月25日的新聞稿中披露的ESR數據中心基金1。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於2022年上半年，疫情導致供應中斷及數據用量增長加快，電子商務需求持續增長，ESR集團在此等強勁的長期趨勢帶動下，繼續取得卓越的財務及營運業績。ESR卓越的業績證明了本集團強大的業務基礎，加上最近成功收購及整合ARA及LOGOS，本集團經擴大後，我們以亞太地區為重點的投資平台及新經濟基礎設施的規模及廣度無與倫比。

憑藉完善的基金管理平台及持續增長的集資勢頭，本集團總資產管理規模按年增長14%至1,490億美元<sup>1</sup>，而新經濟資產管理規模則按年增長23%至670億美元<sup>1</sup>。隨著成功收購ARA，儘管股份基礎擴大，每股收益<sup>2</sup>仍錄得31.8%增幅。

### 首次宣派股息

董事會宣派截至2022年12月31日止財政年度的首次中期股息每股12.5港仙（約每股1.6美仙）（相當於1.3%<sup>3</sup>收益率），金額為約70百萬美元，將於2022年9月30日（星期五）向股東派付。於上月公佈採納股息政策後隨即分派股息，彰顯本集團為股東帶來回報及持續增加的承諾。

<sup>1</sup> 按截至2021年12月31日的恆定外幣匯率換算以進行同類比較。根據截至2022年6月30日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,380億美元（110億美元外幣匯率換算影響），而新經濟資產管理規模應為630億美元（40億美元外幣匯率換算影響）。包括2022年7月25日以新聞稿宣佈的ESR數據中心基金1。

<sup>2</sup> 不包括與ARA相關的無形資產攤銷及交易成本。

<sup>3</sup> 按截至2022年8月24日的收市價19.12港元計算；按年化計算。

## 強大的資本支持推動基金管理卓越表現

憑藉來自資本合作夥伴的大額資本託管，ESR基金管理分部業績繼續創新高。基金管理分部的EBITDA<sup>4</sup>增長196.4%至288百萬美元，乃以資產管理規模增長使經常性費用收益增加、破記錄開發項目及租賃費以及獎勵費上升所推動。考慮到2021上半年基金管理分部的EBITDA（按備考經擴大集團基準計算）較2021下半年高，使2021年上半年基金管理分部的EBITDA（按備考經擴大集團基準計算）就比較而言屬非常強勁的時期，因此有關業績更顯優秀。分部增長是由於本集團的基金資產管理規模增長勢頭強勁，上升14%至1,460億美元<sup>5</sup>（按正常化基準計算），以及創紀錄的開發項目動工及租賃費。新經濟資產管理規模按年增長23%至670億美元<sup>1</sup>。

本集團繼續錄得來自全球機構投資者的強勁的資金流，該等投資者正尋求戰略性重整其投資組合至新經濟領域。憑藉本集團已建立的深厚資本合作夥伴關係及往績紀錄，本集團通過15個新設或增資基金及授權籌集合共39億美元，相當於按年增長56%，其中超過80%的新募集資金集中於新經濟領域，包括新成立的泛亞全權委託開發公司及本集團首個10億美元的亞太地區數據中心基金，八個種子項目逾260兆瓦負載量的開發項目儲備。ESR亦在出售ESR於中國的資產負債表資產後，與一名領先的全球機構投資者成立10億美元的合資經營企業，而在韓國，ESR亦將其與APG及加拿大養老基金投資公司（「**CPP Investments**」）的第二家開發合資經營企業增資最多10億美元，以投資及開發級別頂尖的工業及倉儲物流投資組合。截至2022年6月30日，本集團擁有179億美元待投資金額（包括於日期為2022年7月25日的新聞稿中披露的ESR數據中心基金1），可調配至新投資項目。

<sup>4</sup> 不包括與ARA相關的無形資產攤銷及交易成本以及與併購相關的項目，如與若干聯營公司相關的議價購買及金融工具。重新分類Cromwell至投資分部，以反映有關投資當前的重資產性。

<sup>5</sup> 按截至2021年12月31日的恆定外幣匯率換算以進行同類比較。根據截至2022年6月30日的外幣匯率換算，基金總資產管理規模應為1,350億美元（110億美元外幣匯率換算影響）。包括2022年7月25日以新聞稿宣佈的ESR數據中心基金1。

## 創紀錄的開發項目動工，成就亞太地區最大的開發項目規模

截至2022年6月30日，ESR擁有逾38百萬平方米的營運中及開發中的建築面積，以及可供日後開發的逾4.4百萬平方米龐大土地儲備。鑑於整個資產組合的空置率錄得紀錄新低，本集團的開發項目動工按年大幅增加109%至35億美元，開發項目竣工亦達20億美元，按年增加51%。在持續開發的帶動下，本集團的在建開發項目達120億美元，開發規模為亞太地區最大。

- 於日本，本集團在東京都市圈開發ESR橫濱幸浦物流園。該項目分四期開發，提供約720,000平方米的物流倉庫空間，竣工後將會成為日本最大規模的物流園（按價值計）及亞太地區史上最大規模的開發項目之一（按價值計）。橫濱幸浦配送中心2（即項目第二期）於2021年6月動工，並訂於2023年1月竣工。
- 本集團正在於大阪圈分期開發ESR川西配送中心，該項目為一個總值15億美元、佔地505,647平方米的物流園，乃最大規模及最重要的城市重新規劃用途項目之一，以配合日本在電子商務帶動下於新經濟地產領域上的持續擴張。
- LOGOS及其合作夥伴正在將澳大利亞最大規模的聯運物流設施Moorebank Logistics Park (MLP)開發成優質工業物業及基礎設施，該項目位於悉尼西南部Moorebank，總值30億美元，其中包括初步批核的850,000平方米的倉儲項目，毗鄰由Qube Holdings Limited正在開發的主要鐵路聯運設施，該設施直接貫通Port Botany以及新南威爾士州地區和州際鐵路網絡。
- 於新加坡，ESR與PGIM Real Estate合作定制重建項目，為POKKA建設64,490平方米的物流設施，POKKA已簽署一份十年期租約，承佔最少70%建築物空間。

2022年上半年主要已動工開發項目包括Sime Darby JV（馬來西亞）、Moorebank第二期（澳大利亞）、Busan New Port（韓國）、ESR Green Link Estate（澳大利亞）及昆山中鋼（中國）。已竣工主要開發項目包括位於東京都市圈的ESR橫濱幸浦配送中心一期，以及位於首爾都會區的Opo物流園第一及二期。ESR韓國平台ESR KendallSquare已於2022年上半年完成建設520,000平方米的甲級物流倉庫空間，約佔集團完工項目數量的一半。該等物流倉庫空間已全面預租賃予優質租戶，其中包括韓國最大型電子商務公司，以及一間大型電子供應商的物流分部。

## 穩健的經營及強勁的租賃表現，在成熟市場接近零空置率

2022年上半年，本集團的租賃表現強勁，出租空間逾2.0百萬平方米，乃主要由於電子商務加速發展及供應鏈韌性，繼續在主要的門戶市場產生對現代化及機構級別物流設施的需求所致。物業組合出租率創歷史新高，達到96%（如不包括大中華區則為99%）<sup>6</sup>，在大部分市場已接近全數租出。高租用率支持我們所經營的多個市場的租金增長，因為本集團在新經濟物業組合實現5.8%<sup>6</sup>的整體加權平均組合租金增長率。本集團物業組合的加權平均租約到期日（「WALE」）（按收入劃分）為4.9年，由於其所經營的多個市場上供應相對疲軟，本集團預期將能繼續錄得強勁的租金增長。ESR 40%即將到期的租約將於未來30個月內到期，令本集團處於有利位置從其主要市場的龐大租金增長中獲益。

## 致力維持強健的資產負債表 以及加快實行輕資產策略

本集團繼續採取嚴謹的財務方針，並擁有資本充裕的資產負債表，截至2022年6月30日，現金達20億美元，資產負債比率低至17.9%。本集團繼續拓展及積極豐富其集資及資本架構。

- 於2021年11月，本集團完成首筆700百萬美元的可持續發展表現掛鉤貸款（「SLL」），隨後增至10億美元，三年期及五年期融資利率分別為倫敦銀行同業拆息加2.25%及倫敦銀行同業拆息加2.75%。截至2022年6月30日，本集團已悉數提取該筆貸款。
- 於2022年1月，本集團完成5年期的280億日元SLL，隨後增至325億日元，融資利率為東京銀行同業拆息加1.8%。
- 於2022年5月，本集團完成5年期的300百萬新加坡元SLL，融資利率為新加坡隔夜平均利率加1.65%。

本集團繼續專注於其資本回收策略及輕資產策略。2022年上半年，本集團將逾14億美元主要位於中國的資產負債表投資放售予ESR管理的基金，已超出本集團全年資本回收目標。本集團於中國減持逾873,000平方米的資產組合，為本集團迄今最大宗的資產負債表所持有的自行建造開發資產組合的減持交易。本集團亦於2022年5月成功標出其於中國物流資產控股有限公司(CNLP；聯交所股份代號：1589)的18.16%股權，收到所得款項349百萬美元，這項為期4年的投資收獲強勁的回報。

<sup>6</sup> 僅限新經濟資產。按截至2022年6月30日在資產負債表持有的穩定投資物業以及於基金及投資公司持有的投資物業計算。

## 經擴大集團內推動環境、社會及管治(「ESG」)舉措的最佳實踐

本集團按ESG 2025年發展藍圖所制訂的ESG工作取得顯著進展。至今，本集團已完成合共25億美元的SLL，鞏固本集團的可持續融資及營運，並持續將ESG納入其財務管理、營運及未來規劃。於2022年6月，ESR成為聯合國支持的負責任投資原則組織(「PRI」)的簽署方，鞏固其採用及促進負責任投資實踐的承諾。在多元化和包容方面，本集團員工繼續以女性為主，佔員工總數超過40%，其中60%的獨立非執行董事由女性擔任。

ESR在資產開發過程中持續加入更多可持續發展原素。本集團正在資產組合增加採用屋頂太陽能發電，目標在2025年前將太陽能發電量增加50%。包括今年計劃的項目在內，建設中項目的屋頂太陽能發電量約達100兆瓦。為進一步推進有關承諾及工作，本集團已委託第三方進行持續的太陽能可行性研究，以提高整個資產組合的可再生能源績效，從而提高租戶的營運效率。於2022年6月，本集團與中華電力有限公司及中電源動集團簽署合作備忘錄，運用其能源及基建方案的專業，為本集團在香港開展可持續數據中心及物流中心。此外，ESR乃首間與日本Enerbank合作的不動產管理公司，通過國家授權的綠色能源證書制度為租戶帶來環境附加價值，而ESR通過其太陽能設施自家生產的太陽能源獲認可為日本電網的一部分，以作為可再生能源之用。

## 展望未來

本集團對不動產的穩健根基及未來前景仍然充滿信心。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，加上全球投資者愈趨著重與少數大型資產管理公司加強合作關係，並投入更多資金於較少平台。為了把握該等發展趨勢，ESR致力專注於推進規模及產品組合的增長。

在全球各地，尤其是在亞太地區，防疫限制措施逐步放寬，經濟活動正出現反彈跡象。本集團將專注應付對物流、工業及生命科學領域（作為政府重新推動境內關鍵活動的一環）的龐大需求。此外，本集團將繼續擴展其數據中心的工作，以滿足亞太地區對數碼基礎設施的殷切需求。憑藉其優質獨特的多元資產類別，以及在亞太地區的領導地位，本集團已準備就緒，為全球領先的資本合作夥伴及客戶提供全面一體化的一站式解決方案。儘管本集團對瞬息萬變的外圍環境保持審慎態度，但本集團同時擁有強大的能力抵禦任何未知的不利因素，並能進一步把握潛在的機遇。

## 財務回顧

ESR於2022年上半年持續良好勢頭，取得卓越成績如下：

- 收益由2021年上半年的204.4百萬美元增加111.2%至2022年上半年的431.7百萬美元；
- EBITDA由2021年上半年的373.4百萬美元增加70.6%至2022年上半年的637.1百萬美元；
- 經調整EBITDA由2021年上半年的214.8百萬美元增加136.6%至2022年上半年的508.2百萬美元；及
- PATMI（經調整）由2021年上半年的213.9百萬美元增加92.6%至2022年上半年的412.0百萬美元。

截至2022年6月30日，ESG擁有強健且資本充裕的資產負債表，現金結餘為20億美元及債務淨額佔資產總值的17.9%。

## 收益

本集團的收益由2021年上半年的204.4百萬美元增加111.2%至2022年上半年的431.7百萬美元。總集團收益（不包括建設收益）由2021年上半年的177.7百萬美元增加142.9%至2022年上半年的431.6百萬美元，乃受管理費推動。

管理費由2021年上半年的123.9百萬美元增加199.5%至2022年上半年的371.0百萬美元，乃來自資產管理規模增長以及收購ARA的貢獻。

建設收益乃來自ESR澳大利亞於2020年9月出售施工業務後的待完成項目。整體建設收益由2021年上半年的26.7百萬美元減少99.4%至2022年上半年的0.1百萬美元。因此，銷售成本亦由2021年上半年的30.9百萬美元相應減少至2022年上半年的9.3百萬美元。

就地域而言，本集團在大中華區、日本、韓國、東南亞以及澳大利亞及新西蘭的主要市場佔本集團2022年上半年收益的94.7%。其他市場（包括印度）佔本集團2022年上半年收益的餘下5.3%。

## **PATMI及EBITDA**

EBITDA由2021年上半年的373.4百萬美元增加70.6%至2022年上半年的637.1百萬美元。PATMI（經調整）由2021年上半年的213.9百萬美元增加92.6%至2022年上半年的412.0百萬美元。PATMI（經調整）及EBITDA增加乃受本集團基金管理分部的資產管理規模增長以及與聯營公司及合資經營企業的共同投資所帶動。

本集團於2022年上半年錄得投資物業公允價值收益162.9百萬美元（2021年上半年：165.9百萬美元），此乃由本集團於中國及日本的資產所貢獻。

本集團分佔合資經營企業及聯營公司利潤由2021年上半年的78.1百萬美元增加近85.5%至2022年上半年的145.0百萬美元。增長主要因為本集團於中國及澳大利亞的投資的分佔利潤增加，加上ARA的合資經營企業及聯營公司在收購後對本集團業績的貢獻所致。

截至2022年6月30日，本集團的加權平均利率成本為3.8%，而截至2021年6月30日為4.6%。整體融資成本由2021年上半年的79.8百萬美元增加24.4%至2022年上半年的99.3百萬美元，與借貸總額由於2021年6月30日的37億美元增加至於2022年6月30日的49億美元的增幅一致，主要由於將ARA綜合入賬所致。

行政開支由2021年上半年的96.8百萬美元增加146.9%至2022年上半年的238.9百萬美元，乃主要由於將ARA的行政開支併入賬目，以及與收購ARA有關的交易成本所致。

## **分部業績**

受共同投資收入、租金增長及股息收入增加的支持，投資分部業績由2021年上半年的183.1百萬美元增加15.1%至2022年上半年的210.8百萬美元。2022年上半年投資分部業績增長乃由於股息收入增加以及收購ARA後分佔聯營公司利潤增加；但由於韓國資產在2021年下半年被出售予韓國房地產投資信託而導致分佔共同投資收入減少，加上現有資產負債表資產（包括Cosmosquare）的相對公允價值收益減少，從而部分抵消上述增長。

基金管理分部業績由2021年上半年的97.1百萬美元增加190.8百萬美元或196.4%至2022年上半年的287.9百萬美元。該增加乃以資產管理規模增長使經常性費用收益增加、破記錄開發項目及租賃費以及獎勵費上升所推動。本集團的基金管理分部亦受惠於ARA經常性及穩定的費用收益。

新經濟開發分部業績由2021年上半年的135.3百萬美元增加69.1%至2022年上半年的228.7百萬美元。該增加乃受惠於破紀錄的在建項目增長，有關增長從開發中項目的公允價值收益、分佔合資經營企業及聯營公司開發利潤以及大量開發項目竣工(20億美元)中產生重大貢獻。出售Kemps Creek(澳大利亞的一個開發項目資產)予ESR管理的基金的收益進一步推動新經濟開發分部業績增加。

## 資產

本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，現金及銀行結餘為20億美元。於2022年6月30日，本集團有現金及銀行結餘以外幣計值。現金及銀行結餘主要以美元、港元、新加坡元、人民幣、日圓及澳元計值。資產總值由2021年12月31日的93億美元增至2022年6月30日的164億美元。資產總值增加主要由在2022年1月收購ARA所推動。

投資物業減少14.5%至2022年6月30日的32億美元(2021年12月31日：37億美元)。減少主要來自按於2022年7月3日作出的公告所披露，將本集團即將出售予一家新中國收入企業的中國物流及倉儲設施投資組合重新分類。

於2022年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加101.0%至27億美元(2021年12月31日：13億美元)，主要源自本集團收購ARA所持有於合資經營企業及聯營公司的投資。

商譽由2021年12月31日的5億美元增加至2022年6月30日的34億美元，主要來自因收購ARA而產生的商譽。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產增加28.7%至10億美元(2021年12月31日：8億美元)，主要因為ARA以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的投資所致，並受於2022年5月出售中國物流資產控股有限公司股份所抵銷。

## 負債

於2022年6月30日銀行貸款及其他借款總額為49億美元，而於2021年12月31日則為42億美元。於2022年6月30日，現金及銀行結餘為20億美元，債務淨額佔資產總值17.9%(2021年12月31日：27.9%)。

本集團採取積極及嚴格的資本管理方法，並定期檢討其債務到期狀況及流動資金狀況。本集團維持穩健的資產負債表，並透過結合本地及國際銀行的融資以及資本市場發行的方式，積極多元化擴闊其資金來源，優化其債務融資成本。

期內，本集團繼續擴大及使其資金及資本結構多元化，並透過以下額外主要借貸支持本集團的投資及持續發展：

- 於2021年11月，本集團完成首筆700百萬美元的SLL，隨後增至10億美元，三年期及五年期融資利率分別為倫敦銀行同業拆息加2.25%及2.75%。
- 於2022年1月，本集團完成一筆280億日圓的SLL，並已增至325億日圓，五年期融資利率為東京銀行同業拆息加1.8%。
- 於2022年5月，本集團完成一筆五年期300百萬新加坡元的SLL，融資利率為新加坡隔夜平均利率加1.65%。

截至2022年6月30日，本集團15%之借款為固定利率借款，其餘85%為浮動利率借款。本集團於2022年6月30日的加權平均債務到期日約為4.8年（2021年12月31日：4.5年）。

截至2022年6月30日，本集團及本公司均無任何重大或然負債。

### 報告日期後事項

誠如於2022年7月3日公告，本公司若干全資附屬公司訂立協議，以向一間新中國收入企業出售中國物流及倉儲設施投資組合。交易完成後，本集團將繼續保留其於中國收入企業的間接權益，並將出任中國收入企業的投資經理及其物業資產的資產經理，並通過提供此等服務賺取管理費。截至2022年6月30日，將予出售之物業組合已呈列為「分類為持作出售之出售組別資產」及「與分類為持作出售之資產直接相關之負債」。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月3日的公告。

誠如於2022年7月21日公告，本公司之全資附屬公司Sunrise Victory Limited（「**Sunrise Victory**」）於2022年7月20日收到香港政府地政總署的函件確認接納其以約5,257百萬港元地價承投一幅位於新界葵涌美青路與貨櫃碼頭南路交界，於土地註冊處註冊為葵涌市地段第531號之用地。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月21日的公告。

其後，誠如於2022年8月15日公告，本集團通過其全資附屬公司Victory Door Limited (「**Victory Door**」) 與其合資經營夥伴就組建合資經營企業(即Victory Lane Development Limited) 訂立股份認購及股東協議(「**股份認購及股東協議**」)。合資經營企業將持有Sunrise Victory的全部股本權益。於訂立股份認購及股東協議之前，Sunrise Victory由合資經營企業間接全資擁有，而合資經營企業則由Victory Door全資擁有。於完成後，合資經營企業被視為本集團的合資經營企業(本集團持有合資經營企業51%權益)，並不再是本集團的附屬公司。合資經營企業將於本集團的財務報表中以權益法入賬，其財務業績將不會併入本集團的財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年8月15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：

	2022年 上半年 千美元	2021年 上半年 千美元
稅前利潤	<b>519,486</b>	287,610
加／(減)：		
折舊及攤銷	<b>23,369</b>	8,266
融資成本	<b>99,308</b>	79,810
利息收入	<b>(5,028)</b>	(2,236)
<b>EBITDA</b>	<b>637,135</b>	373,450
加／(減)：		
股份酬金開支	<b>10,438</b>	5,172
外匯虧損	<b>1,056</b>	2,091
與ARA收購有關的交易成本	<b>22,463</b>	-
投資物業公允價值收益	<b>(162,927)</b>	(165,901)
<b>經調整EBITDA</b>	<b>508,165</b>	214,812

## 核心PATMI

下表載列核心PATMI的對賬：

	2022年 上半年 千美元	2021年 上半年 千美元
稅後及非控股權益後利潤	380,607	213,947
<i>加／(減)：</i>		
已竣工投資物業的公允價值收益	(43,249)	(63,253)
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項)	8,329	—
股份酬金開支	10,438	5,172
與ARA收購有關的交易成本	22,463	—
調整的稅務影響	10,848	11,074
<b>核心PATMI</b>	<b>389,436</b>	<b>166,940</b>

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活動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2022年 6月30日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
— 即期	638,473	1,312,883
— 非即期	4,310,458	2,935,012
	<b>4,948,931</b>	4,247,895
減：現金及銀行結餘	<b>(2,014,685)</b>	(1,638,228)
債務淨額	<b>2,934,246</b>	2,609,667
資產總值	<b>16,387,697</b>	9,337,618
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	<b>17.9%</b>	27.9%
權益總額	<b>9,362,500</b>	4,414,035
債務淨額對權益比率	<b>31.3%</b>	59.1%

於2022年6月30日的債務淨額為29億美元，而於2021年12月31日則為26億美元。債務淨額增加主要因為增加借貸以就本集團的投資募款、持續發展及營運，以及於收購後將ARA的銀行貸款及其他借款納入本集團的資產負債表所致。

權益總額由2021年12月31日的44億美元上升至2022年6月30日的94億美元，主要因為期內就ARA收購發行新股份使股份溢價增加43億美元、將ARA所發行的永久證券綜合入賬，以及截至2022年6月30日止六個月的淨利潤419.7百萬美元所致。

上述增加部分被期內本集團日本、中國及韓國的營運的匯兌虧損(因美元兌相應本地貨幣升值)；以及按市場報價調整下本集團投資項目(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)錄得按市值計值的虧損所抵銷。

本集團透過於項目及企業層面的自然對沖而管理其外匯風險。本集團並未使用外匯衍生工具以對沖其相關淨投資。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表  
截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
收益	3、4	<b>431,706</b>	204,399
銷售成本		<u>(9,284)</u>	<u>(30,861)</u>
毛利		<b>422,422</b>	173,538
其他收入及收益淨額	4	<b>290,321</b>	212,494
行政開支		<b>(238,954)</b>	(96,761)
融資成本	6	<b>(99,308)</b>	(79,810)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		<u><b>145,005</b></u>	<u>78,149</u>
稅前利潤		<b>519,486</b>	287,610
所得稅開支	5	<u><b>(99,743)</b></u>	<u>(57,915)</u>
期內利潤		<u><b>419,743</b></u>	<u>229,695</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		<b>380,607</b>	213,947
非控股權益		<u><b>39,136</b></u>	<u>15,748</u>
		<u><b>419,743</b></u>	<u>229,695</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><b>0.08美元</b></u>	<u>0.07美元</u>
攤薄			
期內利潤	8	<u><b>0.08美元</b></u>	<u>0.07美元</u>

## 中期簡明綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
期內利潤	<u>419,743</u>	<u>229,695</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	(202,028)	(36,261)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	<u>(171,842)</u>	<u>(7,309)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(373,870)</u>	<u>(43,570)</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	(84,457)	(20,944)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備	<u>482</u>	<u>-</u>
其後期間不會重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(83,975)</u>	<u>(20,944)</u>
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	<u>(457,845)</u>	<u>(64,514)</u>
期內全面(虧損)／收入總額	<u>(38,102)</u>	<u>165,181</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(54,494)	152,135
非控股權益	<u>16,392</u>	<u>13,046</u>
	<u>(38,102)</u>	<u>165,181</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	2021年 12月31日 (經審核) 千美元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		33,713	33,937
使用權資產		28,062	8,940
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		2,675,166	1,331,017
的金融資產		659,899	709,622
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		1,002,894	779,436
投資物業	9	3,166,788	3,704,243
商譽		3,455,498	542,636
其他無形資產		1,338,262	101,694
金融衍生資產		4,672	–
其他非流動資產		122,592	90,867
遞延稅項資產		105,843	114,956
非流動資產總值		<u>12,593,389</u>	<u>7,417,348</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	10	250,770	125,968
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		499,353	156,074
金融衍生資產		15,474	–
現金及銀行結餘		20	–
		2,014,685	1,638,228
分類為持作出售之出售組別資產		2,780,302	1,920,270
		<u>1,014,006</u>	<u>–</u>
流動資產總值		<u>3,794,308</u>	<u>1,920,270</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	12	638,473	1,312,883
租賃負債		9,663	3,488
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	510,985	235,922
應付或然代價		11,333	–
應付所得稅		83,740	29,550
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		1,254,194	1,581,843
		<u>648,176</u>	<u>–</u>
流動負債總值		<u>1,902,370</u>	<u>1,581,843</u>
流動資產淨值		<u>1,891,938</u>	<u>338,427</u>
資產總值減流動負債 (待續)		<u>14,485,327</u>	<u>7,755,775</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	2021年 12月31日 (經審核) 千美元
資產總值減流動負債 (續)		<u>14,485,327</u>	<u>7,755,775</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		620,304	355,212
銀行貸款及其他借款	12	4,310,458	2,935,012
租賃負債		20,160	5,601
金融衍生負債		190	—
其他非流動負債		<u>171,715</u>	<u>45,915</u>
非流動負債總額		<u>5,122,827</u>	<u>3,341,740</u>
資產淨值		<u>9,362,500</u>	<u>4,414,035</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		4,464	3,049
永久資本證券		741,795	261,147
可換股債券之權益部分		48,501	48,501
其他儲備		<u>8,245,372</u>	<u>3,846,161</u>
		9,040,132	4,158,858
非控股權益		<u>322,368</u>	<u>255,177</u>
權益總額		<u>9,362,500</u>	<u>4,414,035</u>

## 中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
稅前利潤	519,486	287,610
就下列各項調整：		
其他無形資產攤銷	14,428	3,238
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	34,852	8,005
物業、廠房及設備的折舊	2,763	1,770
使用權資產折舊	6,178	3,258
股息收入	(107,178)	(43,006)
股份酬金開支	10,438	5,172
已竣工投資物業公允價值收益	(43,249)	(63,253)
在建投資物業公允價值收益	(119,678)	(102,648)
融資成本	99,308	79,810
出售持作出售資產之收益	-	(3,035)
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	291	-
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	(11,124)	(5,289)
出售投資物業之收益	(32,722)	-
出售附屬公司之收益	(583)	-
利息收入	(5,028)	(2,236)
出售物業、廠房及設備的虧損	367	-
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額	(145,005)	(78,149)
	<b>223,544</b>	<b>91,247</b>
貿易應收款項增加	(48,817)	(32,277)
預付款項、其他應收款項及其他資產 減少／(增加)	4,783	(3,353)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少	(29,140)	(23,209)
<b>經營所得現金流量</b>	<b>150,370</b>	<b>32,408</b>
已付所得稅	(61,063)	(24,335)
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	503	-
出售以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產的所得款項	1,831	-
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>	<b>91,641</b>	<b>8,073</b>

## 中期簡明綜合現金流量表 (續)

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
<b>投資活動所得／(所用)現金流量</b>		
收購附屬公司	(44,146)	(470,622)
添置投資物業	(170,602)	(561,179)
添置其他無形資產	(1,955)	(81)
(向關聯方及合資經營企業墊款)／關聯方及 合資經營企業還款	(22,378)	3,034
向合資經營企業及聯營公司注資	(145,942)	(182,972)
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資本贖回	24,759	–
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	349,259	149,766
出售投資物業	92,053	–
出售物業、廠房及設備	210	–
出售附屬公司	10,702	–
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產之分派	59,149	30,301
合資經營企業及聯營公司之分派	152,517	–
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股息收入	20,573	12,575
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	83,679	29,058
(到期日超過三個月的無抵押定期存款增加)／解除 到期日超過三個月的無抵押定期存款	(954)	1,986
已收利息	4,630	1,988
向第三方提供的貸款	(1,607)	–
支付應付或然代價	(1,600)	–
收購土地使用權的預付款項	(60,226)	–
出售合資經營企業及聯營公司權益的所得款項	44,049	68,365
購買衍生金融資產	(11)	–
購買其他金融工具	–	(10,126)
購買以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	(34,968)	(3,801)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(65,714)	(43,683)
購買物業、廠房及設備	(3,918)	(4,454)
收購投資物業後已付可收回間接稅項	–	(14,598)
向本公司董事提供的貸款的還款	945	–
已出售附屬公司的還款	63,120	–
收購附屬公司產生的交易成本	(45,167)	–
<b>投資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>	<b>306,457</b>	<b>(994,443)</b>

## 中期簡明綜合現金流量表 (續)

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
<b>融資活動所得現金流量</b>		
永久資本證券持有人的應計分派	-	1,572
非控股權益注資	3,558	14,520
已付永久資本證券持有人的分派	(23,762)	-
分派予非控股權益的股息	(4,867)	(41,023)
銀行貸款的已抵押銀行存款增加	-	(1,154)
受限制現金增加	(15,612)	(21,591)
已付銀行貸款及其他借款利息	(114,474)	(84,705)
出售部分附屬公司股份予非控股股東	30,093	-
租賃付款的本金部分	(6,531)	(3,812)
銀行貸款及其他借款所得款項	1,277,178	1,019,530
發行股份所得款項	250,000	-
發行永久資本證券所得款項淨額	-	256,328
贖回永久資本證券淨額	(218,802)	-
解除銀行貸款的已抵押銀行存款	2,146	-
解除受限制現金	27,521	-
償還銀行貸款及其他借款	(1,021,841)	(519,933)
已購回股份	(47,603)	-
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>137,004</b>	<b>619,732</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>535,102</b>	<b>(366,638)</b>
期初之現金及現金等價物	1,517,533	1,404,068
匯率變動影響的淨額	(100,198)	(36,946)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>1,952,437</b>	<b>1,000,484</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	2,014,685	1,132,605
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	45,346	-
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(954)	(326)
已抵押銀行存款	(49,999)	(50,763)
受限制銀行結餘	(56,641)	(81,032)
<b>中期簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物</b>	<b>1,952,437</b>	<b>1,000,484</b>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 公司資料

ESR Group Limited (前稱為「**ESR Cayman 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2022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2021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3號修訂本	引述概念框架
《國際會計準則》第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損性合約—履約成本
《國際財務報告準則》	《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》
2018年至2020年週期的年度改進	第9號、《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例及《國際會計準則》第41號修訂

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。原開發分部易名為新經濟開發分部，以更能反映本分部項下物業的性質。本分部屬下所申報的業務並無變動。

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、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時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2022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	60,520	371,035	151	431,706
— 分部間銷售	—	270	—	270
	60,520	371,305	151	431,976
對賬				
剔除分部間銷售	—	(270)	—	(270)
持續經營收益	60,520	371,035	151	431,706
經營開支	(9,996)	(98,596)	(19,928) <sup>#</sup>	(128,520)
投資物業公允價值收益	43,249	—	119,678	162,927
股息收入	106,819	359	—	107,178
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	(44,749)	—	9,897	(34,852)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤 及虧損淨額	54,802	15,113	75,090	145,005
出售於合資經營企業及聯營公司的 權益之收益	—	—	11,124	11,124
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	(291)	—	—	(291)
出售投資物業之收益	—	—	32,722	32,722
出售附屬公司之收益	483	(4)	12	491
分部業績	210,837	287,907	228,746	727,490
對賬：				
折舊及攤銷				(23,369)
外匯虧損				(1,056)
利息收入				5,028
融資成本				(99,308)
股份酬金開支				(10,438)
其他未分配收益				5,992
企業及其他未分配開支				(84,853)
持續經營之稅前利潤				519,486
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(23,369)
資本開支*				1,743,526
於合資經營企業及聯營公司的投資				2,675,166

<sup>#</sup> 包括建設成本151,000美元

### 3. 經營分部資料 (續)

	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	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	53,786	123,872	26,741	204,399
持續經營收益	53,786	123,872	26,741	204,399
經營開支	(8,914)	(26,724)	(40,579) <sup>#</sup>	(76,217)
投資物業公允價值收益	63,253	–	102,648	165,901
股息收入	43,006	–	–	43,006
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
出售於合資經營企業及 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
分部業績	183,119	97,148	135,290	415,557
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)
股份酬金開支				(5,172)
其他未分配收益				1,032
企業及其他未分配開支				(35,876)
持續經營之稅前利潤				287,610
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			
*	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	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
大中華區	120,454	58,089
日本	57,808	61,615
韓國	71,114	22,459
澳大利亞及新西蘭	93,891	46,267
東南亞	65,528	12,638
印度	6,064	3,331
其他	16,847	—
	<u>431,706</u>	<u>204,399</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2022年6月30日止財政期間的持續經營收益約48,558,000美元來自基金管理分部(2021年6月30日:20,982,000美元來自投資分部)的單一客戶。

### 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	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	57,655	50,648
管理費	371,035	123,872
建設收入	151	26,741
太陽能收入	2,865	3,138
	<u>431,706</u>	<u>204,399</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	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	57,655	50,648
在特定時間點確認 管理費	125,606	38,368
在一段時間內確認 管理費	245,429	85,504
建設收入	151	26,741
太陽能收入	2,865	3,138
	<u>431,706</u>	<u>204,399</u>

##### (b) 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 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	(34,852)	(8,005)
股息收入	107,178	43,006
已竣工投資物業公允價值收益	43,249	63,253
在建投資物業公允價值收益	119,678	102,648
出售持作出售資產之收益	-	3,035
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	(291)	-
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	11,124	5,289
出售投資物業之收益	32,722	-
出售附屬公司之收益	583	-
利息收入	5,028	2,236
其他	5,902	1,032
	<u>290,321</u>	<u>212,494</u>

## 5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
即期稅項	58,475	19,908
遞延稅項	41,268	38,007
	<u>99,743</u>	<u>57,915</u>

## 6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	76,674	42,662
其他借款利息開支	725	615
債券利息支出	18,949	31,205
可換股債券利息開支	2,603	2,596
可換股債券應計利息(附註(i))	5,036	4,782
租賃負債利息開支	702	326
	<u>104,689</u>	<u>82,186</u>
減：資本化利息	<u>(5,381)</u>	<u>(2,376)</u>
	<u>99,308</u>	<u>79,810</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

本公司於截至2022年6月30日止六個月並無派付股息(2021年6月30日：無)。

於2022年8月25日，董事會宣派就截至2022年12月31日止年度中期股息每股普通股12.5港仙(截至2021年6月30日止六個月：無)，相當於總額約70,000,000美元(截至2021年6月30日止六個月：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	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
盈利：		
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>380,607</u>	<u>213,947</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>4,470,248</u>	<u>3,059,967</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.08</u>	<u>0.07</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.08</u>	<u>0.07</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2021年1月1日	1,454,009	1,209,708	2,663,717
添置	443,607	343,891	787,498
收購附屬公司	226,364	30,424	256,788
投資物業之公允價值變動	95,825	178,659	274,484
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	217,409	(217,409)	-
出售附屬公司	(259,895)	(15,251)	(275,146)
匯兌調整	20,464	(23,562)	(3,098)
	<u>2,197,783</u>	<u>1,506,460</u>	<u>3,704,243</u>
於2021年12月31日(經審核)及2022年1月1日			
添置	3,175	267,192	270,367
收購附屬公司	159,254	52,922	212,176
出售附屬公司	(114,312)	(47,305)	(161,617)
出售	-	(59,331)	(59,331)
投資物業之公允價值變動	43,249	119,678	162,927
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	158,989	(158,989)	-
由已竣工投資物業轉撥至重新發展在建投資物業	(65,659)	65,659	-
重新分類為分類為持作出售之出售組別資產	(726,716)	-	(726,716)
匯兌調整	(103,682)	(131,579)	(235,261)
	<u>1,552,081</u>	<u>1,614,707</u>	<u>3,166,788</u>
於2022年6月30日(未經審核)			

## 10. 貿易應收款項

於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2021年 12月31日 (經審核) 千美元
90日內	229,563	125,339
91至180日	4,990	540
超過180日	16,217	89
總計	<u>250,770</u>	<u>125,968</u>

## 11. 貿易應付款項

於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2021年 12月31日 (經審核) 千美元
30日內	8,699	306
31至60日	441	1
超過60日	3,024	2,656
總計	<u>12,164</u>	<u>2,963</u>

## 12. 銀行貸款及其他借款

	於2022年6月30日		於2021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
<b>即期</b>				
銀行貸款 – 有抵押	0.57-7.20	291,686	0.57-6.18	438,846
銀行貸款 – 無抵押	4.69	311,619	3.09-4.10	192,479
其他借款 – 無抵押	10.00	7,162	–	–
債券 – 無抵押	3.75-4.25	28,006	6.75-7.875	681,558
		<u>638,473</u>		<u>1,312,883</u>
<b>非即期</b>				
銀行貸款 – 有抵押	0.57-8.67	940,353	0.57-6.18	794,954
銀行貸款 – 無抵押	1.80-4.85	2,706,526	2.00-3.43	1,609,920
其他借款 – 無抵押	0.00-0.50	49,606	0.50-10.00	57,627
債券 – 無抵押	4.15-6.00	300,168	5.10	163,742
		<u>3,996,653</u>		<u>2,626,243</u>
可換股債券	5.03	313,805	5.03	308,769
		<u>4,310,458</u>		<u>2,935,012</u>
		<u><u>4,948,931</u></u>		<u><u>4,247,895</u></u>

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2021年 12月31日 (經審核) 千美元
<b>應償還銀行貸款</b>		
一年內	603,305	631,325
第二年	471,968	621,335
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,890,647	1,488,164
五年以上	284,264	295,375
	<u>4,250,184</u>	<u>3,036,199</u>
<b>應償還債券及其他借款</b>		
一年內	35,168	681,558
第二年	131,379	50,099
第三至第五年(包括首尾兩年)	532,200	480,039
	<u>698,747</u>	<u>1,211,696</u>
	<u><u>4,948,931</u></u>	<u><u>4,247,895</u></u>

## 長期獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃之補充資料

截至2022年3月24日（即本公司2021年年報的刊發日期），(a)本公司已根據股東於2021年6月2日召開的股東週年大會採納及批准的長期獎勵計劃，就初步合共3,446,000股股份（或倘達致與所授出的若干績效股份單位獎勵相關的績效目標，使承授人有權獲得獎勵項下的初始股份數目的150%，則最多4,820,900股股份）以受限制股份單位／績效股份單位形式授出獎勵（「獎勵」）；及(b)本公司已根據我們的股東於2019年10月12日召開的臨時股東大會通過決議案而有條件採納的首次公開發售後購股權計劃，就合共18,135,600股股份授出購股權。因此，截至2022年3月24日，根據計劃限額（定義見本公司日期為2022年4月29日的通函），本公司仍可根據長期獎勵計劃以受限制股份單位／績效股份單位形式及根據首次公開發售後購股權計劃以購股權形式的授出最多合共283,048,006股股份（相當於已發行股份總數的6.33%）。

於2022年7月31日，(a)本公司已根據長期獎勵計劃，就初步合共12,378,100股股份（或倘達致與所授出的若干績效股份單位獎勵相關的績效目標，使承授人有權獲得獎勵項下的初始股份數目的150%，則最多14,406,000股股份）以受限制股份單位／績效股份單位形式授出獎勵；及(b)本公司已根據首次公開發售後購股權計劃，就合共18,519,600股股份授出購股權。因此，截至2022年7月31日，根據計劃限額，本公司仍可根據長期獎勵計劃以受限制股份單位／績效股份單位形式及根據首次公開發售後購股權計劃以購股權形式的授出最多合共273,078,906股股份（相當於已發行股份總數的6.13%）。

## 中期股息

### 中期股息

董事會議決宣派中期股息每股12.5港仙（2021年：無），相當於付息總額約556百萬港元（2021年：無）。於2022年9月15日（星期四）名列本公司股東名冊的股東，將有權收取將於2022年9月30日（星期五）支付的中期股息。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於2022年9月13日(星期二)至2022年9月15日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格享有中期股息，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2022年9月9日(星期五)下午四時三十分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。

## 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2021年6月2日及2022年6月1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決議案通過日期本公司已發行股份總數最多10%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司已根據購回授權購回合共17,084,600股股份，佔於2022年6月30日已發行股份約0.38%，對價為47.5百萬美元(約372.5百萬港元，不包括交易成本)。

月份	購回股份數目	每股購買價		總對價 千美元
		最高 港元	最低 港元	
2022年5月	5,836,000	23.00	22.15	16,857
2022年6月	<u>11,248,600</u>	23.00	19.80	<u>30,746</u>
總計	<u><u>17,084,600</u></u>			<u><u>47,603</u></u>

於截至2022年6月30日止六個月購回的8,847,800股及8,236,800股股份已分別於2022年6月及7月被註銷。

日期	註銷股份數目
2022年6月8日	5,836,000
2022年6月21日	3,011,800
2022年7月12日	1,823,600
2022年7月13日	6,413,200
	<hr/>
總計	17,084,600
	<hr/> <hr/>

股份購回反映本公司對其財務狀況、業務基本因素及前景具有信心，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。

#### 根據2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃進行贖回及註銷

茲提述本公司根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行，本金總額為350,000,000新加坡元於2022年到期的6.75%固定利率票據（ISIN代碼：SGXF43834302）（「**350百萬新加坡元票據**」）及本金總額為425,000,000美元於2022年到期的7.875%固定利率票據（ISIN代碼：XS1970560451）（「**425百萬美元票據**」）分別定於2022年2月1日及2022年4月4日到期。

由於2022年2月1日並非營業日（定義見350百萬新加坡元票據的條款及條件），本公司於2022年2月3日及2022年4月4日付款，以分別按其本金額的百分之100.0，分別全數贖回全部未償還的350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據。全數贖回全部未償還的350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據之後，350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據已按350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據的條款及條件予以註銷，而於註銷後，於2022年2月3日再無未償還的350百萬新加坡元票據及於2022年4月4日再無未償還的425百萬美元票據。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月3日及2022年4月4日的公告。

## 受託人根據長期獎勵計劃購回股份

於截至2022年6月30日止六個月，根據本公司於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257,867股本公司股份，總代價約為0.8百萬美元(約6.3百萬港元)。

除上文披露者外，於截至2022年6月30日止六個月期間，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。

## 完成收購ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED

於2021年8月4日，本公司就本集團與ARA集團的業務合併訂立收購協議。收購已於2022年1月20日完成。完成後，ARA集團成為本公司的全資附屬公司，ARA集團的財務業績自完成日期起併入本公司賬目中。

除上文披露者外，於截至2022年6月30日止六個月期間，並無附屬公司、聯營公司及合資經營企業的重大收購及出售事項。

## 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2022年6月30日止六個月整個期間內已採納上市規則附錄十四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2022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2022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2022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2022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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.esr.com](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2022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。

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

香港，2022年8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；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、林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生；及獨立非執行董事Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生、劉京生女士、藍秀蓮女士及郭瑋玲女士。