

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2023年12月31日止年度
年度業績公告**

ESR Group Limited (「本公司」或「ESR」) 董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 截至2023年12月31日止年度(「本年度」或「**2023財政年度**」) 的綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度(「**2022財政年度**」) 的比較數字。

財務摘要

	2023年 千美元	2022年 千美元	按年變動* %
主要財務表現			
收益	871,326	821,154	6.1
基金管理EBITDA ⁽ⁱ⁾	578,828	567,543	2.0
年度利潤	268,056	631,109	(57.5)
EBITDA ⁽ⁱⁱ⁾	724,597	1,068,536	(32.2)
經調整EBITDA ⁽ⁱⁱ⁾	885,331	1,151,882	(23.1)
PATMI ⁽ⁱⁱⁱ⁾	230,849	574,145	(59.8)
經調整PATMI ⁽ⁱⁱ⁾	400,338	654,623	(38.8)
現金	1,001,568	1,806,915	(44.6)
債務淨額／資產總值(資產負債比率)	30.7% ^(iv)	22.8%	7.9百分點
	2023年 千美元	2022年 千美元	按年變動* %
按地區劃分的收益			
大中華區	166,323	206,671	(19.5)
日本	82,103	102,253	(19.7)
韓國	201,831	149,867	34.7
澳大利亞及新西蘭	209,884	182,740	14.9
東南亞	155,412	134,283	15.7
印度	12,400	10,935	13.4
歐洲	35,893	23,427	53.2
其他	7,480	10,978	(31.9)
	<u>871,326</u>	<u>821,154</u>	<u>6.1</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17至19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利潤。

(iv) 於2023財政年度公佈的資產出售完成後，所得款項淨額將用作償還債務，故預期資產負債比率會下跌。

營運摘要

下表概述於2023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所持資產管理規模及建築面積：

地區	資產管理規模 ⁽ⁱ⁾	建築面積 ⁽ⁱⁱ⁾
	2023年12月31日 (十億美元)	2023年12月31日 (百萬平方米)
大中華區	30.7	14.9
日本	31.8	4.7
韓國	14.4	6.0
澳大利亞及新西蘭	21.5	9.9
東南亞	12.4	5.9
印度	1.7	2.8
亞太區	15.5	2.3
美國／歐洲	28.1	2.3
	156.1	48.8

(i) 資產管理規模指(i)本集團所管理私募基金及投資公司所持物業公允價值；(ii)私募基金及投資公司未催繳資本承擔總額；(iii)參考本集團所管理的相關私募基金及投資公司於所有資本獲催繳及注資時的目標槓杆率估計將產生的額外債務；及(iv)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

儘管宏觀經濟環境充滿挑戰，包括利率環境發生重大變化以及有史以來最弱的集資環境之一，但由於管理費收入相關資產管理規模^{1、2}較高及營運基礎強健，ESR在亞太區的綜合基金管理及開發平台帶來了更高的基金管理收益。於2023年12月31日，管理費收入相關資產管理規模^{1、2}按年增長6.3%至810億美元，而總資產管理規模^{1、3}按年增加7.3%至1,560億美元。

本集團於2023財政年度實現了創紀錄的基金管理EBITDA。撇除數額巨大的獎勵費，本集團基金管理EBITDA實現增長。基金管理EBITDA佔ESR的分部EBITDA的比例增加，亦呈現正面的軌跡，自2019年首次公開發售以來穩定攀升。自2020年以來，基金管理費收入的3年複合年增長率（「CAGR」）為57%。本集團於過去數年在亞太區的業務亦明顯更為多元化，其中北亞（日本和韓國）、印度／東南亞以及澳大利亞和新西蘭目前是三大地區，分別貢獻管理費收入的36%、22%及21%。

本集團的收益由2022財政年度的8.21億美元增長6%至2023財政年度的8.71億美元。EBITDA及PATMI按年下降的原因是主要市場公允價值收益下降以及利率環境重大變化導致利息成本上升之影響。

專注為股東帶來可持續的價值

符合ESR於2022年上半年制定的可持續股息政策目標，ESR董事會建議宣派截至2023年12月31日止財政年度末期股息每股12.5港仙（約每股1.6美仙），相當於2.9%的股息收益率⁴，金額約達6,700萬美元，將於2024年6月28日派付予股東。

¹ 基於2023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。

³ 總資產管理規模包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值。

⁴ 基於2024年3月20日之收市價8.73港元。

在充滿挑戰的環境中穩健集資

儘管行業連續第二年融資乏力，但本集團仍與資本合作夥伴密切合作，籌集了75億美元的資金。2023財政年度的主要集資承擔及計劃包括在中國設立ESR迄今為止規模最大的人民幣收益基金，其種子物業組合來自ESR的資產負債表及ESR數據中心基金(ESR數據中心基金1)進一步增資至13.5億美元，項目儲備高達575兆瓦。

於2024年第一季度，本集團已成功籌集約10億美元。此包括本集團推出於韓國的首個永續開放式物流核心基金，初始資產組合包括七個優質甲級物流倉庫，價值約為20億美元，為開發基金1投資者實現超過25%的淨內部回報率(IRR)及3.5倍的權益乘數，鞏固良好的往績記錄。

於2023年12月31日，本集團擁有大量待投資金額239億美元(其中超過135億美元集中於新經濟)，可在資產定價方面變得更有優勢、開發回報不斷提升的情況下，代表投資者進行部署。

資產負債表優化

ESR透過進一步出售資產負債表上的資產推動其輕資產策略，其中大中華區是持續減持及出售活動的重點地區。本集團預計將完成價值超過5億美元的已公佈交易，並計劃在未來12個月內進一步完成價值15至20億美元的交易。該等計劃出售予ESR管理的公司以及已公佈非核心資產出售預期將在中期內降低本集團的資產負債比率，使其達到本集團介乎20至30%的目標資產負債比率之低位。降低資產負債比率帶來的利息節省將增加潛在的分派或為未來股份回購提供資金。

聚焦業務轉型及簡化

本集團專注於新經濟，於2023年辨認高達7.5億美元的非核心資產出售。於2024年3月，本集團宣佈出售ARA私募基金業務（「APF」），此過程為一個重要的里程碑，而其他非核心業務的出售亦正在推進。

本集團亦致力於本年度餘下期間進入整合LOGOS的最後階段。整合成功後，澳大利亞／新西蘭的合併業務將成為最大新經濟開發商（按土地儲備等開發項目儲備計算）及第二大新經濟管理公司（按資產管理規模及未催繳資本部署計算）。其亦將透過補充資金及策略進一步擴大數據中心的規模。迄今為止，ARA整體業務整合已實現3,500萬美元的成本協同效應。預計完全整合的亞太區新經濟平台將於2024財政年度及2025財政年度產生進一步的協同效應。

具韌性的經營績效及持續多元化

本集團新經濟資產的經營基礎依然強勁，本集團於2023年創紀錄出租了530萬平方米⁵的空間。於2023年12月31日，本集團新經濟資產的物業組合出租率^{5、7}維持在91%以上（98%，不包括中國內地）。本集團實現租金增長率約8.2%（14.3%，不包括中國內地）^{5、6}。澳大利亞及韓國的租賃租金增長率最高，全年約19.5%。此顯著緩解了澳大利亞及韓國資產資本化率的擴張，惟加權平均租約到期日（「WALE」）較長的資產除外。本集團在中國進行嚴格挑選，近70%的穩定物業位於長江三角地區及大灣區的主要經濟中心，這些地區的需求分別受到可再生能源行業及跨境電子商務的活躍活動的推動。

本集團的租約到期狀況分佈平均，其中WALE（按收入劃分）為4.6年⁵。

⁵ 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 按各國家各自的資產管理規模加權。

⁷ 僅限穩定新經濟資產。

大型新經濟開發項目助推未來收益增長

於2023年12月31日，ESR在其物業組合擁有逾2,450萬平方米的開發項目儲備建築面積，包括約700萬平方米可供未來開發的可觀土地儲備。在困難的環境下，開發活動依然表現穩健，2023財政年度的開發項目動工及開發項目竣工金額分別為63億美元及42億美元。由於ESR於2023財政年度大幅放緩中國內地新開發項目的步伐，故開發項目當中僅2%位於當地。61%的開發項目竣工率主要來自澳大利亞、日本及韓國，而30%則來自中國內地。

就在建開發項目而言，情況同樣多元化，52%包括日本、韓國及澳大利亞／新西蘭的項目，26%在印度／東南亞及香港，而數據中心佔總數的13%。預期本集團約90%的在建開發項目將於2024財政年度至2027財政年度期間竣工。隨著本集團開發更多大型、多層或多期項目包括數據中心項目，此舉大大拓闊其日後管理費收入的來源。

積極主動的資本管理

積極的資本管理策略確保充足的流動資金，可用現金及可提取貸款額度總額達25億美元。此外，年內本集團通過從多間外資銀行取得價值12億美元的多幣種循環信貸融資成功拓寬資金來源。儘管於2023年12月31日的資產負債比率為30.7%，一旦已於2023年公佈的交易完成，所得款項將用於償還債務，故資產負債比率預期將有所下降。本集團預期將在中期內降低其資產負債比率，以達到其介乎20至30%的目標資產負債比率之低位。

本集團已於年內擴大及使其資金及資本結構多元化：

- 於2023年3月獲株式会社日本格付研究所(Japan Credit Rating Agency, Ltd.)首次評為「AA-」投資評級，展望穩定
- 於2023年9月獲中國內地頂尖評級機構之一中誠信國際信用評級有限責任公司授予AAA(展望穩定)評級
- 於2023年7月推出兩批以日圓計值的固定利率票據，(i) 200億日圓1.163%於2026年到期的固定利率票據；及(ii) 100億日圓1.682%於2030年到期的固定利率票據，均為根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行
- 獲得40億美元的可持續發展相關／綠色貸款，並於2023年7月完成300億日圓的日圓計價固定利率債券，從而使債務貨幣狀況更加優化，於2023年年底以美元計值的貸款減少至總債務的17%，從而將加權平均利息成本降低30個基點，由2023年上半年的5.6%降至2023財政年度的5.3%。

為打造可持續發展的未來而奮進

ESR的宗旨為*面向可持續未來的空間及投資方案*的理念，驅動本集團施行可持續發展及有效的管理，並視本集團營運所在環境及社區為關鍵持份者。

本集團就於2023年5月發佈的ESG 2030年發展藍圖所載的目標取得重大進展。該發展藍圖強調本集團致力於增強協同效應並加速ESG框架下三大關鍵支柱的長期可持續增長—「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」。

在社會範疇方面，本集團持續倡議工作場所多元化、公平性及包容性，維護僱員健康與安全，提高員工參與度，並增加社區投入。於2023年年底，女性比例約為45%。在本集團的整體範圍內，除「保護環境」以外，社區投資工作繼續在三個特定重點領域實施，即：「加強社會韌性、健康與福祉」、「促進教育及提高技能」。

本集團致力於開發及維護可持續且高效的建築，並增加可持續建築認證及評級。於2023年年底，其物業組合已安裝110兆瓦屋頂太陽能發電產能以及850多個電動汽車充電站。作為過渡至低碳未來的工作之一部分，本集團已啟動協同合作關係，包括在某些情況下與租戶的協同合作關係。ESR已竣工的直接管理資產組合中約42%已獲LEED、WELL及NABERS等可持續發展建築認證及評級。

從管治角度來看，本集團致力維持最高標準的企業管治，以確保其所有業務的問責制、透明度、公平性及誠信度。去年，本集團開始為其首份2024年聯合國支持的負責任投資原則(UN PRI)報告進行準備工作。本集團於2023年年底完成合共七筆與可持續發展相關價值40億美元的貸款，加強其在可持續融資領域的領導地位。本集團亦繼續因其穩健的ESG披露實踐而備受認可，在GRESB、MSCI、Sustainalytics及ISS等各種全球公認的ESG基準及評級中保持排名。

展望未來

根據《世界經濟展望》報告⁸，全球經濟增長預期具有韌性但緩慢。本集團仍然覺察經濟環境放緩，並將繼續在各個方面倡議業務轉型及精簡，以釋放價值，其中包括將資產負債表上的資產持續出售予其管理的基金或永續工具(包括中航易商倉儲物流基礎設施REIT在上交所潛在上市)，將出售其在基金中的集合共同投資權益、出售非核心資產以及因我們進一步整合LOGOS業務而實現協同效應。於2023年，投資者審慎情緒導致盡職調查及執行的時間比預期更長，我們的多項計劃取得良好進展，同時已延續至2024年。

管理層專注完成該等已公佈的計劃作為2024年的優先事項，並尋求將大部分所得款項淨額用於減少債務，以達到本集團介乎20至30%的目標資產負債比率之低位。本集團的資本架構優越，將更有效地支持其長期資產管理規模增長。

本集團擁有健康的財務狀況，並將繼續增強其資產負債表及流動資金。管理層預期2024財政年度的利息開支將按年減少，並計劃用長期定息債務為部分現有債務進行再融資，以實現定息債務與浮息債務的更平衡組合。

管理層仍專注於實現管理費相關資產管理規模⁹、¹⁰及基金管理收入的持續增長。除239億美元待投資金額(其中超過130億美元屬於新經濟)有待部署外，管理層對該資金於2024年下半年的部署持謹慎樂觀態度。ESR的數據中心及東南亞平台亦展現發展機遇。值得注意的是，東南亞仍是供應鏈結構性轉變的受益者，且房地產投資信託基金仍是一項長期管理工具。

⁸ 《世界經濟展望預測》，2024年1月。

⁹ 基於2023年12月31日止外幣匯率。

¹⁰ 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。

總括而言，管理層預期，儘管租賃活動普遍放緩，惟澳大利亞、日本及韓國等主要營運市場的市場需求及供應驅動因素仍將支持2024年的持續高出租率及租金成長。該等市場的表現復甦將緩解目前中國內地消費者信心及租賃需求疲軟所造成的短期壓力。鑑於上述市場狀況，管理層於2023財政年度暫停了中國內地大部分開發項目，僅啟動了約1.50億美元的項目。

在整個亞太區，已規劃開發項目動工與開發項目竣工同步進行，因此，預期開發項目將保持在130至150億美元的水平，目標物業組合平均開發利潤率處於25%至35%範圍內。

本集團對亞太區的新經濟資產需求保持樂觀態度，在電子商務發展及成長、人工智能及生命科學的技術進步以及能源轉型趨勢下推動可再生能源崛起的驅動下，新經濟資產將繼續受益於長期結構性形勢大好。

ESR向輕資產及精簡業務的業務轉型正順利進行。隨著對新經濟的重新關注，ESR已為基金管理EBITDA的下一階段成長作充足準備。

財務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團的資產管理規模及基金管理分部錄得增長。

ESR繼續採取積極嚴謹的資金管理，於2023年12月31日債務淨額佔資產總值的比例為30.7%（「**資產負債比率**」）。於2023財政年度公佈的出售資產完成後，項目的所得款項淨額將用作償還債務，故預期資產負債比率會下跌。本集團的流動資金充裕，現金及未提取融資總額達25億美元。

收益

本集團的收益由2022財政年度的8.212億美元增加6.1%至2023財政年度的8.713億美元，主要受管理費增加所推動。

管理費由2022財政年度的7.133億美元增加3.3%至2023財政年度的7.367億美元。增長乃由於管理費收入相關資產管理規模上升所致。撇除獎勵費外，經常性管理費收入由2022財政年度的5.098億美元增加8.8%至2023財政年度的5.544億美元。

建設收益由2022年財政年度的1,070萬美元增加至2023財政年度的5,630萬美元，乃由於澳大利亞新開發項目的貢獻所致。銷售成本由2022財政年度的2,920萬美元相應增加至2023財政年度的5,980萬美元。

隨著本集團持續專注其輕資產策略並向ESR所管理的基金出售資產負債表內的資產，租金收入由2022財政年度的9,160萬美元減少21.4%至2023財政年度7,200萬美元。於2022財政年度，本集團向由ESR管理的核心基金出售九項中國資產負債表內的資產。

就地域而言，本集團2023財政年度收益的94%來自大中華區、日本、韓國、東南亞、澳大利亞及新西蘭，而來自印度、歐洲及美國的收益則佔其餘6%。

PATMI及EBITDA

EBITDA由2022財政年度的10.685億美元減少32.2%至2023財政年度的7.246億美元。PATMI由2022財政年度的5.741億美元減少59.8%至2023財政年度的2.308億美元。公允價值收益下跌以及缺少2022財政年度確認的一次性出售收益為EBITDA及PATMI下跌的主要原因。此外，由於整個2023年內持續加息，加上延遲取得出售資產負債表資產的資金以償還債務，PATMI因而受到利息開支增加影響。該下跌部分被較高的經常性管理費收入(按年8.8%)所抵銷。

本集團於2023財政年度錄得投資物業公允價值收益1.877億美元(2022財政年度：1.954億美元)，主要來自中國開發中資產。

本集團分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損由2022財政年度的2.267億美元利潤減少至2023財政年度的2,040萬美元虧損，主要由於分佔聯營公司Cromwell Property Group錄得的公允價值虧損而產生的虧損；以及本集團於澳大利亞、韓國及中國的投資的公允價值收益下跌。有關下跌部分被本集團於2023財政年度收購越南BW Industrial Development Joint Stock Company(「**BW**」)15.57%權益後分佔的利潤所抵銷。

融資成本由2022財政年度2.224億美元增加40.7%至2023財政年度的3.129億美元。借款總額由2022年12月31日的55億美元增加至2023年12月31日的60億美元，乃由於為項目過渡而提取額外借款。本集團的加權平均利率成本由2023年上半年的5.6%下跌30個基點至2023財政年度的5.3%(2022財政年度：4.2%)。

行政開支由2022財政年度的4.913億美元減少6.3%至2023財政年度的4.605億美元。2022財政年度包括與收購ARA Asset Management Limited(「**ARA**」)相關的一次性交易成本2,250萬美元。於2023財政年度，行政開支包括與非核心業務相關的減值虧損2,920萬美元。撇除該等非經常性項目，由於企業成本節約，行政開支按年下降8.0%。

分部業績

基金管理分部業績由2022財政年度的5.737億美元增加0.2%至2023財政年度的5.747億美元。增長受管理費收入相關資產管理規模增長導致經常性管理費收益(扣除獎勵費)按年增加8.8%及審慎營運開支所推動。受更高管理費收益、成本控制及更廣泛的規模經濟支持，2023財政年度的基金管理EBITDA利潤率達到78%。

投資分部業績由2022財政年度的3.336億美元減少89.8%至2023財政年度的3,410萬美元，與ESR的輕資產策略一致。於2022財政年度向ESR所管理的核心基金出售九項中國資產負債表內資產導致租金收入下跌。投資分部業績下跌亦由於一次性投資收入、出售資產收益及本集團於澳大利亞及中國的投資公允價值收益下跌所致。此外，分佔Cromwell Property Group利潤減少1.194億美元，主要由於公允價值收益及營運利潤較2022財政年度有所下跌。

新經濟開發分部業績由2022財政年度的3.427億美元減少24.2%至2023財政年度的2.598億美元。減少乃主要由於本集團於韓國的投資公允價值收益下跌。此外，亦由於一次性出售資產收益較2022財政年度有所下跌，部分以分佔BW 2023財政年度的利潤抵銷。

資產

於2023年12月31日，本集團的資產總值維持162億美元(2022年12月31日：162億美元)，現金結餘10億美元，主要以美元、人民幣、新加坡元、日圓、韓圓、澳元及港元計值，已於2023財政年度用以償還融資成本較高的借款及為進行中項目及新的投資提供資金。

投資物業減少3.6%至2023年12月31日的32億美元(2022年12月31日：33億美元)。輕微減少主要由於出售若干物業所致。該減幅部分被本集團於2023財政年度的中國開發項目持續開發所抵銷。此外，本集團主要於日本就額外土地使用權預付款項，為其他非流動資產增加59.3%至3.623億美元的部分原因。

於2023年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加14.4%至34億美元(2022年12月31日：30億美元)。增加主要源自本集團於2023財政年度以3.313億美元收購越南BW的15.57%權益所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產增加7.6%或7,400萬美元至於2023年12月31日的11億美元，乃主要由於本集團向ESR-LOGOS信託的額外投資所致。

貿易應收款項增加50.7%至2023年12月31日的5.329億美元(2022年12月31日：3.535億美元)，乃主要由於管理費收入上升所致。貿易應收款項結餘包括應收獎勵費，其中逾50%已於年底後收回。

負債

於2023年12月31日銀行貸款及其他借款總額為60億美元，而於2022年12月31日則為55億美元。債務淨額為50億美元，而於2022年12月31日則為37億美元，主要由於本集團對其投資的持續供款導致現金結餘減少所致。

本集團持續專注其資本循環策略並採取積極及嚴格的資本管理。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。ESR集團的流動資金充裕，現金及貸款提取額度達25億美元。

本集團繼續透過其結合本地及國際銀行的融資以及資本市場發行的方式擴闊其資金來源，分散及降低其債務融資成本。於2023年7月，ESR透過發行兩批總額為300億日圓以日圓計值的固定利率票據，低於其加權平均利息成本水平，(i)發行200億日圓1.163%於2026年到期的固定利率票據；及(ii)100億日圓1.682%於2030年到期的固定利率票據，均為根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行。於2023年12月31日，本集團11%的借款為固定利率借款，其餘89%為浮動利率借款。

於2023年12月31日，本集團的加權平均債務到期日約為5.2年(2022年12月31日：5.1年)。於2023年12月31日，本集團及本公司均無任何重大或然負債。

權益總額

受年度利潤2.681億美元支持，權益總額仍然高企，於2023年12月31日為87億美元（於2022年12月31日：91億美元），並被分派予股東的股息1.396億美元及回購股份2.178億美元所抵銷。此外，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項下確認未變現虧損8,630萬美元，乃主要根據市場報價調整的按市值計值虧損。

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。本集團將繼續於適當時考慮採用金融衍生工具管理外匯風險。於2023財政年度，本集團錄得自海外業務的未變現貨幣匯兌虧損5,850萬美元，乃由於美元兌當地貨幣升值產生。

報告日期後事項

於2024年3月8日，本公司附屬公司訂立股份購買協議，向Sumitomo Mitsui Finance and Leasing Co.的關聯公司等各實體出售其分別於澳大利亞、新加坡、韓國及美國等地ARA私募基金業務的權益，初始代價乃基於業務的協定企業價值2.70億美元(可予調整)(「交易事項」)。交易事項屬出售本集團於本公司若干間接附屬公司(「目標公司」)的權益。完成後，各目標公司將不再為本公司的附屬公司。交易事項須遵守若干監管批准及其他條件。

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：

	2023年 千美元	2022年 千美元
稅前利潤	394,238	815,125
加／(減)：		
折舊及攤銷	50,343	47,863
融資成本	312,901	222,415
利息收入	(32,885)	(16,867)
EBITDA^(a)	724,597	1,068,536
加／(減)：		
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	4,146	(6,191)
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	29,167	—
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)	108,243	40,531
股份酬金開支 ^(e)	19,178	26,543
與ARA收購有關的交易成本 ^{(f)(ii)}	—	22,463
經調整EBITDA	885,331	1,151,882
減：		
投資物業公允價值變動 ^(g)	(187,722)	(195,431)
經調整EBITDA (減投資物業公允價值變動)	697,609	956,451

經調整PATMI

下表載列經調整PATMI的對賬：

	2023年 千美元	2022年 千美元
PATMI	230,849	574,145
加／(減)：		
與收購ARA產生的無形資產有關的 攤銷(扣除稅項) ^{(f)(iii)}	18,767	17,791
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	4,146	(6,191)
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	29,167	—
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)	108,243	40,531
股份酬金開支(與ARA有關) ^{(f)(i)}	9,166	5,884
與ARA收購有關的交易成本 ^{(f)(ii)}	—	22,463
經調整PATMI	<u>400,338</u>	<u>654,623</u>

經調整項目的說明

- (a) EBITDA乃以稅前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收益／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) 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指本集團分佔聯營公司因受宏觀經濟環境影響的估值下降而確認的未變現公允價值變動，該等變動為非現金性質且不經常發生。因此，對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 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) 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；
 - (ii) 計入「行政開支」的與ARA收購事項有關的交易成本為一筆過非經常性開支，與本集團年內營運業績並無直接關係；及
 - (iii) 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) 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2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
– 即期	899,884	290,452
– 非即期	<u>5,079,669</u>	<u>5,206,178</u>
銀行貸款及其他借款 – 總計	5,979,553	5,496,630
減：現金及銀行結餘	<u>(1,001,568)</u>	<u>(1,806,915)</u>
債務淨額	<u>4,977,985</u>	<u>3,689,715</u>
資產總值	16,191,075	16,199,374
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	<u>30.7%</u>	<u>22.8%</u>
權益總額	8,728,754	9,140,314
債務淨額對權益比率	<u>57.0%</u>	<u>40.4%</u>

綜合損益及其他全面收入表
截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
收益	3、4	871,326	821,154
銷售成本		<u>(59,796)</u>	<u>(29,228)</u>
毛利		811,530	791,926
其他收入及收益淨額	4	376,476	510,173
行政開支		(460,498)	(491,275)
融資成本	6	(312,901)	(222,415)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額		<u>(20,369)</u>	<u>226,716</u>
稅前利潤		394,238	815,125
所得稅開支	5	<u>(126,182)</u>	<u>(184,016)</u>
年度利潤		<u><u>268,056</u></u>	<u><u>631,109</u></u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		230,849	574,145
非控股權益		<u>37,207</u>	<u>56,964</u>
		<u><u>268,056</u></u>	<u><u>631,109</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本 年內利潤	8	<u><u>0.05美元</u></u>	<u><u>0.13美元</u></u>
攤薄 年內利潤	8	<u><u>0.05美元</u></u>	<u><u>0.13美元</u></u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
年度利潤		<u>268,056</u>	<u>631,109</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		(58,545)	(310,963)
對沖之影響		(4,977)	-
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		<u>(58,144)</u>	<u>(210,350)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		<u>(121,666)</u>	<u>(521,313)</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		(86,251)	(186,003)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		<u>1,881</u>	<u>10,022</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額		<u>(84,370)</u>	<u>(175,981)</u>
年內其他全面虧損(已扣除稅項)		<u>(206,036)</u>	<u>(697,294)</u>
年內全面收入／(虧損)總額		<u>62,020</u>	<u>(66,185)</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		34,047	(90,429)
非控股權益		<u>27,973</u>	<u>24,244</u>
		<u>62,020</u>	<u>(66,185)</u>

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 千美元	2022年 12月31日 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		51,536	43,822
使用權資產		29,356	30,999
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		3,381,555	2,955,816
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產		802,820	752,851
投資物業	9	1,050,442	976,395
商譽		3,201,372	3,322,232
其他無形資產		3,469,442	3,455,498
其他非流動資產		1,302,936	1,322,754
遞延稅項資產		362,291	227,440
		88,870	101,276
非流動資產總值		<u>13,740,620</u>	<u>13,189,083</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	532,861	353,488
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		564,954	414,758
現金及銀行結餘		34,494	21,883
		1,001,568	1,806,915
分類為持作出售之出售組別資產		2,133,877	2,597,044
		316,578	413,247
流動資產總值		<u>2,450,455</u>	<u>3,010,291</u>

綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 千美元	2022年 12月31日 千美元
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	899,884	290,452
租賃負債		11,367	10,403
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	360,709	403,492
應付或然代價		6,746	2,581
應付所得稅		95,543	108,068
		<u>1,374,249</u>	<u>814,996</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之 負債		<u>255,977</u>	<u>264,721</u>
流動負債總額		<u>1,630,226</u>	<u>1,079,717</u>
流動資產淨值		<u>820,229</u>	<u>1,930,574</u>
資產總值減流動負債		<u>14,560,849</u>	<u>15,119,657</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		580,838	617,504
銀行貸款及其他借款	12	5,079,669	5,206,178
應付或然代價		20,590	23,785
租賃負債		11,664	—
其他非流動負債		139,334	131,876
		<u>5,832,095</u>	<u>5,979,343</u>
非流動負債總額		<u>5,832,095</u>	<u>5,979,343</u>
資產淨值		<u>8,728,754</u>	<u>9,140,314</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		4,280	4,422
永久資本證券		742,866	742,701
可換股債券之權益部分		—	48,501
其他儲備		7,663,366	8,019,035
		<u>8,410,512</u>	<u>8,814,659</u>
非控股權益		<u>318,242</u>	<u>325,655</u>
權益總額		<u>8,728,754</u>	<u>9,140,314</u>

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 千美元	2022年 千美元
經營活動所得現金流量		
稅前利潤	394,238	815,125
就下列各項調整：		
其他無形資產攤銷	31,293	30,261
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	(1,159)	(8,040)
金融衍生資產公允價值變動	4,146	(6,191)
物業、廠房及設備的折舊	6,350	5,589
使用權資產折舊	12,700	12,013
於聯營公司投資權益之攤薄收益	(4,105)	–
股息收入	(84,279)	(136,858)
持作出售資產公允價值虧損／(收益)	4,667	(5,391)
已竣工投資物業公允價值虧損／(收益)	1,787	(63,167)
在建投資物業公允價值收益	(189,509)	(132,264)
融資成本	312,901	222,415
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)／虧損	(2,145)	883
出售持作出售資產之收益	(1,378)	–
出售投資物業之收益	(18,658)	(50,623)
出售其他資產之收益	–	(2,291)
出售附屬公司之收益	(24,072)	(48,659)
提早贖回可換股債券之收益	(17,181)	–
商譽減值	13,571	–
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	5,172	–
其他無形資產減值	15,596	541
貿易應收款項減值及呆壞賬撇銷	774	15,017
利息收入	(32,885)	(16,867)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之虧損／(收益)	1,188	(11,116)
出售物業、廠房及設備的虧損	234	1,115
單位已收／應收管理費	(54,590)	(68,051)
其他收入	(1,332)	(16,640)
無形資產減值虧損撥回	(344)	–
股份酬金開支	19,178	26,543
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額	20,369	(226,716)
	<u>412,527</u>	<u>336,628</u>
貿易應收款項增加	(182,694)	(156,608)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加	(33,792)	(71,952)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加	28,458	72,473
	<u>224,499</u>	<u>180,541</u>
經營所得現金流量		

綜合現金流量表(續)
截至2023年12月31日止年度

	2023年 千美元	2022年 千美元
經營活動所得現金流量(續)		
已付所得稅	(84,909)	(108,542)
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	2,255	1,130
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	942	6,073
經營活動所得現金流量淨額	142,787	79,202
投資活動所用現金流量		
收購附屬公司	(21,291)	(140,005)
添置投資物業	(326,165)	(782,925)
添置其他無形資產	(11,405)	(2,280)
添置物業、廠房及設備	(16,670)	(16,541)
向關聯方及合資經營企業墊款	(39,598)	(2,771)
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	(120,371)	(97,101)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資	(64,925)	(158,559)
向合資經營企業及聯營公司注資	(612,952)	(415,950)
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	1,144	43,199
出售持作出售資產	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	-	362,109
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	22,224	-
出售合資經營企業及聯營公司權益	30,654	44,189
出售投資物業	61,494	314,462
出售其他資產	-	3,490
出售物業、廠房及設備	-	324
出售附屬公司	75,646	295,198
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之分派	27,963	92,707
合資經營企業及聯營公司的分派	111,910	212,282
有報價金融資產的股息收入	53,589	39,509
無報價金融資產的股息收入	26,935	93,586
到期日超過三個月的無抵押定期存款增加	(3,850)	-
已收利息	19,371	16,098
於其他投資的投資	(3,485)	(6,407)
向第三方提供的貸款	(10,381)	(84,825)
支付應付或然代價	-	(4,679)
收購土地使用權的預付款項	(60,752)	(138,170)
購買金融衍生資產	-	(105)
向本公司董事提供的貸款的還款	-	945
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	206,760
收購附屬公司產生的交易成本	-	(45,167)
投資活動所用現金流量淨額	(758,166)	(170,627)

綜合現金流量表(續)
截至2023年12月31日止年度

	2023年 千美元	2022年 千美元
融資活動所得現金流量		
收購非控股權益	(14,898)	(61,112)
非控股權益資本注資	10,154	33,852
已抵押銀行存款及受限制銀行結餘變動	15,847	22,787
已付永久資本證券持有人的分派	(41,755)	(44,199)
分派予非控股權益的股息	(38,889)	(6,268)
分派予股東的股息	(139,630)	(70,777)
已付銀行貸款及其他借款利息	(309,911)	(237,771)
租賃付款的本金部分	(14,168)	(12,125)
銀行貸款及其他借款所得款項	1,809,814	2,382,853
發行股份所得款項	-	250,000
贖回可換股債券	(349,200)	-
贖回永久資本證券淨額	-	(218,802)
償還銀行貸款及其他借款	(835,550)	(1,494,391)
已購回股份	(217,770)	(169,317)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	2,912	30,338
融資活動(所用)／所得現金淨額	(123,044)	405,068
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(738,423)	313,643
年初之現金及現金等價物	1,717,672	1,517,533
匯率變動影響的淨額	(54,311)	(113,504)
年末現金及現金等價物	924,938	1,717,672
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,001,568	1,806,915
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	9,281	8,665
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(3,850)	-
已抵押銀行存款	(632)	(2,030)
受限制銀行結餘	(81,429)	(95,878)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物	924,938	1,717,672

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

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《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第17號	保險合約
《國際會計準則》第1號及 《國際財務報告準則》實務公告2號 修訂本	披露會計政策
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義
《國際會計準則》第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
《國際會計準則》第12號修訂本	國際稅務改革 — 第二支柱模型規例

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，惟《國際會計準則》第12號修訂本國際稅務改革 — 第二支柱模型規例除外。

2.2 採納新訂及經修訂《國際財務報告準則》(續)

《國際會計準則》第12號修訂本國際稅務改革 — 第二支柱模型規例引入了對因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱模型規例而產生的遞延稅項的確認和披露的強制性暫時豁免。該修訂本還引入了對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更有效地了解實體對第二支柱所得稅的風險敞口，包括在第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其對第二支柱所得稅的風險敞口的已知或合理估計的資訊。本集團已追溯應用該修訂本及強制性暫時豁免。

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2023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
《國際財務報告準則》第16號修訂本	於售後回租中的租賃負債 ¹
《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	供應商融資協議 ¹
《國際會計準則》第21號修訂本	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025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

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
	<u>78,329</u>	<u>748,657</u>	<u>56,250</u>	<u>883,236</u>
對賬：				
剔除分部間銷售	-	(11,910)	-	(11,910)
	<u>78,329</u>	<u>736,747</u>	<u>56,250</u>	<u>871,326</u>
持續經營收益	<u>78,329</u>	<u>736,747</u>	<u>56,250</u>	<u>871,326</u>
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
	<u>81,844</u>	<u>2,435</u>	<u>-</u>	<u>84,279</u>
分部業績	<u>34,103</u>	<u>574,682</u>	<u>259,781</u>	<u>868,566</u>
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)
				<u>(150,411)</u>
持續經營之稅前利潤				<u>394,238</u>
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				<u>3,381,555</u>

[#] 包括建設成本36,549,000美元

3. 經營分部資料(續)

	投資 千美元	截至2022年12月31日止年度 基金管理 千美元	新經濟開發 千美元	合計 千美元
分部收益	97,123	713,297	10,734	821,154
- 分部間銷售	-	1,157	-	1,157
	97,123	714,454	10,734	822,311
對賬：				
剔除分部間銷售	-	(1,157)	-	(1,157)
持續經營收益	97,123	713,297	10,734	821,154
經營開支	(28,908)	(190,830)	(57,946) [#]	(277,684)
投資物業公允價值收益	63,167	-	132,264	195,431
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	(22,752)	(10)	30,802	8,040
持作出售資產賬面值變動	2,869	-	2,522	5,391
金融衍生資產公允價值變動	-	6,191	-	6,191
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧 損淨額	63,606	27,436	135,674	226,716
出售附屬公司之收益/(虧損)	21,278	(42)	26,937	48,173
出售於合資經營企業及聯營公司的權益 之收益/(虧損)	(8)	-	11,124	11,116
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	(875)	(8)	-	(883)
出售投資物業之收益	2,348	-	48,275	50,623
出售其他資產之收益	-	-	2,291	2,291
其他收入	-	16,640	-	16,640
股息收入	135,798	1,060	-	136,858
分部業績	<u>333,646</u>	<u>573,734</u>	<u>342,677</u>	<u>1,250,057</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(47,863)
外匯收益				1,011
利息收入				16,867
融資成本				(222,415)
股份酬金開支				(26,543)
其他未分配收益				12,430
企業及其他未分配開支				(168,419)
持續經營之稅前利潤				<u>815,125</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(47,863)
資本開支*				2,511,252
於合資經營企業及聯營公司的投資				<u>2,955,816</u>

包括建設成本9,802,000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

	2023年 千美元	2022年 千美元
大中華區	166,323	206,671
日本	82,103	102,253
韓國	201,831	149,867
澳大利亞及新西蘭	209,884	182,740
東南亞	155,412	134,283
印度	12,400	10,935
歐洲	35,893	23,427
其他	7,480	10,978
	<u>871,326</u>	<u>821,154</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2023年12月31日止年度的持續經營收益約89,800,000美元來自基金管理分部的單一客戶(2022年：截至2022年12月31日止年度並無向單一客戶銷售所得收益佔本集團收益的10%或以上)。

4. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	2023年 千美元	2022年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	71,992	91,626
管理費	736,747	713,296
建設收入	56,250	10,735
太陽能收入	6,337	5,497
	<u>871,326</u>	<u>821,154</u>
總計	<u>871,326</u>	<u>821,154</u>

4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(a) 收益(續)

確認收益時間

	2023年 千美元	2022年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	71,992	91,626
在特定時間點確認 管理費	89,620	177,569
在一段時間內確認 管理費	647,127	535,727
建設收入	56,250	10,735
太陽能收入	6,337	5,497
	<u>871,326</u>	<u>821,154</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	2023年 千美元	2022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	1,159	8,040
金融衍生資產公允價值變動	(4,146)	6,191
於聯營公司投資權益之攤薄收益	4,105	–
股息收入	84,279	136,858
外匯收益	–	1,011
在建投資物業公允價值收益	189,509	132,264
已竣工投資物業公允價值(虧損)/收益	(1,787)	63,167
持作出售資產公允價值(虧損)/收益	(4,667)	5,391
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/(虧損)	2,145	(883)
提早贖回可換股債券之收益	17,181	–
出售持作出售資產之收益	1,378	–
出售投資物業之收益	18,658	50,623
出售其他資產之收益	–	2,291
出售附屬公司之收益	24,072	48,659
利息收入	32,885	16,867
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之 (虧損)/收益	(1,188)	11,116
其他	12,893	28,578
	<u>376,476</u>	<u>510,173</u>

5. 所得稅開支

	2023年 千美元	2022年 千美元
即期稅項	103,268	132,489
遞延稅項	22,914	51,527
	<u>126,182</u>	<u>184,016</u>

6. 融資成本

	2023年 千美元	2022年 千美元
銀行貸款利息開支	298,168	187,665
其他借款利息開支	1,587	1,619
債券利息開支	17,169	27,699
可換股債券利息開支	3,922	5,250
可換股債券應計利息(附註(i))	7,979	10,284
租賃負債利息開支	1,803	1,347
	<u>330,628</u>	<u>233,864</u>
減：資本化利息	<u>(17,727)</u>	<u>(11,449)</u>
	<u>312,901</u>	<u>222,415</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2023年3月22日，董事會就截至2022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(2021年：無)，相當於69,886,000美元(2021年：無)。

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

於2023年8月23日，董事會就截至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(2022年：截至2022年12月31日止財政年度中期股息為每股普通股12.5港仙)，相當於69,744,000美元(2022年中期股息：70,777,000美元)。

本公司於截至2023年12月31日止財政年度已派付中期股息69,744,000美元(截至2022年12月31日止財政年度已派付2022年中期股息70,777,000美元)。

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日止財政年度末期股息為每股普通股12.5港仙)，相當於約67,000,000美元(2022年末期股息：69,886,000美元)。

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，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2023年 千美元	2022年 千美元
盈利：		
本公司擁有人應佔利潤	230,849	574,145
已付附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派	(27,215)	—
用於計算每股基本盈利的利潤	<u>203,634</u>	<u>574,145</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>4,381,869</u>	<u>4,456,506</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.05</u>	<u>0.13</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.05</u>	<u>0.13</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2022年1月1日	2,197,783	1,506,460	3,704,243
添置	119,405	784,188	903,593
收購附屬公司	198,979	134,746	333,725
出售附屬公司	(831,380)	(97,971)	(929,351)
出售	(117,089)	(146,750)	(263,839)
投資物業之公允價值變動	63,167	132,264	195,431
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	148,906	(148,906)	–
由已竣工投資物業轉撥至在建投資物業以進行 重建	(65,659)	65,659	–
重新分類為持作出售之出售組別資產	(288,883)	(4,005)	(292,888)
匯兌調整	(165,110)	(163,572)	(328,682)
	<u>1,260,119</u>	<u>2,062,113</u>	<u>3,322,232</u>
於2022年12月31日及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>(34,236)</u>	<u>(81,486)</u>	<u>(115,722)</u>
於2023年12月31日	<u>1,962,820</u>	<u>1,238,552</u>	<u>3,201,372</u>

10. 貿易應收款項

於2023年12月31日及2022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2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
90日內	510,818	347,924
91至180日	6,347	3,904
超過180日	15,696	1,660
總計	<u>532,861</u>	<u>353,488</u>

11. 貿易應付款項

於2023年12月31日及2022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2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
30日內	11,939	13,932
31至60日	156	256
超過60日	1,586	2,534
總計	<u>13,681</u>	<u>16,722</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2023年12月31日		於2022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	1.77–9.90	111,904	0.57–7.20	53,744
銀行貸款 – 無抵押	3.55–7.67	720,913	2.20	95,382
其他借款 – 無抵押	10.00	6,714	0.50–10.00	52,560
債券 – 無抵押	4.15	60,353	4.25–6.00	88,766
		<u>899,884</u>		<u>290,452</u>
非即期				
銀行貸款 – 有抵押	0.62–9.90	1,221,658	0.57–9.40	1,270,017
銀行貸款 – 無抵押	0.66–8.17	3,480,574	1.75–7.98	3,392,381
債券 – 無抵押	1.16–5.10	377,437	4.15–5.10	224,727
		<u>5,079,669</u>		<u>4,887,125</u>
可換股債券		<u>–</u>	5.03	<u>319,053</u>
		<u>5,079,669</u>		<u>5,206,178</u>
		<u>5,979,553</u>		<u>5,496,630</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2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	832,817	149,126
第二年	364,595	1,161,178
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,940,737	3,038,692
五年以上	396,900	462,528
	<u>5,535,049</u>	<u>4,811,524</u>
應償還債券及其他借款		
一年內	67,067	141,326
第二年	168,745	59,199
第三至第五年(包括首尾兩年)	138,889	484,581
五年以上	69,803	—
	<u>444,504</u>	<u>685,106</u>
	<u><u>5,979,553</u></u>	<u><u>5,496,630</u></u>

股東週年大會

股東週年大會將於2024年5月31日(星期五)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(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)規定的方式刊發。

末期股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度宣派末期股息每股12.5港仙(2022年：每股12.5港仙)，相當於付息總額約5.27億港元(2022年：約5.50億港元)，待本公司股東(「股東」)於股東週年大會上批准後，將於2024年6月28日(星期五)向於2024年6月14日(星期五)(即釐定股東是否有權收取建議末期股息的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付有關末期股息。連同中期股息每股12.5港仙，全年股息金額為每股25港仙(2022年：每股25港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會

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2024年5月28日(星期二)至2024年5月31日(星期五)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。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2024年5月27日(星期一)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。

末期股息

本公司將於2024年6月12日(星期三)至2024年6月14日(星期五)(包括首尾兩日)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。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於2024年6月11日(星期二)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

本公司董事已根據股東於2022年6月1日及2023年6月7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2023年12月31日止財政年度，本公司已根據購回授權購回合共151,674,000股股份，佔於2023年12月31日已發行股份約3.54%，代價約為16.985億港元(約2.172億美元，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	
2023年1月	7,614,400	17.68	15.44	127.2
2023年2月	6,450,000	16.58	14.02	97.5
2023年3月	2,147,000	14.14	13.14	29.5
2023年4月	7,320,000	14.24	11.92	95.0
2023年5月	13,753,800	12.64	10.94	161.7
2023年6月	1,539,200	14.10	11.28	20.1
2023年7月	2,142,800	13.14	12.44	27.5
2023年8月	1,925,600	12.24	11.52	22.9
2023年9月	17,100,000	12.04	10.38	187.1
2023年10月	21,602,800	11.36	9.66	227.4
2023年11月	28,971,200	10.46	9.77	291.4
2023年12月	41,107,200	10.86	9.20	411.2
總計	<u>151,674,000</u>			<u>1,698.5</u>

於本公告日期，於截至2023年12月31日止年度購回的151,674,000股股份已被註銷。

股份購回反映本公司對其財務狀況、業務基礎及前景具有信心，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。

受託人根據長期獎勵計劃購回股份

於截至2023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（「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3,559,146股股份，總代價約為560萬美元（約4,390萬港元，不包括交易成本）。

贖回及註銷已發行可換股債券

於2020年9月，本公司完成發行於2025年到期的3.5億美元1.50%可換股債券（「債券」）。債券於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

本公司於2023年9月15日宣佈，由於分別宣派2022年的中期股息及末期股息以及2023年的中期股息，因此，根據債券條款及條件所訂明的調整條文，債券的換股價分別調整為每股股份31.61港元及每股股份31.29港元，分別由2023年6月17日（星期五）及2023年9月15日（星期五）起生效。

根據於該公告日期債券的未償還本金額合共350,000,000美元以及經調整換股價計算，86,693,512股額外股份將於所有未償還債券獲兌換時予以發行。

於2023年9月29日，本公司從一名債券持有人接獲轉換通知，內容有關行使本金總額為800,000美元的債券（「可換股債券」）的換股權。根據債券的條款及條件，所有可換股債券已轉換為普通股（「轉換股份」），而合共196,150股轉換股份已於2023年9月19日發行予債券持有人。

債券的條款及條件規定（其中包括），本公司將應任何債券的持有人的選擇權（「認沽期權」）於2023年9月30日按可換股債券本金額的100%贖回該持有人之全部或僅部分債券，連同直至但不包括該日的應計未繳利息。

於同日，本公司宣佈，由於本金總額為348,600,000美元的債券的持有人發出通知以行使其認沽期權，本公司已於2023年9月29日悉數贖回部分發行在外債券，本金總額為348,600,000美元，佔債券初始本金總額約99.6%。

於2023年10月4日，本公司發出通知，以於2023年11月3日行使其權利贖回全部而非部分發行在外債券，本金總額為600,000美元。於上述贖回後，所有已贖回債券已根據債券的條款及條件註銷，概無債券仍發行在外。

有關詳情，請參閱日期為2023年9月29日及2023年10月4日的公告。

除上文所披露者外，截至2023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。

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2023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2023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。

審核委員會

本公司已成立其審核委員會，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2023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。審核委員會亦已討論審核、內部監控及財務報告有關的事務。

截至2023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2023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截至2023年12月31日止年度年報，將於適當時間於該等網站刊載。

承董事會命
ESR Group Limited
董事
沈晉初

香港，2024年3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、趙國雄博士、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、藍秀蓮女士及郭瑋玲女士。