

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ESR GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

**截至2023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2023年6月30日止六個月(「本期間」或「2023年上半年」) 的未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2022年6月30日止六個月(「2022年上半年」) 的比較數字。

財務摘要

	2023年 上半年 (未經審核) 千美元	2022年 上半年 (未經審核) 千美元	按年 變動* %
主要財務表現			
收益	455,407	431,706	5.5
基金管理EBITDA	328,698	287,907	14.2
期內利潤	313,870	419,743	(25.2)
EBITDA ⁽ⁱ⁾	537,448	637,135	(15.6)
經調整EBITDA ⁽ⁱ⁾	549,729	670,036	(18.0)
PATMI	288,965	380,607	(24.1)
經調整PATMI ⁽ⁱ⁾	303,758	412,027	(26.3)
	於2023年 6月30日 (未經審核) 千美元	於2022年 12月31日 (經審核) 千美元	按年 變動* %
現金	1,126,130	1,806,915	(37.7)
債務淨額／資產總值(資產負債比率)	27.6% ⁽ⁱⁱ⁾	22.8%	4.8pp
	2023年 上半年 (未經審核) 千美元	2022年 上半年 (未經審核) 千美元	按年 變動* %
按地區劃分的收益			
大中華區	81,227	120,454	(32.6)
日本	46,545	57,808	(19.5)
韓國	146,351	71,114	105.8
澳大利亞及新西蘭	80,751	93,891	(14.0)
東南亞	75,804	65,528	15.7
印度	5,272	6,064	(13.1)
歐洲	16,373	11,000	48.8
其他	3,084	5,847	(47.3)
	455,407	431,706	

* 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20頁至21頁的非國際財務報告準則計量。

(ii) 隨著2023年6月30日後公佈的資產出售，本集團的資產負債比率為25.9%。

營運摘要

下表概述截至2023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 6月30日 (十億美元)	2023年 6月30日 (百萬平方米)
大中華區	30.8	14.7
日本	29.9	4.7
韓國	13.7	6.0
澳大利亞及新西蘭	23.0	8.6
東南亞	12.3	5.9
印度	1.6	2.4
亞太地區	13.8	2.4
美國／歐洲	22.3	2.2
	<u>147.4</u>	<u>46.9</u>

(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

於2023年上半年，在充滿挑戰的宏觀經濟背景下，ESR取得具韌性的財務及營運業績。在新經濟資產管理規模^{1、2}增長13%的推動下，本集團的資產管理規模^{1、2}繼續增長，同比增長9%至1,470億美元，達690億美元。值得注意的是，本集團的基金管理EBITDA增長了14.2%，達到3.287億美元，在更高的費用收益、嚴格成本管理及更廣泛的規模經濟的支持下，基金管理EBITDA利潤率由2022年上半年的78%上升至創紀錄新高的82%。排除獎勵費的影響，基金管理EBITDA同比增長19%。最重要的是，從基金管理EBITDA的增長可見證，本集團繼續成功實施輕資產轉型，同比增長14%，佔其總分部EBITDA的55%（與首次公開發售時的25%以下相比）。鑑於本集團報告以美元為單位，外幣匯率換算繼續面臨日圓、中國人民幣及其他主要亞洲貨幣持續疲軟的不利影響。

EBITDA及PATMI總額同比下降原因是新經濟投資及開發分部的公允價值收益下跌以及數項已訂約資本循環活動預期將於本年度下半年結束導致缺少2022年上半年確認的一次性收入及收益。此外，PATMI受基本利率增加導致的利息開支增加影響。

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，董事會建議派發截至2023年12月31日止財政年度的第三次中期股息每股12.5港仙（約每股1.6美仙）相當於2.2%³的股息收益率，金額約7,000萬美元，將於2023年9月29日派發給股東。

此外，股份回購總額為7,130萬美元（或市值的1%），相當於每股資產淨值提升0.02美元。

¹ 基於2023年6月30日之外幣匯率。

² 包括聯營公司報告的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金未催繳資本承擔之價值。

³ 基於2023年8月22日之收市價11.50港元；按全年基準。

基金管理收入實現雙位數增長，利潤率提高

在其資本合作夥伴的大力支持下，ESR的基金管理業務繼續錄得強勁業績。與費用相關的資產管理規模⁴同比增長10%，達到780億美元。基金管理EBITDA增長14.2%達到3.287億美元，反映費用產生的資產管理規模、開發項目動工、獎勵費的增長以及嚴格成本管理帶來的經常性費用收益增加。

本集團繼續看到來自全球機構投資者的強勁資本流動，彼等正在尋求戰略性地重新平衡其進入新經濟行業的投資組合。本集團通過新設及增資15個基金及授權於本年度迄今籌得20億美元(約80%集中於新經濟)。隨著利率開始穩定，本集團仍處於有利位置，可在未來六個月內加速融資。

2023年上半年的主要集資承擔包括就ESR數據中心基金(ESR數據中心基金1)進一步增資3億美元，該基金由八個項目組成，其中包括560兆瓦的開發項目及大量額外儲備項目。ESR亦與印尼投資局(Indonesia Investment Authority)及MC Urban Development Indonesia建立戰略合作夥伴關係，在印尼開展開發項目。

本集團擁有193億美元的待投資金額，可供調配至新投資，其中三分之二於新經濟。

對新經濟的加倍投資正帶來回報，整體營運業績強勁

ESR出租了210萬平方米⁵的空間，2023年上半年整個投資組合的加權平均租金上漲超過10%^{5、6}，使本集團有望打破2022年的記錄。北亞的租賃勢頭持續強勁，2023年上半年新增租賃及續租面積接近100萬平方米。

在亞太地區電子商務增長的刺激下，新經濟分部繼續推動對大型現代化物流空間的需求，佔2023年上半年新簽訂租約的72%。以租金收入而言，本集團的前10名租戶中，有9名為電子商務或第三方物流公司。

⁴ 與費用相關的資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模和槓桿未催繳資本。

⁵ 僅限新經濟資產。不包括上市不動產投資信託基金及聯營公司。

⁶ 按每個有關國家的資產管理規模加權。

在2023年上半年，本集團的整體出租率為92%⁷。除中國以外，本集團物業出租率達98%⁷，當中澳大利亞／新西蘭、印度、日本及韓國近乎悉數租出。儘管中國於COVID疫情過後的復甦較預計慢，本集團一直精心挑選在中國的投資組合，近85%資產位於具有長期增長潛力的1線及1.5線城市。長三角地區及大灣區主要經濟中心地區的需求依然強勁，分別受到可再生能源行業及跨境電子商務活躍活動的推動。

本集團按收入劃分的加權平均租約到期日（「WALE」）目前為4.7年⁷，在本集團所經營的多個市場上，供應相對疲弱，通貨膨脹攀升，而29%將在未來18個月到期的租約使其處於有利的位置，從租金超速增長中獲益。

ESR的大型新經濟開發項目規模支持資產管理規模持續內部增長

截至2023年6月30日，ESR在其物業組合擁有逾2,740萬平方米的開發項目儲備建築面積，包括逾640萬平方米可供未來開發的可觀土地儲備。

本集團的開發項目動工在2023年上半年實現創紀錄的38億美元，同比增長9%，較過去12個月增長68億美元。本集團在2023年上半年開發項目竣工達22億美元，在過去12個月的基礎上完成57億美元的開發項目，證明其大規模交付能力。迄今為止，本集團擁有130億美元在建開發項目，規模為亞太地區最大，為本集團的未來費用收入提供可見性。超過90%的開發項目規模重點關注ESR主要市場的一線門戶城市，而逾70%的在建項目計劃於2024年至2026年間竣工。

除物流外，於2023年上半年，開展項目近20%來自數據中心，本集團預計全年在東京、大阪及首爾等主要門戶市場開展的數據中心項目價值將達15億美元。

⁷ 僅限穩定新經濟資產。不包括上市不動產投資信託基金及聯營公司。

此外，ESR強大的開發項目儲備包括多個標誌性項目，旨在於市場上樹立新標杆及帶動未來費用收入及開發利潤增長：

- 本集團正在日本大阪都市圈分期開發ESR Kawanishi Distribution and Techno Park，該項目為一個總值15億美元、佔地505,281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。
- 在韓國，本集團正在大釜山地區開發一個8億美元的物流園區 — 釜山新港，佔地685,475平方米(由填海所得)，該地區是韓國最大的貨櫃碼頭，按吞吐量計為世界第六大港口。
- 本集團亦已開始加強數據中心的發展，在日本及韓國建立了兩個數據中心，總計155兆瓦，並已撥入ESR數據中心基金。
- LOGOS Consortium目前正在將澳大利亞最大規模的多式聯運物流區 — 悉尼西南部的莫雷班克(Moorebank)多式聯運區(MIP)開發成優質工業物業及基礎設施，其中包括初步批核的850,000平方米的倉儲項目，毗鄰主要鐵路聯運設施。完全開發後，MIP的估計價值將達至42億澳元。
- LOGOS與澳大利亞亞馬遜及AustralianSuper合作，在澳大利亞墨爾本的AustralianSuper旗下的Craigieburn Logistics Estate開發第二個亞馬遜機器人配送中心。該設施預計將於2025年竣工，面積將超過209,000平方米，分為四層，使其成為澳大利亞史上最大的倉庫，由先進的機器人技術賦能。這兩筆交易鞏固ESR及其附屬公司LOGOS作為澳大利亞「首選開發商」的地位。

在2023年上半年，主要的開發項目包括ESR首駐泰國佔地253,000平方米的亞洲工業園區Suvarnabhumi以及日本大阪的50兆瓦京阪奈數據中心等。於同期，本集團完成了大型標誌性物流資產，包括日本大東京ESR橫濱幸浦配送中心二期及ESR東扇島配送中心、韓國平澤物流園區以及中國成都市青白江冷鏈工業園區及瀋陽華隆物流園區等。

穩健的資產負債表及強大的流動資金以把握新經濟機遇

ESR擁有穩健的資產負債比率，為27.6%，資產負債表表現強健，擁有30億美元的現金流動資金、已承諾且未提取債務融資貸款能力，足以支付未來三年的總貸款還款，無需任何進一步資本循環。隨著2023年6月30日後公佈的已訂約資產出售，本集團的資產負債比率將減少170個基點至25.9%。本集團的活躍基金中亦擁有近193億美元的待投資金額，其中127億美元來自新經濟公司。

此外，鑑於利率上升，本集團擴大及使其資金及資本結構多元化，此對於推動本集團的長期增長至關重要。

- ESR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6月，ESR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。

自2022年1月以來，本集團持續進行資產回收，資產出售金額超過25億美元，實現年度歷史目標的三倍，並特別注重從選定的中國資產負債表資產中具體化收益。本集團致力於並有望在2023年實現超過10億美元的資產出售。

此外，本集團仍然非常專注於其輕資產策略，截至2023年6月30日的平均共同投資比例為7.4%，顯著提高本集團的有形股本回報率，同時維持本集團整體雄厚的資金實力。

以三大增長支柱為基石聚焦業務轉型及簡化

在推動本集團整體的業務轉型及簡化以實現長期股東價值的過程中，本集團已取得以下成果：

- ARA與LOGOS的整合已基本完成，節省2,500萬美元成本。本集團預計2024年全年進一步整合LOGOS的各個範疇，從而創造更多協同效應。
- 本集團已與各方進行多次討論，以簡化早前被確定為非核心業務的業務。已確定高達7.5億美元的非核心資產出售，並計劃將資金重新部署至核心增長領域。在有進一步討論進展時，本集團會適時向市場作出公佈。
- 如上所述，本集團有望在2023年出售超過10億美元的資產負債表資產，待本年稍後基礎設施證券投資基金（「**C-REIT**」）成功完成上市後，本集團預期將獲得更大的上升空間。
- 截至2023年上半年末，本集團在資產負債表上承接的開發項目現已大幅減少至4%，為本集團未來提供更大的財務靈活性。

圍繞新經濟增長支柱，ESR數據中心基金近期與另一家全球大型投資者共同將基金規模擴大至13億美元，且本集團以其於BW Industrial的戰略持股鞏固其於越南的地位，該公司為一個不斷成長的開發平台，ESR亦通過向該公司提供一流的開發、租賃及其他基金管理服務來賺取費用收入。本集團亦繼續推進其首間生命科學公司。

加速對可持續未來的積極影響

本集團近期發佈了ESG 2030年發展藍圖，該發展藍圖乃建立於2020年11月發佈的2025年發展藍圖的基礎上及取得重大進展的情況下。該發展藍圖重申ESR致力於加速三大關鍵支柱長期可持續增長的承諾，並在ESG框架下制定了既定目標—為內部及外部持份者創造一個安全、給予支持及包容且以人為本的環境；開發及維護可持續且高效的資產組合；及提供卓越的企業績效，實現持續、平衡的增長。

在社會範疇方面，本集團持續提升工作場所的多元化、公平性及包容性，維護僱員健康與安全，促進社區發展。截至2023年6月，女性比例約為45%，而本集團擁有零ESR勞動力死亡率。為積極回饋當地社區，本集團亦為所有僱員實施志願休假，以支持本集團的社區發展工作。

在環境方面，本集團仍然致力於通過開發及維護可持續且高效的建築來實現環境管理，其中部分建築配備電動汽車充電站。新增15兆瓦屋頂太陽能發電容量已按計劃安裝，本集團預計今年將大幅增加現場可再生能源發電量。隨著人民幣收益基金下的選定資產提供更多屋頂空間，上述計劃將進一步加速，將為達至2030年實現1,000兆瓦的整體目標作出貢獻。此外，其已竣工直接管理資產組合中約39%已獲LEED、WELL及NABERS等可持續發展建築認證及評級。作為承諾轉型為低碳組織的一部分，本集團現正制定淨零戰略及脫碳發展藍圖。

本集團致力維持最高標準的企業管治，以確保問責制、透明度、公平性及誠信度。作為簽署聯合國支持的負責任投資原則(UN PRI)的組織，本集團截至2023年8月已完成七筆與可持續發展相關的貸款，金額約40億美元，加強了其在可持續融資領域的領先地位。本集團亦繼續因其穩健及堪稱典範的ESG披露實踐而備受認可，並在多個ESG基準及全球評級(如GRESB、MSCI及Sustainalytics)中獲得傑出的排名。

隨著本集團引領轉型至更具包容性、低碳及具氣候適應能力的未來方向，其ESG 2030發展藍圖及經提升的本集團ESG政策將更專注於作為經擴大本集團推動ESG向前發展的工作。

展望未來

本集團仍堅定不移地追求其核心新經濟重點，此亦支撐其另類投資及不動產投資信託業務的增長。本公司面向新經濟的主要長期宏觀趨勢：物流及數據中心領域的電子商務及人工智能；生命科學領域的生物技術及生物製藥進展；以及基礎設施／可再生能源脫碳進程。該等為資本合作夥伴需求未得到滿足的領域，尤其是在整個亞太地區市場更甚。

本集團正憑藉強大的執行力應對充滿挑戰的外部環境，繼續保持輕資產發展軌跡及審慎的資本管理，堅定不移地致力於實現有韌性的長期盈利增長。這首先要從地理位置優越的優質項目及資產開始，該等項目及資產支持有吸引力的成本開發收益率、高出租率及長期租金增長，為其資本合作夥伴提供具吸引力的回報。支持現有及新不動產投資信託基金將繼續成為本集團資本合作多元化策略的一部分，並得到不動產投資信託基金立法的支持，有關立法將繼續在亞太地區開闢新市場及機遇。

儘管本集團在其經營的多個地區均擁有最大市場份額，但仍處於充分發揮其經擴大平台的潛力及其提供的規模經濟的早期階段。最近，Josh Daitch晉升為首席投資官，而Matthew Lawson則晉升為首席運營官，本集團在業務簡化及轉型目標方面正取得切實進展。本集團正執行成本節約措施，正減少資產負債表風險。儘管環境並不十分有利，但本公司正與各方就數項非核心資產進行多次討論。為了保持資產價值，本集團不會急於出售資產。

本集團繼續對未來保持樂觀積極。儘管大量資本仍處於觀望狀態，但本集團在部分新交易中見證近期最令人興奮的承包回報。ESR的多元化綜合開發及基金管理平台以其經驗豐富的國內團隊為基礎，處於有利地位，能夠利用該等機會為其資本合作夥伴及投資者帶來長期回報。

財務回顧

截至2023年6月30日止六個月，本集團的資產管理規模及基金管理分部錄得持續增長。與其輕資產策略一致，本集團將其資產負債表內資產的資金循環至穩定及經常性費用收入的進度良好。

ESR繼續採取積極嚴謹的資金管理，截至2023年6月30日債務淨額佔資產總值的比例為27.6%。隨著2023年6月30日後公佈的資產出售，本集團的債務淨額佔資產總值的比例為25.9%。本集團有現金及未提取融資30億美元，足以覆蓋其未來三年的貸款還款總額，毋須進一步進行資本循環或非核心資產出售。

收益

本集團的收益由2022年上半年4.317億美元增加5.5%至2023年上半年4.554億美元，主要受管理費增加所推動。

管理費由2022年上半年的3.71億美元增加8.6%至2023年上半年的4.029億美元。增加因資產管理規模上升導致經常性費用收益增加及開發項目動工所致。於2023年上半年確認獎勵收入1.36億美元。

建設收益由2022年上半年10萬美元增加至2023年上半年1,260萬美元，乃由於澳洲新開發項目的貢獻所致。銷售成本由2022年上半年930萬美元相應增加至2023年上半年1,270萬美元。

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年上半年5,770萬美元減少36.4%至2023年上半年3,670萬美元。於2022年下半年，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年上半年收益的95%來自大中華區、日本、韓國、東南亞、澳大利亞及新西蘭，而印度及歐洲則佔其餘5%。

PATMI及EBITDA

EBITDA由2022年上半年的6.371億美元減少15.6%至2023年上半年的5.374億美元。PATMI由2022年上半年的3.806億美元減少24.1%至2023年上半年的2.89億美元。公允價值收益下跌以及缺少2022年上半年確認的一次性收入及出售收益為EBITDA及PATMI下跌的主要原因。此外，PATMI受基本利率增加導致的利息開支增加影響。該下跌被基金管理分部的強勁表現抵銷。

本集團於2023年上半年錄得投資物業公允價值收益1.153億美元(2022年上半年：1.629億美元)，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由2022年上半年的1.45億美元減少45.9%至2023年上半年的7,840萬美元，主要由於本集團於澳大利亞及韓國資本化率有所上升的投資的估值收益下跌以及中國的開發項目進展所致。

融資成本由2022年上半年9,930萬美元增加59.9%至2023年上半年的1.588億美元，乃由於利率上升以及借款總額由2022年6月30日的49億美元增加至2023年6月30日的56億美元。本集團的加權平均利率成本增至5.6%，乃由於利率上升及就過渡性項目對接提取更多借款所致。扣除對接資金後，2023年上半年的加權平均利率為5.2%。

行政開支由2022年上半年2.39億美元減少14.4%至2023年上半年2.045億美元，乃主要由於在2022年上半年產生與ARA收購相關的一次性成本2,250萬美元以及其他專業費用所致。

分部業績

雖然市場整體投資活動放緩及亞洲貨幣疲弱，基金管理分部業績由2022年上半年2.879億美元增加4,080萬美元或14.2%至2023年上半年3.287億美元。強勁增長受產生費用收入的資產管理規模增長導致經常性費用收益增加及開發項目動工所推動。隨著發展基金資產轉入核心基金，增長亦受惠於獲得獎勵費。受更高費用收益、成本控制及更廣泛的規模經濟支持，基金管理EBITDA利潤率由2022年上半年的78%上升至2023年上半年的82%。

投資分部業績由2022年上半年2.108億美元減少43.0%至2023年上半年1.202億美元，反映本集團的積極資本循環策略。於2022年下半年向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。該下跌亦由於2022年上半年完成的重大資本循環交易導致相關一次性投資收入及估值收益減少所致。於2023年上半年就中國若干項目確認的公允價值亦已考慮到本地不利因素。

新經濟開發分部業績由2022年上半年2.287億美元減少35.4%至2023年上半年1.477億美元。該減少主要由於公允價值收益下跌所致，部分由於中國的開發項目因去年的COVID疫情而出現延誤以及放租及穩定新資產較預期需時，而澳洲及韓國則受資本化率上升所影響。此外，2022年上半年亦受惠於出售開發項目資產的出售收益，而同類交易調動至2023年下半年。

資產

本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，資產負債比率為27.6%（債務淨額佔資產總值）。截至2023年6月30日，資產總值維持穩健，為163億美元（2022年12月31日：162億美元）。截至2023年6月30日，本集團有現金結餘11億美元，主要以美元、人民幣、新加坡元、日圓、韓圓、澳元及港元計值。現金結餘減少乃本集團積極資本管理的一環，該管理涉及償還融資成本較高的借款及將資金轉移至進行中的開發項目及新投資。

投資物業減少5.2%至2023年6月30日的32億美元（2022年12月31日：33億美元）。輕微減少主要來自截至2023年6月將若干物業分類至持作出售資產以符合近期出售。該減幅被本集團於2023年上半年的中國開發項目持續發展所抵銷。此外，本集團已於澳大利亞、日本及越南就額外土地使用權預付款項，為其他非流動資產增加40.4%至3.193億美元的部分原因。

於2023年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加11.4%至33億美元（2022年12月31日：30億美元）。增加主要源自本集團於2023年上半年以2.078億美元收購越南BW Industrial Development Joint Stock Company（「BW」）的10.4%權益所致。於2023年8月4日，本集團行使其額外認購權認購更多BW已發行股份。交割後，本集團將持有BW已發行股份的15.57%。

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5.8%或5,630萬美元至截至2023年6月30日的10億美元，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36.6%至2023年6月30日的4.828億美元（2022年12月31日：3.535億美元），乃主要由於費用收入上升所致。

負債

截至2023年6月30日銀行貸款及其他借款總額維持平穩，為56億美元(2022年12月31日：55億美元)。截至2023年6月30日的債務淨額為45億美元，而截至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。截至2023年6月30日，2023年總債務的90%已進行再融資。

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集團現有30億美元的現金及貸款提取限額，足以支付本集團未來三年的貸款還款總額而毋須進行任何額外資產循環或非核心資產出售。

本集團繼續擴展其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擴闊其資金來源，優化其債務融資成本。於2023年6月，ESR透過推出兩批總額為300億日圓以日圓計值的固定利率票據，(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。

截至2023年6月30日，本集團19%的借款為固定利率借款，其餘81%為浮動利率借款。截至2023年6月30日，本集團的加權平均債務到期日約為5.3年(2022年12月31日：5.1年)。

截至2023年6月30日，本集團及本公司均無任何重大或然負債。

權益總額

受2023年上半年淨利潤3.139億美元支持，權益總額仍然高企，截至2023年6月30日為91億美元(2022年12月31日：91億美元)，並被分派予股東的股息6,990萬美元及回購股份6,800萬美元所抵銷。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4,820萬美元，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年上半年，本集團錄得自海外業務的未變現貨幣匯兌虧損6,160萬美元，乃由於美元兌當地貨幣升值產生。

報告日期後事項

於2023年7月10日，本公司根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃完成發行(i)20,000,000,000日圓於2026年到期的1.163%固定利率票據；及(ii)10,000,000,000日圓於2030年到期的1.682%固定利率票據。該等票據於2023年7月11日在新交所上市。

根據2023年1月12日發出的公告，本公司的全資附屬公司ESR V Investor 5 Pte. Ltd (「**ESR V Investment 5**」)可於認購事項完成後至2023年9月30日之前(但包括該日)的任何時間，全權酌情決定根據BW Industrial Development Joint Stock Company (「**BW**」)、ESR V Investor 5及本公司所訂立日期為2023年1月12日的股份認購協議選擇認購該等數目的額外股份，使其於有關認購完成時將持有不少於15.0%的BW已發行股份(按全面攤薄基準)。於2023年8月4日，ESR V Investor 5行使額外認購權認購BW的99,034,399股額外已發行股份(「**額外認購事項**」)。完成額外認購事項後，假設於完成額外認購事項公告日期起BW概無發行任何額外股份，則ESR V Investor 5將持有BW已發行股份的15.57%。

於2023年8月4日，本公司全資附屬公司ESR Investor 3 (Cayman), Ltd. (「**ESR Investor 3**」)、RW HO B Pte. Ltd. (「**合資經營企業**」)及ESR Singapore Pte. Ltd (「**合資經營企業的管理人**」)與Reco Oleander Private Limited (「**投資者**」)就日本新配送中心開發項目(「**項目**」)訂立股東協議(「**股東協議**」)。ESR Investor 3及投資者將以與ESR Investor 3及投資者對合資經營企業的最高總資本承擔分配相同的比例持有合資經營企業股份，即ESR Investor 3持有40%及投資者持有60%。ESR Investor 3對合資經營企業的資本承擔為138億日圓。

除上述股東協議外，於同日，RW Higashi Pte. Ltd. (「**賣方**」，由本公司擁有70%權益的附屬公司)與合資經營企業(「**買方**」)就出售RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd. (「**出售公司一**」)全部已發行股本及HGS Japan Pte. Ltd. (「**出售公司二**」)全部已發行股本(「**股份轉讓**」)訂立買賣協議。股份轉讓的代價包括股份代價129億日圓及股東貸款代價53億日圓。完成後，出售公司一及出售公司二分別將不再為本公司的附屬公司。

報告日期後事項(續)

Sabana不動產投資信託基金為一間在新加坡證券交易所上市的不動產投資信託基金，其管理人Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd. (「**SREIM**」)為本公司的間接全資附屬公司。截至2023年6月30日，本集團持有Sabana不動產投資信託基金的20.6%股權。於2023年6月7日，SREIM被要求就Sabana不動產投資信託基金召開股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以就決議案進行投票，即(i)解除SREIM作為Sabana不動產投資信託基金的管理人職務，及(ii)指示Sabana不動產投資信託基金的受託人(「**受託人**」)採取措施將不動產投資信託基金的管理職能內部化(「**決議案**」)。兩項決議案均於2023年8月7日獲通過。

受託人已或將委任專業人員就決議案的實施提供意見。受託人預計將召開兩次或以上股東特別大會，以就實施決議案的具體事項尋求指示，有關過程將需時至少12個月。由於新加坡並無不動產投資信託基金內部化的先例，因此無法確定Sabana不動產投資信託基金是否能夠或將會被內部化。於過渡期，SREIM將繼續擔任Sabana不動產投資信託基金的臨時管理人。

於2023年8月21日，本集團透過全資附屬公司與中國內地的戰略投資者訂立協議，出售其於香港的葵涌凍倉儲存及物流中心開發項目(「**合資經營企業**」)的現有股權。完成後，本集團於合資經營企業的股權將減少至40%。本集團將繼續擔任合資經營企業的投資、開發及資產管理人。

於2023年8月22日，本集團宣佈與中國其中一間領先保險公司成立在中國市場中迄今為止規模最大的人民幣收益基金(「**該基金**」)。該基金總投資能力約為人民幣100億元，將由人民幣23億元的優質物流投資組合提供種子資本。種子投資組合包含來自ESR的資產負債表資產的6個穩定投資物業。該交易預計將於2023年下半年完成，尚待監管部門批准。

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 上半年 千美元	2022年 上半年 千美元
稅前利潤	372,631	519,486
加／(減)：		
折舊及攤銷	23,016	23,369
融資成本	158,789	99,308
利息收入	(16,988)	(5,028)
EBITDA ^(a)	537,448	637,135
加／(減)：		
股份酬金開支 ^(b)	12,281	10,438
與ARA收購有關的交易成本 ^{(c)(ii)}	—	22,463
經調整EBITDA	549,729	670,036
減：		
投資物業公允價值變動 ^(d)	(115,307)	(162,927)
經調整EBITDA (減投資物業公允價值變動)	434,422	507,109

經調整PATMI

下表載列經調整PATMI的對賬：

	2023年 上半年 千美元	2022年 上半年 千美元
PATMI	288,965	380,607
加／(減)：		
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷 (扣除稅項) ^{(c)(iii)}	9,306	8,329
股份酬金開支(與ARA有關) ^{(c)(i)}	5,487	628
與ARA收購有關的交易成本 ^{(c)(ii)}	—	22,463
經調整PATMI	303,758	412,027

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) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。
- (c) 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，其作為收購的一部分產生；
 - (ii) 計入「行政開支」的與ARA收購有關的交易成本為一筆過非經常性開支，與本集團當期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。
- (d) 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 6月30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	394,540	290,452
— 非即期	<u>5,234,301</u>	<u>5,206,178</u>
銀行貸款及其他借款 — 總計	5,628,841	5,496,630
減：現金及銀行結餘	<u>(1,126,130)</u>	<u>(1,806,915)</u>
債務淨額	<u>4,502,711</u>	<u>3,689,715</u>
資產總值	16,318,372	16,199,374
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	<u>27.6%</u> ⁽ⁱ⁾	<u>22.8%</u>
權益總額	9,122,622	9,140,314
債務淨額對權益比率	<u>49.4%</u>	<u>40.4%</u>

(i) 隨著2023年6月30日後公佈的資產出售，本集團的資產負債比率為25.9%。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表
截至2023年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
	附註		
收益	3、4	455,407	431,706
銷售成本		<u>(12,684)</u>	<u>(9,284)</u>
毛利		442,723	422,422
其他收入及收益淨額	4	214,796	290,321
行政開支		(204,481)	(238,954)
融資成本	6	(158,789)	(99,308)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		<u>78,382</u>	<u>145,005</u>
稅前利潤		372,631	519,486
所得稅開支	5	<u>(58,761)</u>	<u>(99,743)</u>
期內利潤		<u><u>313,870</u></u>	<u><u>419,743</u></u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		288,965	380,607
非控股權益		<u>24,905</u>	<u>39,136</u>
		<u><u>313,870</u></u>	<u><u>419,743</u></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><u>0.06美元</u></u>	<u><u>0.08美元</u></u>
攤薄			
期內利潤	8	<u><u>0.06美元</u></u>	<u><u>0.08美元</u></u>

中期簡明綜合損益及其他全面收入表(續)
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
期內利潤	<u>313,870</u>	<u>419,743</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	(61,576)	(202,028)
對沖之影響	(3,538)	-
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	<u>(71,394)</u>	<u>(171,842)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(136,508)</u>	<u>(373,870)</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	(48,176)	(84,457)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備	<u>4,071</u>	<u>482</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(44,105)</u>	<u>(83,975)</u>
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	<u>(180,613)</u>	<u>(457,845)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>133,257</u>	<u>(38,102)</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	118,378	(54,494)
非控股權益	<u>14,879</u>	<u>16,392</u>
	<u>133,257</u>	<u>(38,102)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 (未經審核) 千美元	2022年 12月31日 (經審核) 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		43,203	43,822
使用權資產		32,046	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		3,292,677	2,955,816
金融資產		732,962	752,851
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產		1,032,719	976,395
投資物業	9	3,150,754	3,322,232
商譽		3,499,102	3,455,498
其他無形資產		1,309,288	1,322,754
其他非流動資產		319,316	227,440
遞延稅項資產		96,611	101,276
非流動資產總值		13,508,678	13,189,083
流動資產			
貿易應收款項	10	482,750	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		462,169	414,758
金融資產		27,935	21,883
現金及銀行結餘		1,126,130	1,806,915
		2,098,984	2,597,044
分類為持作出售之出售組別資產		710,710	413,247
流動資產總值		2,809,694	3,010,291
流動負債			
銀行貸款及其他借款	12	394,540	290,452
租賃負債		11,356	10,403
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項	11	313,338	403,492
應付或然代價		19,465	2,581
應付所得稅		49,795	108,068
		788,494	814,996
與分類為持作出售之資產直接相關 之負債		392,978	264,721
流動負債總額		1,181,472	1,079,717

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

		2023年 6月30日 (未經審核) 千美元	2022年 12月31日 (經審核) 千美元
流動資產淨值		<u>1,628,222</u>	<u>1,930,574</u>
資產總值減流動負債		<u>15,136,900</u>	<u>15,119,657</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		624,460	617,504
銀行貸款及其他借款	12	5,234,301	5,206,178
租賃負債		24,069	23,785
其他非流動負債		131,448	131,876
非流動負債總額		<u>6,014,278</u>	<u>5,979,343</u>
資產淨值		<u>9,122,622</u>	<u>9,140,314</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		4,385	4,422
永久資本證券		742,931	742,701
可換股債券之權益部分		48,501	48,501
其他儲備		7,979,525	8,019,035
非控股權益		<u>8,775,342</u>	<u>8,814,659</u>
		<u>347,280</u>	<u>325,655</u>
權益總額		<u>9,122,622</u>	<u>9,140,314</u>

中期簡明綜合現金流量表
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
經營活動所得現金流量		
稅前利潤	372,631	519,486
就下列各項調整：		
其他無形資產攤銷	13,855	14,428
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	(140)	34,852
物業、廠房及設備的折舊	3,211	2,763
使用權資產折舊	5,950	6,178
股息收入	(52,694)	(107,178)
持作出售資產公允價值收益	(3,495)	–
已竣工投資物業公允價值收益	(3,908)	(43,249)
在建投資物業公允價值收益	(111,399)	(119,678)
融資成本	158,789	99,308
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	(64)	(11,124)
出售投資物業之收益	(13,650)	(32,722)
出售附屬公司之收益	(199)	(583)
利息收入	(16,988)	(5,028)
出售持作出售資產之虧損	441	–
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	(1,853)	291
出售物業、廠房及設備的虧損	47	367
單位已收/應收管理費	(20,319)	–
其他收入	(1,373)	–
股份酬金開支	12,281	10,438
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額	(78,382)	(145,005)
	262,741	223,544
貿易應收款項增加	(141,953)	(48,817)
預付款項、其他應收款項及其他資產 (增加)/減少	(27,444)	4,783
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少	(12,598)	(29,140)
經營所得現金流量	80,746	150,370

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
經營活動所得現金流量(續)		
已付所得稅	(60,645)	(61,063)
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	910	503
出售以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	931	1,831
經營活動所得現金流量淨額	21,942	91,641
投資活動所用現金流量		
收購附屬公司	(25,442)	(44,146)
添置投資物業	(180,938)	(170,602)
添置其他無形資產	(576)	(1,955)
向關聯方及合資經營企業墊款	(14,585)	(22,378)
向合資經營企業及聯營公司注資	(396,444)	(145,942)
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	(94,017)	(34,968)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 注資	(38,795)	(65,714)
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	736	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
出售合資經營企業及聯營公司權益	30,654	44,049
出售投資物業	33,168	92,053
出售物業、廠房及設備	–	210
出售附屬公司	2,132	10,702
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 分派	17,943	59,149
合資經營企業及聯營公司的分派	45,687	152,517
有報價的金融資產的股息收入	31,282	20,573
無報價金融資產的股息收入	19,957	83,679
到期日超過三個月的無抵押定期存款增加	(1,285)	(954)
已收利息	12,522	4,630

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
投資活動所得現金流量(續)		
於其他投資的投資	(5,781)	–
向第三方提供的貸款	(10,344)	(1,607)
支付應付或然代價	–	(1,600)
收購土地使用權的預付款項	(38,934)	(60,226)
購買金融衍生資產	–	(11)
購買物業、廠房及設備	(5,235)	(3,918)
向本公司董事提供的貸款的還款	–	945
合資經營企業的還款	–	63,120
收購附屬公司產生的交易成本	–	(45,167)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(618,295)	306,457
融資活動所得現金流量		
收購非控股權益	(3,961)	–
非控股權益資本注資	5,413	3,558
已抵押銀行存款及受限制現金結餘變動	(4,254)	14,055
已付永久資本證券持有人的分派	(20,646)	(23,762)
分派予非控股權益的股息	(1,075)	(4,867)
分派予股東股息	(69,886)	–
已付銀行貸款及其他借款利息	(155,233)	(114,474)
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	(6,482)	(6,531)
銀行貸款及其他借款所得款項	829,312	1,277,178
發行股份所得款項	–	250,000
贖回永久資本證券淨額	–	(218,802)
償還銀行貸款及其他借款	(497,407)	(1,021,841)
已購回股份	(67,996)	(47,603)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	2,912	–
融資活動所得現金淨額	10,697	137,004

中期簡明綜合現金流量表(續)
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<u>(585,656)</u>	<u>535,102</u>
期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	<u>(66,139)</u>	<u>(100,198)</u>
期末現金及現金等價物	<u>1,065,877</u>	<u>1,952,437</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,126,130	2,014,685
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	31,410	45,346
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(1,285)	(954)
已抵押銀行存款	(2,902)	(49,999)
受限制銀行結餘	(87,476)	(56,641)
中期簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	<u>1,065,877</u>	<u>1,952,437</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2023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。

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2022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17號	保險合約
《國際財務報告準則》第17號修訂本	保險合約
《國際財務報告準則》第17號修訂本	首次應用《國際財務報告準則》第17號及《國際財務報告準則》第9號—可比較資料
《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。

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。

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	39,849	402,932	12,626	455,407
— 分部間銷售	—	5,939	—	5,939
	39,849	408,871	12,626	461,346
對賬：				
剔除分部間銷售	—	(5,939)	—	(5,939)
持續經營收益	39,849	402,932	12,626	455,407
經營開支	(12,893)	(91,350)	(22,258) [#]	(126,501)
投資物業公允價值收益	3,908	—	111,399	115,307
股息收入	51,505	1,189	—	52,694
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	(7,891)	(24)	8,055	140
持作出售資產公允價值變動	3,339	—	156	3,495
分佔合資經營企業及聯營公司利潤 及虧損淨額	42,742	14,580	21,060	78,382
出售附屬公司之收益／(虧損)	—	(2)	201	199
出售於合資經營企業及聯營公司的 權益之收益	—	—	64	64
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	—	1,784	1,853
出售投資物業之收益	—	—	13,650	13,650
出售持作出售資產之虧損	(441)	—	—	(441)
其他收入	—	1,373	1,000	2,373
分部業績	<u>120,187</u>	<u>328,698</u>	<u>147,737</u>	<u>596,622</u>
對賬：				
折舊及攤銷				(23,016)
外匯收益				3,029
利息收入				16,988
融資成本				(158,789)
股份酬金開支				(12,281)
其他未分配收益				5,449
企業及其他未分配開支				(55,371)
持續經營之稅前利潤				<u>372,631</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷				(23,016)
資本開支*				176,539
於合資經營企業及聯營公司的投資				<u>3,292,677</u>

[#] 包括建設成本2,699,000美元

3. 經營分部資料(續)

	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) [#]	(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
出售投資物業之收益	—	—	32,722	32,722
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)
出售附屬公司之收益/(虧損)	483	(4)	12	491
分部業績	<u>210,837</u>	<u>287,907</u>	<u>228,746</u>	<u>727,490</u>
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				<u>519,486</u>
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				<u>2,675,166</u>

包括建設成本151,000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	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
大中華區	81,227	120,454
日本	46,545	57,808
韓國	146,351	71,114
澳大利亞及新西蘭	80,751	93,891
東南亞	75,804	65,528
印度	5,272	6,064
歐洲	16,373	11,000
其他	3,084	5,847
	<u>455,407</u>	<u>431,706</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6月30日止財政期間的持續經營收益約76,713,000美元來自基金管理分部(2022年6月30日：48,558,000美元來自基金管理分部)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	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	36,695	57,655
管理費	402,932	371,035
建設收入	12,626	151
太陽能收入	3,154	2,865
	<u>455,407</u>	<u>431,706</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	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	36,695	57,655
在特定時間點確認 管理費	46,025	125,606
在一段時間內確認 管理費	356,907	245,429
建設收入	12,626	151
太陽能收入	3,154	2,865
	<u>455,407</u>	<u>431,706</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022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	140	(34,852)
持作出售資產公允價值變動	3,495	-
股息收入	52,694	107,178
外匯收益	3,029	-
已竣工投資物業公允價值收益	3,908	43,249
在建投資物業公允價值收益	111,399	119,678
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)	1,853	(291)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	64	11,124
出售投資物業之收益	13,650	32,722
出售附屬公司之收益	199	583
出售持作出售資產之虧損	(441)	-
利息收入	16,988	5,028
其他	7,818	5,902
	<u>214,796</u>	<u>290,321</u>

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
即期稅項	26,511	58,475
遞延稅項	32,250	41,268
	<u>58,761</u>	<u>99,743</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	147,186	76,674
其他借款利息開支	980	725
債券利息開支	8,693	18,949
可換股債券利息開支	2,603	2,603
可換股債券應計利息(附註(i))	5,289	5,036
租賃負債利息開支	850	702
	<u>165,601</u>	<u>104,689</u>
減：資本化利息	<u>(6,812)</u>	<u>(5,381)</u>
	<u>158,789</u>	<u>99,308</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)，相當於約69,886,000美元(2021年：無)。

本公司於截至2023年6月30日止六個月派付末期股息(2022年6月30日：無)。

於2023年8月23日，董事會宣佈派發截至2023年12月31日止財政年度的中期股息每股普通股12.5港仙(截至2022年6月30日止六個月：就截至2022年12月31日止財政年度每股普通股12.5港仙)，總額約為70,000,000美元(截至2022年6月30日止六個月：70,777,000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。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
盈利：		
本公司擁有人應佔利潤	288,965	380,607
已付附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派	(13,546)	—
	<u>275,419</u>	<u>380,607</u>
用於計算每股基本盈利的利潤	<u>275,419</u>	<u>380,607</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>4,403,420</u>	<u>4,470,248</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.06</u>	<u>0.08</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.06</u>	<u>0.08</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(經審核)及2023年1月1日			
添置	794	169,823	170,617
出售附屬公司	–	(9,805)	(9,805)
出售	–	(32,203)	(32,203)
投資物業之公允價值變動	3,908	111,399	115,307
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	395,295	(395,295)	–
重新分類為持作出售之出售組別資產	–	(289,166)	(289,166)
匯兌調整	(52,366)	(73,862)	(126,228)
	<u>(52,366)</u>	<u>(73,862)</u>	<u>(126,228)</u>
於2023年6月30日(未經審核)	<u><u>1,607,750</u></u>	<u><u>1,543,004</u></u>	<u><u>3,150,754</u></u>

10. 貿易應收款項

於2023年6月30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 6月30日 (未經審核) 千美元	於2022年 12月31日 (經審核) 千美元
90日內	458,594	347,924
91至180日	11,818	3,904
超過180日	12,338	1,660
總計	<u>482,750</u>	<u>353,488</u>

11. 貿易應付款項

於2023年6月30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 6月30日 (未經審核) 千美元	於2022年 12月31日 (經審核) 千美元
30日內	6,577	13,932
31至60日	209	256
超過60日	2,704	2,534
總計	<u>9,490</u>	<u>16,722</u>

12. 銀行貸款及其他借款

	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	實際利率	(未經審核)	實際利率	(經審核)
	(%)	千美元	(%)	千美元
即期				
銀行貸款—有抵押	2.00–7.20	64,218	0.57–7.20	53,744
銀行貸款—無抵押	2.20	135,477	2.20	95,382
其他借款—無抵押	0.50–10.00	51,107	0.50–10.00	52,560
債券—無抵押	4.15–6.00	143,738	4.25–6.00	88,766
		<u>394,540</u>		<u>290,452</u>
非即期				
銀行貸款—有抵押	0.61–9.90	1,180,364	0.57–9.40	1,270,017
銀行貸款—無抵押	1.75–7.92	3,564,054	1.75–7.98	3,392,381
債券—無抵押	5.10	165,541	4.15–5.10	224,727
		<u>4,909,959</u>		<u>4,887,125</u>
可換股債券	5.03	324,342	5.03	319,053
		<u>5,234,301</u>		<u>5,206,178</u>
		<u><u>5,628,841</u></u>		<u><u>5,496,630</u></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 6月30日 (未經審核) 千美元	於2022年 12月31日 (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	199,695	149,126
第二年	882,119	1,161,178
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,524,814	3,038,692
五年以上	337,485	462,528
	<u>4,944,113</u>	<u>4,811,524</u>
應償還債券及其他借款		
一年內	194,845	141,326
第二年	165,541	59,199
第三至第五年(包括首尾兩年)	324,342	484,581
	<u>684,728</u>	<u>685,106</u>
	<u>5,628,841</u>	<u>5,496,630</u>

中期股息

中期股息

董事會已議決就截至2023年12月31日止財政年度宣派中期股息每股12.5港仙(2022年：每股12.5港仙)，相當於付息總額約5.47億港元(2022年：約5.56億港元)，並將於2023年9月29日(星期五)向於2023年9月14日(星期四)(即釐定股東是否有權收取建議中期股息的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付有關中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2023年9月12日(星期二)至2023年9月14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2023年9月11日(星期一)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本公司已發行股份總數最多10%。

截至2023年6月30日止六個月，本公司已根據購回授權購回合共38,824,400股股份，佔於2023年6月30日已發行股份約0.89%，代價約為5.31億港元(約6,800萬美元，不包括交易成本)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券(續)

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	<u>1,539,200</u>	14.10	11.28	<u>20.1</u>
總計	<u>38,824,400</u>			<u>531.0</u>

於本公告日期，於截至2023年6月30日止六個月購回的38,824,400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6月30日止六個月，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3,309,146股本公司股份，總代價約為530萬美元(約4,140萬港元，不包括交易成本)。

除上文所披露者外，於截至2023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2023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2023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。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6月30日止六個月的中期簡明綜合年度業績，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2023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)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的截至2023年6月30日止六個月中期報告，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，2023年8月23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。