

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2022年12月31日止年度(「本年度」或「2022財政年度」) 的綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度(「2021財政年度」) 的比較數字。

本公告所載2021財政年度的比較財務資料，是以本公司日期為2022年3月24日的公告內所記載本公司2021財政年度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財政年度財務資料與本集團2021財政年度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財政年度財務業績簡報，可於本公司網站[www.esr.com](http://www.esr.com)內查閱。

## 財務摘要

|                          | 2022年<br>千美元     | 2021年<br>千美元 | 按年變動*<br>% |
|--------------------------|------------------|--------------|------------|
| <b>主要財務表現</b>            |                  |              |            |
| 收益                       | <b>821,154</b>   | 404,426      | 103.0      |
| 收益(不包括CIP的建設收益)          | <b>821,154</b>   | 360,611      | 127.7      |
| 年度利潤                     | <b>631,109</b>   | 382,676      | 64.9       |
| EBITDA <sup>(i)</sup>    | <b>1,068,536</b> | 664,198      | 60.9       |
| 經調整EBITDA <sup>(i)</sup> | <b>1,151,882</b> | 706,834      | 63.0       |
| PATMI <sup>(ii)</sup>    | <b>574,145</b>   | 349,440      | 64.3       |
| 經調整PATMI <sup>(i)</sup>  | <b>654,623</b>   | 377,258      | 73.5       |
| 現金                       | <b>1,806,915</b> | 1,638,228    | 10.3       |
| 債務淨額／資產總值(資產負債比率)        | <b>22.8%</b>     | 27.9%        | (5.1百分點)   |

<sup>(i)</sup> 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及融資成本(淨額)計算。有關經調整EBITDA及經調整PATMI之計算，請參閱第19至21頁的非國際財務報告準則計量。

<sup>(ii)</sup> PATMI為稅後及非控股權益後利潤。

|                       | 2022年<br>千美元          | 2021年<br>千美元          | 按年變動*<br>%          |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>按地區劃分的收益</b>       |                       |                       |                     |
| 大中華區                  | <b>206,671</b>        | 124,998               | 65.3                |
| 日本                    | <b>102,253</b>        | 107,676               | (5.0)               |
| 韓國                    | <b>149,867</b>        | 52,956                | 183.0               |
| 澳大利亞及新西蘭 <sup>#</sup> | <b>182,740</b>        | 87,520                | 108.8               |
| 東南亞                   | <b>134,283</b>        | 25,205                | 432.8               |
| 印度                    | <b>10,935</b>         | 6,071                 | 80.1                |
| 歐洲                    | <b>23,427</b>         | —                     | 無意義                 |
| 其他                    | <b>10,978</b>         | —                     | 無意義                 |
|                       | <b><u>821,154</u></b> | <b><u>404,426</u></b> | <b><u>103.0</u></b> |

\* 按年變動%指本年度與去年之比較。

<sup>#</sup> 包括截至2021年12月31日止年度建設業務的建設收益43,815,000美元，該業務已於2020年9月出售。

## 營運摘要

為更統一地說明所實現的增長，本集團於2022年的營運數據已與於2021年經擴大集團備考的營運數據進行比較，猶如ARA收購已告完成。

下表概述截至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總建築面積：

| 地區       | 資產管理規模 <sup>(i)</sup> 、 <sup>(ii)</sup> |                     | 總建築面積              |                        |
|----------|---|---------------------|--------------------|------------------------|
|          | 2022年<br>(十億美元)                         | 2021年               | 2022年<br>(百萬平方米)   | 2021年 <sup>(iii)</sup> |
| 大中華區     | <b>32.5</b>                             | 30.3                | <b>14.3</b>        | 13.6                   |
| 日本       | <b>35.1</b>                             | 31.9                | <b>4.7</b>         | 4.4                    |
| 韓國       | <b>14.6</b>                             | 13.4                | <b>5.8</b>         | 4.8                    |
| 澳大利亞及新西蘭 | <b>25.2</b>                             | 22.9                | <b>8.5</b>         | 7.5                    |
| 東南亞      | <b>10.7</b>                             | 8.0                 | <b>5.6</b>         | 4.2                    |
| 印度       | <b>1.7</b>                              | 1.7                 | <b>2.2</b>         | 1.8                    |
| 亞太地區     | <b>14.3</b>                             | 11.4                | <b>2.4</b>         | 2.4                    |
| 美國／歐洲    | <b>22.2</b>                             | 20.7                | <b>1.6</b>         | 1.3                    |
|          | <b><u>156.4</u></b>                     | <b><u>140.2</u></b> | <b><u>45.0</u></b> | <b><u>39.8</u></b>     |

- (i) 按截至2021年12月31日的恒定外幣匯率換算以進行同類比較。根據截至2022年12月31日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,450億美元(110億美元外幣匯率換算影響)，其中新經濟資產管理規模為680億美元(50億美元外幣匯率換算影響)，基金資產管理規模為1,420億美元(100億美元外幣匯率換算影響)。
- (ii) 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)當所有資本獲催繳及注資時，參考本集團所管理的相關私募基金及投資公司的目標槓桿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。
- (iii) 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總建築面積。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於2022財政年度，儘管市場環境充滿挑戰及宏觀經濟困境持續，ESG錄得盈利穩步上升及強勁營運業績。ESR的業績彰顯本集團業務基礎的韌性，亦反映收購整合ARA Asset Management（「ARA」）及LOGOS後作為亞太地區領先的不動產管理公司無與倫比的規模。

受其完善基金管理平台及集資規模大幅增長支持，ESR年內總資產管理規模達1,560億美元<sup>1、2</sup>。總資產規模較2021財政年度（ESR獨立）增長三倍，與2021財政年度（經擴大集團備考）相比按年增長11%，乃由於本集團繼續著力新經濟及基礎設施及可再生能源等其他主要另類行業期間集資持續增長所致。ESR繼續保持其市場領導地位，擁有新經濟資產管理規模730億美元<sup>1、2</sup>，較2021財政年度（ESR獨立）及2021財政年度（經擴大集團備考）數據分別上升85%及23%。

### 為股東帶來可持續價值

遵循ESR的可持續股息政策目標，ESR董事會建議就截至2022年12月31日止財政年度下半年宣派末期股息每股12.5港仙（相當於約每股1.6美仙，代表收益率1.9%<sup>3</sup>）。截至2022年12月31日止財政年度全年股息達每股25港仙（相當於約每股3.2美仙），總額合共約為141百萬美元。末期股息將於2023年6月30日（星期五）派付予股東。

<sup>1</sup> 按截至2021年12月31日的恒定外幣匯率換算以進行同類比較。根據截至2022年12月31日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,450億美元（110億美元外幣匯率換算影響），其中新經濟資產管理規模為680億美元（50億美元外幣匯率換算影響），基金資產管理規模為1,420億美元（100億美元外幣匯率換算影響）。

<sup>2</sup> 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)當所有資本獲催繳及注資時，參考本集團所管理的相關私募基金及投資公司的目標損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。

<sup>3</sup> 按截至2023年3月21日的收市價13.26港元計算。

## 受與資本合作夥伴的深厚關係支持，基金管理表現突出

受與資本合夥人的深厚關係支持，本集團的基金管理分部於2022財政年度再創佳績。較大的資產管理規模帶來更多經常性費用收益、破紀錄的項目動工數目、租賃費及高額獎勵費推動基金管理分部業績增長。分部增長受本集團基金資產管理規模的強勁增長勢頭所推動，按年增加12%至1,520億美元<sup>1、2</sup>，其中新經濟資產管理規模<sup>1、2</sup>增加23%至730億美元，包括一間新泛亞全權委託物流公司。本集團的基金管理分部亦受益於ARA的經常性及穩定費用收益。

鑒於亞太地區的增長，全球機構投資者尋求重新調整其投資組合，本集團因此在28個新設或增資基金及授權資本中籌集76億美元承諾資本。該等基金及授權資本包括：

- 本集團與一名頂尖全球機構投資者合作，收購中國上海大都市圈的優質物流及工業資產組合。資產組合由11個已竣工的物流及工業資產組成，總建築面積超過550,000平方米，為上海大都市圈迄今最大宗的物流及工業資產組合出售。
- 10億美元的初始亞太地區數據中心基金，包括八項待開發的種子項目，容量超過260兆瓦。
- 本集團在東盟的首個10億美元基建及可再生能源基金與中國進出口銀行合作。
- ESR已承諾通過與華懋集團的合資經營企業在香港葵涌開發一流的冷凍和物流設施。
- ESR與LOGOS首次在泛亞核心增益全權委託基金合作，初步股權承諾達250百萬美元，投資於亞太地區的優質物流資產。
- 與GIC就10億澳元的ESR Australia Development Partnership II (EADP II) (初步投資合共540百萬澳元，將進一步擴展ESR澳洲在提供優質、可持續及以人為本的工業資產的策略)及ESR Australia Logistics Partnership III (EALP III) (旨在擴展ESR的核心增益物流策略，股權承諾為600百萬澳元)合作。

此外，在韓國，ESR在其與APG及加拿大養老基金投資公司（「**CPP Investments**」）的第二個開發合資經營企業增資最多10億美元，以投資及開發最優質的工業及倉儲物流資產組合。在印度，ESR與GIC成立一個600百萬美元的合資經營企業，以投資該國的核心工業及物流資產。

本集團擁有199億美元待投資資金（股權和債務）可供投資新機遇，讓本集團可靈活利用市場錯位。

### 租賃及租金增長率創新高，大部份市場的空置率近乎零

本集團於2022財政年度在各資產組合共出租4.6百萬平方米<sup>4</sup>的物流空間。電子商務加速發展、供應鏈保持韌性，推動大規模現代化物流空間的需求，佔2022財政年度新租賃<sup>4</sup>的76%。本集團的空置率為95%<sup>4</sup>（不包括大中華區則為98%<sup>4</sup>），其中在澳洲／新西蘭、日本、印度及南韓接近全數租出。本集團按收入計算的十大租戶中，九名與電子商務或第三方物流有關。

高出租率導致本集團營運所在的多個市場出現大幅租金增長。尤其是，ESR新經濟資產組合的整體加權平均組合租金增長率達7.5%<sup>4、5</sup>，而本集團的加權平均租約到期日（「**WALE**」）（按收入劃分）為4.5年。鑒於本集團營運所在的多個市場供應相對疲弱及通脹高企，本集團的三分之一租約將於未來24個月內到期，令本集團處於有利位置從租金顯著增長中獲利。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 加權資產管理規模。

## 新經濟開發分部錄得強勁增長

截至2022年12月31日，ESR資產組合擁有總建築面積逾38百萬平方米的營運中及開發中項目，以及可供日後開發逾6百萬平方米的龐大土地儲備。

ESR的在建開發項目達119億美元，為亞太地區最大的開發項目規模，提供明確的未來手續費收入。超過80%的在建開發項目計劃於2023年至2025年竣工。本集團的開發項目動工及竣工數目於2022年下半年大幅增加，分別為65億美元及55億美元，創紀錄新高。有鑒於亞太地區的整體低空置率，本集團的開發項目動工按年大幅增加20%，而開發項目竣工則按年增加85%。

ESR發揮作為亞太地區新經濟房地產領先開發商的核心實力，錄得強勁的新經濟開發分部業績。新經濟開發分部業績的增長，乃歸因於開發項目竣工、分佔本集團合資經營企業及聯營公司的開發利潤以及在建項目公允價值的收益。

此外，ESR的強大開發項目儲備包括將在市場訂立新基準的若干標誌性項目並帶動未來費用收入及開發利潤增長：

- 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。
- 本集團亦正開發九層高的ESR東扇島配送中心，為日本最高的配送中心之一。該設施的總建築面積為365,385平方米，設有兩條坡道及高吞吐量，並按最高規格及標準精心規劃。
- 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)開發為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，毗鄰主要鐵路聯運設施。
- 於新加坡，ESR與PGIM Real Estate合作定製重建項目，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。

## 強健的資本管理 致力實踐輕資產策略

截至2022年12月31日，ESR擁有穩健且資本充裕的資產負債表，現金達18億美元和22.8%的健康負債比率<sup>6</sup>。本年度內，本集團繼續拓展及豐富其集資及資本架構，這對推動本集團的長期增長至關重要。

- 於2022年1月，本集團完成5年期的280億日圓可持續發展表現掛鉤貸款（「SLL」），隨後增至325億日圓，融資利率為東京銀行同業拆息加1.75%。
- 於2022年5月，本集團完成5年期的370百萬新加坡元SLL，融資利率為新加坡隔夜平均利率加1.6%。
- 於2022年9月，本集團完成5年期的約46.5億港元SLL，融資利率為香港銀行同業拆息加1.8%，並設有增資70億港元的選擇權。其於年末後進一步增資至88.8億港元。

本集團於2022財政年度繼續專注於輕資產策略，17億美元的資產從資產負債表出售予ESR管理的基金，實現年度過往目標的三倍，並尤其關注從選定的中國資產負債表的資產中獲得具體收益。本集團於中國減持850,000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的18.16%股權，收到349百萬美元，這項為期四年的投資收獲強勁的回報。

截至2022年12月31日，本集團繼續專注於輕資產戰略，平均共同投資為7.4%，這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。

<sup>6</sup> 債務淨額／資產總值



## 以三大增長支柱為基石 聚焦業務轉型及簡化

本集團繼續推動業務轉型及簡化，鞏固本集團對實現長期股東價值的以下承諾：

- 本集團已通過整合ARA實現約15百萬美元的成本協同效應，超過其目標計劃並成功整合部分LOGOS業務。隨著本集團在未來十二個月內整合LOGOS業務的各個範疇，本集團預期將產生額外協同效應。
- 作為優先精簡並進一步簡化業務的其中一環，本集團出售其於中國物流資產控股有限公司的18.16%股權並獲得可觀的收益，且正評估放售另外不多於750百萬美元的非核心業務並計劃將資金調往核心增長領域。
- 隨著輕資產戰略加速，本集團計劃於2023年額外撤資約10億美元的資產負債表資產。本集團亦將共同投資股權進一步降至7.4%，令其處於良好位置在無須增加現有資產負債表的年度資本承擔的前提下進行更多開發活動。
- 本集團的業務轉型受其輕資產策略支持，為本集團提供大量流動資金，可將資金調回本集團專注的新經濟領域。此包括動用ESR數據中心基金首輪集資10億美元建造數據中心平台以及透過其近期與新興國越南的BW Industrial Development的戰略投資與合作夥伴關係投資市場領導者，為公司提供最佳的開發、租賃及其他基金管理服務。

在強大的長期趨勢下，本集團將聚焦三大增長支柱 — 新經濟領域、基礎設施及可再生能源等另類行業及不動產投資信託基金。由於電子商務於2025年在亞太地區增長10%，超大型數據中心於2025年按逾30%的複合年增長率增長及疫情導致研發及醫藥受更高度重視，本集團將繼續爭取機會向數據中心、物流、生命科學及高科技產業調派資金。新經濟支柱繼而將推動本集團基礎設施及可再生能源等另類領域及不動產投資信託基金業務的增長。本集團擁有亞太地區最多的天台空間，並與其資本合作夥伴開展一項雄心勃勃的太陽能計劃。該等可再生能源機會將為本集團的數據中心及冷藏設施等新經濟資產提供電力。此外，亞太地區的不動產投資信託基金市場預期將按複合年增長率12%增長，

市值於2030年達1.3萬億美元，而ESR處於獨特位置，可逐漸擴張其不動產投資信託基金。ESR的資本合作夥伴愈來愈偏好選擇向本集團出售高質資產，且有利的不動產投資信託基金法例將為本集團在各地區打通新市場及機會。本集團的潛在基礎設施證券投資基金(C-REIT)分拆證明，不動產投資信託基金為新經濟資產穩定後的自然的出售途徑。

## 經擴大集團引領環境、社會及管治(「ESG」)的發展方向

自2020年11月發佈ESG 2025年發展藍圖以來，本集團在其ESG框架下的三大關鍵支柱—「以人為本」、「資產組合」及「企業績效」方面均已取得重大進展。隨著成功收購ARA，ESR作為統一平台繼續推動最佳的可持續發展實踐，為其持份者創造可持續價值。

於過去一年，隨著本集團規模擴大，本集團鞏固企業核心價值，以加強及維護工作場所的多樣性、公平性及包容性，並重點關注可持續性。為建設更具包容性及公平性的工作場所，ESR將其擔任高級管理職位的女性比例提高至約40%，並繼續於本集團內培養以人為本的文化。為履行其對健康及安全以及持份者福祉的承諾，本集團與地方政府及行業機關切合作，以保持其僱員的ESR勞動力零死亡率。

在環境方面，本集團已根據其ESG 2025年發展藍圖在其全球資產中安裝近100兆瓦的屋頂太陽能發電容量，在向低碳未來過渡的過程中最大限度利用現場可再生能源發電及來源。於日本，ESR為首間與Enerbank合作的不動產管理公司，向其資產屋頂產生太陽能的租戶頒發可再生能源證書(「REC」)。作為提高營運效率工作的一部分，本集團亦持續追求其投資組合50%獲頒可持續建築證書的目標。

ESR於2022年6月成功簽署聯合國支持的負責任投資原則組織(「UNPRI」)，迄今已獲約30億美元的可持續發展相關貸款，加強其承諾，在本集團整體採用及推廣負責任的投資及資產管理實踐。根據國際ESG基準及全球評級，ESR繼續因其穩健及堪稱典範的ESG披露實踐而備受認可，並在全球房地產可持續標準(「GRESB」)評級、MSCI ESG評級及Sustainalytics ESG風險評級中獲得備受讚頌的2022排名。作為經擴大集團，ESR將發佈其首份2022財政年度ESG報告，該報告符合全球報告倡議組織(「GRI」)標準，該報告將與2023年4月底的年報同同步刊發。

## 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兩大ESR核心增長支柱的需求。

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，並能把握潛在的機遇。ESR將繼續鞏固其在亞太地區新經濟地產市場及不動產投資信託基金的領導地位，同時開展大規模基礎設施及可再生能源平台。本集團繼續專注加快輕資產策略，維持成本管控以推動基金管理EBITDA利潤率的改善、進一步分散其資金來源及降低借款成本。

此外，隨著ESR開始本集團全方位ESG 2025年發展藍圖以塑造低碳及氣候適應未來，本集團矢志推展其ESG及可持續發展計劃，通過將ESG及可持續發展融入營運的各環節。

## 財務回顧

截至2022年12月31日止年度，ESR繼續錄得穩定增長，詳情如下：

- 收益由2021財政年度404.4百萬美元增加103.0%至2022財政年度821.2百萬美元；
- 年度利潤由2021財政年度382.7百萬美元增加64.9%至2022財政年度631.1百萬美元；
- EBITDA<sup>(i)</sup>由2021財政年度664.2百萬美元增加60.9%至2022財政年度1,068.5百萬美元；
- 經調整EBITDA<sup>(i)</sup>由2021財政年度706.8百萬美元增加63.0%至2022財政年度1,151.9百萬美元；及
- 經調整PATMI<sup>(i)</sup>由2021財政年度377.3百萬美元增加73.5%至2022財政年度654.6百萬美元。

受本集團亞太地區新經濟業務基本面實力支持的強大盈利表現推動，年度利潤由2021財政年度382.7百萬美元增加64.9%至2022財政年度631.1百萬美元。

截至2022年12月31日，本集團擁有強健且資本充裕的資產負債狀況，現金結餘為18億美元，而債務淨額佔資產總值22.8%。

<sup>(i)</sup> 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及融資成本(淨額)計算。有關經調整EBITDA及經調整PATMI之計算，請參閱第19至21頁的非國際財務報告準則計量。

## 收益

本集團的收益由2021財政年度404.4百萬美元增加103.0%至2022財政年度821.2百萬美元。總集團收益(不包括CIP的建設收益)由2021財政年度360.6百萬美元增加127.7%至2022財政年度821.2百萬美元，乃由於管理費增加。

管理費由2021財政年度244.0百萬美元增加192.3%至2022財政年度713.3百萬美元。該增幅乃由於更大的資產管理規模產生高費用收益以及受惠於ARA的經常性穩定費用收益所致。

整體建設收益由2021財政年度43.8百萬美元減少75.5%至2022財政年度10.7百萬美元。2021財政年度的更高建設收益乃由於ESR澳洲於2020年9月出售建設業務後進行的未竣工項目所致。隨著整體建設收益減少，銷售成本亦由2021財政年度54.0百萬美元相應減少至2022財政年度29.2百萬美元。

租金收入由2021財政年度110.5百萬美元減少17.1%至2022財政年度91.6百萬美元。2022財政年度的租金收入減少，主要由於年內從資產負債表出售九項中國資產予一名領先全球投資者成立的核心基金。

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財政年度收益94.5%。其他市場(包括印度和歐洲)則佔本集團2022財政年度收益餘下5.5%。

## PATMI及EBITDA

PATMI由2021財政年度349.4百萬美元增加64.3%至2022財政年度574.1百萬美元。EBITDA<sup>(i)</sup>由2021財政年度664.2百萬美元增加60.9%至2022財政年度1,068.5百萬美元。PATMI及EBITDA<sup>(i)</sup>增加乃手續費收入、分佔聯營公司及合資經營企業的共同投資利潤以及從資產負債表出售澳大利亞及中國的資產予ESR管理的基金的收益增加所致。

本集團於2022財政年度錄得投資物業公允價值收益195.4百萬美元(2021財政年度：274.5百萬美元)，主要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財政年度168.1百萬美元增加34.9%至2022財政年度226.7百萬美元。增長主要因為本集團於中國的投資分佔利潤增加，加上ARA持有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。

雖然宏觀經濟下利率持續攀升，本集團運用其增長及多元化資金來源，使其截至2022年12月31日止年度的加權平均利率成本維持於4.2%(2021財政年度：4.1%)。整體融資成本由2021財政年度163.5百萬美元增加36.0%至2022財政年度222.4百萬美元，與借貸總額由2021年12月31日42億美元增加至2022年12月31日55億美元的增幅一致，主要由於將ARA綜合入賬所致。

行政開支由2021財政年度241.8百萬美元增加103.2%至2022財政年度491.3百萬美元，主要由於將ARA的行政開支綜合入賬的全年影響及有關收購ARA的一次性成本22.5百萬美元，以及與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷23.3百萬美元所致。

(i) EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。

## 分部業績

投資分部業績由2021財政年度342.5百萬美元減少2.6%至2022財政年度333.6百萬美元，反映基金管理分部下資產從資產負債表售予基金以產生手續費收入，ESR的輕資產策略取得成功。該減幅主要歸因於韓國資產在2021年被出售予韓國房地產投資信託導致分佔共同投資收入減少，從資產負債表出售中國資產，以及現有資產負債表資產的相對公允價值收益減少，惟減幅部分被股息收入增加所抵銷。

基金管理分部業績由2021財政年度199.0百萬美元增加188.4%至2022財政年度573.7百萬美元，乃因資產管理規模增長使經常性費用收益增加、破記錄開發項目動工、租賃費以及獎勵費上升所致。此外，基金管理分部亦受惠於ARA經常性及穩定的手續費收益以及有紀律的成本管控及規模效應，並能在保持營運開支穩定的同時增加資產管理規模。

新經濟開發分部業績由2021財政年度235.3百萬美元增加45.6%至2022財政年度342.7百萬美元，乃由於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(55億美元)中產生重大貢獻。從資產負債表出售澳大利亞及中國的附屬公司及資產予ESR管理的基金的收益進一步推動新經濟開發分部業績增長。

## 資產

本集團擁有強健且資本充裕的資產負債狀況，現金及銀行結餘為18億美元。於2022年12月31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、澳元及韓圓計值。資產總值由截至2021年12月31日的93億美元增至截至2022年12月31日的162億美元，主要因於2022年1月收購ARA所致。

截至2022年12月31日，投資物業減少10.3%至33億美元(2021年12月31日：37億美元)，乃由於本集團出售中國物業所致，符合輕資產策略。該減幅被本集團於中國及日本如ESR上海青浦雨潤第二期等開發項目，以及本集團的資產組合增值所抵銷。

截至2022年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加122.1%至30億美元(2021年12月31日：13億美元)，主要歸因於本集團收購ARA於合資經營企業及聯營公司所持有的投資，以及年內於中國合資經營企業(如GIC JV、Victory Lane JV等)的投資增加。此外，本集團於2022年亦錄得分佔其中國合資經營企業及聯營公司的業績增長。

商譽由截至2021年12月31日的5億美元增加至截至2022年12月31日的35億美元，主要歸因於收購ARA所產生的商譽。

截至2022年12月31日，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25.3%至10億美元(2021年12月31日：8億美元)，主要因ARA的投資所致，惟增幅被於2022年5月出售中國物流資產控股有限公司的股份所抵銷。



## 負債

截至2022年12月31日銀行貸款及其他借款總額為55億美元，而截至2021年12月31日則為42億美元。於2022年12月31日，現金及銀行結餘為18億美元，債務淨額佔資產總值22.8%（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。本集團維持資金穩健的資產負債狀況，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。

年內，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2.2%及2.7%。
- 於2022年1月，本集團完成一筆五年期280億日圓的SLL，並已增至325億日圓，融資利率為東京銀行同業拆息加1.75%。
- 於2022年5月，本集團完成一筆五年期370百萬新加坡元的SLL，融資利率為新加坡隔夜平均利率加1.6%。
- 於2022年9月，本集團完成一筆五年期46.5億港元的SLL，融資利率為香港銀行同業拆息加1.8%，並可選擇增至70億港元。其於年末後進一步增資至88.8億港元。

於2022年下半年直至2023年3月為止，本集團亦已完成再融資13億美元，截至2022年12月31日，佔2023年到期的債務總額約5%。

於2022年12月31日，本集團15%的借款為固定利率借款，其餘85%為浮動利率借款。本集團截至2022年12月31日的加權平均債務到期日約為5.1年（2021年12月31日：4.5年）。

於2022年12月31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

於2023年1月12日(交易時段後)，本公司透過本公司的全資附屬公司ESR V Investor 5同意認購BW Industrial Development Joint Stock Company(「**BW**」)的168,358,478股新發行股份(「**認購事項**」)，且可於認購事項完成後選擇認購該等數目的額外股份，使其於有關額外認購事項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)(「**額外認購事項**」)。認購事項及任何額外認購事項(須待ESR V Investor 5取得越南平陽省計劃與投資部批准後，方可作實)(統稱為「**該交易**」)為BW更大規模股權集資行動的一部分，本公司已獲BW告知，BW亦與其他第三方投資者訂立股份認購協議，據此，BW將以相同認購價自該等投資者籌集額外股權投資，條款與認購事項大致相同。

就認購事項而言，於2023年1月12日(交易時段後)，ESR V Investor 5與BW訂立框架協議，當中載列規管ESR V Investor 5(本身或透過其一名或多名關聯方)將向BW及其附屬公司提供的若干服務的條款，而彼作為市場領先的開發及基金管理平台將收取多項費用。

於2023年1月12日，BW(通過BW的附屬公司VC3)分別間接持有TH1 Holdco Joint Stock Company及TH2 Holdco Joint Stock Company(「**出售公司1**」及「**出售公司2**」)的51%股權。出售公司1及出售公司2的餘下49%權益則由本公司持有(透過其全資附屬公司ESR V Investor 1及ESR V Investor 2)。於2023年1月12日(交易時段後)，ESR V Investor 1及ESR Investor 2(作為賣方)以及ESR V Investment(作為擔保人)訂立購股契據，向VC3出售3,458,820股出售公司1股份及1,345,100股出售公司2股份。

認購事項及出售事項已於2023年1月12日完成。

## 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、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：

|  | 2022年<br>千美元     | 2021年<br>千美元   |
|--|------------------|----------------|
| 稅前利潤   | 815,125          | 488,840        |
| 加／(減)：   |                  |                |
| 折舊及攤銷  | 47,863           | 17,137         |
| 融資成本   | 222,415          | 163,549        |
| 利息收入   | (16,867)         | (5,328)        |
| <b>EBITDA</b> <sup>(a)</sup>                                 | <b>1,068,536</b> | <b>664,198</b> |
| 加／(減)：   |                  |                |
| 金融衍生資產公允價值收益 <sup>(b)</sup>                                  | (6,191)          | —              |
| 分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量<br>且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損 <sup>(c)</sup> | 40,531           | —              |
| 股份酬金開支 <sup>(d)</sup>  | 26,543           | 14,818         |
| 與ARA收購有關的交易成本 <sup>(e)(ii)</sup>                             | 22,463           | 27,818         |
| <b>經調整EBITDA</b>   | <b>1,151,882</b> | <b>706,834</b> |
| 減：   |                  |                |
| 投資物業公允價值變動 <sup>(f)</sup>                                    | (195,431)        | (274,484)      |
| <b>經調整EBITDA (減投資物業公允價值變動)</b>                               | <b>956,451</b>   | <b>432,350</b> |

## 經調整PATMI

下表載列經調整PATMI的對賬：

|  | 2022年<br>千美元   | 2021年<br>千美元   |
|--|----------------|----------------|
| PATMI  | 574,145        | 349,440        |
| 加／(減)：   |                |                |
| 與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷<br>(扣除稅項) <sup>(e)(iii)</sup>             | 17,791         | —              |
| 金融衍生資產公允價值收益 <sup>(b)</sup>                                  | (6,191)        | —              |
| 分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量<br>且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損 <sup>(c)</sup> | 40,531         | —              |
| 股份酬金開支(與ARA有關) <sup>(e)(i)</sup>                             | 5,884          | —              |
| 與ARA收購有關的交易成本 <sup>(e)(ii)</sup>                             | 22,463         | 27,818         |
| 經調整PATMI   | <u>654,623</u> | <u>377,258</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收益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有關，該協議以協定底價出售其於聯營公司的投資。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) 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，其進行調整以更好地反映相關經營活動。
- (d) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。

- (e) 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。
- (f) 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。

隨著對ARA的收購及本集團承諾的輕資產策略以及穩定的經常性手續費收入及資產負債表資本投資的減少，本集團認為從PATMI中扣除已完成投資物業的公允價值的核心PATMI不再向投資者及其他人士提供以供了解及評估本集團合併營運業績的有用資料。

## 流動資金及資本資源

|                   | 於2022年<br>12月31日<br>千美元 | 於2021年<br>12月31日<br>千美元 |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款及其他借款         |                         |                         |
| – 即期              | 290,452                 | 1,312,883               |
| – 非即期             | 5,206,178               | 2,935,012               |
| 銀行貸款及其他借款 – 總計    | 5,496,630               | 4,247,895               |
| 減：現金及銀行結餘         | (1,806,915)             | (1,638,228)             |
| 債務淨額              | 3,689,715               | 2,609,667               |
| 資產總值              | 16,199,374              | 9,337,618               |
| 資產負債比率(債務淨額／資產總值) | 22.8%                   | 27.9%                   |
| 權益總額              | 9,140,314               | 4,414,035               |
| 債務淨額對權益比率         | 40.4%                   | 59.1%                   |

截至2022年12月31日的債務淨額為37億美元，而截至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。

權益總額由截至2021年12月31日的44億美元上升至截至2022年12月31日的91億美元，主要因為就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12月31日止年度的淨利潤631.1百萬美元所致。

上述增加部分被年內本集團於日本、中國及澳大利亞的業務未兌現匯兌虧損311.0百萬美元(因美元兌相關本地貨幣升值)；以及主要由於根據與本集團投資相關的市場報價調整的按市值計值導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虧損186.0百萬美元、贖回永久證券218.8百萬美元及分派予股東的股息70.8百萬美元所抵銷。

本集團透過於項目及企業層面的自然對沖管理其外匯風險。本集團尚未使用外匯衍生工具對沖其相關淨投資。

綜合損益及其他全面收入表  
截至2022年12月31日止年度

|                      | 附註  | 2022年<br>千美元          | 2021年<br>千美元          |
|----------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| 收益                   | 3、4 | 821,154               | 404,426               |
| 銷售成本                 |     | <u>(29,228)</u>       | <u>(53,967)</u>       |
| 毛利                   |     | 791,926               | 350,459               |
| 其他收入及收益淨額            | 4   | 510,173               | 375,701               |
| 行政開支                 |     | (491,275)             | (241,825)             |
| 融資成本                 | 6   | (222,415)             | (163,549)             |
| 分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額 |     | <u>226,716</u>        | <u>168,054</u>        |
| 稅前利潤                 |     | 815,125               | 488,840               |
| 所得稅開支                | 5   | <u>(184,016)</u>      | <u>(106,164)</u>      |
| 年度利潤                 |     | <u><u>631,109</u></u> | <u><u>382,676</u></u> |
| 以下各方應佔：              |     |                       |                       |
| 本公司擁有人               |     | 574,145               | 349,440               |
| 非控股權益                |     | <u>56,964</u>         | <u>33,236</u>         |
|                      |     | <u><u>631,109</u></u> | <u><u>382,676</u></u> |
| 本公司普通權益持有人應佔每股盈利     |     |                       |                       |
| 基本                   |     |                       |                       |
| 年度利潤                 | 8   | <u>0.13美元</u>         | <u>0.11美元</u>         |
| 攤薄                   |     |                       |                       |
| 年度利潤                 | 8   | <u>0.13美元</u>         | <u>0.11美元</u>         |
| 年度利潤                 |     | <u><u>631,109</u></u> | <u><u>382,676</u></u> |

綜合損益及其他全面收入表(續)  
截至2022年12月31日止年度

|                                 | 2022年<br>千美元           | 2021年<br>千美元          |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 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                     | (310,963)              | (50,851)              |
| 分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損             | <u>(210,350)</u>       | <u>(31,044)</u>       |
| 其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額           | <u>(521,313)</u>       | <u>(81,895)</u>       |
| 其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入：      |                        |                       |
| 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 | (186,003)              | 45,674                |
| 分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備             | <u>10,022</u>          | <u>—</u>              |
| 其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入淨額     | <u>(175,981)</u>       | <u>45,674</u>         |
| 年內其他全面虧損(已扣除稅項)                 | <u>(697,294)</u>       | <u>(36,221)</u>       |
| 年內全面(虧損)/收入總額                   | <u><u>(66,185)</u></u> | <u><u>346,455</u></u> |
| 以下各方應佔：                         |                        |                       |
| 本公司擁有人                          | (90,429)               | 307,227               |
| 非控股權益                           | <u>24,244</u>          | <u>39,228</u>         |
|                                 | <u><u>(66,185)</u></u> | <u><u>346,455</u></u> |



綜合財務狀況表  
於2022年12月31日

|                              | 附註 | 2022年<br>千美元      | 2021年<br>千美元     |
|------------------------------|----|-------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>                 |    |                   |                  |
| 物業、廠房及設備                     |    | 43,822            | 33,937           |
| 使用權資產                        |    | 30,999            | 8,940            |
| 於合資經營企業及聯營公司的投資              |    | 2,955,816         | 1,331,017        |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產     |    | 752,851           | 709,622          |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面<br>收入的金融資產 |    | 976,395           | 779,436          |
| 投資物業                         | 9  | 3,322,232         | 3,704,243        |
| 商譽                           |    | 3,455,498         | 542,636          |
| 其他無形資產                       |    | 1,322,754         | 101,694          |
| 其他非流動資產                      |    | 227,440           | 90,867           |
| 遞延稅項資產                       |    | 101,276           | 114,956          |
|                              |    | <u>13,189,083</u> | <u>7,417,348</u> |
| <b>非流動資產總值</b>               |    |                   |                  |
| <b>流動資產</b>                  |    |                   |                  |
| 貿易應收款項                       | 10 | 353,488           | 125,968          |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產             |    | 414,758           | 156,074          |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產     |    | 21,883            | –                |
| 現金及銀行結餘                      |    | 1,806,915         | 1,638,228        |
|                              |    | <u>2,597,044</u>  | <u>1,920,270</u> |
| 分類為持作出售之出售組別資產               |    | 413,247           | –                |
|                              |    | <u>3,010,291</u>  | <u>1,920,270</u> |
| <b>流動資產總值</b>                |    |                   |                  |

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

|                        | 附註 | 2022年<br>千美元      | 2021年<br>千美元     |
|------------------------|----|-------------------|------------------|
| <b>流動負債</b>            |    |                   |                  |
| 銀行貸款及其他借款              | 12 | 290,452           | 1,312,883        |
| 租賃負債                   |    | 10,403            | 3,488            |
| 貿易應付款項、應計費用及<br>其他應付款項 | 11 | 403,492           | 235,922          |
| 應付或然代價                 |    | 2,581             | –                |
| 應付所得稅                  |    | 108,068           | 29,550           |
|                        |    | <u>814,996</u>    | <u>1,581,843</u> |
| 與分類為持作出售之資產直接相關<br>之負債 |    | <u>264,721</u>    | <u>–</u>         |
| 流動負債總額                 |    | <u>1,079,717</u>  | <u>1,581,843</u> |
| 流動資產淨值                 |    | <u>1,930,574</u>  | <u>338,427</u>   |
| 資產總值減流動負債              |    | <u>15,119,657</u> | <u>7,755,775</u> |
| <b>非流動負債</b>           |    |                   |                  |
| 遞延稅項負債                 |    | 617,504           | 355,212          |
| 銀行貸款及其他借款              | 12 | 5,206,178         | 2,935,012        |
| 租賃負債                   |    | 23,785            | 5,601            |
| 其他非流動負債                |    | 131,876           | 45,915           |
| 非流動負債總額                |    | <u>5,979,343</u>  | <u>3,341,740</u> |
| 資產淨值                   |    | <u>9,140,314</u>  | <u>4,414,035</u> |
| <b>權益</b>              |    |                   |                  |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>      |    |                   |                  |
| 已發行資本                  |    | 4,422             | 3,049            |
| 永久資本證券                 |    | 742,701           | 261,147          |
| 可換股債券之權益部分             |    | 48,501            | 48,501           |
| 其他儲備                   |    | 8,019,035         | 3,846,161        |
|                        |    | <u>8,814,659</u>  | <u>4,158,858</u> |
| 非控股權益                  |    | <u>325,655</u>    | <u>255,177</u>   |
| 權益總額                   |    | <u>9,140,314</u>  | <u>4,414,035</u> |

## 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

|                                       | 2022年<br>千美元   | 2021年<br>千美元   |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>經營活動所得現金流量</b>                     |                |                |
| 稅前利潤                                  | 815,125        | 488,840        |
| 就下列各項調整：                              |                |                |
| 其他無形資產攤銷                              | 30,261         | 6,892          |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產<br>及金融負債賬面值變動    | (8,040)        | (14,182)       |
| 持作出售資產賬面值變動                           | (5,391)        | –              |
| 金融衍生資產及負債的公允價值變動                      | (6,191)        | –              |
| 物業、廠房及設備的折舊                           | 5,589          | 3,706          |
| 使用權資產折舊                               | 12,013         | 6,539          |
| 股息收入                                  | (136,858)      | (62,464)       |
| 已竣工投資物業公允價值收益                         | (63,167)       | (95,825)       |
| 在建投資物業公允價值收益                          | (132,264)      | (178,659)      |
| 融資成本                                  | 222,415        | 163,549        |
| 出售持作出售資產之收益                           | –              | (2,885)        |
| 出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益                  | (11,116)       | (11,389)       |
| 出售投資物業之收益                             | (50,623)       | –              |
| 出售其他資產之收益                             | (2,291)        | –              |
| 出售附屬公司之收益                             | (48,659)       | (420)          |
| 其他無形資產減值                              | 541            | –              |
| 貿易應收款項減值及呆壞賬撇銷                        | 15,017         | –              |
| 利息收入                                  | (16,867)       | (5,328)        |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的<br>權益之虧損／(收益) | 883            | (1,074)        |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損                       | 1,115          | 1              |
| 已收／應收的單位管理費                           | (68,051)       | –              |
| 其他收入                                  | (16,640)       | –              |
| 股份酬金開支                                | 26,543         | 14,818         |
| 分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額                  | (226,716)      | (168,054)      |
|                                       | <b>336,628</b> | <b>144,065</b> |
| 貿易應收款項增加                              | (156,608)      | (36,765)       |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產增加                    | (71,952)       | (44,702)       |
| 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加                  | 72,473         | 37,704         |
| <b>經營所得現金流量</b>                       | <b>180,541</b> | <b>100,302</b> |
| 已付所得稅                                 | (108,542)      | (25,153)       |
| 已收來自以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產的股息收入     | 1,130          | –              |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融<br>資產的所得款項       | 6,073          | –              |
| <b>經營活動所得現金流量淨額</b>                   | <b>79,202</b>  | <b>75,149</b>  |

綜合現金流量表(續)  
截至2022年12月31日止年度

|   | 2022年<br>千美元 | 2021年<br>千美元 |
|---|--------------|--------------|
| 投資活動所用現金流量                                |              |              |
| 收購附屬公司                                    | (140,005)    | (487,590)    |
| 添置投資物業                                    | (782,925)    | (818,580)    |
| 添置其他無形資產                                  | (2,280)      | (417)        |
| (向關聯方及合資經營企業墊款)/關聯方及<br>合資經營企業還款          | (2,771)      | 9,084        |
| 向以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融<br>資產注資           | (97,101)     | (57,400)     |
| 向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資                   | (158,559)    | (113,243)    |
| 向合資經營企業及聯營公司注資                            | (415,950)    | (387,642)    |
| 向以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的<br>金融資產之資本贖回        | 43,199       | -            |
| 出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融<br>資產            | 362,109      | 206,873      |
| 出售投資物業                                    | 314,462      | -            |
| 出售物業、廠房及設備                                | 324          | 9            |
| 出售附屬公司                                    | 295,198      | (27,569)     |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之分派                   | 92,707       | 71,448       |
| 合資經營企業及聯營公司之分派                            | 212,282      | 181,427      |
| 有報價金融資產的股息收入                              | 39,509       | 18,446       |
| 無報價金融資產的股息收入                              | 93,586       | 40,026       |
| 解除到期日超過三個月的無抵押定期存款                        | -            | 2,312        |
| 已收利息                                      | 16,098       | 4,900        |
| 投資其他投資                                    | (6,407)      | (10,545)     |
| 向第三方提供的貸款                                 | (84,825)     | -            |
| 支付應付或然代價                                  | (4,679)      | -            |
| 收購土地使用權的預付款項                              | (138,170)    | (5,007)      |
| 出售合資經營企業及聯營公司權益的所得款項                      | 44,189       | 88,504       |
| 出售持作出售資產的所得款項                             | -            | 9,628        |
| 出售其他資產的所得款項                               | 3,490        | -            |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所<br>得款項           | -            | 22,817       |
| 購買金融衍生資產                                  | (105)        | -            |
| 購買物業、廠房及設備                                | (16,541)     | (8,261)      |
| 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<br>動計入損益的金融資產的還款 | 206,760      | 102,073      |
| 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                              | (170,627)    | (1,158,707)  |

綜合現金流量表(續)  
截至2022年12月31日止年度

|                          | 2022年<br>千美元     | 2021年<br>千美元     |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>融資活動所得現金流量</b>        |                  |                  |
| 收購非控股權益                  | (61,112)         | (744)            |
| 非控股權益資本注資                | 33,852           | 33,068           |
| 已抵押銀行存款及受限制銀行結餘變動        | 22,787           | (11,645)         |
| 已付永久資本證券持有人的分派           | (44,199)         | (5,835)          |
| 分派予非控股權益的股息              | (6,268)          | (56,311)         |
| 分派予股東的股息                 | (70,777)         | —                |
| 已付銀行貸款及其他借款利息            | (237,771)        | (166,623)        |
| 租賃付款的本金部分                | (12,125)         | (7,450)          |
| 銀行貸款及其他借款所得款項            | 2,382,853        | 1,944,651        |
| 發行股份所得款項                 | 250,000          | —                |
| 發行永久資本證券所得款項，扣除交易成本      | —                | 256,318          |
| 償還銀行貸款及其他借款              | (1,494,391)      | (753,032)        |
| 贖回永久資本證券淨額               | (218,802)        | —                |
| 在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益    | 30,338           | 66,324           |
| 已購回股份                    | (169,317)        | (42,082)         |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>        | <b>405,068</b>   | <b>1,256,639</b> |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>      | <b>313,643</b>   | <b>173,081</b>   |
| 年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                | (113,504)        | (59,616)         |
| <b>年末現金及現金等價物</b>        | <b>1,717,672</b> | <b>1,517,533</b> |
| <b>現金及現金等價物結餘分析</b>      |                  |                  |
| 現金及銀行結餘                  | 1,806,915        | 1,638,228        |
| 持作出售之出售組別應佔現金及短期存款       | 8,665            | —                |
| 已抵押銀行存款                  | (2,030)          | (52,145)         |
| 受限制銀行結餘                  | (95,878)         | (68,550)         |
| <b>綜合現金流量表所列現金及現金等價物</b> | <b>1,717,672</b> | <b>1,517,533</b> |

# 綜合財務報表附註

## 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

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及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債乃以公允價值計量外，該等財務報表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。

## 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3號修訂本                 | 引述概念框架  |
| 《國際財務報告準則》第16號修訂本                | 於2021年6月30日後之Covid-19相關租金優惠   |
| 《國際會計準則》第16號修訂本                  | 物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項  |
| 《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》2018年至<br>2020年週期的年度改進 | 《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》<br>第9號、《國際財務報告準則》第16號隨附之說<br>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。

## 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2022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<br>《國際會計準則》第28號修訂<br>本(2011年)                                 | 投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的資產<br>出售或注資 <sup>3</sup>  |
| 《國際財務報告準則》第16號修訂本<br>《國際財務報告準則》第17號<br>《國際財務報告準則》第17號修訂本<br>《國際財務報告準則》第17號修訂本 | 於售後回租中的租賃負債 <sup>2</sup><br>保險合約 <sup>1</sup><br>保險合約 <sup>1、5</sup><br>初始應用《國際財務報告準則》第17號及《國際財<br>務報告準則》第9號 – 比較資料 <sup>6</sup> |
| 《國際會計準則》第1號修訂本<br>《國際會計準則》第1號修訂本<br>《國際會計準則》第1號及<br>《國際財務報告準則》實務公告2號<br>修訂本   | 負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) <sup>2、4</sup><br>附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) <sup>2</sup><br>披露會計政策 <sup>1</sup>                             |
| 《國際會計準則》第8號修訂本<br>《國際會計準則》第12號修訂本   | 對會計估計的定義 <sup>1</sup><br>與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>   |

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

<sup>4</sup> 作為2022年修訂本的結果，2020年修訂本的生效日期被推遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。

<sup>5</sup> 作為2021年10月發佈的《國際財務報告準則》第17號修訂本的結果，《國際財務報告準則》第4號獲修訂以延長允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用《國際會計準則》第39號而非《國際財務報告準則》第9號的暫時豁免。

<sup>6</sup> 選擇應用本修訂本所載分類重置法相關過渡性選項的實體須於首次應用《國際財務報告準則》第17號時應用該選項。

### 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。

|                                   | 投資<br>千美元      | 截至2022年12月31日止年度<br>基金管理<br>千美元 | 新經濟開發<br>千美元          | 合計<br>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) <sup>#</sup> | (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<br>金融資產及負債賬面值變動  | (22,752)       | (10)                            | 30,802                | 8,040            |
| 持作出售資產賬面值變動                       | 2,869          | -                               | 2,522                 | 5,391            |
| 金融衍生資產及負債公允價值變動                   | -              | 6,191                           | -                     | 6,191            |
| 分佔合資經營企業及聯營公司利潤及<br>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<br>之(虧損)/收益     | (8)            | -                               | 11,124                | 11,116           |
| 出售於以公允價值計量且其變動計入<br>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                   |                |                                 |                       | 2,955,816        |

<sup>#</sup> 包括建設成本9,802,000美元

### 3. 經營分部資料(續)

|                                   | 截至2021年12月31日止年度      |                       |                       | 合計<br>千美元             |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | 投資<br>千美元             | 基金管理<br>千美元           | 新經濟開發<br>千美元          |                       |
| 分部收益                              | <u>116,569</u>        | <u>244,042</u>        | <u>43,815</u>         | <u>404,426</u>        |
| 持續經營收益                            | <u>116,569</u>        | <u>244,042</u>        | <u>43,815</u>         | <u>404,426</u>        |
| 經營開支                              | (27,958)              | (45,086)              | (89,561) <sup>#</sup> | (162,605)             |
| 投資物業公允價值收益                        | 95,825                | –                     | 178,659               | 274,484               |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產及負債賬面值變動  | (4,506)               | –                     | 18,688                | 14,182                |
| 分佔合資經營企業及聯營公司利潤及<br>虧損淨額          | 95,411                | –                     | 72,643                | 168,054               |
| 出售持作出售資產之收益                       | –                     | –                     | 2,885                 | 2,885                 |
| 出售於合資經營企業及聯營公司的<br>權益之收益          | 3,315                 | –                     | 8,074                 | 11,389                |
| 出售於以公允價值計量且其變動計入<br>損益的金融資產的權益之收益 | –                     | –                     | 1,074                 | 1,074                 |
| 出售附屬公司之收益/(虧損)                    | 1,373                 | –                     | (953)                 | 420                   |
| 股息收入                              | <u>62,464</u>         | <u>–</u>              | <u>–</u>              | <u>62,464</u>         |
| 分部業績                              | <u><u>342,493</u></u> | <u><u>198,956</u></u> | <u><u>235,324</u></u> | <u><u>776,773</u></u> |
| 對賬：                               |                       |                       |                       |                       |
| 折舊及攤銷                             |                       |                       |                       | (17,137)              |
| 外匯收益                              |                       |                       |                       | 1,587                 |
| 利息收入                              |                       |                       |                       | 5,328                 |
| 融資成本                              |                       |                       |                       | (163,549)             |
| 股份酬金開支                            |                       |                       |                       | (14,818)              |
| 其他未分配收益                           |                       |                       |                       | 1,888                 |
| 企業及其他未分配開支                        |                       |                       |                       | <u>(101,232)</u>      |
| 持續經營之稅前利潤                         |                       |                       |                       | <u><u>488,840</u></u> |
| 其他分部資料：                           |                       |                       |                       |                       |
| 折舊及攤銷                             |                       |                       |                       | (17,137)              |
| 資本開支*                             |                       |                       |                       | 1,077,249             |
| 於合資經營企業及聯營公司的投資                   |                       |                       |                       | 1,331,017             |

# 包括建設成本43,830,000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

|          | 2022年<br>千美元   | 2021年<br>千美元   |
|----------|----------------|----------------|
| 大中華區     | 206,671        | 124,998        |
| 日本       | 102,253        | 107,676        |
| 韓國       | 149,867        | 52,956         |
| 澳大利亞及新西蘭 | 182,740        | 87,520         |
| 東南亞      | 134,283        | 25,205         |
| 印度       | 10,935         | 6,071          |
| 歐洲       | 23,427         | —              |
| 其他       | 10,978         | —              |
|          | <u>821,154</u> | <u>404,426</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

由於截至2022年12月31日止財政年度概無來自向單一客戶銷售的收益佔本集團收益10%或以上，因此概無根據《國際財務報告準則》第8號營運分部呈列主要客戶資料(2021年：截至2021年12月31日止年度的持續經營收益約42,218,000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：

|                 | 2022年<br>千美元   | 2021年<br>千美元   |
|-----------------|----------------|----------------|
| 來自投資物業經營租賃的租金收入 | 91,626         | 110,508        |
| 管理費             | 713,296        | 244,042        |
| 建設收入            | 10,735         | 43,815         |
| 太陽能收入           | 5,497          | 6,061          |
|                 | <u>821,154</u> | <u>404,426</u> |

#### 4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

##### (a) 收益(續)

確認收益時間

|                 | 2022年<br>千美元   | 2021年<br>千美元   |
|-----------------|----------------|----------------|
| 來自投資物業經營租賃的租金收入 | 91,626         | 110,508        |
| 在特定時間點確認<br>管理費 | 177,569        | 69,286         |
| 在一段時間內確認<br>管理費 | 535,727        | 174,756        |
| 建設收入            | 10,735         | 43,815         |
| 太陽能收入           | 5,497          | 6,061          |
|                 | <u>821,154</u> | <u>404,426</u> |

##### (b) 其他收入及收益淨額

|  | 2022年<br>千美元   | 2021年<br>千美元   |
|--|----------------|----------------|
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及<br>負債賬面值變動       | 8,040          | 14,182         |
| 股息收入                                   | 136,858        | 62,464         |
| 持作出售資產賬面值變動                            | 5,391          | –              |
| 金融衍生資產及負債公允價值變動                        | 6,191          | –              |
| 出售其他資產之收益                              | 2,291          | –              |
| 外匯收益                                   | 1,011          | 1,587          |
| 已竣工投資物業公允價值收益                          | 63,167         | 95,825         |
| 在建投資物業公允價值收益                           | 132,264        | 178,659        |
| 出售持作出售資產之收益                            | –              | 2,885          |
| 出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益                   | 11,116         | 11,389         |
| 出售投資物業之收益                              | 50,623         | –              |
| 出售附屬公司之收益                              | 48,659         | 420            |
| 利息收入                                   | 16,867         | 5,328          |
| 出售於以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產的權益之(虧損)/收益 | (883)          | 1,074          |
| 其他                                     | 28,578         | 1,888          |
|  | <u>510,173</u> | <u>375,701</u> |

## 5. 所得稅開支

|      | 2022年<br>千美元   | 2021年<br>千美元   |
|------|----------------|----------------|
| 即期稅項 | 132,489        | 45,789         |
| 遞延稅項 | 51,527         | 60,375         |
|      | <u>184,016</u> | <u>106,164</u> |

## 6. 融資成本

|                  | 2022年<br>千美元    | 2021年<br>千美元   |
|------------------|-----------------|----------------|
| 銀行貸款利息開支         | 187,665         | 89,520         |
| 其他借款利息開支         | 1,619           | 1,457          |
| 債券利息開支           | 27,699          | 62,778         |
| 可換股債券利息開支        | 5,250           | 5,239          |
| 可換股債券應計利息(附註(i)) | 10,284          | 9,772          |
| 租賃負債利息開支         | 1,347           | 580            |
|                  | <u>233,864</u>  | <u>169,346</u> |
| 減：資本化利息          | <u>(11,449)</u> | <u>(5,797)</u> |
|                  | <u>222,415</u>  | <u>163,549</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2022年8月25日，董事會就截至2022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(2021年：無)，相當於合共70,777,000美元(2021年：無)。

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70,200,000美元(2021年：無)。

本公司於截至2022年12月31日止財政年度派付70,777,000美元中期股息(2021年：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，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

|                                | 2022年<br>千美元     | 2021年<br>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<br>應佔利潤  | <u>574,145</u>   | <u>349,440</u>   |
| 用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數<br>(千股) | <u>4,456,506</u> | <u>3,056,456</u> |
| 每股基本盈利(美元)                     | <u>0.13</u>      | <u>0.11</u>      |
| 每股攤薄盈利(美元)                     | <u>0.13</u>      | <u>0.11</u>      |

## 9. 投資物業

|                               | 已竣工<br>投資物業<br>千美元      | 在建<br>投資物業<br>千美元       | 總計<br>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)                 |
| <b>於2021年12月31日及2022年1月1日</b> | <b>2,197,783</b>        | <b>1,506,460</b>        | <b>3,704,243</b>        |
| 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<br>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)               |
| <b>於2022年12月31日</b>           | <b><u>1,260,119</u></b> | <b><u>2,062,113</u></b> | <b><u>3,322,232</u></b> |

## 10. 貿易應收款項

於2022年及2021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2022年<br>12月31日<br>千美元 | 於2021年<br>12月31日<br>千美元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 90日內    | 347,924                 | 125,339                 |
| 91至180日 | 3,904                   | 540                     |
| 超過180日  | 1,660                   | 89                      |
| 總計      | <u>353,488</u>          | <u>125,968</u>          |

## 11. 貿易應付款項

於2022年及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<br>12月31日<br>千美元 | 於2021年<br>12月31日<br>千美元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 30日內   | 13,932                  | 306                     |
| 31至60日 | 256                     | 1                       |
| 超過60日  | 2,534                   | 2,656                   |
| 總計     | <u>16,722</u>           | <u>2,963</u>            |



## 12. 銀行貸款及其他借款

|            | 於2022年12月31日     |                         | 於2021年12月31日 |                         |
|------------|------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
|            | 實際利率<br>(%)      | 千美元                     | 實際利率<br>(%)  | 千美元                     |
| 即期         |                  |                         |              |                         |
| 銀行貸款 – 有抵押 | <b>0.57–7.20</b> | <b>53,744</b>           | 0.57–6.18    | 438,846                 |
| 銀行貸款 – 無抵押 | <b>2.20</b>      | <b>95,382</b>           | 3.09–4.10    | 192,479                 |
| 其他借款 – 無抵押 | <b>0.5–10.00</b> | <b>52,560</b>           | –            | –                       |
| 債券 – 無抵押   | <b>4.25–6.00</b> | <b>88,766</b>           | 6.75–7.875   | 681,558                 |
|            |                  | <u><b>290,452</b></u>   |              | <u>1,312,883</u>        |
| 非即期        |                  |                         |              |                         |
| 銀行貸款 – 有抵押 | <b>0.57–9.40</b> | <b>1,270,017</b>        | 0.57–6.18    | 794,954                 |
| 銀行貸款 – 無抵押 | <b>1.75–7.98</b> | <b>3,392,381</b>        | 2.00–3.43    | 1,609,920               |
| 其他借款 – 無抵押 | –                | –                       | 0.50–10.00   | 57,627                  |
| 債券 – 無抵押   | <b>4.15–5.10</b> | <b>224,727</b>          | 5.10         | 163,742                 |
|            |                  | <u><b>4,887,125</b></u> |              | <u>2,626,243</u>        |
| 可換股債券      | <b>5.03</b>      | <b>319,053</b>          | 5.03         | 308,769                 |
|            |                  | <u><b>5,206,178</b></u> |              | <u>2,935,012</u>        |
|            |                  | <u><b>5,496,630</b></u> |              | <u><b>4,247,895</b></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2022年<br>12月31日<br>千美元 | 於2021年<br>12月31日<br>千美元 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 應償還銀行貸款        |                         |                         |
| 一年內            | 149,126                 | 631,325                 |
| 第二年            | 1,161,178               | 621,335                 |
| 第三至第五年(包括首尾兩年) | 3,038,692               | 1,488,164               |
| 五年以上           | 462,528                 | 295,375                 |
|                | <u>4,811,524</u>        | <u>3,036,199</u>        |
| 應償還債券及其他借款     |                         |                         |
| 一年內            | 141,326                 | 681,558                 |
| 第二年            | 59,199                  | 50,099                  |
| 第三至第五年(包括首尾兩年) | 484,581                 | 480,039                 |
|                | <u>685,106</u>          | <u>1,211,696</u>        |
|                | <u><u>5,496,630</u></u> | <u><u>4,247,895</u></u> |

## 股東週年大會

股東週年大會將於2023年6月7日(星期三)舉行。召開股東週年大會的通告將於適當時候根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)規定的方式刊發並寄發予股東。

## 末期股息

董事會建議就截至2022年12月31日止年度宣派末期股息每股12.5港仙(2021年：無)，相當於付息總額約550百萬港元(2021年：無)，並將於2023年6月30日(星期五)向於2023年6月16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(2021年：無)。

## 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2023年6月2日(星期五)至2023年6月7日(星期三)(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2023年6月1日(星期四)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2023年6月14日(星期三)至2023年6月16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2023年6月13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有關決議案通過日期本公司已發行股份總數最多10%。

截至2022年12月31日止財政年度，本公司已根據購回授權購回合共69,739,200股股份，佔於2022年12月31日已發行股份約1.58%，代價約為169.3百萬美元(約1,324.3百萬港元，不包括交易成本)。

| 月份       | 購回<br>股份數目               | 每股購買價    |          | 總代價<br>百萬港元           |
|----------|--------------------------|----------|----------|-----------------------|
|          |                          | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |                       |
| 2022年5月  | 5,836,000                | 23.00    | 22.15    | 131.9                 |
| 2022年6月  | 11,248,600               | 23.00    | 19.80    | 240.6                 |
| 2022年7月  | 10,799,200               | 21.80    | 19.00    | 217.2                 |
| 2022年8月  | 735,000                  | 21.25    | 20.20    | 15.1                  |
| 2022年9月  | 8,758,400                | 22.15    | 19.62    | 181.9                 |
| 2022年10月 | 16,920,000               | 20.75    | 13.08    | 287.9                 |
| 2022年11月 | 6,152,000                | 17.50    | 13.36    | 95.0                  |
| 2022年12月 | <u>9,290,000</u>         | 17.90    | 15.84    | <u>154.7</u>          |
| 總計       | <u><u>69,739,200</u></u> |          |          | <u><u>1,324.3</u></u> |

於本公告日期，於截至2022年12月31日止年度購回的69,739,200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。

## **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387,700股本公司股份，總代價約為1.15百萬美元 (約9.02百萬港元)。

除上文所披露者外，於截至2022年12月31日止年度，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2022年12月31日止年度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2022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2022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2022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(<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2022年12月31日止年度年報，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3月22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。