

以下為本公司獨立申報會計師香港執業會計師安永會計師事務所編製的報告全文，以供載入本文件。

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-174頁所載ESR Cayman Limited（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的過往財務資料作出報告，該等財務資料包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年與截至2019年6月30日止六個月（「有關期間」）之貴集團綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日之貴集團綜合財務狀況表及貴公司財務狀況表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「過往財務資料」）。第I-4至I-174頁所載過往財務資料屬本報告不可或缺的一部分，為載入貴公司於[編纂]就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]刊發的文件（「文件」）而編製。

### 董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，編製真實公允的過往財務資料，並落實董事認為必要的內部控制，使編製過往財務資料時不存在由於欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*開展工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃及執行吾等的工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料所載金額及披露有關的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳

### 申報會計師的責任(續)

述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師根據過往財務資料附註2.1所載編製基準，考慮有關實體編製真實公允過往財務資料的相關內部控制，以按情況設計適當的程序，但並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據充分且恰當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載編製基準編製的過往財務資料，已真實公允地反映 貴集團及 貴公司截至2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2018年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製中期比較財務資料。吾等的責任是基於吾等的審閱就中期比較財務資料發表結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱業務準則》第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員進行詢問，以及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審計準則所進行的審核，故無法確保吾等將知悉在審核中可能會發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面未有根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

根據《聯交所證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》須呈報事項

**調整**

於編製過往財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

**股息**

吾等提述過往財務資料附註11，當中說明 貴公司於有關期間並無支付任何股息。

此 致

ESR Cayman Limited

列位董事

德意志證券亞洲有限公司  
中信里昂證券資本市場有限公司  
台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

## I. 過往財務資料

### 編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表(過往財務資料的基準)已由安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)根據國際審計及核證準則委員會(「國際審計及核證準則委員會」)頒佈的國際審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以美元(「美元」)呈示，除另有指明外，所有金額約整至最接近千位(千美元)。

附錄一

會計師報告

I. 過往財務資料(續)

綜合損益及其他全面收入表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2018年 千美元 (未經審核)	2019年 千美元	
收益.....	5	96,737	153,289	254,148	93,690	155,763
銷售成本.....		(2,655)	(3,487)	(43,742)	(2,058)	(41,808)
毛利.....		94,082	149,802	210,406	91,632	113,955
其他收入及收益.....	5	135,145	284,118	254,305	75,665	165,425
行政開支.....		(57,722)	(106,843)	(154,567)	(55,193)	(91,621)
衍生金融工具之公允價值虧損.....		(12,133)	—	—	—	—
融資成本.....	7	(55,992)	(90,903)	(104,929)	(45,943)	(83,363)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額.....		36,352	37,000	65,372	14,801	18,317
稅前利潤.....	6	139,732	273,174	270,587	80,962	122,713
所得稅開支.....	10	(34,888)	(72,340)	(57,709)	(17,271)	(38,636)
年度/期間利潤.....		104,844	200,834	212,878	63,691	84,077
以下各方應佔：						
母公司擁有人.....		88,267	186,265	203,042	61,793	75,950
非控股權益.....		16,577	14,569	9,836	1,898	8,127
		104,844	200,834	212,878	63,691	84,077
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本						
年度/期間利潤.....	12	0.05	0.09	0.08	0.04	0.03
攤薄						
年度/期間利潤.....	12	0.04	0.09	0.08	0.04	0.03
年度/期間利潤.....		104,844	200,834	212,878	63,691	84,077
其他全面收入						
其後期間可重新分類至損益之						
其他全面收入/(虧損)：						
可供出售投資之公允價值變動.....		250	(10,388)	—	—	—
換算海外業務之匯兌差額.....		(38,394)	46,312	(57,792)	(4,901)	(1,133)
分佔合資經營企業及聯營公司 其他全面收入/(虧損).....		(11,098)	16,367	(13,465)	(8,051)	(10,719)
其後期間可重新分類至損益之 其他全面收入/(虧損)淨額.....		(49,242)	52,291	(71,257)	(12,952)	(11,852)
其後期間不會重新分類至損益之						
其他全面收入：						
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.....		—	—	8,544	9,239	31,632
其後期間不會重新分類至損益之 其他全面收入淨額.....		—	—	8,544	9,239	31,632
年度/期間其他全面(虧損)/ 收入(已扣除稅項).....		(49,242)	52,291	(62,713)	(3,713)	19,780
年度/期間全面收入總額.....		55,602	253,125	150,165	59,978	103,857
以下各方應佔：						
母公司擁有人.....		39,922	235,595	134,941	53,050	91,879
非控股權益.....		15,680	17,530	15,224	6,928	11,978
		55,602	253,125	150,165	59,978	103,857

附錄一

會計師報告

I. 過往財務資料(續)

綜合財務狀況表

	附註	12月31日			6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		千美元	千美元	千美元	千美元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	2,446	17,360	21,061	24,314
使用權資產	14	4,164	7,482	9,090	13,037
於合資經營企業的投資	15	198,225	313,081	404,699	526,085
於聯營公司的投資	16	—	—	9,334	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	140,577	362,073	335,771	504,903
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	18	—	—	484,239	468,958
可供出售投資	19	1,492	189,816	—	—
投資物業	20	942,929	1,189,203	1,885,502	2,656,507
商譽	21	210,480	226,232	285,382	340,243
其他無形資產	22	25,048	48,181	79,493	96,710
其他非流動資產	23	49,772	22,709	34,361	37,013
遞延稅項資產	30	9,309	10,353	13,559	16,671
非流動資產總值		<u>1,584,442</u>	<u>2,386,490</u>	<u>3,562,491</u>	<u>4,684,441</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	24	9,271	30,448	63,057	51,870
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	22,284	37,139	224,673	199,303
現金及銀行結餘	26	485,545	600,791	581,379	1,010,390
流動資產總值		<u>517,100</u>	<u>668,378</u>	<u>869,109</u>	<u>1,261,563</u>
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借款	27	75,862	91,706	436,194	630,135
租賃負債	28	1,314	2,335	3,374	6,091
可贖回可轉換優先股	32	—	—	296,778	316,010
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	29	30,425	58,705	111,743	128,749
應付所得稅		1,937	9,616	7,284	6,289
流動負債總額		<u>109,538</u>	<u>162,362</u>	<u>855,373</u>	<u>1,087,274</u>
流動資產淨值		<u>407,562</u>	<u>506,016</u>	<u>13,736</u>	<u>174,289</u>
資產總值減流動負債		<u>1,992,004</u>	<u>2,892,506</u>	<u>3,576,227</u>	<u>4,858,730</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	30	109,952	138,447	191,949	186,993
銀行貸款及其他借款	27	759,403	741,729	1,024,279	2,173,601
租賃負債	28	2,935	5,624	6,311	18,317
可贖回可轉換優先股	32	246,156	264,199	—	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	33	12,592	13,671	—	—
其他非流動負債		10,662	22,196	35,766	40,925
非流動負債總額		<u>1,141,700</u>	<u>1,185,866</u>	<u>1,258,305</u>	<u>2,419,836</u>
資產淨值		<u>850,304</u>	<u>1,706,640</u>	<u>2,317,922</u>	<u>2,438,894</u>
<b>權益</b>					
<b>母公司擁有人應佔權益</b>					
已發行資本	43	1,963	2,335	2,689	2,689
永久資本證券	45	—	98,845	97,379	97,379
可贖回可轉換票據及認股權證契據的權益部分		65,548	63,836	37,132	37,132
其他儲備	46	698,715	1,415,069	1,952,839	2,073,569
		<u>766,226</u>	<u>1,580,085</u>	<u>2,090,039</u>	<u>2,210,769</u>
非控股權益	34	84,078	126,555	227,883	228,125
權益總額		<u>850,304</u>	<u>1,706,640</u>	<u>2,317,922</u>	<u>2,438,894</u>

I. 過往財務資料(續)  
綜合權益變動表

母公司擁有人應佔

	已發行 資本 (附註43) 千美元	股份溢價* (附註43) 千美元	法定儲備* (附註46) 千美元	合併儲備* (附註46) 千美元	購股權 儲備* (附註44) 千美元	匯兌波動 儲備* (附註46) 千美元	投資 重估儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	可贖回 可轉換 票據的 權益部分 千美元	認股權 證契據的 權益部分 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	權益總額 千美元
<b>2016年1月1日</b> .....	1,573	246,985	510	56,358	347	(22,566)	—	124,295	—	—	407,502	922	408,424
年度利潤.....	—	—	—	—	—	—	—	88,267	—	—	88,267	16,577	104,844
可供出售投資之公允價值變動 (已扣除稅項).....	—	—	—	—	—	—	250	—	—	—	250	—	250
換算海外業務之匯兌差額.....	—	—	—	—	—	(37,497)	—	—	—	—	(37,497)	(897)	(38,394)
分佔合資經營企業其他全面虧損.....	—	—	—	—	—	(11,098)	—	—	—	—	(11,098)	—	(11,098)
<b>年度全面收入/(虧損)總額</b> .....	—	—	—	—	—	(48,595)	250	88,267	—	—	39,922	15,680	55,602
發行股份(附註43).....	390	252,789	—	—	—	—	—	—	—	—	253,179	—	253,179
以權益結算的購股權安排.....	—	—	—	—	75	—	—	—	—	—	75	—	75
轉撥自保留利潤.....	—	—	189	—	—	—	—	(189)	—	—	—	—	—
轉撥自金融負債(附註33).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,019	41,019
轉撥自衍生金融工具(附註31).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,704	26,704	—	26,704
發行可贖回可轉換優先股(附註32)...	—	—	—	—	—	—	—	—	38,844	—	38,844	—	38,844
收購附屬公司(附註35).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,662	26,662
出售附屬公司(附註37).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(205)	(205)
<b>2016年12月31日</b> .....	1,963	499,774	699	56,358	422	(71,161)	250	212,373	38,844	26,704	766,226	84,078	850,304

I. 過往財務資料(續)  
綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔													
	已發行 資本 (附註43) 千美元	股份溢價* (附註43) 千美元	法定儲備* (附註46) 千美元	合併儲備* (附註46) 千美元	購股權 儲備* (附註44) 千美元	匯兌波動 儲備* (附註46) 千美元	可供 出售投資 重估儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	可贖回 優先股的 權益部分 千美元	認股權證 契據的 權益部分 千美元	永久 資本工具 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	權益總額 千美元
<b>2017年1月1日</b> .....	1,963	499,774	699	56,358	422	(71,161)	250	212,373	38,844	26,704	—	766,226	84,078	850,304
年度利潤.....	—	—	—	—	—	—	—	186,265	—	—	—	186,265	14,569	200,834
可供出售投資之公允價值變動 (已扣除稅項).....	—	—	—	—	—	—	(10,388)	—	—	—	—	(10,388)	—	(10,388)
換算海外業務之匯兌差額.....	—	—	—	—	—	43,351	—	—	—	—	—	43,351	2,961	46,312
分佔合資經營企業其他全面收入.....	—	—	—	—	—	16,367	—	—	—	—	—	16,367	—	16,367
<b>年度全面收入/(虧損)總額</b> .....	—	—	—	—	—	59,718	(10,388)	186,265	—	—	—	235,595	17,530	253,125
發行股份(附註43).....	372	472,961	—	—	—	—	—	—	—	—	—	473,333	—	473,333
以權益結算的購股權安排(附註44)...	—	—	—	—	11,923	—	—	—	—	—	—	11,923	—	11,923
轉撥自保留利潤.....	—	—	43	—	—	—	—	(43)	—	—	—	—	—	—
贖回可贖回可轉換優先股(附註32)...	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,712)	—	—	(1,712)	—	(1,712)
發行永久資本證券(附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98,845	—	98,845	—	98,845
永久資本證券持有人應佔利潤 (附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	(4,125)	—	4,125	—	—	—	—
收購附屬公司(附註35).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,417	25,417
已付永久資本證券持有人的分派 (附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,125)	—	(4,125)	—	(4,125)
分派予附屬公司非控股權益的 股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(470)	(470)
<b>2017年12月31日</b> .....	2,335	972,735	742	56,358	12,345	(11,443)	(10,138)	394,470	37,132	26,704	98,845	1,580,085	126,555	1,706,640



I. 過往財務資料(續)

綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔														
	已發行 資本 (附註43) 千美元	股份溢價* (附註43) 千美元	法定儲備* (附註46) 千美元	合併儲備* (附註46) 千美元	購股權 儲備* (附註44) 千美元	匯兌波動 儲備* (附註46) 千美元	可供 出售投資 重估儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	認股權證 契據的 權益部分 千美元	可轉換 優先股的 權益部分 千美元	永久 資本工具 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	權益總額 千美元
2018年1月1日	2,335	972,735	742	56,358	12,345	(11,443)	(10,138)	394,470	—	26,704	37,132	98,845	1,580,085	126,555	1,706,640
初步應用《國際財務報告準則》 第9號的影響	—	—	—	—	—	—	10,138	(701)	(9,437)	—	—	—	—	—	—
2018年1月1日的經調整結餘	2,335	972,735	742	56,358	12,345	(11,443)	—	393,769	(9,437)	26,704	37,132	98,845	1,580,085	126,555	1,706,640
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	203,042	—	—	—	—	203,042	9,836	212,878
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	—	—	—	—	—	—	—	—	8,544	—	—	—	8,544	—	8,544
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(63,180)	—	—	—	—	—	—	(63,180)	5,388	(57,792)
分佔合資經營企業其他全面虧損	—	—	—	—	—	(13,465)	—	—	—	—	—	—	(13,465)	—	(13,465)
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(76,645)	—	203,042	8,544	—	—	—	134,941	15,224	150,165
發行股份(附註43)	299	370,959	—	—	(10,161)	—	—	—	—	—	—	—	361,097	—	361,097
轉撥自保留利潤	—	—	193	—	—	—	—	(193)	—	—	—	—	—	—	—
轉讓認股權證契據的權益部分	55	26,704	—	—	—	—	—	—	—	(26,704)	—	—	55	—	55

I. 過往財務資料(續)  
綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔														
	已發行 資本 (附註43) 千美元	股份溢價* (附註43) 千美元	法定儲備* (附註46) 千美元	合併儲備* (附註46) 千美元	購股權 儲備* (附註44) 千美元	匯兌波動 儲備* (附註46) 千美元	可供 出售投資 重估儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	認股權證 契據的 權益部分 千美元	可轉換 優先股的 權益部分 千美元	永久 資本工具 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	權益總額 千美元
購回永久資本證券(附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,466)	(1,466)	—	(1,466)
永久資本證券持有人應佔利潤(附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	(8,192)	—	—	—	8,192	—	—	—
已付永久資本證券持有人的分派(附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,192)	(8,192)	—	(8,192)
收購附屬公司(附註35).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57,442	57,442
附屬公司發行股份(附註35).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,481	15,481
非控股權益注資.....	—	—	—	—	—	—	—	362	—	—	—	—	362	13,793	14,155
分派予附屬公司非控股權益的股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(612)	(612)
以權益結算的購股權安排(附註44).....	—	—	—	—	23,157	—	—	—	—	—	—	—	23,157	—	23,157
<b>2018年12月31日</b> .....	<b>2,689</b>	<b>1,370,398</b>	<b>935</b>	<b>56,358</b>	<b>25,341</b>	<b>(88,088)</b>	<b>—</b>	<b>588,788</b>	<b>(893)</b>	<b>—</b>	<b>37,132</b>	<b>97,379</b>	<b>2,090,039</b>	<b>227,883</b>	<b>2,317,922</b>

I. 過往財務資料(續)

綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔														
	已發行 資本 (附註43) 千美元	股份溢價* (附註43) 千美元	法定儲備* (附註46) 千美元	合併儲備* (附註46) 千美元	購股權 儲備* (附註44) 千美元	匯兌波動 儲備* (附註46) 千美元	可供 出售投資 重估儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	認股權證 契據的 權益部分 千美元	可贖回 可轉換 優先股的 權益部分 千美元	永久 資本工具 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	權益總額 千美元
2018年1月1日	2,335	972,735	742	56,358	12,345	(11,443)	(10,138)	394,470	—	26,704	37,132	98,845	1,580,085	126,555	1,706,640
初步應用《國際財務報告準則》 第9號的影響(未經審核)	—	—	—	—	—	—	10,138	(701)	(9,437)	—	—	—	—	—	—
2018年1月1日的經調整結餘	2,335	972,735	742	56,358	12,345	(11,443)	—	393,769	(9,437)	26,704	37,132	98,845	1,580,085	126,555	1,706,640
期間利潤(未經審核)	—	—	—	—	—	—	—	61,793	—	—	—	—	61,793	1,898	63,691
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(未經審核)	—	—	—	—	—	—	—	—	9,239	—	—	—	9,239	—	9,239
換算海外業務之匯兌差額(未經審核)	—	—	—	—	—	(9,931)	—	—	—	—	—	—	(9,931)	5,030	(4,901)
分佔合資經營企業其他全面虧損(未經審核)	—	—	—	—	—	(8,051)	—	—	—	—	—	—	(8,051)	—	(8,051)
期間全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(17,982)	—	61,793	9,239	—	—	—	53,050	6,928	59,978
發行股份(未經審核)	267	345,894	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	346,161	—	346,161
轉撥自保留利潤(未經審核)	—	—	73	—	—	—	—	(73)	—	—	—	—	—	—	—
轉讓認股權證契據的權益部分(未經審核)	55	26,704	—	—	—	—	—	—	—	(26,704)	—	—	55	—	55
購回永久資本證券(未經審核)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,466)	(1,466)	—	(1,466)

I. 過往財務資料(續)  
綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔														
	已發行 資本 (附註43) 千美元	股份溢價 (附註43) 千美元	法定儲備 (附註46) 千美元	合併儲備 (附註46) 千美元	購股權 儲備 (附註44) 千美元	匯兌波動 儲備 (附註46) 千美元	可供 出售投資 重估儲備	保留利潤	投資儲備 (非回收)	認股權證 契據的 權益部分	可贖回 可轉換 優先股的 權益部分	永久 資本工具	總計	非控股 權益	權益總額
永久資本證券持有人應佔利潤(未經審核).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,202	—	—	
已付永久資本證券持有人的分派 (未經審核).....	—	—	—	—	—	—	—	(4,202)	—	—	—	—	—	—	
收購附屬公司(未經審核).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,202)	—	(4,202)	
非控股權益注資(未經審核).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53,284	53,284	
分派予附屬公司非控股權益的股息 (未經審核).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	154	154	
以權益結算的購股權安排 (未經審核).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(369)	(369)	
2018年6月30日(未經審核).....	2,657	1,345,333	815	56,358	24,306	(29,425)	—	451,287	(198)	—	37,132	97,379	1,985,644	186,552	2,172,196

附錄一

會計師報告

I. 過往財務資料(續)

綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔												
	已發行 資本 (附註43)	股份溢價* (附註43)	法定儲備* (附註46)	合併儲備* (附註46)	購股權 儲備* (附註44)	匯兌波動 儲備* (附註46)	保留利潤* (附註46)	投資儲備 (非回收)*	可轉換 優先股的 權益部分	永久 資本工具	總計	非控股 權益	權益總額
<b>2019年1月1日</b> .....	2,689	1,370,398	935	56,358	25,341	(88,088)	588,788	(893)	37,132	97,379	2,090,039	227,883	2,317,922
期間利潤.....	—	—	—	—	—	—	75,950	—	—	—	75,950	8,127	84,077
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.....	—	—	—	—	—	—	—	30,684	—	—	30,684	948	31,632
換算海外業務之匯兌差額.....	—	—	—	—	—	(4,036)	—	—	—	—	(4,036)	2,903	(1,133)
分佔合資經營企業其他全面虧損.....	—	—	—	—	—	(10,719)	—	—	—	—	(10,719)	—	(10,719)
<b>期間全面收入/(虧損)總額</b> .....	—	—	—	—	—	(14,755)	75,950	30,684	—	—	91,879	11,978	103,857
轉發自保留利潤.....	—	—	145	—	—	—	(145)	—	—	—	—	—	—
永久資本證券持有人應佔利潤(附註45).....	—	—	—	—	—	—	(4,125)	—	—	4,125	—	—	—
已付永久資本證券持有人的分派(附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,125)	(4,125)	—	(4,125)
收購附屬公司(附註35).....	—	—	—	—	—	—	11,125	(11,125)	—	—	—	798	798
出售附屬公司.....	—	—	(724)	—	—	4,901	—	—	—	—	4,177	—	4,177
非控股權益注資.....	—	—	—	—	—	—	21,220	—	—	—	21,220	47,570	68,790
收購非控股權益.....	—	—	—	—	—	—	(2,306)	—	—	—	(2,306)	(346)	(2,652)
給予附屬公司非控股權益的分派.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(59,551)	(59,551)
分派予附屬公司非控股權益的股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(207)	(207)
以權益結算的購股權安排(附註44).....	—	—	—	—	9,885	—	—	—	—	—	9,885	—	9,885
<b>2019年6月30日</b> .....	2,689	1,370,398	356	56,358	35,226	(97,942)	690,507	18,666	37,132	97,379	2,210,769	228,125	2,438,894

附註：

\* 該等儲備賬包括2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日之綜合財務狀況表所列綜合儲備分別698,715,000美元、1,415,069,000美元、1,952,839,000美元及2,073,569,000美元。

附錄一

會計師報告

I. 過往財務資料(續)

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
<b>經營活動所得現金流量</b>					
稅前利潤.....	139,732	273,174	270,587	80,962	122,713
就下列各項調整：					
— 物業、廠房及設備折舊.....	6	648	1,242	824	2,063
— 其他無形資產攤銷.....	6	3,799	4,204	2,168	3,034
— 使用權資產折舊.....	6	1,612	2,615	1,663	2,199
— 以公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產公允價值收益.....	5	(26,728)	(32,739)	(18,369)	(22,818)
— 在建投資物業公允價值收益.....	5	(5,760)	(100,039)	(8,761)	(76,761)
— 已竣工投資物業公允價值收益.....	5	(100,799)	(95,179)	(37,396)	(26,800)
— 衍生金融工具之公允價值虧損.....		12,133	—	—	—
— 出售物業、廠房及設備項目虧損.....	6	74	81	148	316
— 分佔合資經營企業及聯營公司					
利潤及虧損淨額.....		(36,352)	(37,000)	(14,801)	(18,317)
— 以權益結算的購股權開支.....	6	75	11,923	11,961	9,885
— 重新計量聯營公司投資的公允價值收益..		—	—	—	(8,556)
— 出售附屬公司之收益.....	5	(32)	(38,311)	—	(16,495)
— 視作部分出售合資經營企業的收益.....	5	—	(29)	—	—
— 融資成本.....	7	55,992	90,903	45,943	83,363
— 利息收入.....	5	(502)	(2,477)	(985)	(1,768)
— 股息收入.....	5	—	(10,679)	(9,771)	(11,848)
		43,892	67,689	53,586	40,210
貿易應收款項(增加)/減少.....		(2,262)	(22,390)	(10,395)	11,197
預付款項、其他應收款項及其他資產					
(增加)/減少.....		(6,419)	(25,653)	(3,305)	(4,861)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項					
(減少)/增加.....		(13,084)	29,202	(6,876)	(13,607)
<b>經營所得現金流量</b> .....		22,127	48,848	33,010	32,939
已付所得稅.....		(88)	(12,452)	(9,704)	(18,572)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b> .....		22,039	36,396	23,306	14,367

附錄一

會計師報告

I. 過往財務資料(續)

綜合現金流量表(續)

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
投資活動所用現金流量					
購買物業、廠房及設備	(1,561)	(15,957)	(13,229)	(9,558)	(5,440)
添置其他無形資產	(160)	(603)	(499)	(124)	(719)
添置投資物業	(68,375)	(134,929)	(106,998)	(85,919)	(242,778)
收購土地使用權的預付款項	(2,451)	—	(8,729)	—	(4,324)
競標土地使用權的按金增加	(830)	(4,898)	(16,476)	(7,271)	(4,070)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(51,248)	(87,651)	(154,481)	(134,561)	(128,996)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產預付款項	(30,335)	—	(42,763)	—	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產股息收入	—	4,987	—	—	1,376
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分派	—	—	—	—	83,547
購買以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	—	(243,745)	(197,763)	(37,289)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產股息收入	—	—	26,142	9,311	10,432
購買可供出售投資	—	(193,848)	—	—	—
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的資產	—	—	—	—	96,463
收購附屬公司	35 (40,253)	(133,249)	(165,985)	(30,763)	(444,980)
出售附屬公司	37 12,744	150,500	(11,415)	—	119,383
向合資經營企業注資	(80,470)	(60,407)	(31,160)	(6,944)	(42,083)
聯營公司股息收入	—	—	—	—	4,221
增加對聯營公司的投資	—	—	—	—	(126)
向關聯方墊款	(4,992)	(594)	(3,652)	(1,099)	(5,673)
關聯方還款	3,158	492	—	—	—
可供出售投資的股息收入	—	879	—	—	—
解除無抵押定期存款	—	—	—	—	15,318
已收利息	502	2,477	1,530	985	1,768
三個月以上無抵押定期存款(增加)/減少	—	—	(15,318)	—	—
投資活動所用現金流量淨額	(264,271)	(472,801)	(786,778)	(463,706)	(583,970)

附錄一

會計師報告

I. 過往財務資料(續)

綜合現金流量表(續)

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
<b>融資活動所得現金流量</b>					
銀行貸款及其他借款所得款項.....	40	682,395	330,098	584,812	1,606,607
償還銀行貸款及其他借款.....	40	(344,887)	(294,558)	(195,500)	(545,976)
銀行貸款及其他借款已付利息.....	40	(55,772)	(46,700)	(54,615)	(42,711)
受限制現金增加.....	26	—	—	(19,294)	(2,766)
可贖回可轉換優先股已付利息.....	32	—	(13,596)	(13,031)	(6,869)
收購非控股權益.....		—	—	—	(2,652)
非控股股東注資.....		—	—	11,199	154
已付非控股權益的分派.....		—	—	—	(59,551)
已付永久資本證券持有人的分派.....	45	—	(4,125)	(8,192)	(4,125)
解除銀行貸款的已抵押銀行存款.....	26	21,994	12,958	29,092	—
銀行貸款的已抵押銀行存款增加.....	26	(58,255)	(12,981)	—	—
發行股份所得款項.....		—	473,333	361,097	346,161
購回永久資本證券.....	45	—	—	(1,466)	(1,466)
發行可贖回可轉換優先股所得款項.....	32	285,000	—	—	—
贖回可贖回可轉換優先股.....	32	—	(11,400)	—	—
發行永久資本證券.....	45	—	98,845	—	—
來自/(償還)關聯方的款項.....		(6,649)	(2,167)	(1,197)	805
已付附屬公司非控股股東的股息.....		(205)	(470)	(612)	(369)
租賃付款的本金部分.....	40	(1,540)	(2,546)	(3,616)	(2,433)
<b>融資活動所得現金淨額.....</b>		<b>522,081</b>	<b>526,691</b>	<b>688,677</b>	<b>445,394</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額.....</b>		<b>279,849</b>	<b>90,286</b>	<b>(18,761)</b>	<b>4,994</b>
年/期初現金及現金等價物.....		144,319	411,765	526,988	526,988
匯率變動影響淨額.....		(12,403)	24,937	(6,171)	372
<b>年/期末現金及現金等價物.....</b>		<b>411,765</b>	<b>526,988</b>	<b>502,056</b>	<b>532,354</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘.....	26	485,545	600,791	581,379	606,157
三個月以上無抵押定期存款.....	26	—	—	(15,318)	—
受限制銀行結餘.....	26	—	—	(19,294)	(22,060)
已抵押銀行存款.....	26	(73,780)	(73,803)	(44,711)	(73,803)
<b>綜合現金流量表所列現金及現金等價物.....</b>		<b>411,765</b>	<b>526,988</b>	<b>502,056</b>	<b>532,354</b>



附錄一

會計師報告

I. 過往財務資料(續)

財務狀況表

	附註	12月31日			6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		千美元	千美元	千美元	千美元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備		—	—	358	361
可供出售投資	19	—	543	—	—
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	18	—	—	32,549	33,122
於附屬公司的投資		289,370	386,190	629,822	660,349
於合資經營企業的投資	15	143,618	173,318	220,180	237,014
其他無形資產	22	—	227	432	337
其他非流動資產		—	—	—	2,734
非流動資產總值		<u>432,988</u>	<u>560,278</u>	<u>883,341</u>	<u>933,917</u>
<b>流動資產</b>					
預付款項、其他應收款項及 其他資產	25	414,982	721,786	1,452,762	1,920,700
現金及銀行結餘	26	318,976	414,315	230,546	447,459
流動資產總值		<u>733,958</u>	<u>1,136,101</u>	<u>1,683,308</u>	<u>2,368,159</u>
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借款	27	42,450	42,450	339,691	492,914
可贖回可轉換優先股	32	—	—	296,778	316,010
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項	29	48,109	41,484	55,987	78,117
應付所得稅		—	1,045	993	994
流動負債總額		<u>90,559</u>	<u>84,979</u>	<u>693,449</u>	<u>888,035</u>
流動資產淨值		<u>643,399</u>	<u>1,051,122</u>	<u>989,859</u>	<u>1,480,124</u>
資產總值減流動負債		<u>1,076,387</u>	<u>1,611,400</u>	<u>1,873,200</u>	<u>2,414,041</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借款	27	275,920	298,083	—	601,356
可贖回可轉換優先股	32	246,156	264,199	—	—
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項	29	—	—	495,000	495,000
非流動負債總額		<u>522,076</u>	<u>562,282</u>	<u>495,000</u>	<u>1,096,356</u>
資產淨值		<u>554,311</u>	<u>1,049,118</u>	<u>1,378,200</u>	<u>1,317,685</u>
<b>權益</b>					
已發行資本	43	1,963	2,335	2,689	2,689
永久資本證券	45	—	98,845	97,379	97,379
可贖回可轉換票據及認股 權證契據的權益部分		65,548	63,836	37,132	37,132
其他儲備	46	486,800	884,102	1,241,000	1,180,485
權益總額		<u>554,311</u>	<u>1,049,118</u>	<u>1,378,200</u>	<u>1,317,685</u>

## II. 過往財務資料附註

### 1. 公司資料

ESR Cayman Limited (「貴公司」，前稱e-Shang Redwood Limited、e-Shang Cayman Limited) 為根據開曼《公司法》於2011年6月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，註冊辦事處位於c/o Walkers Corporate Limited, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事倉儲投資物業開發、租賃、物業管理及建設，以及在中國、新加坡、澳大利亞、韓國、日本及印度從事私募股權基金投資及管理。

#### 附屬公司資料

截至2019年6月30日，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點及 日期	已發行普通／ 註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主營業務
			直接	間接	
上海益商倉儲服務 有限公司 <sup>(i)</sup>	中國／中國大陸 2011年7月8日	人民幣 109,090,909元	不適用	100%	投資及 管理
東莞匯商電子商務服務 有限公司 <sup>(i)</sup>	中國／中國大陸 2011年12月21日	20,000,000 美元	不適用	100%	倉儲業務
廊坊唯度國際物流 有限公司 <sup>(i)</sup>	中國／中國大陸 2011年3月15日	24,000,000 美元	不適用	100%	倉儲業務
江蘇富萊德倉儲有限 公司 <sup>(i)</sup>	中國／中國大陸 2003年8月14日	人民幣 371,320,077元	不適用	100%	倉儲業務
東莞鴻商倉儲服務 有限公司 <sup>(i)</sup>	中國／中國大陸 2013年6月24日	63,000,000 美元	不適用	100%	倉儲業務
天津凡濱倉儲服務 有限公司 <sup>(i)</sup>	中國／中國大陸 2013年8月22日	29,200,000 美元	不適用	100%	倉儲業務
Kendall Square Logistics Properties, Inc. <sup>(ii)</sup>	韓國 2014年12月16日	9,000,000,000 韓元	不適用	100%	投資及 管理
Redwood Asian Investment, Ltd. (「RAIL」) <sup>(iii)</sup>	開曼群島 2013年8月5日	1美元	100%	不適用	投資及 管理
ESR Singapore Pte. Ltd. (前稱紅木集團亞洲 私人有限公司， 「ESR Singapore」) <sup>(iii)</sup>	新加坡 2007年11月27日	1美元	100%	不適用	投資及 管理
ESR株式會社 (前稱Redwood Group Japan Ltd.) <sup>(iv)</sup>	日本 2006年5月8日	466,970,000 日圓	不適用	100%	投資及 管理

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點及 日期	已發行普通/ 註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主營業務
			直接	間接	
Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd. <sup>(iii)</sup>	新加坡 2014年12月24日	149,457,336 美元	不適用	95%	投資及管理
ESR Pte. Ltd. (前稱ESR Singapore Sub Pte. Ltd.) <sup>(iii)</sup>	新加坡 2017年5月26日	308,885,207 澳元	95.5%	不適用	投資及管理
E-Shang Infinity Cayman Ltd. <sup>(i)</sup>	開曼群島 2015年9月30日	35,243,934 美元	不適用	100%	投資及管理
RW Higashi Ogishima TMK (「Higashi」) <sup>(iv)</sup>	日本 2016年1月26日	12,652,350,000 日圓	不適用	70%	倉儲業務
廣州市銘粵倉儲有限公司 <sup>(i)</sup>	中國 2012年12月6日	人民幣 76,000,000元	不適用	58.5%	倉儲業務
ESR Funds Management (S) Limited	新加坡 2005年9月14日	64,714,500 新加坡元	不適用	67.3%	投資及管理
ESR Property Management (S) Pte. Ltd.	新加坡 2005年11月4日	250,000 新加坡元	不適用	100%	投資及管理
上海雨潤肉食品有限公司 <sup>(i)</sup>	中國/中國大陸 2010年6月3日	人民幣 650,000,000元	不適用	74%	倉儲業務
Summit (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2012年2月24日	1美元	不適用	100%	投資及管理
天津凡信倉儲服務有限公司 <sup>(i)</sup>	中國/中國大陸 2014年6月17日	16,500,000 美元	不適用	90%	倉儲業務
瀋陽易北倉儲服務有限公司 <sup>(i)</sup>	中國/中國大陸 2015年12月8日	15,000,000 美元	不適用	100%	倉儲業務
Kendall Square Asset Management, Inc. <sup>(ii)</sup>	韓國 2016年9月1日	2,500,000,000 韓元	不適用	100%	投資及管理
ESR HK Management Limited	開曼群島 2018年6月29日	100美元	100%	不適用	投資及管理
Propertylink信託	澳大利亞 2016年6月29日	107,459,985 澳元	92.2%	不適用	投資及管理
Propertylink Australian Industrial Partnership	澳大利亞 2016年6月29日	103,540,351 澳元	92.2%	不適用	投資及管理
ESR Asset Management (Holdings) Limited (前稱PropertyLink (Holdings) Limited)	澳大利亞 2000年5月3日	94,400,327 澳元	92.2%	不適用	投資及管理
ESR Sachiura 3 TMK	日本 2019年1月11日	4,549,650,000 日圓	不適用	100%	投資及管理
ESR Sachiura 4 TMK	日本 2019年1月11日	4,679,750,000 日圓	不適用	100%	投資及管理

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 1. 公司資料(續)

##### 附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點及 日期	已發行普通/ 註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主營業務
			直接	間接	
樂坤倉儲(無錫)有限公司	中國/中國大陸 2014年11月5日	13,900,000 美元	不適用	100%	倉儲業務
CIP Constructions (Australia) Pty Ltd (前稱Commercial & Industrial Property Pty Ltd)	澳大利亞 2003年6月12日	30,258,519 澳元	不適用	92.2%	建築

上表載述董事認為對有關期間的業績產生重要影響或屬於 貴集團資產淨值重要組成部分的 貴公司附屬公司。董事認為，詳述其他附屬公司將導致資料過於冗長。

##### 附註

- (i) 上海益商倉儲服務有限公司、東莞匯商電子商務服務有限公司、廊坊唯度國際物流有限公司、江蘇富萊德倉儲有限公司、東莞鴻商倉儲服務有限公司、天津凡濱倉儲服務有限公司及瀋陽易北倉儲服務有限公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度、廣州市銘粵倉儲有限公司及上海雨潤肉食品有限公司截至2017年及2018年12月31日止年度以及天津凡信倉儲服務有限公司截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計準則編製的法定財務報表與E-Shang Infinity Cayman Ltd.截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據《國際會計準則》編製的法定財務報表已由安永華明會計師事務所審核。
- (ii) Kendall Square Logistics Properties, Inc.截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及Kendall Square Asset Management, Inc.於2016年9月1日至2016年12月31日期間及截至2017年及2018年12月31日止年度根據韓國公認會計準則編製的法定財務報表已由Ernst & Young Han Young審核。
- (iii) ESR Pte. Ltd.於2017年5月26日至2017年12月31日期間與Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.及ESR Singapore Pte. Ltd.截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據新加坡公認會計準則編製的法定財務報表以及Redwood Asian Investment, Ltd.截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據《國際會計準則》編製的法定財務報表已由Ernst & Young LLP審核。
- (iv) RW Higashi Ogishima TMK截至2016年12月31日止年度以及ESR株式會社截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據日本公認會計準則編製的法定財務報表已由Ernst & Young ShinNihon LLC審核。

#### 2.1 編製基準

過往財務資料乃根據《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)認可的所有準則及詮釋)編製。

《國際財務報告準則》第9號金融工具已自2018年1月1日開始的會計期間生效。

編製整個有關期間的過往財務資料時， 貴集團已採用《國際財務報告準則》第15號客戶合約收益、《國際財務報告準則》第15號的修訂《國際財務報告準則》第15號客戶合約收益的澄清及《國際財務報告準則》第16號租賃與相關過渡規定。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 1. 公司資料(續)

#### 附屬公司資料(續)

過往財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、可供出售工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債按公允價值計量。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括 貴公司及其附屬公司截至2016年、2017年及2018年12月31日的財務報表。附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。 貴集團因參與被投資方之業務獲得或有權獲得不定回報，且可透過對被投資方行使權力改變回報時，視為擁有控制權。具體而言， 貴集團於下列情況下對被投資方擁有控制權，當且僅當 貴集團：

- 可對被投資方行使權力(即目前能指導被投資方相關活動之現有權利)
- 因參與被投資方之業務獲得或有權獲得不定回報
- 可對被投資方行使權力而影響回報

一般情況下，推斷多數投票權即形成控制權。為支持此推定，倘 貴集團未擁有被投資方多數投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否有權控制被投資方時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- 與被投資方其他投票持有人的合約安排
- 其他合約安排所產生的權利
- 貴集團的投票權及潛在投票權

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則 貴集團會重估是否仍然控制被投資方。 貴集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。年內所收購或出售附屬公司之資產、負債、收入及開支於 貴集團獲得控制權當日計入綜合財務報表，直至 貴集團不再控制該附屬公司為止。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他全面收入(其他全面收入)各組成部分歸屬於 貴集團母公司股權持有人及非控股權益。必要時，需對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 貴集團的會計政策保持一致。所有集團內的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全額抵銷。

附屬公司之擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認關聯資產(包括商譽)、負債、非控股權益及權益的其他組成部分，所產生的任何損益於損益賬內確認。所保留任何投資按公允價值確認。

### 2.2 會計政策變更及披露

#### 採用《國際財務報告準則》第9號

貴集團已採用於2018年1月1日或之後開始的期間生效的《國際財務報告準則》第9號。 貴集團並未就《國際財務報告準則》第9號範圍內的金融工具重列2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料。2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料乃根據《國際會計準則》(「《國際會計準則》」)第39號*金融工具：確認及計量*呈報，與就2018年呈報的資料不可比較。分類及計量相關影響和減值規定概述如下：

#### (a) 分類及計量

根據《國際財務報告準則》第9號，債務工具其後以公允價值計量且其變動計入損益、按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入；權益工具其後以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。分類基於兩個準則： 貴集團管理資產的業務模式；及工具的合約現金流量是否僅為本金及未償還本金利息付款。

貴集團業務模式評估於首次應用日期(即2018年1月1日)進行，其後追溯應用於2018年1月1日前未終止確認的金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃基於首次確認資產時的事實及情況進行。

《國際財務報告準則》第9號的分類及計量規定對 貴集團並無重大影響。 貴集團繼續將以往根據《國際會計準則》第39號按公允價值持有的所有金融資產按公允價值計量。 貴集團金融資產分類變動如下：

先前歸為應收款項的貿易及其他應收款項現為收取合約現金流量而持有，並將產生僅為本金及利息付款的現金流量。該等款項現歸為債務工具，按攤銷成本計量。

採納《國際財務報告準則》第9號後， 貴集團將先前歸類為可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所有公開上市的股權投資，按指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具分類及計量。此外，先前歸類為可供出售投資的私營

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 2.2 會計政策變更及披露(續)

採用《國際財務報告準則》第9號(續)

##### (a) 分類及計量(續)

房地產公司無報價股權投資現按指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具分類及計量。貴集團有意於可預見的未來持有股權投資，故選擇將該等股權投資不可撤回地分類至該類別。於過往期間，概無就該等投資於損益確認減值虧損。

貴集團金融負債的分類及計量並無變動。

綜上所述，採納《國際財務報告準則》第9號後，貴集團於2018年1月1日有以下必要或選定的重新分類：

《國際會計準則》第39號計量類別	千美元	《國際財務報告準則》第9號計量類別		
		以公允價值計量且其變動計入損益 千美元	攤銷成本 千美元	以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 千美元
<b>金融資產</b>				
貿易應收款項	30,448	—	30,448	—
可供出售投資：				
— 無報價股權投資	8,327	—	—	8,327
— 上市股權投資	181,489	—	—	181,489
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	362,073	292,982	—	69,091
已抵押銀行存款	73,803	—	73,803	—
現金及銀行結餘	526,988	—	526,988	—
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	29,405	—	29,405	—
其他非流動資產	9,778	—	9,778	—
		<u>292,982</u>	<u>670,422</u>	<u>258,907</u>
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	47,069	—	47,069	—
計息銀行及其他借款	833,435	—	833,435	—
其他非流動負債	22,196	—	22,196	—
可贖回可轉換優先股	264,199	—	264,199	—
指定以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	13,671	13,671	—	—
		<u>13,671</u>	<u>1,166,899</u>	<u>—</u>

##### (b) 減值

《國際財務報告準則》第9號以前瞻性預期信用虧損法取代《國際會計準則》第39號的已發生虧損法，故採納《國際財務報告準則》第9號已基本上改變貴集團對金融資產減值虧損的會計處理。《國際財務報告準則》第9號要求貴集團就所有並非以公允價值計量且其變動計入損益持有的債務工具及合約資產的預期信用虧損確認撥備。

採納《國際財務報告準則》第9號後，貴集團金融資產並無確認額外減值。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

貴集團並未於過往財務資料採用以下已頒佈但尚未生效的準則：

《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 <sup>2</sup>
《國際會計準則》第1號及 《國際會計準則》第8號修訂本	對「重大」的定義 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第3號修訂本	對「業務」的定義 <sup>4</sup>

1 於2020年1月1日或之後開始的年度生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度生效

3 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

4 適用於收購日期為2020年1月1日或之後的業務合併及該期間開始時或之後發生的資產收購

貴公司董事預期，應用新訂及經修訂《國際財務報告準則》不會對 貴集團財務表現及財務狀況有重大財務影響。

### 2.4 重大會計政策概要

#### 於聯營公司及合資經營企業的投資

聯營公司指 貴集團所持長期權益一般不少於股本投票權20%並可行使重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資公司財務及營運決策的權力，惟並無對該等決策擁有控制權或共同控制權。

合資經營企業為一種共同安排，即對該項安排擁有共同控制權的各方有權分佔該合資經營企業的資產淨值。共同控制權指以合約形式協定分佔該項安排的控制權，僅在有關活動的決策需要擁有共同控制權的各方一致同意時存在。

貴集團於聯營公司及合資經營企業的投資按根據會計權益法分佔的資產淨值減任何減值虧損在綜合財務狀況表入賬。

貴集團分佔聯營公司及合資經營企業收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及其他全面收入。此外，當聯營公司或合資經營企業股權直接確認變動時， 貴集團在綜合權益變動表內確認分佔的任何變動(如適用)。 貴集團與聯營公司或合資經營企業交易所產生的未變現收益及虧損按 貴集團於聯營公司或合資經營企業的投資比例對銷，惟未變現虧損有證據顯示所轉讓的資產出現減值除外。收購聯營公司或合資經營企業所產生的商譽列作 貴集團於聯營公司或合資經營企業的投資的部分。

倘於聯營公司的投資成為於合資經營企業的投資(反之亦然)，則保留權益不會重新計量。反之，該項投資繼續按權益法入賬。在任何其他情況下，當喪失對聯營公司的重大影



## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 於聯營公司及合資經營企業的投資(續)

響力或對合資經營企業的共同控制權時，貴集團按公允價值計量並確認任何保留投資。喪失重大影響力或共同控制權時聯營公司或合資經營企業賬面值與保留投資公允價值及出售所得款項的任何差額在損益確認。

當於聯營公司或合資經營企業的投資分類為持作出售時，將按《國際財務報告準則》第5號持作出售的非流動資產及已終止業務入賬。

倘貴集團所持的合資經營企業權益減少，但投資繼續分類為合資經營企業，而相關損益須於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則貴集團會按過往在其他全面收入確認的擁有權減少相關損益比例重新分類至損益。

#### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的對價按收購當日的公允價值(即貴集團所轉讓資產、貴集團自被收購公司原擁有人所承擔負債以及貴集團為交換被收購公司控制權而發行的股權於收購當日的公允價值總和)計量。於每次業務合併時，貴集團可選擇按公允價值或分佔被收購公司可識別資產淨值的比例計量被收購公司(當時擁有權益，而持有人有權按比例分佔清盤時的資產淨值)的非控股權益。非控股權益的一切其他部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時列作開支。

當貴集團收購業務時，貴集團根據收購當日的合約條款、經濟環境及相關條件評估須承擔的金融資產及負債，以作出適當分類及確認，包括在被收購公司主合約分拆嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段實行，則原先持有的股權按收購當日的公允價值重新計量，所得收益或虧損在損益確認。

收購者將轉讓的任何或然對價按收購當日的公允價值確認。分類為資產或負債的或然對價按公允價值計量，而公允價值變動在損益內確認。分類為權益的或然對價並不重新計量，而其後的結算在權益內入賬。

商譽初步按成本(即所轉讓對價、非控股權益的已確認金額及貴集團原先持有被收購公司股權的公允價值的總和超逾所收購可識別資產淨值與所承擔負債的差額)計量。倘對價

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 業務合併及商譽(續)

及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，則有關差額於重新評估後在損益內確認為競價收購的收益。

初次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，倘出現顯示賬面值減值的事件或相關情況有變，則測試頻率將會增加。貴集團在12月31日進行商譽年度減值測試。為進行減值測試，業務合併時所收購的商譽自收購當日起分配至各個或各組現金產生單位(預期受惠於業務合併的協同效益)，而不論貴集團的其他資產或負債是否分配至該等單位或單位組別。

減值透過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後的期間撥回。

當商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位的部分營運被出售時，所出售營運的相關商譽於釐定出售收益或虧損時計入該營運的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售營運及所保留現金產生單位部分的相關價值計量。

#### 公允價值計量

貴集團於各有關期間末計量投資物業、衍生金融工具、按公允價值計量的可供出售投資、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負債和以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公允價值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場中進行，倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用於任何情況下均屬適當且有足夠數據的估值方法計量公允價值，並盡量使用有關可觀察輸入數據和盡量避免使用不可觀察輸入數據。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 公允價值計量(續)

於過往財務資料中計量或披露公允價值的所有資產及負債在公允價值層級(如下所述)中，根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據進行分類：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 根據對公允價值計量而言屬重大的直接或間接最低層級可觀察輸入數據的估值方法
- 第三級 — 根據對公允價值計量而言屬重大的最低層級不可觀察輸入數據的估值方法

就按經常基準於過往財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末重新評估分類方法(根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

#### 非金融資產減值

倘資產出現減值跡象，或須對資產進行年度減值測試(不包括存貨、建設合約資產、金融資產、投資物業及非流動資產／持作出售的處置組合)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者的較高者計算，並以個別資產釐定，除非有關資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合的現金流入，在此情況下須就有關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

僅當資產的賬面值超過可收回金額時，方會確認減值虧損。評估使用價值時，使用稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值，而該折現率反映市場當時所評估的貨幣時間價值及該資產的特有風險。減值虧損於產生期間自損益扣除，列入與該已減值資產的功能一致的同類開支。

貴集團於各有關期間末評估有否任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不復存在或有所減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊)。減值虧損撥回於產生期間計入損益。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 關聯方

在下列情況下，一方視為與 貴集團有關聯：

(a) 該方為某人士或其關係密切的家庭成員，且該人士：

- (i) 對 貴集團具有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團具有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資經營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資經營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合資經營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為以 貴集團或與 貴集團有關聯實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項界定的人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項界定的人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司為 貴集團或其母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購買價及使資產達到擬定用途運作狀態及地點的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的維修及保養等開支，通常於產生期間自損益扣除。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支撥充為資產的賬面值，作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部分須定期替換，則 貴集團將該等部分確認為具特定使用年期的獨立資產，並相應計提折舊。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃按每項物業、廠房及設備之估計使用年期，以直線法將成本撇銷至剩餘價值計算。就此採用的主要年率如下：

類別	估計使用年期	估計剩餘價值
汽車.....	4年	10%
機械.....	20年	0%
租賃改良.....	5年	0%
其他.....	3至5年	10%

倘物業、廠房及設備項目不同部分的可使用年期有別，該項目的成本按合理基準分配至不同部分且個別進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少須於各財政年度末進行審查及調整(如適用)。

初始確認的物業、廠房及設備項目(包括任何重大部分)於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益確認的任何出售或報廢盈虧，按有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算。

在建工程指在建樓宇，按成本減任何減值虧損列賬而不計提折舊。成本包括施工期間的直接建設成本及相關借款之資本化借貸成本。在建工程於竣工可使用時重新分類至適當的物業、廠房及設備類別。

#### 投資物業

投資物業包括已竣工物業及在建物業。

投資物業包括持作賺取租金或資本增值或作以上兩者用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及使物業達到可經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認準則，賬面值亦計入於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

於初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動產生的收益或虧損計入產生年度的損益表內。

投資物業於出售或永久停用且預期出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何收益或虧損於停用或出售年度於損益確認。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 2.4 重大會計政策概要(續)

##### 投資物業(續)

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。

##### 其他無形資產(商譽除外)

單獨收購之其他無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之其他無形資產的成本為於收購日期之公允價值。其他無形資產之可使用年期評估為有限。年期有限之其他無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示其他無形資產可能減值時評估減值。可使用年期有限之其他無形資產之攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

具無限可使用年期之無形資產個別或按現金產生單位層面作年度減值測試。該等無形資產不會攤銷。具無限年期之無形資產之可使用年期會每年檢討，以確定無限可使用年期之評估是否持續可靠，否則可使用年期之評估按前瞻基準由無限年期更改為有限年期列賬。

其他無形資產的主要估計使用年期如下：

<u>類別</u>	<u>估計使用年期</u>	<u>估計餘值</u>
軟件.....	3年	0%
管理合約(附註(i)).....	7年	0%
信託管理權(附註(ii)).....	無限	0%
客戶合約(附註(iii)).....	3年	0%
其他.....	無限	0%

##### 附註

- (i) 根據管理合約年期而定的管理合約攤銷期為七年。
- (ii) 由於在新加坡的相關信託可永續存在，因此信託管理權並無限定的估計使用年期。減值測試於每年年終進行。信託管理權可收回金額根據經高級管理層批准的五年期財務預算所得現金流預測計算之使用價值釐定。VITM、Infinitysub及Sabana Investment Partners Pte. Ltd. (「SIP集團」) 資產管理的現金流預測所使用折現率分別為11.1%、15%及10.1%至10.3%，而用於推斷VITM、Infinitysub及SIP資產管理五年期後現金流的增長率分別為1.2%、3%及1.0%。此增長率基於所經營業務的管理費平均增長率釐定，高級管理層認為該增長率合理。上述計算均使用根據管理層批准的財務預算所推算之稅前現金流預測。
- (iii) 根據為客戶提供建築服務年期而定的客戶合約攤銷期為三年。

##### 租賃

###### 貴集團作為承租人

###### 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 租賃(續)

##### *貴集團作為承租人(續)*

##### *使用權資產(續)*

本包括已確認租賃負債款額、已產生初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非 貴集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法折舊。使用權資產可能受減值影響。

#### 租賃負債

於租賃開始日期， 貴集團確認按租期內作出的租賃付款現值計量的租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃內所含利率不易釐定，則 貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改(即租期、實質定額租賃付款或購買相關資產的評估的變更)則重新計量租賃負債的賬面值。

##### *貴集團作為出租人*

貴集團未轉移資產所有權的絕大部分風險及利益的租賃分類為經營租賃。磋商經營租賃產生的初步直接成本加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按相同基準確認為租金收入。

或然租金於賺取期間確認為收益。

#### 金融工具

##### **投資及其他金融資產(根據於2018年1月1日後適用的《國際財務報告準則》第9號)**

##### *初始確認及計量*

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入及以公允價值計量且其變動計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項外， 貴集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按根據《國際財務報告準則》第15號釐定的交易價格計量。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

#### **投資及其他金融資產(根據於2018年1月1日後適用的《國際財務報告準則》第9號)(續)**

##### *初始確認及計量(續)*

為使金融資產按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入進行分類及計量，需產生未償還本金的「純粹本息付款(SPPI)」現金流量。該評估被稱為SPPI測試，作為工具執行。

貴集團管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

須按照市場規定或慣例在指定時間內交收的金融資產買賣(常規買賣)在交易日(即貴集團承諾買賣資產之日)確認。

##### *後續計量*

##### 按攤銷成本計量的金融資產

倘滿足以下兩個條件，貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生未償還本金的純粹本息付款現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

貴集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項及計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產。

##### 指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(股權投資)

於初始確認時，貴集團可選擇於股權投資符合《國際會計準則》第32號金融工具：呈報項下的股權定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損不會循環至損益。當支付權確立時，股息於損益確認為其他收入，與股息相關的經濟利益可能流入貴集團且股息金額能夠可靠計量，惟當貴集



## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

#### **投資及其他金融資產(根據於2018年1月1日後適用的《國際財務報告準則》第9號)(續)**

#### *後續計量(續)*

#### 指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(股權投資)(續)

團於作為收回金融資產部分成本的所得款項中獲益時則除外，在此情況下，此類收益計入其他全面收入。指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資不受減值評估影響。

貴集團選擇將其股權投資不可撤回地分類至該類別。

#### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或強制要求按公允價值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹本息付款的金融資產，不論其業務模式如何，均以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為以公允價值計量且其變動計入損益。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值於綜合財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益確認。

此類別包括 貴集團並未選擇不可撤回地分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股權投資股息，亦於確立支付權時於損益確認為其他收入，與股息相關的經濟利益可能流入 貴集團且股息金額能夠可靠計量。

#### **投資及其他金融資產(2018年1月1日前適用的《國際會計準則》第39號的政策)**

#### *初始確認及計量*

於初始確認時，金融資產劃分為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項和可供出售金融投資(如適用)。金融資產在初始確認時以公允價值加歸屬於收購金融資產的交易成本計量，惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

#### **投資及其他金融資產(2018年1月1日前適用的《國際會計準則》第39號的政策)(續)**

##### *初始確認及計量(續)*

所有常規方式買賣的金融資產於交易日(即 貴集團承諾買賣資產之日)確認。常規方式買賣指通常須於法規或市場慣例約定的期間內交付資產的金融資產買賣。

##### *後續計量*

金融資產的後續計量取決於如下分類：

##### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。為於近期出售而收購的金融資產分類為持作買賣。除非衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)指定作為《國際會計準則》第39號界定的有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產在財務狀況表以公允價值列示，公允價值的正數淨變動於損益呈列為其他收入及收益，而公允價值的負數淨變動呈列為融資成本。該等公允價值淨變動不包括根據下文「利息收入」及「股息收入」所載政策所確認該等金融資產賺取的任何股息或利息。

初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產在初始確認當日符合《國際會計準則》第39號所載標準的情況下指定為該分類。

嵌入主合約之衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定以公允價值計量且其變動計入損益，則按公允價值入賬。該等嵌入式衍生工具按公允價值計量，公允價值變動於損益確認。僅在更改合約條款導致原本要求的現金流量出現大幅變動或以公允價值計量且其變動計入損益類別的金融資產重新分類時，方會重新評估。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額的非衍生金融資產，並無活躍市場報價。於初始計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折讓或溢價，亦包括組成實際利率法一部分的費用或成本。實際利率的攤

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

#### **投資及其他金融資產(2018年1月1日前適用的《國際會計準則》第39號的政策)(續)**

#### 後續計量(續)

#### 貸款及應收款項(續)

銷計入損益的其他收入及收益。貸款及應收款項減值虧損分別於損益的融資成本及其他開支確認。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資為上市及非上市股權投資內之非衍生金融資產。分類為可供出售之股權投資並非分類為持作買賣亦無指定以公允價值計量且其變動計入損益。該類債務證券擬持有的時間不限，可能因應流動資金需要或市況變動而出售。

初始確認後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，而未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備金確認為其他全面收入直至終止確認投資，屆時累計收益或虧損於損益的其他收入確認；或直至確定投資已減值，屆時累計收益或虧損會從可供出售投資重估儲備金重新分類至損益的其他收益或虧損。持有可供出售金融投資所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「利息收入」及「股息收入」所載政策於損益確認為其他收入。

倘非上市股權投資之公允價值因(a)該項投資之公允價值合理估計範圍的變化重大或(b)上述範圍內各種估計的機率難以合理評估及用於估計公允價值，而無法可靠計量，該等投資會以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團會評估近期出售可供出售金融資產之能力及意向是否仍恰當。在罕有情況下，當貴集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，管理層若有能力及意向在可見將來持有該等資產或持有至到期，貴集團可選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類日期之公允價值賬面值成為新攤銷成本，而之前已在股本確認的資產之收益或虧損會使用實際利率於投資餘下年期在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額之間的差額亦會使用實際利率於資產餘下年期攤銷。倘資產其後被釐定為已減值，則在股本中列賬之金額會重新分類至損益。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

終止確認金融資產(自2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號政策及2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)

金融資產(或金融資產的部分或一組類似金融資產的部分)主要在下列情況下終止確認(即從 貴集團綜合財務狀況表刪除):

- 自資產收取現金流的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤的情況下將全數所得現金流支付予第三方的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或已訂立轉遞安排，則會評估是否保留該項資產的擁有權風險及回報以及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓亦無保留資產的絕大部分風險及回報，且無轉讓資產的控制權，則 貴集團按持續參與的程度繼續確認已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留權利及義務的基準計量。

採取就已轉讓資產作出擔保的形式的持續參與，以資產的原賬面值與 貴集團或須償還之最高對價數額中較低者計量。

#### **金融資產減值(2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號政策)**

貴集團下列金融資產類別須遵守《國際財務報告準則》第9號新預期信用虧損模式：

- 貿易應收款項；及
- 其他應收款項。

貴集團就並非以公允價值計量且其變動計入損益持有的所有債務工具確認預期信用虧損撥備。預期信用虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取並按原始實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信用升級措施所得的現金流量。

#### 一般方法

預期信用虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信用風險並無大幅增加的信用敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信用虧損(12個月預期信用虧損)計提預

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產減值(2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號政策)(續)

##### 一般方法(續)

期信用虧損撥備。就初始確認以來信用風險大幅增加的信用敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信用虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(存續期預期信用虧損)。

貴集團在各報告日期評估相關金融工具的信用風險是否自初始確認起顯著增加。貴集團於評估時比較金融工具在報告日期發生違約的風險與在初始確認日期發生違約的風險，亦考慮無須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理佐證資料(包括歷史數據及前瞻性信息)。

貴集團對於以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債券投資採用低信用風險簡化方法。貴集團在各報告日期利用一切無須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理佐證資料評估債券投資的信用風險是否偏低。貴集團於評估過程中重估該等債券投資的外界信用評級。此外，貴集團認為倘合約付款逾期超過90日，則信用風險大幅增加。

貴集團會在合約付款逾期150日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及貴集團任何現有信用提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產將會違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債券投資及按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法計量受減值影響，分類至以下階段以計量預期信用虧損，惟如下文詳述採用簡化方法計算的貿易應收款項及合約資產除外。

第一階段—倘金融工具自初始確認起信用風險並無大幅增加，則就12個月的預期信用虧損計提準備

第二階段—倘金融工具自初始確認起信用風險大幅增加，而金融資產並無發生信用減值，則就存續期預期信用虧損計提虧損準備

第三階段—倘金融資產於報告日期發生信用減值(非購入或源生信用減值)，則就存續期預期信用虧損計提虧損準備

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產減值(2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號政策)(續)

##### 簡化方法

就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團計算預期信用虧損時應用簡化法。因此，貴集團並無追蹤信用風險的變化，但於各報告日期根據存續期預期信用虧損確認虧損撥備。貴集團已根據過往信用虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分及應收租金的貿易應收款項及合約資產而言，貴集團計算預期信用虧損時應用上述簡化方法作為其會計政策。

#### 金融資產減值(2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)

貴集團於各有關期間末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於資產初始確認後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流造成影響，而該影響能可靠估計，則存在減值。減值證據可能包括債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

##### 按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產，貴集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按整體基準就個別不重大的金融資產評估是否存在減值。倘貴集團釐定個別評估的金融資產並無客觀證據顯示存在減值，則無論重大與否，均須將該項資產歸入一組具有相似信用風險特性的金融資產，從而整體評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值且會確認或繼續確認減值虧損的資產，不進行整體減值評估。

任何已識別減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流(不包括尚未產生的未來信用虧損)現值之間的差額計算。估計未來現金流的現值按金融資產初始實際利率(即初始確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值使用撥備賬減少，而虧損於損益確認。利息收入採用計量減值虧損時

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產減值(2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)(續)

##### *按攤銷成本入賬的金融資產(續)*

用以折現未來現金流的利率於減少後的賬面值中持續累計。若日後收回的機會極低，且所有抵押品已變現或轉讓予 貴集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘其後期間估計減值虧損金額由於確認減值後發生的事件而增加或減少，則調整撥備賬以增加或減少先前確認的減值虧損。倘其後收回撇銷，該項收回計入損益的其他開支。

##### *可供出售金融投資*

貴集團於各有關期間末評估可供出售金融投資是否存在客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，其成本(扣除任何本金付款及攤銷後)與當前公允價值的差額扣除先前於損益確認的任何減值虧損後的金額，會從其他全面收入剔除並於損益確認。

倘股權投資分類為可供出售，則客觀跡象將包括投資之公允價值大幅或長期跌至低於其成本。「大幅」按投資之原有成本作評估，而「長期」則按公允價值低於其原有成本之期間評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現行公允價值之差額減先前於損益確認之任何投資減值虧損計量)將從其他全面收入剔除，並於損益確認。分類為可供出售之權益工具之減值虧損不會透過損益撥回，其公允價值於減值後之增加部分會直接於其他全面收入確認。

釐定何為「大幅」或「長期」時須作出判斷。作出該判斷時， 貴集團評估(其中包括)投資公允價值跌至低於其成本之時間及程度。

#### 金融負債(自2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號及2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)

##### *初始確認及計量*

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款和應付款項(倘適用)。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

金融負債(自2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號及2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)(續)

#### 初始確認及計量(續)

所有金融負債初始按公允價值確認，如屬貸款及借款和應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行貸款及其他借款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、衍生金融工具和可贖回可轉換優先股。

#### 後續計量

金融負債後續計量取決於以下分類：

#### 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，倘折現的影響不重大，則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時於損益確認，亦採用實際利率攤銷確認。

計算攤銷成本時會計及收購的任何折讓或溢價，以及作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率的攤銷計入損益的融資成本。

#### 衍生金融工具

認股權證契據按發出認股權證契據日期的公允價值初始確認為金融負債，其後以公允價值計量。認股權證契據公允價值變動產生的任何損益直接於損益確認。

#### 可贖回可轉換工具

可贖回可轉換工具中具有負債特徵之部分已於扣除交易成本後在綜合財務狀況表內確認為負債。發行可贖回可轉換工具時，負債部分之公允價值使用類似不可轉換債券之市場比率釐定，且該金額按已攤銷成本基準入賬列作長期負債，直至在轉換或贖回時註銷為止。所得款項餘額於扣除交易成本後分配至於股東權益確認及計入之換股權。換股權賬面值不會於後續年度重新計量。交易成本於工具首次確認時根據所得款項於負債與權益部分之間的分配，在可贖回可轉換優先股的負債與權益部分之間分配。



## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

金融負債(自2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號及2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)(續)

#### 後續計量(續)

#### 可贖回可轉換工具(續)

倘可贖回可轉換工具中的換股權具有嵌入式衍生工具之特徵，則與負債部分分開入賬。衍生工具部分於初始確認時以公允價值計量，並列作衍生金融工具之一部分。任何超出初始確認為衍生工具部分之所得款項部分確認為負債部分。交易成本於初始確認工具時，在負債與衍生工具部分之間分配。交易成本中與負債部分相關之部分初始確認為負債之一部分，而與衍生工具相關之部分即時於損益確認。

#### 優先股

貴集團若干附屬公司發行的優先股本如不能贖回，或僅可按 貴集團意願贖回，且任何股息為酌情派付時，則分類為權益。相關酌情股息經 貴集團股東批准後於權益確認為分派。

貴集團若干附屬公司發行的優先股本如可於指定日期贖回或可按股東意願贖回，或股息並非酌情派付時，則分類為金融負債。基於相關發行人的利潤或淨資產估計的相關非酌情股息於損益確認為公允價值收益或虧損。

#### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債(2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債包括持作買賣之金融負債及初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。

倘收購金融負債的目的為於近期購回，則該金融負債分類為持作買賣。此分類包括 貴集團所訂立根據《國際會計準則》第39號所界定對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非被指定為有效的對沖工具則作別論。持作買賣的負債之收益或虧損於損益確認。於損益確認的公允價值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債於初始確認日期且僅須符合《國際會計準則》第39號的標準即指定為該分類。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融工具(續)

金融負債(自2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號及2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)(續)

#### 後續計量(續)

#### 金融負債之重新分類

金融工具的性质及風險或會因情況變化而有變。自情況發生變化之日起，該工具的衍生部分在並無任何其他條款規定繼續分類為金融負債的情況下，從金融負債重新歸類至權益。

**終止確認金融負債(自2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號政策及2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)**

金融負債於負債的責任已解除或撤銷或屆滿時終止確認。

當現有金融負債為同一出借人以大不相同的條款的另一項負債取代，或現有負債的條款經大幅修改時，有關交換或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值的差額於損益確認。

**抵銷金融工具(自2018年1月1日起適用的《國際財務報告準則》第9號政策及2018年1月1日之前適用的《國際會計準則》第39號政策)**

若目前存在可行使的法定權利以抵銷已確認金額，且 貴集團有意以淨額方式結算或將資產變現的同時清償債務，則金融資產及負債可予抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且獲得時一般具有不超過三個月短暫到期日的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且屬於 貴集團現金管理一部分的銀行透支。

#### 現金及銀行結餘

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)以及受限制現金。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。折現現值隨時間增加之金額計入損益的融資成本。

貴集團於保修期就銷售若干工業產品及提供建築服務時存在的缺陷提供一般維修保養。貴集團授予的保證型保修撥備根據銷量及過往修理和退回的經驗確認，並貼現至現值(如適用)。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益外確認，即於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或向其支付的數額計算，採用的稅率(及稅法)為於有關期間末已頒佈或已實際頒佈者，並已計及貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就於有關期間末的資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

除下列情況外，對所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債源於初始確認商譽或並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時並不影響會計利潤及應課稅損益；及
- 就與在附屬公司、聯營公司及合資經營企業的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，而該暫時差額於可見未來很可能不會撥回。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產在很可能有應課稅利潤可用作抵銷可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方予以確認，惟下列情況除外：

- 有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產源於初始確認並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時並不影響會計利潤及應課稅損益；及
- 就與在附屬公司、聯營公司及合資經營企業的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可預見未來撥回及有應課稅利潤可用作抵銷該暫時差額的情況下，方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末進行檢討，倘並無足夠應課稅利潤以致可動用全部或部分遞延稅項資產，則扣減不足部分。未確認遞延稅項資產須於各有關期間末重新評估，倘很可能有足夠應課稅利潤以致可收回全部或部分遞延稅項資產，則確認可收回部分。

遞延稅項資產及負債以預期變現資產或清償負債期間適用的稅率計算，並以有關期間末已實行或實際已實行的稅率(及稅法)計算。

當且僅當 貴集團有合法可執行權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債涉及同一稅務當局對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

#### 政府補助

政府補助於可合理保證實體將會收到補助及將遵守相關附帶條件時按公允價值確認。倘補助與開支項目有關，則會於擬補貼的成本支銷期間按系統基準確認為收入。

#### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時按可反映 貴集團預期交換該等貨品或服務所得對價的金額確認。 貴集團認為，由於 貴集團於轉讓貨品或服務予客戶前一

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 客戶合約收益(續)

般擁有該等貨品或服務的控制權，故此為全部收益安排的當事人。於確認收益前，亦須符合下述特定確認標準。

#### 管理費收入

管理費收入包括基本管理費、資產管理費及發展管理費(按時段確認)和租賃費收入、收購費收入及獎勵費(按單次確認)。

基本管理費來自管理房地產投資基金或倉庫項目。來自管理房地產投資基金的基本管理費按該等基金的總資本承諾或所投資股權淨額(視情況而定)釐定。來自管理倉庫項目的資產管理費按該等物業的公允價值釐定。

發展管理費根據整個建築期的相關項目建設成本以直線法賺取。

租賃費收入與投資經理就房地產投資基金提供租賃服務所賺取的費用有關。

收購費收入與就房地產投資基金收購物業所賺取的費用有關。收購費收入按所收購物業的價值釐定，於提供服務時確認。

當達致業績目標時賺取獎勵費收入。

#### 太陽能收入

太陽能收入是根據與客戶訂立的合約，直接基於截至當天為客戶提供服務的價值計算而確認。收益按合約訂明的價格及向客戶交付的產品確認。

#### 建設收入

建設收入根據竣工百分比計算法參考截至當日已付成本佔相關合約估計總成本的比例確認。竣工階段參考建設進程的特定進度計量。當完成每個進度時，期間已付的可收回成本加就特定進度賺取的相關費用確認為收益。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 其他來源收益

##### 租金收入

投資物業經營租約的租金收入以直線法在租賃期內入賬，計入收益。

##### 利息收入

利息收入按應計基準以實際利息法入賬，所採用的比率能將金融工具預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收款準確貼現至金融資產的賬面淨值。

##### 股息收入

股息收入於公司確定有權收取款項時確認。

##### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取對價的權利。倘 貴集團於客戶支付對價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取對價確認合約資產。

##### 合約負債

合約負債指 貴集團因已向客戶收取對價(或對價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付對價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收益。

##### 股份支付

貴公司設立購股權計劃以向對 貴集團業務作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。 貴集團僱員以股份支付方式收取酬金，僱員以提供服務作為權益工具對價(「以權益結算的交易」)。授予僱員的以權益結算的交易之成本參照該等購股權授出日期的公允價值計量。公允價值由外部估值師使用二項式模型釐定。

以權益結算的交易之成本連同權益的相應增加於履約及／或服務條件達成期內確認於僱員福利開支。由各有關期間末直至歸屬日期間就以權益結算的交易確認的累計費用反映歸屬期已屆滿的程度及 貴集團就最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計。期內於損益扣除或計入的金額指該期初及期末所確認的累計開支的變動。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 股份支付(續)

最終並無歸屬之獎勵不會確認開支，涉及按市場或不歸屬條件歸屬的以權益結算的交易除外，而在此情況下，該等獎勵不論市場或不歸屬條件是否達成，仍被視為歸屬，但必須符合所有其他表現及／或服務條件。

倘權益結算獎勵之條款經修訂而獎勵之原有條款已達成，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘任何變更導致股份支付總公允價值增加，或為僱員帶來其他利益，則應按變更日期之計量就該等變更確認開支。

倘以權益結算的獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未就獎勵確認的開支隨即確認，該情況包括任何受貴集團或僱員控制的非歸屬條件未達成的獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於授出當日指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷獎勵及新獎勵視為原有獎勵的變更。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應反映為額外股份攤薄。

#### 其他僱員福利

貴集團中國大陸附屬公司的僱員須參與地方市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應支付時自損益扣除。

貴集團新加坡附屬公司的僱員須參與定額供款計劃。定額供款計劃為一項退休後福利計劃，根據該計劃，實體須向一個單獨的實體作出固定金額的供款，無須承擔任何法定或推定責任支付其他款項。定額供款退休金計劃的供款責任於僱員提供服務期間在損益確認為僱員福利開支。

#### 借款成本

購買、興建或生產未完成資產(即須經過頗長時間方可作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化為該等資產之成本組成部分。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，停止將借款成本予以資本化。特定借款在用於支付未完成資產前用作短暫投資所賺取的投資收入自資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間確認為開支。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 借款成本(續)

倘資金已按正常途徑借入並用於獲取未完成資產，則個別資產按介乎3.48%至6.3%的資本化比率計算支出。

#### 股息

末期股息於股東在股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息於過往財務資料附註披露。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

#### 外幣

貴公司的功能貨幣為美元。 貴集團各實體釐定其本身的功能貨幣，而各實體財務報表所列項目均以該功能貨幣計量。 貴集團實體已入賬的外幣交易初步按交易發生日的現行功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間結束時的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

以歷史成本計量的外幣計價非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以公允價值計量的外幣計價非貨幣項目按確定公允價值之日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公允價值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公允價值收益或虧損於其他全面收入或損益中確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

就終止確認與預付對價相關的非貨幣資產或非貨幣負債，釐定初次確認相關資產、開支或收入所用的匯率時，初次交易日期為 貴集團初次確認預付對價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘有多筆付款或預收款項，則 貴集團必須就每筆付款或預收對價釐定一個交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣是美元以外的貨幣。於有關期間結束時，該等實體的資



## II. 過往財務資料附註(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

產及負債按有關期間結束時的匯率換算為 貴公司呈列貨幣，其損益表按當年之加權平均匯率換算為美元。

所產生之匯兌差額於其他全面收入中確認，並於匯兌波動儲備中累計。出售境外業務時，與具體境外業務有關之其他全面收入相關部分在損益確認。

編製綜合現金流量表時，海外附屬公司的現金流量按現金流產生日之匯率換算為美元。海外附屬公司全年連續發生之現金流量按當年之加權平均匯率換算為美元。

### 3. 重大會計判斷及估計

管理層編製 貴集團過往財務資料時須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額、其隨附披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素會導致須對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用 貴集團會計政策的過程中，管理層除作出涉及估計的判斷外，還作出以下對在過往財務資料中確認的金額最具重大影響的判斷：

#### *經營租賃承擔 — 貴集團為出租人*

貴集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。 貴集團已基於對有關安排條款及條件所作評估，決定保留該等已根據經營租賃出租之物業的所有重大風險及回報。

#### *預扣稅的遞延稅項負債*

根據《中國企業所得稅法》，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派股息，須就有關股息繳納10%的預扣稅。倘中國與該等外國投資者所屬司法權區訂有稅收協定，則預扣稅率或有所調低。各有關期間末，概無就 貴集團於中國內地所成立附屬公司及合資經營企業須繳納預扣稅之未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。並未就中國附屬公司截至2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日之可分派保留利潤分別約4,904,000美元、

## II. 過往財務資料附註(續)

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

#### *預扣稅的遞延稅項負債(續)*

1,747,000美元、3,766,000美元及3,845,000美元計提遞延稅項撥備，概因 貴集團能夠控制撥回暫時差額的時間，而暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

*釐定遞延稅項時，以公允價值計量之投資物業假設可透過銷售或使用收回其價值*

截至2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日，已計提97,882,000美元、123,231,000美元、164,768,000美元及157,769,000美元的遞延稅項負債，以重新評估投資物業。 貴集團決定按假設以公允價值計量之投資物業可透過使用而非銷售收回之基準確認該等遞延稅項負債。詳情載於附註30。

#### *合併結構性實體*

管理層需要對是否控制及合併結構性實體作出重大判斷。決定會影響所使用的會計核算方法及 貴集團的財務及經營表現。

貴集團在評估控制時，需要考慮：(1)投資方對被投資方的控制水平；(2)參與被投資方的相關活動而享有的可變回報；及(3)運用對被投資方的權力所獲回報金額。

貴集團在評估對結構性實體的控制水平時，考慮下列四個方面：

- (1) 設立結構性實體時的參與度；
- (2) 合約安排；
- (3) 僅在特定情況或事項發生時開展的相關活動；及
- (4) 貴集團對被投資方做出的承諾。

貴集團在判斷是否控制結構性實體時，亦需考慮決策是以責任人身份或代理人身份作出。考慮的因素通常包括對結構性實體的決策權範圍、第三方享有的實質性權利、 貴集團的報酬水平、以及因持有結構性實體其他利益而承擔可變回報的風險等。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定因素

涉及未来的主要假設及於有關期間各期末估計不確定因素的其他主要來源(該等因素均擁有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現重大調整的重大風險)於下文載述。

#### *商譽減值*

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。須對已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值要求貴集團對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦要選擇合適折現率計算該等現金流量的現值。截至2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日的商譽賬面值分別為210,480,000美元、226,232,000美元、285,382,000美元及340,243,000美元。詳情載於附註21。

#### *貿易應收款項減值*

2018年1月1日前，貴集團應收款項減值的撥備政策乃根據未收回應收款項可回收性的持續評估及賬齡分析以及管理層的判斷而定。在評估最終變現該等應收款項時需作出大量判斷，包括每名客戶的信譽度及過往收回紀錄。倘貴集團客戶的財務狀況惡化，致使其付款能力下降，我們可能須作出額外撥備。

自2018年1月1日起，貴集團貿易及其他應收款項的減值虧損乃根據貿易及其他應收款項可追收性的評估及賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出大量判斷，包括每名債務人的當前信譽度及過往追收紀錄。如貴集團債務人的財務狀況惡化，致使其付款能力下降，我們可能須作出額外撥備。

對過往違約率、預測經濟狀況和預期信用虧損(「預期信用虧損」)之間相關性的評估為一項重要估計。預期信用虧損金額易受環境及預測經濟狀況變化影響。貴集團的過往信用虧損經驗和對經濟狀況的預測亦未必能代表客戶未來的實際違約。有關貴集團貿易應收款項及合約資產的預期信用虧損資料披露於附註24及25。

#### *投資物業公允價值*

當缺乏同類物業在活躍市場的即期價格時，貴集團會參考各種來源資料，其中包括：

- (1) 活躍市場中不同性質、狀況或地點或受限於不同租約或其他合約之物業的即期價格，並作出調整以反映上述不同；

## II. 過往財務資料附註(續)

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定因素(續)

#### *投資物業公允價值(續)*

- (2) 較不活躍市場中同類物業的近期價格，並作出調整以反映按該等價格進行交易當日以來經濟狀況發生的任何變化；及
- (3) 基於現有租約及其他合約條款和(如可能)外界證據(例如相同地點及條件的同類物業現行市值租金)計算未來現金流量的可靠估計，然後採用反映當時市場對現金流量金額及時間不確定性評估之折現率計算折現現金流量預測。

於2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日，投資物業賬面值分別為942,929,000美元、1,189,203,000美元、1,885,502,000美元及2,656,507,000美元。公允價值計量所用主要假設及敏感度分析等詳情披露於過往財務資料附註20。

#### *金融工具公允價值*

對於缺乏活躍市場的金融工具，貴集團運用估值方法估計其公允價值。估值方法包括參照在市場中具有完全信息且有買賣意願的經濟主體之間進行公平交易時確定的近期交易價格(如有)，參考另一類似金融工具的現時公允價值，或運用現金流量貼現分析及期權定價模型進行估算。估值方法在最大程度上利用市場輸入數據，然而，當市場輸入數據無法獲得時，管理層需對該等不可觀察市場輸入數據作出估計。

#### *遞延稅項資產*

如很可能會有應課稅利潤用於抵銷虧損，則就所有可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務規劃策略作出重大判斷。

#### *非金融資產減值(商譽除外)*

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。無固定使用年期的其他無形資產每年及於出現減值跡象時測試減值。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可回收金額(為公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者)，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產的增量成

## II. 過往財務資料附註(續)

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定因素(續)

#### *非金融資產減值(商譽除外)(續)*

本得出。計量使用價值時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

### 4. 經營分部資料

為方便基金管理，貴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) 貴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) 貴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 貴集團資本合夥人管理資產，從中賺取盈利性及經常性手續費收入。 貴集團的收費包括基本管理費、資產基金管理費、收購費、發展費及租賃費以及達到或超過特定目標內部收益率後的獎勵費。

(c)發展分部透過持續發展、建設及銷售投資物業賺取發展利潤，亦按於 貴集團所管理的基金及投資公司的共同投資份額賺取分成盈利及分成升值收入。

基金管理層分別監察 貴集團經營分部的業績，就資源分配及業績評估作出決策。分部業績基於可呈報分部的利潤／虧損(即計量持續經營的經調整稅前利潤／虧損)評估。持續經營的經調整稅前利潤／虧損與 貴集團持續經營的稅前利潤的計量一致，惟利息收入、融資成本、外匯收益、折舊及攤銷、以權益結算的購股權開支、視為部分出售合資經營企業之收益及總部與企業開支則不計算在內。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2016年12月31日止年度			
	投資	基金管理	發展	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元
分部收益.....	50,273	46,464	—	96,737
— 分部間銷售.....	—	2,212	—	2,212
	50,273	48,676	—	98,949
對賬：				
分部間銷售對銷.....	—	(2,212)	—	(2,212)
持續經營收益.....	50,273	46,464	—	96,737
經營開支.....	(13,833)	(7,291)	(6,548)	(27,672)
投資物業公允價值收益.....	100,799	—	5,760	106,559
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債公允價值 變動.....	2,936	—	23,792	26,728
分佔合資經營企業利潤及虧損.....	9,201	—	27,151	36,352
出售附屬公司之收益.....	—	—	32	32
分部業績.....	149,376	39,173	50,187	238,736
對賬：				
折舊及攤銷.....				(6,059)
外匯收益.....				916
利息收入.....				502
其他未分配收益.....				408
公司及其他未分配開支.....				(26,571)
融資成本.....				(55,992)
以權益結算的購股權開支.....				(75)
衍生金融工具之公允價值虧損.....				(12,133)
持續經營之稅前利潤.....				139,732
其他分部資料：				
折舊及攤銷.....				(6,059)
資本開支*.....				235,662
於合資經營企業的投資.....				198,225

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

	截至2017年12月31日止年度			
	投資	基金管理	發展	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元
分部收益.....	59,021	94,268	—	153,289
— 分部間銷售.....	—	2,064	—	2,064
	59,021	96,332	—	155,353
對賬：				
分部間銷售對銷.....	—	(2,064)	—	(2,064)
持續經營收益.....	59,021	94,268	—	153,289
經營開支.....	(16,683)	(14,897)	(11,793)	(43,373)
投資物業公允價值收益.....	95,179	—	100,039	195,218
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債公允價值 變動.....	24,242	—	8,497	32,739
分佔合資經營企業利潤及虧損.....	10,495	—	26,505	37,000
出售附屬公司之收益.....	—	—	38,311	38,311
股息收入.....	10,679	—	—	10,679
分部業績.....	182,933	79,371	161,559	423,863
對賬：				
折舊及攤銷.....				(8,061)
外匯收益.....				4,431
利息收入.....				2,477
其他未分配收益.....				234
公司及其他未分配開支.....				(46,973)
融資成本.....				(90,903)
以權益結算的購股權開支.....				(11,923)
視為部分出售合資經營企業之收益.....				29
持續經營之稅前利潤.....				273,174
其他分部資料：				
折舊及攤銷.....				(8,061)
資本開支*.....				328,892
於合資經營企業的投資.....				313,081

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

	截至2018年12月31日止年度			
	投資	基金管理	發展	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元
分部收益.....	77,904	135,579	40,665	254,148
— 分部間銷售.....	—	895	—	895
	77,904	136,474	40,665	255,043
對賬：				
分部間銷售對銷.....	—	(895)	—	(895)
持續經營收益.....	77,904	135,579	40,665	254,148
經營開支.....	(22,887)	(25,978)	(57,544)	(106,409)
投資物業公允價值收益.....	109,688	—	62,779	172,467
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債公允價值 變動.....	13,196	—	31,741	44,937
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損.....	30,172	—	35,200	65,372
出售附屬公司之收益.....	—	—	2,662	2,662
股息收入.....	25,519	—	—	25,519
分部業績.....	233,592	109,601	115,503	458,696
對賬：				
折舊及攤銷.....				(10,226)
外匯虧損.....				(869)
利息收入.....				1,530
其他未分配收益.....				7,190
公司及其他未分配開支.....				(57,648)
融資成本.....				(104,929)
以權益結算的購股權開支.....				(23,157)
持續經營之稅前利潤.....				270,587
其他分部資料：				
折舊及攤銷.....				(10,226)
資本開支*.....				646,396
於合資經營企業的投資.....				404,699
於聯營公司的投資.....				9,334



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

	截至2018年6月30日止六個月(未經審核)			
	投資	基金管理	發展	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元
分部收益.....	34,657	59,033	—	93,690
— 分部間銷售.....	—	285	—	285
	34,657	59,318	—	93,975
對賬：				
分部間銷售對銷.....	—	(285)	—	(285)
持續經營收益.....	34,657	59,033	—	93,690
經營開支.....	(8,047)	(11,803)	(4,626)	(24,476)
投資物業公允價值收益.....	37,396	—	8,761	46,157
以公允價值計量且其變動				
計入損益的金融資產及				
負債公允價值變動.....	2,355	—	16,014	18,369
分佔合資經營企業及				
聯營公司利潤及虧損.....	2,742	—	12,059	14,801
股息收入.....	9,771	—	—	9,771
分部業績.....	78,874	47,230	32,208	158,312
對賬：				
折舊及攤銷.....				(4,655)
外匯虧損.....				(41)
利息收入.....				985
其他未分配收益.....				653
公司及其他未分配開支.....				(16,388)
融資成本.....				(45,943)
以權益結算的購股權開支.....				(11,961)
持續經營之稅前利潤.....				80,962
其他分部資料：				
折舊及攤銷.....				(4,655)
資本開支*.....				423,259
於合資經營企業的投資.....				336,077
於聯營公司的投資.....				—

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

	截至2019年6月30日止六個月			
	投資	基金管理	發展	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元
分部收益.....	56,318	61,784	37,661	155,763
— 分部間銷售.....	—	93	—	93
	56,318	61,877	37,661	155,856
對賬：				
分部間銷售對銷.....	—	(93)	—	(93)
持續經營收益.....	56,318	61,784	37,661	155,763
經營開支.....	(13,387)	(12,467)	(51,305)	(77,159)
投資物業公允價值收益.....	26,800	—	76,761	103,561
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產及 負債公允價值變動.....	711	—	22,107	22,818
分佔合資經營企業及 聯營公司利潤及虧損淨額.....	17,034	557	726	18,317
出售附屬公司之收益.....	—	—	16,495	16,495
股息收入.....	11,848	—	—	11,848
分部業績.....	99,324	49,874	102,445	251,643
對賬：				
折舊及攤銷.....				(7,296)
外匯虧損.....				(1,761)
利息收入.....				1,768
其他未分配收益.....				379
公司及其他未分配開支.....				(28,772)
融資成本.....				(83,363)
以權益結算的購股權開支.....				(9,885)
持續經營之稅前利潤.....				122,713
其他分部資料：				
折舊及攤銷.....				(7,296)
資本開支*.....				962,700
於合資經營企業的投資.....				526,085

\* 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)。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 4. 經營分部資料(續)

##### 地區資料

##### (a) 外部客戶收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
中國內地.....	62,026	73,303	89,008	44,835	44,897
新加坡.....	—	10,611	21,701	5,994	8,614
日本.....	24,453	50,441	64,325	24,830	31,740
印度.....	—	—	—	—	1,016
韓國.....	10,258	18,934	37,861	18,031	15,581
澳大利亞.....	—	—	41,253	—	53,915
	<u>96,737</u>	<u>153,289</u>	<u>254,148</u>	<u>93,690</u>	<u>155,763</u>

上述持續經營收益資料乃基於資產所處位置。

##### (b) 非流動資產

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
中國內地.....	1,137,544	1,407,428	1,701,925	1,640,662
新加坡.....	88	45,539	104,382	138,778
日本.....	238,359	256,940	645,027	868,027
韓國.....	57,073	114,341	180,798	206,203
印度.....	—	—	—	10,379
澳大利亞.....	—	—	96,790	829,860
	<u>1,433,064</u>	<u>1,824,248</u>	<u>2,728,922</u>	<u>3,693,909</u>

上述持續經營的非流動資產資料乃基於資產所處位置，且不包括金融工具及遞延稅項資產。

##### 主要客戶資料

由於有關期間自單一客戶的銷售收益概無達到 貴集團收益的10%或以上，因此並無根據《國際財務報告準則》第8號經營分部呈列主要客戶資料。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

5. 收益、其他收入及收益

(a) 收益

收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2018年 千美元 (未經審核)	2019年 千美元
租金收入.....	50,273	57,844	74,311	32,678	54,954
管理費收入.....	46,464	94,268	135,579	59,033	61,784
建設收入.....	—	—	40,665	—	37,661
太陽能收入.....	—	1,177	3,593	1,979	1,364
總計.....	<u>96,737</u>	<u>153,289</u>	<u>254,148</u>	<u>93,690</u>	<u>155,763</u>

確認收入時間

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2018年 千美元 (未經審核)	2019年 千美元
租金收入.....	50,273	57,844	74,311	32,678	54,954
在特定時間點確認 管理費收入.....	11,151	15,811	45,273	29,865	16,528
在一段時間內確認 管理費收入.....	35,313	78,457	90,306	29,168	45,256
建設收入.....	—	—	40,665	—	37,661
太陽能收入.....	—	1,177	3,593	1,979	1,364
	<u>96,737</u>	<u>153,289</u>	<u>254,148</u>	<u>93,690</u>	<u>155,763</u>

履約責任

貴集團的履約責任資料概述如下：

建築服務

履約責任於服務提供的一段時間內完成，通常於發票日期起計30日內到期付款。由於貴集團須於合約規定的時間內提供客戶滿意的服務質素，方可收取最後一期付款，故客戶通常會保留若干百分比的款項，直至保存期結束為止。

管理服務

履約責任於服務提供的一段時間內完成，並通常須於提供服務前支付短期預付款。管理服務合約為期一年或以下，或基於服務時間收費。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

5. 收益、其他收入及收益(續)

(a) 收益(續)

太陽能銷售

履約責任於工業產品交付時完成，通常於交付起計30至90日內到期付款，惟新客戶一般須預先付款。根據部分合約，客戶有權退回並按量收取回扣，因此產生受限制的浮動對價。

於2019年6月30日及2018年12月31日，分配至餘下履約責任(完全或部分未履行)的交易價格如下：

	2018年12月31日	2019年6月30日
	千美元	千美元
一年內.....	46,460	72,005
超過一年.....	2,100	30,208
	48,560	102,213

上文所披露一般須於一年內完成的建築服務相關餘下履約責任金額不包括受限制的浮動對價，亦不包括有關管理服務的獎勵費，而於2018年及2019年確認獎勵費收入時，管理層已自行判斷設定限額。

於2016年及2017年12月31日，並無交易價格分配至餘下履約責任(完全或部分未履行)。

(b) 其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
已竣工投資物業公允價值收益...	100,799	95,179	109,688	37,396	26,800
在建投資物業公允價值收益.....	5,760	100,039	62,779	8,761	76,761
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產及負債				(未經審核)	
公允價值變動.....	26,728	32,739	44,937	18,369	22,818
出售附屬公司之收益.....	32	38,311	2,662	—	16,495
重新計量聯營公司投資的 公允價值收益.....	—	—	—	—	8,556
利息收入.....	502	2,477	1,530	985	1,768
股息收入.....	—	10,679	25,519	9,771	11,848
匯兌收益.....	916	4,431	—	—	—
視作部分出售合資經營企業 的收益.....	—	29	—	—	—
其他.....	408	234	7,190	383	379
	135,145	284,118	254,305	75,665	165,425

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 6. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤經扣除／(計入)以下各項：

##### (a) 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2018年 千美元 (未經審核)	2019年 千美元
工資及薪資(包括董事及 行政總裁薪酬).....	25,333	37,512	52,412	17,457	31,353
以權益結算的購股權開支(附註43)...	75	11,923	23,157	11,961	9,885
退休金供款.....	847	1,843	3,890	2,019	2,531
	<u>26,255</u>	<u>51,278</u>	<u>79,459</u>	<u>31,437</u>	<u>43,769</u>

##### (b) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2018年 千美元 (未經審核)	2019年 千美元
其他稅項開支.....	4,114	6,137	8,884	3,576	4,608
專業服務費.....	11,381	21,660	21,584	8,462	19,910
核數師薪酬.....	582	479	858	141	442
匯兌虧損.....	—	—	869	41	1,761
招待費.....	1,026	1,507	2,052	755	1,017
物業、廠房及設備折舊.....	648	1,242	1,812	824	2,063
其他無形資產攤銷.....	3,799	4,204	5,089	2,168	3,034
使用權資產折舊.....	1,612	2,615	3,325	1,663	2,199
投資物業公允價值收益.....	(106,559)	(195,218)	(172,467)	(46,157)	(103,561)
建築成本*.....	—	—	39,645	—	36,978
出售物業、廠房及設備項目虧損.....	74	81	9,697	148	316
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

\* 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與截至2018年及2019年6月30日止六個月的建築成本計入綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。

#### 7. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2018年 千美元 (未經審核)	2019年 千美元
銀行貸款利息開支.....	24,491	35,666	39,603	12,926	34,843
其他借款利息開支.....	37,707	18,339	21,718	10,334	12,231
債券利息開支.....	—	—	—	—	11,102
租賃負債利息開支.....	97	291	428	192	701
可贖回可轉換優先股利息(附註(i))...	—	41,327	45,610	23,318	26,101
	<u>62,295</u>	<u>95,623</u>	<u>107,359</u>	<u>46,770</u>	<u>84,978</u>
減：資本化利息.....	(6,303)	(4,720)	(2,430)	(827)	(1,615)
	<u>55,992</u>	<u>90,903</u>	<u>104,929</u>	<u>45,943</u>	<u>83,363</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 7. 融資成本(續)

附註：

- (i) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與截至2018年及2019年6月30日止六個月，可贖回可轉換優先股利息包括可贖回可轉換優先股股息，分別為零、12,960,000美元、12,960,000美元、6,480,000美元及6,480,000美元，C類優先股權益因素的相關成本分別為零、28,367,000美元、32,650,000美元、16,838,000美元及19,621,000美元。

#### 8. 董事及行政總裁薪酬

於有關期間董事及行政總裁薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
諮詢費(附註(i)).....	3,481	3,495	3,846	1,923	1,931
薪金、津貼及實物福利.....	986	758	765	367	364
以權益結算的購股權開支 (附註(ii)).....	—	10,038	7,599	2,617	2,633
退休金供款.....	41	38	38	18	10
	<u>4,508</u>	<u>14,329</u>	<u>12,248</u>	<u>4,925</u>	<u>4,938</u>

附註：

- (i) 指 貴集團向Redwood Consulting (Cayman) Limited (「紅木諮詢」)及執行董事的其他關聯實體支付的諮詢費。
- (ii) 該等以權益結算的購股權授予紅木諮詢及沈晉初的關聯實體。

於有關期間，若干董事因向 貴集團提供服務而根據 貴公司購股權計劃獲授購股權，有關詳情載於過往財務資料附註44。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐定，已於歸屬期內在損益確認，計入過往財務資料的金額包括在以上董事及行政總裁薪酬的披露資料內。

##### (a) 獨立非執行董事

於有關期間任何時間， 貴公司並無任何獨立非執行董事。截至本報告日期， 貴公司已委任Brett Harold Krause先生、Robin Tom Holdsworth先生、胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honorable Sir Hugo George William Swire), KCMG, MP、Simon James McDonald先生及劉京生女士為 貴公司獨立非執行董事。

貴公司於有關期間並無任何應付獨立非執行董事的酬金。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	截至2016年12月31日止年度			
	諮詢費 千美元	薪金、津貼 及實物福利 千美元	退休金供款 千美元	總計 千美元
執行董事：				
沈晉初.....	—	145	16	161
Stuart Gibson.....	—	342	—	342
Charles Alexander Portes.....	—	342	9	351
孫冬平.....	—	157	16	173
	—	986	41	1,027
執行董事的關聯實體：				
沈晉初的關聯實體.....	934	—	—	934
孫冬平的關聯實體.....	934	—	—	934
紅木諮詢.....	1,613	—	—	1,613
	3,481	—	—	3,481
非執行董事：				
Jeffrey David Perlman.....	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon.....	—	—	—	—
Sachin Doshi.....	—	—	—	—
Dominic James Doran (附註(i)).....	—	—	—	—
Thomas Patrick Heneghan.....	—	—	—	—
Chen Hongpei (附註(i)).....	—	—	—	—
Yijun Xu (附註(i)).....	—	—	—	—
Juan Liu (附註(i)).....	—	—	—	—
	3,481	986	41	4,508

附註：

(i) Dominic James Doran於2016年1月19日辭職。Thomas Patrick Heneghan於2016年1月20日獲委任，後於2016年12月30日辭職。Chen Hongpei於2016年1月19日獲委任。Yijun Xu於2016年12月30日獲委任；Juan Liu於2016年12月30日獲委任。

	截至2017年12月31日止年度				
	諮詢費 千美元	薪金、津貼 及實物福利 千美元	以權益結算 的購股權開支 千美元	退休金供款 千美元	總計 千美元
執行董事：					
沈晉初.....	—	71	—	19	90
Stuart Gibson.....	—	320	—	—	320
Charles Alexander Portes.....	—	320	—	9	329
孫冬平(附註(i)).....	—	47	—	10	57
	—	758	—	38	796
執行董事的關聯實體：					
沈晉初的關聯實體.....	934	—	1,882	—	2,816
孫冬平的關聯實體.....	623	—	—	—	623
紅木諮詢.....	1,938	—	8,156	—	10,094
	3,495	—	10,038	—	13,533
非執行董事：					
Jeffrey David Perlman.....	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon.....	—	—	—	—	—
Sachin Doshi (附註(ii)).....	—	—	—	—	—
Chen Hongpei.....	—	—	—	—	—
Yijun Xu.....	—	—	—	—	—
Juan Liu (附註(ii)).....	—	—	—	—	—
Willem Albertus Hazeleger (附註(ii)).....	—	—	—	—	—
Ho Jeong Lee (附註(ii)).....	—	—	—	—	—
	3,495	758	10,038	38	14,329



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

附註：

- (i) 孫冬平先生於2017年8月18日辭職。
- (ii) Sachin Doshi於2017年7月21日辭職。Juan Liu於2017年1月10日辭職。Ho Jeong Lee於2017年8月3日獲委任；Willem Albertus Hazeleger於2017年7月21日獲委任。

	截至2018年12月31日止年度				
	諮詢費	薪金、津貼 及實物福利	以權益結算 的購股權開支	退休金供款	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
執行董事：					
沈晉初.....	—	125	—	27	152
Stuart Gibson.....	—	320	—	—	320
Charles Alexander Portes.....	—	320	—	11	331
	—	765	—	38	803
執行董事的關聯實體：					
沈晉初的關聯實體.....	1,426	—	1,425	—	2,851
紅木諮詢.....	2,420	—	6,174	—	8,594
	3,846	—	7,599	—	11,445
非執行董事：					
Jeffrey David Perlman.....	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon.....	—	—	—	—	—
王振輝(附註(i)).....	—	—	—	—	—
Ho Jeong Lee.....	—	—	—	—	—
Willem Albertus Hazeleger.....	—	—	—	—	—
Chen Hongpei.....	—	—	—	—	—
Yijun Xu.....	—	—	—	—	—
Graeme Torre(附註(i)).....	—	—	—	—	—
	3,846	765	7,599	38	12,248

附註：

- (i) 王振輝於2018年5月10日獲委任；Graeme Torre於2018年7月11日獲委任。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	截至2018年6月30日止六個月(未經審核)				總計 千美元
	諮詢費 千美元	薪金、津貼 及實物福利 千美元	以權益結算 的購股權開支 千美元	退休金供款 千美元	
執行董事：					
沈晉初.....	—	47	—	13	60
Stuart Gibson.....	—	160	—	—	160
Charles Alexander Portes.....	—	160	—	5	165
	—	367	—	18	385
執行董事的關聯實體：					
沈晉初的關聯實體.....	713	—	491	—	1,204
紅木諮詢.....	1,210	—	2,126	—	3,336
	1,923	—	2,617	—	4,540
非執行董事：					
Jeffrey David Perlman.....	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon.....	—	—	—	—	—
王振輝(附註(i)).....	—	—	—	—	—
Ho Jeong Lee.....	—	—	—	—	—
Willem Albertus Hazeleger.....	—	—	—	—	—
Chen Hongpei.....	—	—	—	—	—
Yijun Xu.....	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	1,923	367	2,617	18	4,925

附註：

(i) 王振輝於2018年5月10日獲委任。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	截至2019年6月30日止六個月				
	諮詢費	薪金、津貼 及實物福利	以權益結算 的購股權開支	退休金供款	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
執行董事：					
沈晉初.....	—	44	—	5	49
Stuart Gibson.....	—	160	—	—	160
Charles Alexander Portes.....	—	160	—	5	165
	—	364	—	10	374
執行董事的關聯實體：					
沈晉初的關聯實體.....	721	—	494	—	1,215
紅木諮詢.....	1,210	—	2,139	—	3,349
	1,931	—	2,633	—	4,564
非執行董事：					
Jeffrey David Perlman.....	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon.....	—	—	—	—	—
王振輝.....	—	—	—	—	—
Ho Jeong Lee.....	—	—	—	—	—
Willem Albertus Hazeleger.....	—	—	—	—	—
Chen Hongpei.....	—	—	—	—	—
Yijun Xu.....	—	—	—	—	—
Graeme Torre.....	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	1,931	364	2,633	10	4,938

年內並無任何關於董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

董事薪酬詳情載於附註8。於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，除貴公司董事或行政總裁外的其餘一名、兩名及兩名最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
薪金、津貼及實物福利.....	852	1,501	1,601	589	842
以權益結算的購股權開支.....	—	—	1,656	452	324
退休金供款.....	14	13	13	5	—
	866	1,514	3,270	1,046	1,166

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 9. 五名最高薪酬僱員(續)

薪酬介於以下範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
				(未經審核)	
2,500,001港元至3,000,000港元...	—	—	—	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元...	—	—	—	—	2
5,500,001港元至6,000,000港元...	—	2	—	1	—
6,500,001港元至7,000,000港元...	1	—	—	—	—
9,500,001港元至10,000,000港元...	—	—	1	—	—
15,500,001港元至16,000,000港元..	—	—	1	—	—
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

於有關期間，非董事及非行政總裁最高薪酬僱員因向 貴集團提供服務而獲授購股權，詳情披露於過往財務資料附註44。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐定，已於歸屬期內在損益確認，計入過往財務資料的金額包括在以上非董事及非行政總裁最高薪酬僱員薪酬的披露資料內。

#### 10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
即期稅項.....	643	20,131	13,871	6,173	17,577
遞延稅項(附註30).....	34,245	52,209	43,838	11,098	21,059
	<u>34,888</u>	<u>72,340</u>	<u>57,709</u>	<u>17,271</u>	<u>38,636</u>

貴公司於開曼群島根據開曼群島《公司法》註冊成立為獲豁免有限公司並獲豁免支付開曼群島所得稅。

於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等附屬公司於英屬維爾京群島並無營業地點(除僅有註冊辦事處外)，亦無從事任何業務。

貴集團就有關期間及截至2018年6月30日止六個月於香港的應課稅利潤按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

於新加坡註冊成立的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月按17%的稅率繳納新加坡所得稅，包括於新加坡境外獲得並於新加坡境內收取的利潤。

於韓國註冊成立的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月按24%的稅率繳納韓國所得稅。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 10. 所得稅開支(續)

於日本註冊成立的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月按30.86%的稅率繳納日本所得稅。

於澳大利亞註冊成立的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月按30%的稅率繳納澳大利亞所得稅。

於印度註冊成立的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月按30%的稅率繳納印度所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地的國內外投資企業所得稅稅率於有關期間及截至2018年6月30日止六個月統一為25%。

貴集團及其附屬公司以所在地區適用稅率計算之稅前利潤適用稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
稅前利潤.....	139,732	273,174	270,587	80,962	122,713
按法定稅率計稅.....	35,108	72,917	62,058	17,556	23,865
合資經營企業應佔利潤.....	(1,571)	(1,640)	(7,641)	(1,046)	(2,190)
無須繳稅收入.....	—	(267)	—	—	—
不可扣稅開支.....	1,351	1,528	3,292	761	1,358
未確認可抵扣暫時性差異.....	—	(198)	—	—	134
預扣稅的影響.....	—	—	—	—	15,469
稅項支出.....	34,888	72,340	57,709	17,271	38,636

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，合資經營企業應佔稅項分別為1,571,000美元、1,640,000美元、7,641,000美元及2,190,000美元，計入綜合損益及其他全面收入表「分佔合資經營企業利潤及虧損」內。

#### 11. 股息

自註冊成立日期以來，貴公司並無向普通股東支付或宣派任何股息。

#### 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年度／期間利潤和各有關期間及截至2018年6月30日止六個月已發行普通股的加權平均數計算。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股攤薄盈利金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年度／期間利潤計算，於適用時調整以反映優先股的利息(見下文)。計算所使用的普通股加權平均數為有關期間及截至2018年6月30日止六個月已發行的普通股數目(與計算每股基本盈利者相同)及於視作行使或轉換所有潛在攤薄普通股為普通股時假設已按零對價發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
盈利：					
用於計算每股基本盈利之母公司					
普通權益持有人應佔利潤.....	88,267	186,265	203,042	61,793	75,950

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千股	千股	千股	千股	千股
股份數目：					
用於計算每股基本盈利之年度／期間					
已發行普通股加權平均數.....	1,947,958	2,081,185	2,566,494	2,455,805	2,688,920
攤薄影響 — 普通股加權平均數.....					
衍生金融工具 .....	54,685	54,685	2,847	2,847	—
購股權.....	—	17,825	73,954	72,609	66,297
	2,002,643	2,153,695	2,643,295	2,531,261	2,755,217

\* 由於計及可贖回可轉換優先股時每股攤薄盈利金額會有所增加，因此可贖回可轉換優先股對有關期間及截至2018年6月30日止六個月的每股基本盈利有反攤薄影響，因而在計算每股攤薄盈利時忽略可贖回可轉換優先股。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

13. 物業、廠房及設備

貴集團

	汽車 千美元	租賃改良 千美元	其他 千美元	總計 千美元
<b>於2016年12月31日</b>				
於2015年12月31日及2016年1月1日：				
成本	317	581	686	1,584
累計折舊	(37)	(171)	(272)	(480)
賬面淨值	280	410	414	1,104
於2016年1月1日，				
已扣除累計折舊	280	410	414	1,104
添置	—	643	918	1,561
收購附屬公司(附註35)	—	332	116	448
出售	—	—	(74)	(74)
年內折舊撥備	(68)	(387)	(193)	(648)
匯兌調整	(15)	(22)	92	55
於2016年12月31日，				
已扣除累計折舊	197	976	1,273	2,446
於2016年12月31日：				
成本	298	1,429	1,931	3,658
累計折舊	(101)	(453)	(658)	(1,212)
賬面淨值	197	976	1,273	2,446

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	其他 千美元	在建工程 千美元	總計 千美元
<b>於2017年12月31日</b>						
於2016年12月31日及 2017年1月1日：						
成本	298	—	1,429	1,931	—	3,658
累計折舊	(101)	—	(453)	(658)	—	(1,212)
賬面淨值	197	—	976	1,273	—	2,446
於2017年1月1日，						
已扣除累計折舊	197	—	976	1,273	—	2,446
添置	—	6,736	8	795	8,418	15,957
收購附屬公司(附註35)	—	—	59	120	—	179
出售	(79)	—	—	(2)	—	(81)
出售附屬公司(附註37)	—	—	—	(3)	—	(3)
年內折舊撥備	(54)	(341)	(346)	(501)	—	(1,242)
匯兌調整	8	—	11	85	—	104
於2017年12月31日，						
已扣除累計折舊	72	6,395	708	1,767	8,418	17,360
於2017年12月31日：						
成本	235	6,736	1,585	2,992	8,418	19,966
累計折舊	(163)	(341)	(877)	(1,225)	—	(2,606)
賬面淨值	72	6,395	708	1,767	8,418	17,360

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

13. 物業、廠房及設備(續)

貴集團(續)

	汽車	機器	租賃改良	其他	在建工程	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2018年12月31日						
於2017年12月31日及						
2018年1月1日：						
成本.....	235	6,736	1,585	2,992	8,418	19,966
累計折舊.....	(163)	(341)	(877)	(1,225)	—	(2,606)
賬面淨值.....	72	6,395	708	1,767	8,418	17,360
於2018年1月1日，						
已扣除累計折舊.....	72	6,395	708	1,767	8,418	17,360
添置.....	29	—	293	628	12,279	13,229
收購附屬公司(附註35).....	268	—	1,446	367	—	2,081
出售.....	(13)	(9,632)	—	(52)	—	(9,697)
年內折舊撥備.....	(57)	(948)	(293)	(514)	—	(1,812)
轉撥自在建工程.....	—	20,697	—	—	(20,697)	—
匯兌調整.....	(14)	—	(71)	(15)	—	(100)
於2018年12月31日，						
已扣除累計折舊.....	285	16,512	2,083	2,181	—	21,061
於2018年12月31日：						
成本.....	670	17,802	3,376	5,189	—	27,037
累計折舊.....	(385)	(1,290)	(1,293)	(3,008)	—	(5,976)
賬面淨值.....	285	16,512	2,083	2,181	—	21,061



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

13. 物業、廠房及設備(續)

貴集團(續)

	汽車	機器	租賃改良	其他	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>於2019年6月30日</b>					
於2018年12月31日及2019年1月1日：					
成本.....	670	17,802	3,376	5,189	27,037
累計折舊.....	(385)	(1,290)	(1,293)	(3,008)	(5,976)
賬面淨值.....	<u>285</u>	<u>16,512</u>	<u>2,083</u>	<u>2,181</u>	<u>21,061</u>
於2019年1月1日，已扣除累計折舊.....	285	16,512	2,083	2,181	21,061
添置.....	—	3,956	314	1,170	5,440
收購附屬公司(附註35).....	—	—	166	60	226
出售.....	—	(238)	(48)	(30)	(316)
出售附屬公司(附註37).....	—	—	—	(2)	(2)
期內折舊撥備.....	(42)	(544)	(1,068)	(409)	(2,063)
匯兌調整.....	(3)	—	(14)	(15)	(32)
於2019年6月30日，已扣除累計折舊.....	<u>240</u>	<u>19,686</u>	<u>1,433</u>	<u>2,955</u>	<u>24,314</u>
於2019年6月30日：					
成本.....	663	21,520	4,118	6,800	33,101
累計折舊.....	(423)	(1,834)	(2,685)	(3,845)	(8,787)
賬面淨值.....	<u>240</u>	<u>19,686</u>	<u>1,433</u>	<u>2,955</u>	<u>24,314</u>

按附註27所述，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團若干賬面值分別為零、6,395,000美元、16,512,000美元及19,686,000美元的物業、廠房及設備已抵押以擔保貴集團獲授的銀行貸款及其他借款。

貴公司

	其他
	千美元
<b>於2018年12月31日</b>	
於2018年1月1日，已扣除累計折舊.....	—
添置.....	364
期內折舊撥備.....	(6)
於2018年12月31日，已扣除累計折舊.....	<u>358</u>
2018年12月31日：	
成本.....	364
累計折舊.....	(6)
賬面淨值.....	<u>358</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

13. 物業、廠房及設備(續)

貴集團(續)

	其他 千美元
<b>於2019年6月30日</b>	
於2019年1月1日：	
成本 .....	364
累計折舊 .....	(6)
賬面淨值 .....	358
於2019年1月1日，已扣除累計折舊 .....	358
添置 .....	65
期內折舊撥備 .....	(62)
於2019年6月30日，已扣除累計折舊 .....	<u>361</u>
2019年6月30日：	
成本 .....	429
累計折舊 .....	(68)
賬面淨值 .....	<u>361</u>

14. 使用權資產

	辦公室 物業 千美元
<b>於2016年12月31日</b>	
於2016年1月1日：	
成本 .....	2,067
累計折舊 .....	(908)
賬面淨值 .....	<u>1,159</u>
於2016年1月1日，已扣除累計折舊 .....	1,159
添置 .....	4,660
年內折舊撥備 .....	(1,612)
匯兌調整 .....	(43)
於2016年12月31日，已扣除累計折舊 .....	<u>4,164</u>
2016年12月31日：	
成本 .....	6,652
累計折舊 .....	(2,488)
賬面淨值 .....	<u>4,164</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

14. 使用權資產(續)

	辦公室物業 千美元	設備 千美元	總計 千美元
<b>於2017年12月31日</b>			
於2016年12月31日及2017年1月1日：			
成本	6,652	—	6,652
累計折舊	(2,488)	—	(2,488)
賬面淨值	4,164	—	4,164
於2017年1月1日，已扣除累計折舊			
添置	2,712	850	3,562
收購附屬公司(附註35)	2,010	—	2,010
年內折舊撥備	(2,581)	(34)	(2,615)
匯兌調整	347	14	361
於2017年12月31日，已扣除累計折舊	6,652	830	7,482
2017年12月31日：			
成本	9,776	865	10,641
累計折舊	(3,124)	(35)	(3,159)
賬面淨值	6,652	830	7,482
<b>於2018年12月31日</b>			
於2017年12月31日及2018年1月1日：			
成本	9,776	865	10,641
累計折舊	(3,124)	(35)	(3,159)
賬面淨值	6,652	830	7,482
於2018年1月1日，已扣除累計折舊			
添置	1,357	2,202	3,559
收購附屬公司(附註35)	1,553	—	1,553
年內折舊撥備	(3,199)	(126)	(3,325)
匯兌調整	(202)	23	(179)
於2018年12月31日，已扣除累計折舊	6,161	2,929	9,090
2018年12月31日：			
成本	12,406	3,091	15,497
累計折舊	(6,245)	(162)	(6,407)
賬面淨值	6,161	2,929	9,090

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

14. 使用權資產(續)

	辦公室物業 千美元	設備 千美元	總計 千美元
<b>於2019年6月30日</b>			
於2018年12月31日及2019年1月1日：			
成本.....	12,406	3,091	15,497
累計折舊.....	(6,245)	(162)	(6,407)
賬面淨值.....	6,161	2,929	9,090
於2019年1月1日，已扣除累計折舊.....			
添置.....	6,161	2,929	9,090
收購附屬公司(附註35).....	3,746	—	3,746
期內折舊撥備.....	2,379	—	2,379
匯兌調整.....	(2,122)	(77)	(2,199)
於2019年6月30日，已扣除累計折舊.....	(48)	69	21
於2019年6月30日，已扣除累計折舊.....	10,116	2,921	13,037
2019年6月30日：			
成本.....	17,259	3,166	20,425
累計折舊.....	(7,143)	(245)	(7,388)
賬面淨值.....	10,116	2,921	13,037

15. 於合資經營企業的投資

貴集團

	12月31日			6月30日
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2019年 千美元
分估資產淨值.....	198,223	283,855	404,697	526,083
所持合資經營企業保留權利的 商譽.....	2	2	2	2
應收合資經營企業款項.....	—	29,224	—	—
	198,225	313,081	404,699	526,085

應收合資經營企業款項為無抵押、免息及須於要求時償還。董事認為，該等應收款項的償還既未計劃亦不大可能於可見將來發生，因而視為 貴集團於合資經營企業淨投資的一部分。

貴集團的重要合資經營企業詳情如下：

名稱	註冊股本	註冊與 營業地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	利潤分享	
E-Shang Star Cayman Limited ([E-shang Star]).....	4,968,538 美元	開曼群島	25.62%	33.33%	25.62%	投資控股
Sunwood Star Pte. Ltd. ([Sunwood Star]).....	654,557,110 美元	新加坡	20.00%	33.33%	20.00%	投資控股

附註：

須就E-Shang Star及Sunwood Star分別與兩名合資經營企業投資者達成一致協議。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

15. 於合資經營企業的投資(續)

貴集團(續)

下表列示根據會計政策的差異調整並與過往財務資料賬面值進行對賬的E-Shang Star簡要財務資料：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
現金及銀行結餘 .....	144,777	193,332	124,443	147,845
其他流動資產 .....	25,250	116,565	38,637	38,954
流動資產 .....	170,027	309,897	163,080	186,799
非流動資產 .....	663,747	1,011,081	1,273,423	1,403,732
金融負債，不包括貿易及				
其他應付款項 .....	(10,891)	(19,405)	(3,369)	(51,741)
其他流動負債 .....	(60,317)	(253,088)	(111,811)	(64,958)
流動負債 .....	(71,208)	(272,493)	(115,180)	(116,699)
非流動金融負債，不包括貿易及				
其他應付款項 .....	(190,700)	(257,175)	(304,694)	(348,264)
其他非流動負債 .....	(93,139)	(114,815)	(157,230)	(200,455)
非流動負債 .....	(283,839)	(371,990)	(461,924)	(548,719)
資產淨值 .....	478,727	676,495	859,399	925,113
貴集團所有權比例 .....	30.00%	25.62%	25.62%	25.62%
投資賬面值 .....	143,618	173,318	220,178	237,014
收益 .....	24,132	25,205	51,462	33,107
利息收入 .....	850	434	1,649	195
折舊及攤銷 .....	(2)	(2)	(15)	(25)
利息開支 .....	(7,802)	(9,833)	(17,601)	(10,599)
稅項 .....	(37,271)	(32,098)	(33,418)	(10,470)
利潤 .....	90,564	91,393	89,071	25,356
年內／期內全面收入總額 .....	81,868	100,271	44,014	7,225

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

15. 於合資經營企業的投資(續)

貴集團(續)

下表列示根據會計政策的差異調整並與過往財務資料賬面值進行對賬的Sunwood Star簡要財務資料：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
現金及銀行結餘 .....	22,256	35,780	12,963	15,296
其他流動資產 .....	5,184	48,138	95,067	144,323
流動資產 .....	27,440	83,918	108,030	159,619
非流動資產 .....	306,216	729,557	1,225,541	1,307,617
金融負債，不包括				
貿易及其他應付款項 .....	(45)	(188)	(684)	(759)
其他流動負債 .....	(14,945)	(47,143)	(20,164)	(14,234)
流動負債 .....	(14,990)	(47,331)	(20,848)	(14,993)
非流動金融負債，不包括				
貿易及其他應付款項 .....	(45,641)	(211,697)	(335,506)	(350,095)
其他非流動負債 .....	—	(1,762)	(93,100)	(89,874)
非流動負債 .....	(45,641)	(213,459)	(428,606)	(439,969)
資產淨值 .....	273,025	552,685	884,117	1,012,274
貴集團所有權比例 .....	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
投資賬面值 .....	54,605	110,537	176,823	202,454
收益 .....	—	—	—	—
利息收入 .....	14	27	(1)	38
利息開支 .....	(58)	(1,145)	(6,086)	(5,870)
稅項 .....	(1,080)	(2,796)	(46,157)	(1,789)
利潤 .....	45,915	50,042	225,629	52,931
年內／期內全面收入總額 .....	43,513	57,531	204,205	45,327

下表列示個別而言並非重要的 貴集團合資經營企業的總計財務資料：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
貴集團於合資經營企業投資的 總賬面值 .....	—	—	7,696	86,615

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

16. 於聯營公司的投資

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
分佔資產淨值 .....	—	—	6,941	—
收購之商譽.....	—	—	2,393	—
	—	—	9,334	—

貴集團聯營公司的資料如下：

名稱	所持有 已發行股份	註冊 成立／登記 及營業地點	貴集團應佔 實際權益 百分比	主要業務
Sabana Investment Partners Pte. Ltd.....	普通股	新加坡	42.8	投資控股

附註：

- (i) 2019年6月28日，貴集團透過其全資附屬公司Infinitysub Pte. Ltd.完成向Vibrant Group Limited (Vibrant) 收購Sabana Investment Partners Pte. Ltd. (「SIP」)的51%權益。貴集團此前擁有SIP的42.8%權益。收購後，貴集團將所持SIP的93.8%權益入賬列為於附屬公司的投資(附註35)。

17. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
非上市股權，以公允價值計量 <sup>(i)</sup> .....	140,577	292,982	335,771	504,903
上市股權投資，按市值計量 <sup>(ii)</sup> .....	—	69,091	—	—
	140,577	362,073	335,771	504,903

附註：

- (i) 該等投資的公允價值乃根據貴集團應佔投資基金及聯營公司資產淨值的比例估計。

根據《國際會計準則》第28號於聯營公司之投資內的豁免，倘貴集團作為投資基金管理人，則不使用權益法將其於聯營公司及合資經營企業的投資入賬。取而代之，貴集團已選擇根據《國際會計準則》第39號或《國際財務報告準則》第9號以公允價值計量且其變動計入損益的方式計量其於聯營公司及合資經營企業的投資。該豁免與以公允價值計量較採用權益法可為財務報表使用者提供更有用的資料有關。此乃對使用權益法計量所持聯營公司權益的規定的豁免，而非《國際會計準則》第28號範圍內聯營公司及合資經營企業會計處理的例外情況。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 17. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

貴集團於聯營公司及合資經營企業的投資概要如下：

聯營公司及合資經營企業名稱	主要業務	註冊 成立地點	實際擁有權益			
			12月31日			6月30日
			2016年 %	2017年 %	2018年 %	2019年 %
Redwood Fujiidera Pte. Ltd. . . . .	投資控股	日本	33.18	33.18	33.18	33.18
RW Yatomi Pte. Ltd. . . . .	投資控股	日本	20.00	不適用	不適用	不適用
RW Higashi Pte. Ltd. . . . .	投資控股	日本	20.00	35.00	不適用	不適用
RW Midori-Ku Pte. Ltd. . . . .	投資控股	日本	不適用	40.00	40.00	40.00
RW Noda Pte. Ltd. . . . .	投資控股	新加坡	不適用	不適用	40.00	40.00
RW Chigasaki Pte. Ltd. . . . .	投資控股	新加坡	不適用	不適用	20.10	20.10
Redwood Kawasaki Pte. Ltd. . . . .	投資控股	新加坡	不適用	不適用	20.10	20.10
RW Moriya Pte. Ltd. . . . .	投資控股	新加坡	不適用	不適用	20.10	20.10
ESR Japan Core Fund Limited Partnership . . . . .	投資控股	新加坡	不適用	不適用	29.10	29.10
ESR India Logistics Fund Pte, Ltd <sup>(iii)</sup> . . . . .	投資控股	新加坡	不適用	不適用	100	100
江蘇益天倉儲服務有限公司..	倉儲業務	中國大陸	不適用	16.25	16.25	16.25
太倉明嶄倉儲有限公司 . . . . .	倉儲業務	中國大陸	不適用	16.25	16.25	16.25
上海奉元物流有限公司. . . . .	倉儲業務	中國大陸	不適用	16.25	16.25	16.25

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日公允價值分別為22,378,000美元、零、零及零的以公允價值計量的非上市股權已抵押，以擔保 貴集團獲授的銀行貸款及其他借款。

(ii) 上市股權投資指 貴集團於公開上市公司的投資，該等投資於活躍市場報價。

上市股權投資的公允價值基於活躍市場截至2017年12月31日的報價計算。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日公允價值分別為零、67,920,000美元、零及零的按市值計量的上市股權投資已抵押，以擔保 貴集團獲授的銀行貸款及其他借貸(附註27)。

(iii) 我們正向合資夥伴發行我們印度基金50%的股份。

#### 18. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

##### 貴集團

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
上市股權投資，以市值計量 . . . . .	—	—	484,239	468,958

以公允價值計量的上市股權投資指 貴集團於公開上市公司的投資，該等投資於活躍市場報價。



## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 18. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(續)

##### 貴集團(續)

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，貴集團在其他全面收入所確認上市股權投資的收益分別為零、零、8,544,000美元及31,632,000美元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與截至2019年6月30日止六個月，於其他全面收入確認的與貴集團上市股權投資有關的股息收入分別為零、零、21,390,000美元及10,472,000美元。

上市股權投資指貴集團於公開上市公司的投資，該等投資於活躍市場報價。上市股權投資包括：

上市股權投資 (以公允價值計量)	證券交易所	持有權益				公允價值
		12月31日		6月30日		6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
						千美元
投資A.....	澳洲證券交易所	無	20%	20%	無	—
投資B.....	澳洲證券交易所	無	15%	15%	15%	69,786
投資C.....	香港交易及結算所有限公司	無	無	13%	14%	162,262
投資D.....	新加坡證券交易所有限公司	無	9%	13%	9%	116,104
投資E.....	新加坡證券交易所有限公司	無	無	5%	5%	39,096
投資F.....	新加坡證券交易所有限公司	無	5%	9%	23%	81,710
投資G.....	新加坡證券交易所有限公司	無	3%	無	無	—

由於貴集團認為該等投資屬戰略性投資，因此上述股權投資不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日公允價值分別為零、零、122,176,000美元及167,681,000美元的以市值計量的上市股權投資已抵押，以擔保貴集團獲授的銀行貸款及其他借款(附註27)。

##### 貴公司

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
上市股權投資，按市值計量.....	—	—	32,549	33,122

上市股權投資指貴公司於公開上市公司的投資，該等投資於活躍市場報價。

上市股權投資的公允價值基於活躍市場於2018年12月31日及2019年6月30日的報價計算。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

19. 可供出售投資

貴集團

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
非上市股權，以公允價值計量.....	1,131	—	—	—
非上市股權投資，按成本計量(i)....	361	8,327	—	—
上市股權投資，以市值計量(ii).....	—	181,489	—	—
	<u>1,492</u>	<u>189,816</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 貴集團按成本列賬的可供出售資產指對新加坡一家私營房地產實體的非上市股權投資。

由於公允價值無法可靠釐定，故該等股權投資按成本減累計減值虧損列賬。公允價值合理估計範圍的變動相當大，且合理輸入參數範圍內的多項估計概率的可靠程度不足以釐定公允價值。

- (ii) 貴集團按公允價值計量的可供出售資產指 貴集團於公開上市公司的投資，該等投資於活躍市場報價。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月， 貴集團於其他全面收入／(虧損)確認的上市股權投資的收益／(虧損)分別為250,000美元、(10,388,000)美元、零及零。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日公允價值分別為零、15,673,000美元、零及零的按市值計量的上市股權投資已抵押，以擔保 貴集團獲授的銀行貸款及其他借款。

貴公司

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
上市股權投資，以市值計量.....	—	543	—	—

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

20. 投資物業

	已竣工投資物業	在建投資物業	總計
	千美元	千美元	千美元
2016年1月1日 .....	648,246	30,076	678,322
添置 .....	—	72,725	72,725
收購附屬公司 .....	122,454	9,633	132,087
投資物業公允價值變動 .....	100,799	5,760	106,559
自在建投資物業轉至			
已竣工投資物業 .....	25,168	(25,168)	—
匯兌調整 .....	(44,656)	(2,108)	(46,764)
2016年12月31日及2017年1月1日 ..	852,011	90,918	942,929
添置 .....	25,984	122,652	148,636
收購附屬公司 .....	64,029	72,763	136,792
投資物業公允價值變動 .....	95,179	100,039	195,218
自在建投資物業轉至			
已竣工投資物業 .....	215,635	(215,635)	—
出售附屬公司(附註37) .....	(295,690)	—	(295,690)
匯兌調整 .....	53,534	7,784	61,318
2017年12月31日及2018年1月1日 ..	1,010,682	178,521	1,189,203
添置 .....	4,287	94,897	99,184
收購附屬公司(附註35) .....	467,959	25,699	493,658
投資物業公允價值變動 .....	109,688	62,779	172,467
自在建投資物業轉至			
已竣工投資物業 .....	45,801	(45,801)	—
出售附屬公司(附註37) .....	(514)	—	(514)
匯兌調整 .....	(54,844)	(13,652)	(68,496)
2018年12月31日及2019年1月1日 ..	1,583,059	302,443	1,885,502
添置 .....	17,624	247,265	264,889
收購附屬公司(附註35) .....	672,022	—	672,022
投資物業公允價值變動 .....	26,800	76,761	103,561
自在建投資物業轉至			
已竣工投資物業 .....	29,242	(29,242)	—
自己竣工投資物業轉至			
重新開發在建投資物業 .....	(392,285)	392,285	—
出售附屬公司(附註37) .....	(276,711)	—	(276,711)
匯兌調整 .....	(9,745)	16,989	7,244
2019年6月30日 .....	1,650,006	1,006,501	2,656,507

- (a) 貴集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日由獨立專業合資格估值師北京高力國際房地產評估有限公司、CBRE Valuation Pty Limited、Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Ltd及Cushman & Wakefield K.K.按公允價值基於所執行的估值工作重新估值。彼等是投資物業估值行業專家。

釐定公允價值時採用多種途徑及方法，包括直接比較法及貼現現金流量法。直接比較法乃以同類物業的市價為依據。分析大小、性質及地點相若的同類物業，然後權衡各種利弊而計得有關物業的公允價值。貼現現金流量法透過資產使用期收取的經濟利益現值計算物業價值。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 20. 投資物業(續)

##### (b) 根據經營租賃租出的已竣工投資物業

貴集團根據經營租賃安排租出已竣工投資物業，所有租賃為期一至十年，租期屆滿後可選擇續期，屆時重新磋商所有條款。貴集團根據不可撤銷經營租賃來自已竣工投資物業的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
一年內.....	59,170	62,076	82,472	114,411
第二至第五年(包括首尾兩年).....	145,518	179,698	207,834	271,675
五年後.....	17,807	40,520	18,667	57,341
	<u>222,495</u>	<u>282,294</u>	<u>308,973</u>	<u>443,427</u>

(c) 按附註27所披露，截至2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日，貴集團公允價值分別818,048,000美元、1,013,791,000美元、1,591,741,000美元及2,099,845,000美元的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保貴集團獲授的銀行貸款及其他借款。

##### (d) 公允價值層級

下表列示貴集團投資物業的公允價值計量層級：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
重大可觀察輸入數據(第二級).....	34,193	136,206	20,202	44,790
重大不可觀察輸入數據(第三級)....	908,736	1,052,997	1,865,300	2,611,717
	<u>942,929</u>	<u>1,189,203</u>	<u>1,885,502</u>	<u>2,656,507</u>

有關期間第三級內公允價值計量變動如下：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
於1月1日.....	666,433	908,736	1,052,997	1,865,300
添置.....	46,397	117,109	51,888	245,545
收購附屬公司.....	122,454	67,147	493,658	672,022
投資物業公允價值變動.....	106,559	162,967	151,271	98,316
自第二級轉至第三級.....	11,889	34,193	176,952	—
出售附屬公司.....	—	(295,690)	(514)	(276,711)
匯兌調整.....	(44,996)	58,535	(60,952)	7,245
	<u>908,736</u>	<u>1,052,997</u>	<u>1,865,300</u>	<u>2,611,717</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

20. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

下文概述投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據：

2016年12月31日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	5.65–6.25%  每月每平方米 人民幣26.00元至 人民幣35.00元
------	---------------------	----------------------	---

2017年12月31日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	5.65–6.25%  每月每平方米 人民幣23.00元至 人民幣47.00元
------	---------------------	----------------------	---

2018年12月31日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	中國物業：  (1) 5.70–6.60% (2)每月每平方米 人民幣24.00元至 人民幣59.00元  日本物業：  (1) 4.20% (2) 每月每平方米 1,152日圓
------	---------------------	----------------------	--

2019年6月30日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	中國物業：  (1) 5.75–6.50% (2) 每月每平方米 人民幣24.00元至 人民幣58.80元  日本物業：  (1) 4.10%–4.20% (2) 每月每平方米 1,150日圓至 2,269日圓  澳大利亞物業：  (1) 5.75%–9.00% (2) 每月每平方米 4.38澳元至 29澳元
------	---------------------	----------------------	--

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

20. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

貴集團所持投資物業按上文所列第二級及第三級估值。估值技術為直接比較法及貼現現金流量法(租期及復歸法)，主要輸入數據為：

- (1) 租期收益率：租期收益率越高，公允價值越低
- (2) 復歸收益率：復歸收益率越高，公允價值越低
- (3) 市場單位租金：市場單位租金越高，公允價值越高
- (4) 資本化率：資本化率越高，公允價值越低

21. 商譽

	千美元
於2016年1月1日的成本，已扣除累計減值.....	—
收購附屬公司(附註35).....	210,480
於2016年12月31日的成本及賬面淨值.....	<u>210,480</u>
於2016年12月31日	
成本.....	210,480
累計減值.....	—
賬面淨值.....	<u>210,480</u>
於2017年1月1日的成本，已扣除累計減值.....	210,480
收購附屬公司(附註35).....	15,752
於2017年12月31日的成本及賬面淨值.....	<u>226,232</u>
於2017年12月31日	
成本.....	226,232
累計減值.....	—
賬面淨值.....	<u>226,232</u>
於2018年1月1日的成本，已扣除累計減值.....	226,232
收購附屬公司(附註35).....	59,150
於2018年12月31日的成本及賬面淨值.....	<u>285,382</u>
於2018年12月31日	
成本.....	285,382
累計減值.....	—
賬面淨值.....	<u>285,382</u>
於2019年1月1日的成本，已扣除累計減值.....	285,382
收購附屬公司(附註35).....	54,861
於2019年6月30日的成本及賬面淨值.....	<u>340,243</u>
於2019年6月30日	
成本.....	340,243
累計減值.....	—
賬面淨值.....	<u>340,243</u>

## II. 過往財務資料附註(續)

### 21. 商譽(續)

#### 商譽減值測試

截至2016年、2017年及2018年12月31日，已向紅木資產管理業務現金產生單位、Infinitysub資產管理業務現金產生單位、CIP業務現金產生單位及VITM業務現金產生單位分配透過業務合併收購的商譽作減值測試。

#### *紅木資產管理業務現金產生單位*

紅木資產管理現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年期財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測使用的貼現率為17%。推算五年期後紅木資產管理現金流量時採用的增長率為3%。上述增長率乃以經營業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

#### *Infinitysub資產管理業務現金產生單位*

Infinitysub資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年期財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測使用的貼現率為15%。推算五年期後Infinitysub手續費業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為3%。上述增長率乃以經營業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

#### *CIP業務現金產生單位*

CIP業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年期財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測使用的貼現率為9%。推算五年期後CIP手續費業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為0.35%。上述增長率乃以經營業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理，而剩餘業務單元因各自的風險增加而採用較低乘數亦屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

#### *VITM業務現金產生單位*

VITM業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年期財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測使用的貼現率為11.1%。推算五年期後

## II. 過往財務資料附註(續)

### 21. 商譽(續)

#### 商譽減值測試(續)

##### *VITM業務現金產生單位(續)*

VITM手續費業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為1.2%。上述增長率乃以經營業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理，而剩餘業務單元因各自的風險增加而採用較低乘數亦屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

2018年10月，貴集團收購VIT經理人Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd全部已發行股份。於2019年，貴集團根據於2018年10月進行的ESR信託及VIT合併(「VIT合併」)完成合併ESR信託經理人Infinitysub的資產管理業務及VITM資產管理業務。因此，截至2019年6月30日，原Infinitysub資產管理業務現金產生單位及VITM業務現金產生單位已合併為單一現金產生單位(即Infinitysub資產管理業務)。

於2019年3月收購PLG集團作為貴集團附屬公司後，CIP業務及PLG集團有相同的管理層，並合併為單一現金產生單位(即ESR澳大利亞資產管理業務)。現金流量預測乃考慮合併現金產生單位的影響後基於財政預算作出。

截至2019年6月30日，貴集團對紅木資產管理業務現金產生單位、Infinitysub資產管理業務現金產生單位、ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位及SIP資產管理業務進行商譽減值測試。

##### *紅木資產管理業務現金產生單位*

紅木資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年期財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測使用的貼現率為16.7%。推算五年期後紅木資產管理現金流量時採用的增長率為3%。上述增長率乃以經營業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

##### *Infinitysub資產管理業務現金產生單位*

Infinitysub資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年期財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測使用的貼現率為10.5%。推算五年期後Infinitysub手續費業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為2.5%。上述



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

21. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

Infinitysub資產管理業務現金產生單位(續)

增長率乃以經營業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位

ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年期財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測使用的貼現率為10.0%。推算五年期後ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為2.5%。上述增長率乃以經營業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

SIP資產管理業務現金產生單位

SIP收購於2019年6月28日完成，故此截至2019年6月30日，並無進行任何商譽減值測試。

分配至手續費業務各其他現金產生單位的商譽賬面值如下：

	紅木資產管理業務			
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
商譽賬面值.....	210,480	210,480	210,480	210,480
	CIP業務			
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
商譽賬面值.....	不適用	不適用	40,532	不適用
	VITM業務			
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
商譽賬面值.....	不適用	不適用	18,618	不適用
	Infinitysub資產管理業務			
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
商譽賬面值.....	不適用	15,752	15,752	34,370

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

21. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

SIP資產管理業務現金產生單位(續)

	ESR澳大利亞資產管理業務			
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
商譽賬面值.....	千美元 不適用	千美元 不適用	千美元 不適用	千美元 81,823
	SIP資產管理業務			
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
商譽賬面值.....	千美元 不適用	千美元 不適用	千美元 不適用	千美元 13,570
	總計			
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
商譽賬面值.....	千美元 210,480	千美元 226,232	千美元 285,382	千美元 340,243

計算 貴集團於有關期間之現金產生單位的使用價值時採用假設。管理層為進行商譽減值測試而基於以下各主要假設作出現金流量預測。

預算總手續費收入 — 以緊接預算年度前一年取得的平均手續費收入為基礎，釐定分配至預算總手續費收入的價值，預期隨市場發展而增加。

貼現率 — 所使用的貼現率為稅前之數值，反映與相關單位有關的特定風險。

根據商譽減值測試的結果，各現金產生單位的可收回金額(超過賬面值)如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千美元	千美元	千美元
紅木資產管理業務.....	72,136	101,269	53,386
Infinitysub資產管理業務.....	不適用	26,406	14,326
CIP業務.....	不適用	不適用	6,068
VITM業務.....	不適用	不適用	14,067
	72,136	127,675	87,847

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

21. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

SIP資產管理業務現金產生單位(續)

	6月30日
	2019年
	千美元
紅木資產管理業務 .....	20,168
Infinitysub資產管理業務.....	42,784
ESR澳大利亞資產管理業務 .....	51,584
SIP資產管理業務.....	不適用
	114,536

對假設變動的敏感度

如下文所示，貼現率增加若干基點，永久增長率減少若干基點，會令各現金產生單位的可收回金額與賬面值相若。

	貼現率增加		
	12月31日		
	2016年基點	2017年基點	2018年基點
紅木資產管理業務 .....	1,150	1,210	310
Infinitysub資產管理業務.....	不適用	1,450	1,130
CIP業務.....	不適用	不適用	1,780
VITM業務.....	不適用	不適用	2,110

	貼現率增加
	6月30日
	2019年基點
紅木資產管理業務 .....	120
Infinitysub資產管理業務.....	360
ESR澳大利亞資產管理業務 .....	400

	永久增長率減少		
	12月31日		
	2016年基點	2017年基點	2018年基點
紅木資產管理業務 .....	910	1,140	600
Infinitysub資產管理業務.....	不適用	4,510	2,750
CIP業務.....	不適用	不適用	835
VITM業務.....	不適用	不適用	2,120

	永久增長率減少
	6月30日
	2019年基點
紅木資產管理業務 .....	190
Infinitysub資產管理業務.....	520
ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位.....	670

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

21. 商譽(續)

對假設變動的敏感度(續)

因此，作為計算可收回金額基準的重要假設之任何合理可能變動，均不會導致現金產生單位的賬面值超出可收回金額。

22. 其他無形資產

貴集團

	軟件 千美元	管理合約 千美元	總計 千美元
<b>2016年12月31日</b>			
於2016年1月1日的成本，			
已扣除累計攤銷 .....	10	—	10
添置 .....	160	—	160
收購附屬公司(附註33) .....	—	28,681	28,681
年內攤銷撥備 .....	(43)	(3,756)	(3,799)
匯兌調整 .....	(4)	—	(4)
2016年12月31日 .....	<u>123</u>	<u>24,925</u>	<u>25,048</u>

	軟件 千美元	管理合約 千美元	具無限 使用年期的 信託管理權 千美元 (附註(i))	總計 千美元
<b>2017年12月31日</b>				
於2017年1月1日的成本，				
已扣除累計攤銷 .....	123	24,925	—	25,048
添置 .....	603	—	—	603
收購附屬公司(附註33) .....	—	—	26,725	26,725
年內攤銷撥備 .....	(107)	(4,097)	—	(4,204)
匯兌調整 .....	9	—	—	9
2017年12月31日 .....	<u>628</u>	<u>20,828</u>	<u>26,725</u>	<u>48,181</u>

	軟件 千美元	管理合約 千美元	具無限 使用年期的 信託管理權 千美元 (附註(ii))	客戶合約 千美元	總計 千美元
<b>2018年12月31日</b>					
於2018年1月1日的成本，					
已扣除累計攤銷 .....	628	20,828	26,725	—	48,181
添置 .....	499	—	—	—	499
收購附屬公司(附註33) ..	—	—	31,670	6,075	37,745
出售 .....	—	—	—	(2,047)	(2,047)
年內攤銷撥備 .....	(266)	(4,097)	—	(726)	(5,089)
匯兌調整 .....	(14)	—	374	(156)	204
2018年12月31日 .....	<u>847</u>	<u>16,731</u>	<u>58,769</u>	<u>3,146</u>	<u>79,493</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

22. 其他無形資產(續)

貴集團(續)

	軟件	管理合約	具無限 使用 年期的 信託 管理權	客戶合約	其他	總計
	千美元	千美元 (附註iii)	千美元 (附註iv)	千美元	千美元	千美元
<b>2019年6月30日</b>						
於2019年1月1日的成本，						
已扣除累計攤銷 .....	847	16,731	58,769	3,146	—	79,493
添置 .....	36	—	—	—	683	719
收購附屬公司(附註35) ...	—	4,039	15,364	—	—	19,403
期內攤銷撥備 .....	(206)	(2,285)	—	(543)	—	(3,034)
匯兌調整 .....	8	—	228	(107)	—	129
2019年6月30日 .....	<u>685</u>	<u>18,485</u>	<u>74,361</u>	<u>2,496</u>	<u>683</u>	<u>96,710</u>

貴公司

	軟件 千美元
<b>2017年12月31日</b>	
於2017年1月1日的成本，已扣除累計攤銷 .....	—
添置 .....	235
年內攤銷撥備 .....	(8)
2017年12月31日 .....	<u>227</u>
<b>2018年12月31日</b>	
於2018年1月1日的成本，已扣除累計攤銷 .....	227
添置 .....	312
年內攤銷撥備 .....	(107)
2018年12月31日 .....	<u>432</u>
<b>2019年6月30日</b>	
於2019年1月1日的成本，已扣除累計攤銷 .....	432
期內攤銷撥備 .....	(95)
2019年6月30日 .....	<u>337</u>

- (i) 貴集團於2017年1月收購在新加坡提供信託管理及物業管理服務的資產管理公司 Infinitysub Pte. Ltd. (「Infinitysub」)。預期信託管理會持續為 貴集團注入現金流量淨額。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 22. 其他無形資產(續)

#### 貴公司(續)

##### 其他無形資產減值測試 — 信託管理權

貴集團的信託管理權具無限使用年期，分配至 貴集團Infinitysub業務(視為現金產生單位)作減值測試。有關Infinitysub業務現金產生單位的減值測試詳情，載於附註21。

- (ii) 貴集團於2018年10月收購Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd. (「VITM」)，該公司是在新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。預期信託管理服務會持續為 貴集團注入現金流量淨額。

##### 其他無形資產減值測試 — 信託管理權

貴集團的信託管理權具無限使用年期，分配至 貴集團VITM業務(視為現金產生單位)作減值測試。有關VITM業務現金產生單位的減值測試詳情，載於附註21。

- (iii) 貴集團於2019年6月收購一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司Sabana Investment Partners Pte. Ltd. (「SIP」)。預期信託管理服務將持續為 貴集團注入現金流量淨額。

##### 其他無形資產減值測試 — 信託管理權

貴集團的信託管理權具無限使用年期，分配至 貴集團SIP業務(視為現金產生單位)作減值測試。有關SIP業務現金產生單位的減值測試詳情，請參閱附註21。

### 23. 其他非流動資產

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
以公允價值計量且其變動計入				
損益的金融資產預付款項.....	35,995	5,660	—	—
收購土地使用權的預付款項.....	2,373	7,271	23,883	23,548
租金收入應收款項.....	7,800	5,179	5,376	6,443
應收其他關聯方款項.....	1,920	2,061	1,975	3,724
租賃按金.....	877	994	1,468	1,645
其他.....	807	1,544	1,659	1,653
	<u>49,772</u>	<u>22,709</u>	<u>34,361</u>	<u>37,013</u>

應收其他關聯方款項結餘為非交易性質及免息。

於2018年12月31日及2019年6月30日， 貴集團其他非流動資產的信用風險較低，因此， 貴集團根據12個月預期信用虧損方法計算的按金預期信用虧損並不重大。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

24. 貿易應收款項

貴集團

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
租金收入應收款項 .....	6,757	5,636	4,889	4,527
應收 貴集團合資經營企業 管理費 .....	1,821	8,004	16,058	12,798
應收 貴集團所管理基金的 管理費 .....	693	16,649	34,309	28,317
建設收入應收款項 .....	—	—	7,481	5,221
太陽能收入應收款項 .....	—	159	320	1,007
	<u>9,271</u>	<u>30,448</u>	<u>63,057</u>	<u>51,870</u>

貴集團與客戶間的貿易條款以信貸為主，但通常會要求新客戶提前付款。貴集團力圖嚴格控制未收回應收款項，盡量減低信用風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。考慮到上文所述，加上貴集團的貿易應收款項涉及各類客戶，故並無重大集中信用風險。貴集團概無就貿易應收款項結餘持有任何抵押或採取其他信用增強措施。貿易應收款項結餘為不計息。

於有關期間末，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
90日內 .....	5,757	28,337	36,292	39,838
91至180日 .....	3,514	2,111	23,015	3,699
超過180日 .....	—	—	3,750	8,333
總計 .....	<u>9,271</u>	<u>30,448</u>	<u>63,057</u>	<u>51,870</u>

根據《國際會計準則》第39號的已發生虧損法，管理層認為，由於2016年及2017年12月31日的逾期結餘並無重大信用風險，故毋須計提減值撥備。

貴集團已自2018年1月1日起應用《國際財務報告準則》第9號所訂明的簡化方法就預期信用虧損作出減值撥備，該準則允許所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。為計算預期信用虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。下述預期信用虧損亦包含前瞻性資料。於2018年12月31日及2019年6月30日的減值金額釐定如下：

	2018年12月31日	2019年6月30日
	即期	即期
	千美元	千美元
預期信用虧損率 .....	<0.001%	<0.001%
賬面總值(千美元) .....	63,057	51,870
減值(千美元) .....	—	—

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
收購按金.....	12,618	6,456	19,917	11,655
應收關聯方款項.....	5,426	7,507	15,911	18,767
應收基金款項.....	—	—	99,212	80,186
代基金預付款項.....	—	8,563	46,938	26,835
向供應商預付款項.....	1,372	1,278	4,355	7,246
應收股息.....	—	4,813	4,362	4,402
合約資產.....	—	—	5,048	3,824
可抵扣增值稅.....	—	4,917	4,849	12,250
應收保險賠償.....	—	—	8,617	8,830
其他應收款項.....	2,868	3,605	15,464	25,308
	<u>22,284</u>	<u>37,139</u>	<u>224,673</u>	<u>199,303</u>

貴公司

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
貸款及應收款項(附註(i)).....	—	—	174,000	174,000
應收關聯方款項.....	1,560	75,881	123,170	143,604
應收附屬公司款項.....	412,700	645,108	1,145,295	1,590,080
其他應收款項.....	722	797	10,297	13,016
	<u>414,982</u>	<u>721,786</u>	<u>1,452,762</u>	<u>1,920,700</u>

附註

(i) 根據與貴集團全資附屬公司訂立的貸款協議，2018年貴公司向該附屬公司提供貸款總計174,000,000美元。有關貸款無抵押、免息並須於要求時支付。

應收關聯方款項無抵押、免息並須於要求時支付。

大部分上述資產並無逾期或減值。上述結餘包含的金融資產與近期無違約紀錄的應收款項有關。

於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團其他應收款項的信用風險較低，因此，貴集團根據12個月預期虧損方法計算的其他應收款項預期信用虧損並不重大。



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

26. 現金及銀行結餘

貴集團

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
現金及銀行結餘 .....	411,765	526,988	502,056	929,232
三個月內無抵押定期存款 .....	—	—	—	14,387
三個月以上無抵押定期存款 .....	—	—	15,318	—
受限制銀行結餘 .....	—	—	19,294	22,060
已抵押銀行存款 .....	73,780	73,803	44,711	44,711
	<u>485,545</u>	<u>600,791</u>	<u>581,379</u>	<u>1,010,390</u>

貴公司

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
現金及銀行結餘 .....	318,976	414,315	230,546	447,459

人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可透過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘及存款乃存於信譽良好且近期無拖欠紀錄的銀行。現金及銀行結餘賬面值約等於其公允價值。

於2018年12月31日，定期存款15,318,000美元的到期日為180天以上。結餘為保本型，年回報率介乎2.0%至3.7%。於2019年6月30日，定期存款14,387,000美元的到期日為90天內。結餘為保本型，年回報率介乎2.0%至3.7%。

所有已抵押銀行存款於各有關期間末以美元計值。已抵押銀行存款按相關金融機構規定的利息計息。已抵押銀行存款指抵押以擔保貴集團獲授的銀行貸款及其他借款的款項(附註27)。

各有關期間末，貴集團及貴公司的現金及銀行結餘以及存款的信用風險較低，因此，貴集團根據12個月預期信貸虧損方法計算的現金及銀行結餘預期信用虧損並不重大。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

27. 銀行貸款及其他借款

貴集團

	12月31日							
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
<b>即期</b>								
銀行貸款—有抵押.....	2017年	75,862	2.4至6.5	2018年	91,706	0.5952至6.875	2019年	138,953
銀行貸款—無抵押.....		—			—		2020年	6,175
其他借款—有抵押.....		—		2019年	297,241	3.6	2020年	151,772
		75,862			91,706	7.6	2019年	299,283
					436,194			630,135
<b>非即期</b>								
銀行貸款—有抵押.....	2018年至2029年	479,692	1.875至6.875	2019年至2029年	443,646	0.5952至6.875	2020年至2035年	1,005,259
其他借款—有抵押.....	2019年	279,711	7.6	2019年	298,083	6.0	2020年至2023年	19,020
債券—無抵押.....		—			—		2022年	502,301
		759,403			741,729		2020年至2035年	1,600,408
		833,265			833,435		9至12	70,892
					1,024,279		6.75至7.875	2,173,601
					833,435			2,803,736

  

	12月31日			6月30日		
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
須於以下期間償還的銀行貸款：						
一年內.....	75,862	91,706	436,194	630,135	630,135	630,135
一年以上.....	759,403	741,729	1,024,279	2,173,601	2,173,601	2,173,601
一年以上.....	833,265	833,435	1,460,473	2,803,736	2,803,736	2,803,736

銀行貸款

分析：

須於以下期間償還的銀行貸款：

一年內.....

一年以上.....

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)  
27. 銀行貸款及其他借款(續)

貴公司

	12月31日						6月30日					
	2016年		2017年		2018年		2019年		2018年		2019年	
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
<b>即期</b>												
銀行貸款—有抵押.....	2.4	2017年	42,450	3.2	2018年	42,450	4.1	2019年	42,450	3.6至 4.1	2019年至 2020年	42,450
銀行貸款—無抵押.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.6	2020年	151,772
其他借款—有抵押.....	—	—	—	7.6	2019年	297,241	7.6	2019年	297,241	7.6	2019年	298,692
			42,450			339,691						492,914
<b>非即期</b>												
銀行貸款—有抵押.....	7.6	2019年	275,920	7.6	2019年	298,083	—	—	—	5.437	2022年	99,055
其他借款—有抵押.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.75至 7.875	2022年	502,301
債券—無抵押.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			275,920			298,083						601,356
			318,370			340,533						1,094,270

分析：

須於以下期間償還的銀行貸款：

	12月31日		6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
一年內.....	42,450	42,450	339,691	492,914
一年以上.....	275,920	298,083	—	601,356
	318,370	340,533	339,691	1,094,270

附註：

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團公允價值總額分別為818,048,000美元、1,013,791,000美元、1,591,741,000美元及2,099,845,000美元的若干已竣工投資物業及在建投資物業(附註20(c))，賬面值分別為零、6,395,000美元、16,512,000美元及19,686,000美元的物業、廠房及設備(附註13)。

II. 過往財務資料附註(續)

27. 銀行貸款及其他借款(續)

貴公司(續)

金額分別為73,780,000美元、73,803,000美元、44,711,000美元及44,711,000美元的已抵押銀行存款(附註26)，公允價值分別為零、67,920,000美元(附註17)、122,176,000美元(附註18)及167,681,000美元(附註18)的按市值計價之上市股權，以及貴公司及若干附屬公司的股權已抵押以擔保貴集團獲授的銀行貸款及其他借款。

(b) 根據20億美元多幣種債券發行計劃，貴集團於2019年2月發行350,000,000新加坡元於2022年2月到期的6.75%固定利率債券，並於2019年4月發行250,000,000美元於2022年4月到期的7.875%固定利率債券。

28. 租賃負債

	12月31日				6月30日			
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	實際利率 (%)	千美元	實際利率 (%)	千美元	實際利率 (%)	千美元	實際利率 (%)	千美元
流動租賃負債.....	1至 5.33	1,314	1至 13.25	2,335	1至 13.25	3,374	1至 16	6,091
非流動租賃負債.....	1至 5.33	2,935	1至 13.25	5,624	1至 13.25	6,311	1至 16	18,317
		<u>4,249</u>		<u>7,959</u>		<u>9,685</u>		<u>24,408</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

29. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

貴集團

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
應計費用.....	8,738	18,117	37,168	23,637
貿易應付款項(附註(i)).....	—	—	5,207	4,562
購買物業、廠房及設備與投資 物業的應付款項.....	9,940	22,269	15,833	27,600
應付員工薪金及福利.....	3,551	6,325	15,375	15,710
其他應付稅項.....	2,776	3,928	3,044	4,976
預收租金.....	2,128	1,383	1,222	1,752
應付利息.....	998	3,624	7,817	23,282
應付關聯方款項.....	972	731	2,633	3,438
應付其他基金股東款項.....	—	1,378	—	—
應付基金款項.....	—	—	16,789	2,010
其他.....	1,322	950	6,655	21,782
	<u>30,425</u>	<u>58,705</u>	<u>111,743</u>	<u>128,749</u>

附註：

(i) 於有關期間末，貿易應付款項賬齡分析如下：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
30日內.....	—	—	4,283	1,584
30至60日.....	—	—	881	2,978
超過60日.....	—	—	43	—
總計.....	—	—	<u>5,207</u>	<u>4,562</u>

貴公司

即期

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
應計費用.....	1,985	2,753	5,199	15,494
應付利息.....	189	2,397	2,234	15,066
應付附屬公司款項.....	—	—	48,554	47,444
應付關聯方款項.....	45,935	36,334	—	—
其他.....	—	—	—	113
	<u>48,109</u>	<u>41,484</u>	<u>55,987</u>	<u>78,117</u>

應付關聯方款項為非交易性質、無抵押、免息並須於要求時償還。

非即期

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
應付附屬公司款項.....	—	—	495,000	495,000

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

29. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(續)

貴公司(續)

應付附屬公司非即期款項為無抵押，計息期為36個月，利率為倫敦銀行同業拆借利率加1.25%。

30. 遞延稅項

有關期間遞延稅項資產變動如下：

	截至2016年12月31日止年度				
	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	應付 僱員福利	應計開支	其他	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2016年1月1日	5,779	492	—	87	6,358
計入／(扣除)年內損益之					
遞延稅項	755	(13)	300	60	1,102
收購附屬公司(附註35)	2,290	—	—	—	2,290
匯兌調整	(394)	(31)	(9)	(7)	(441)
<b>2016年12月31日的遞延稅項 資產</b>	<b>8,430</b>	<b>448</b>	<b>291</b>	<b>140</b>	<b>9,309</b>
	截至2017年12月31日止年度				
	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	應付 僱員福利	應計開支	其他	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2017年1月1日	8,430	448	291	140	9,309
計入／(扣除)年內損益之					
遞延稅項	(338)	303	1,072	718	1,755
出售附屬公司(附註37)	(1,305)	—	—	(16)	(1,321)
匯兌調整	492	37	51	30	610
<b>2017年12月31日的遞延稅項 資產</b>	<b>7,279</b>	<b>788</b>	<b>1,414</b>	<b>872</b>	<b>10,353</b>
	截至2018年12月31日止年度				
	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	應付 僱員福利	應計開支	其他	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2018年1月1日	7,279	788	1,414	872	10,353
計入／(扣除)年內損益之					
遞延稅項	4,226	(778)	(677)	29	2,800
收購附屬公司(附註35)	1,037	—	—	—	1,037
匯兌調整	(530)	(10)	(46)	(45)	(631)
<b>2018年12月31日的遞延稅項 資產</b>	<b>12,012</b>	<b>—</b>	<b>691</b>	<b>856</b>	<b>13,559</b>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

30. 遞延稅項(續)

有關期間遞延稅項資產變動如下(續)：

	截至2019年6月30日止六個月				
	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	應付 僱員福利	應計開支	其他	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2019年1月1日 .....	12,012	—	691	856	13,559
收購附屬公司(附註35) .....	4,731	31	56	38	4,856
計入/(扣除)期內損益之					
遞延稅項 .....	(479)	237	(241)	76	(407)
出售附屬公司(附註37) .....	(1,010)	—	—	(136)	(1,146)
匯兌調整 .....	(197)	(18)	(3)	27	(191)
<b>2019年6月30日的</b>					
遞延稅項資產 .....	<u>15,057</u>	<u>250</u>	<u>503</u>	<u>861</u>	<u>16,671</u>

有關期間遞延稅項負債變動如下：

	截至2016年12月31日止年度				
	投資物業 公允價值 調整	以公允價值 計量且其變 動計入損益 之金融資產 之公允價值 變動收益	收購附屬 公司產生的 公允價值 調整	未開票收益	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2016年1月1日 .....	69,949	—	—	2,267	72,216
(扣除)/計入年內損益之					
遞延稅項 .....	33,474	1,947	(484)	410	35,347
收購附屬公司(附註35) .....	—	—	8,604	—	8,604
匯兌調整 .....	(5,541)	(62)	(455)	(157)	(6,215)
<b>2016年12月31日的</b>					
遞延稅項負債 .....	<u>97,882</u>	<u>1,885</u>	<u>7,665</u>	<u>2,520</u>	<u>109,952</u>

	截至2017年12月31日止年度				
	投資物業 公允價值 調整	以公允價值 計量且其變 動計入損益 之金融資產 之公允價值 變動收益	收購附屬 公司產生的 公允價值 調整	未開票收益	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2017年1月1日 .....	97,882	1,885	7,665	2,520	109,952
扣除/(計入)年內損益之					
遞延稅項 .....	52,328	3,691	(1,417)	(638)	53,964
收購附屬公司(附註35) .....	—	—	2,207	—	2,207
出售附屬公司(附註37) .....	(34,035)	—	—	(897)	(34,932)
匯兌調整 .....	7,056	78	—	122	7,256
<b>2017年12月31日的</b>					
遞延稅項負債 .....	<u>123,231</u>	<u>5,654</u>	<u>8,455</u>	<u>1,107</u>	<u>138,447</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

30. 遞延稅項(續)

有關期間遞延稅項負債變動如下(續)：

截至2018年12月31日止年度					
	投資物業 公允價值 調整	以公允價值 計量且其變 動計入損益 的金融資產 之公允價值 變動收益	收購附屬 公司產生的 公允價值 調整	未開票收益	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2018年1月1日	123,231	5,654	8,455	1,107	138,447
扣除/(計入)年內損益之					
遞延稅項	49,530	227	(2,827)	(292)	46,638
收購附屬公司(附註35)	—	—	15,734	—	15,734
匯兌調整	(7,993)	(291)	(541)	(45)	(8,870)
<b>2018年12月31日的</b>					
<b>遞延稅項負債</b>	<b>164,768</b>	<b>5,590</b>	<b>20,821</b>	<b>770</b>	<b>191,949</b>
截至2019年6月30日止六個月					
	投資物業 公允價值 調整	以公允價值 計量且其變 動計入損益 的金融資產 之公允價值 變動收益	收購附屬 公司產生的 公允價值 調整	未開票收益	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2019年1月1日	164,768	5,590	20,821	770	191,949
計入/(扣除)損益	20,842	(268)	(615)	693	20,652
收購附屬公司(附註35)	—	—	2,619	—	2,619
出售附屬公司(附註37)	(28,085)	—	—	(430)	(28,515)
匯兌調整	244	—	50	(6)	288
<b>2019年6月30日的</b>					
<b>遞延稅項負債</b>	<b>157,769</b>	<b>5,322</b>	<b>22,875</b>	<b>1,027</b>	<b>186,993</b>

根據中國法律及法規，稅務虧損可結轉五年以抵銷未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認該等未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團可供抵銷若干附屬公司未來利潤的未動用稅項虧損分別為6,547,378美元、15,961,631美元、13,626,000美元及14,652,883美元，而遞延稅項資產尚未確認。

尚未就該等虧損確認遞延稅項資產，因為附屬公司未來可用於抵銷未動用稅項虧損的應課稅利潤不可預測。未動用稅項虧損可用於抵銷未來應課稅利潤的期限為一至五年。

根據《中國企業所得稅法》，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派股息，有關股息須繳納10%的預扣稅。此規定自2008年1月1日開始生效並適用於2007年12月31日之後的



## II. 過往財務資料附註(續)

### 30. 遞延稅項(續)

盈利。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區訂有稅收協定，則預扣稅率或有所調低。因此，貴集團須就旗下在中國內地成立的附屬公司、合資經營企業及聯營公司就自2008年1月1日起賺取的盈利而派付的股息繳納預扣稅。

各有關期間末，並無就貴集團於中國內地所成立附屬公司及投資合資經營企業須繳納預扣稅之未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，在可見將來該等附屬公司及於合資經營企業的投資應不會分派上述盈利。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，與投資中國內地附屬公司相關且無確認遞延稅項負債的暫時差額總計約為4,904,000美元、1,747,000美元、3,766,000美元及3,845,000美元。

### 31. 衍生金融工具

2013年12月4日及2015年8月19日，貴公司與第三方金融投資者A訂立融資協議，分別獲得貸款120,000,000美元(「融資協議I」)及100,000,000美元(「融資協議II」)。對於該等貸款，貴公司以總對價70,000美元向金融投資者A發行認股權證契據，附帶貴公司54,684,608股普通股的已出售認購期權。發行完成後及於2015年12月31日，認股權證契據入賬列為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。按釐定利率計息的提取承擔額產生的衍生金融資產在貴集團於2016年3月申請餘下提取額時在綜合損益表確認。

2016年11月21日，貴公司已還清融資協議I及融資協議II的貸款。董事認為，之前涉及交付可變數目權益工具之責任的工具的衍生部分可釐定且不再變動。自情況發生變化之日起，該工具的衍生部分於截至2016年12月31日止年度從金融負債重新歸類至權益。

2018年1月19日，金融投資者A行使有關貴公司54,684,608股普通股的已出售認購期權。

### 32. 可贖回可轉換優先股

2016年12月，貴公司向一組獨立第三方發行245,359,810股可贖回可轉換優先股，總對價為300,000,000美元。

2017年1月，貴公司以約11,400,000美元贖回9,814,392股可贖回可轉換優先股。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 32. 可贖回可轉換優先股(續)

可贖回可轉換優先股面值為每股0.001美元，票面年利率為4.5%。於若干情況下，持有人有權將可贖回可轉換優先股按1:1的比率轉換為 貴公司普通股。

優先股分拆為以下負債及權益部分：

	負債部分	權益部分	總計
	千美元	千美元	千美元
於2015年12月31日及2016年1月1日....	—	—	—
年內已發行優先股 .....	261,156	38,844	300,000
負債部分應佔直接發行成本 .....	(15,000)	—	(15,000)
於2017年1月1日 .....	246,156	38,844	285,000
贖回可贖回可轉換優先股 .....	(9,688)	(1,712)	(11,400)
負債部分的利息增加 .....	41,327	—	41,327
已付利息 .....	(13,596)	—	(13,596)
於2017年12月31日及2018年1月1日....	264,199	37,132	301,331
負債部分的利息增加 .....	45,610	—	45,610
已付利息 .....	(13,031)	—	(13,031)
於2018年12月31日及2019年1月1日....	296,778	37,132	333,910
負債部分的利息增加 .....	26,101	—	26,101
已付利息 .....	(6,869)	—	(6,869)
於2019年6月30日 .....	316,010	37,132	353,142

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
負債部分				
— 流動部分 .....	—	—	296,778	316,010
— 非流動部分 .....	246,156	264,199	—	—
	246,156	264,199	296,778	316,010

#### 33. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
第三方貸款 .....	12,592	13,671	—	—

根據 貴集團若干附屬公司與第三方金融投資者B於2013年8月28日訂立的貸款協議(「貸款協議」)及 貴集團附屬公司與金融投資者B於2013年8月28日訂立的股份抵押協議(「抵押協議」)， 貴集團將金融投資者B貸款所得款項用於認購Redwood Japan Logistics Fund LP(「RJLF」)的權益。

根據貸款協議，與投資於RJLF的貸款有關的所有RJLF分派款項將移交金融投資者B。因此，根據貸款協議和 貴集團的風險管理及投資策略，金融投資者B貸款於初始確認時指定

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

33. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債(續)

以公允價值計量且其變動計入損益，理由是 貴公司按公允價值構建及管理該等貸款和評估其表現。

貴集團按各報告期末分估RJLF的資產淨值估計金融投資者B貸款的公允價值。

來自金融投資者B的貸款於2018年以16,789,000美元售予第三方。

34. 擁有重大非控股權益的附屬公司

擁有重大非控股權益的 貴集團附屬公司詳情載列如下：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
非控股權益於報告日期所持權益				
百分比：				
附屬公司所發行優先股				
Redwood Fujiidera Investor Ltd. <sup>(i)</sup> . . . . .	86%	86%	86%	86%
Redwood Asian Investments 2 Ltd. <sup>(ii)</sup> . . . . .	86%	86%	86%	86%
非控股權益所持權益				
Mingyue Logistics Pte Ltd <sup>(iii)</sup> . . . . .	不適用	35%	35%	35%
Higashi <sup>(iv)</sup> . . . . .	不適用	不適用	30%	30%
上海雨潤 . . . . .	不適用	不適用	不適用	26%
	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
分配至非控股權益的年度				
利潤／(虧損)：				
附屬公司所發行優先股				
Redwood Fujiidera Investor Ltd. <sup>(i)</sup> . . . . .	4,619	5,384	2,966	19
Redwood Asian Investments 2 Ltd. <sup>(ii)</sup> . . . . .	11,010	3,530	(1,209)	(2,116)
	15,629	8,914	1,757	(2,097)
非控股權益所持權益				
Mingyue Logistics Pte Ltd <sup>(iii)</sup> . . . . .	—	5,052	2,095	841
Higashi <sup>(iv)</sup> . . . . .	—	—	1,776	7,671
上海雨潤 . . . . .	—	—	—	(61)
	—	5,052	3,871	8,451
	15,629	13,966	5,628	6,354

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

34. 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
於報告日期的非控股權益累計結餘：				
附屬公司所發行優先股				
Redwood Fujiidera Investor Ltd. <sup>(i)</sup> . . . . .	44,005	54,704	58,979	887
Redwood Asian Investments 2 Ltd. <sup>(ii)</sup> . . . . .	35,421	41,991	45,114	44,047
	79,426	96,695	104,093	44,934
非控股權益所持權益				
RPCIF <sup>(iii)</sup> . . . . .	—	26,812	27,464	28,308
Higashi <sup>(iv)</sup> . . . . .	—	—	55,066	64,184
上海雨潤 . . . . .	—	—	—	40,713
	—	26,812	82,530	133,205
	79,426	123,507	186,623	178,139

下表概述上述附屬公司的財務資料。所披露金額未計及任何公司間對銷：

	Redwood Fujiidera Investor Ltd	Redwood Asian Investments 2 Ltd
	千美元	千美元
<b>2016年</b>		
收益 . . . . .	—	—
開支總額 . . . . .	(7,359)	(2,466)
年度利潤 . . . . .	9,994	12,850
年度全面收入總額 . . . . .	9,994	12,850
流動資產 . . . . .	12,130	9,957
非流動資產 . . . . .	41,583	35,564
流動負債 . . . . .	(526)	(2,162)
非流動負債 . . . . .	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額 . . . . .	9,715	(198)
投資活動所得現金流量淨額 . . . . .	1,753	—
融資活動所用現金流量淨額 . . . . .	(8,814)	(6,858)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 . . . . .	2,654	(7,056)

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

34. 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

	Redwood Fujiidera Investor Ltd	Redwood Asian Investments 2 Ltd	RPCIF
	千美元	千美元	千美元
<b>2017年</b>			
收益.....	—	—	3,986
開支總額.....	(19)	(1,269)	(3,398)
年度利潤.....	7,327	3,893	19,469
年度全面收入總額.....	7,327	3,893	19,469
流動資產.....	1,496	1,171	5,023
非流動資產.....	62,878	51,028	84,786
流動負債.....	(537)	(560)	(26,722)
非流動負債.....	—	(2,553)	(264)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額 ..	12,107	(329)	8,370
投資活動所得現金流量淨額.....	2,496	—	2,575
融資活動所用現金流量淨額.....	(14,645)	(8,546)	(9,019)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額 ..	(42)	(8,875)	1,926

	Redwood Fujiidera Investor Ltd	Redwood Asian Investments 2 Ltd	RPCIF	Higashi
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>2018年</b>				
收益.....	—	—	5,726	15,092
開支總額.....	(10)	(300)	(2,164)	(6,033)
年度利潤/(虧損).....	2,143	(1,411)	4,817	38,325
年度全面收入/(虧損)總額.....	2,143	(1,411)	2,722	38,265
流動資產.....	68,070	1,159	7,027	954
非流動資產.....	—	54,865	82,298	113,812
流動負債.....	579	858	6,286	94,320
非流動負債.....	—	2,533	19,826	—
經營活動所得/(所用)現金流量淨額 ..	(36)	(77,322)	3,858,895	12,342,638
投資活動所用現金流量淨額.....	—	(3,869,296)	(819,510)	(608,144)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額 ..	—	3,908,380	(348,051)	(6,980,640)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額.....	(36)	(38,238)	2,691,334	4,753,854

II. 過往財務資料附註(續)

34. 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

	Redwood Fujiidera Investor Ltd <sup>(i)</sup>	Redwood Asian Investments 2 Ltd <sup>(ii)</sup>	RPCIF <sup>(iii)</sup>	Higashi <sup>(iv)</sup>	上海兩潤
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>2019年6月30日</b>					
收益.....	—	—	2,762	7,708	—
開支總額.....	22	(2,468)	(935)	17,796	312
期間利潤／(虧損).....	22	(2,468)	1,827	25,504	(234)
期間全面收入／(虧損)總額.....	22	(2,468)	1,827	25,504	(234)
流動資產.....	127	1,171	8,160	25,818	53,775
非流動資產.....	940	53,412	82,983	425,289	35,547
非流動負債.....	(33)	(957)	(6,603)	(11,867)	(12,583)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額.....	(587)	490	637	5,307	(172)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額.....	682	—	1,253	—	(12,377)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額.....	—	—	(675)	(4,364)	61,373
現金及現金等價物增加淨額.....	95	490	1,215	943	48,824

附註：

- (i) 根據 貴公司若干附屬公司(包括Redwood Asian Investment 1 Ltd. (「RAIL 1」)、Redwood Fujiidera Investor Ltd.、ESR Singapore (「管理人」))與第三方金融投資者C於2014年12月18日訂立的認購協議(「認購協議」)，RAIL 1與金融投資者C同意向Redwood Fujiidera Investor Ltd.提供資金以認購Redwood Fujiidera Pte. Ltd.的權益。

根據組織章程細則，於2016年9月23日前，倘自Redwood Fujiidera Pte. Ltd.獲得分派款項，則Redwood Fujiidera Investor Ltd.有責任向優先股股東支付分派。2016年9月23日，Redwood Fujiidera Investor Ltd.修訂組織章程細則並刪除上述責任。此後，優先股符合股權的定義。優先股的賬面值自金融負債轉至非控股權益。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，金融投資者C分別持有Redwood Fujiidera Investor Ltd. (於開曼群島註冊成立的附屬公司)所發行的3,994,902,381股、4,243,902,381股、4,243,902,381股及4,243,902,381股優先股。金融投資者C與普通股股東同樣享有股息，亦可於清盤發還資本時獲得分派。股息分派由Redwood Fujiidera Investor Ltd.根據優先股條款酌情釐定。

- (ii) 根據RAIL、金融投資者C、Redwood Asian Investments 2 Ltd.與ESR Singapore (「管理人」)於2015年3月5日訂立的認購協議(「認購協議」)，RAIL與金融投資者C同意向Redwood Asian Investments 2 Ltd.提供資金，以間接透過Redwood Nanko Pte. Ltd.及其附屬公司認購RW Nankonaka TMK的權益。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，金融投資者C分別持有Redwood Asian Investments 2 Ltd. (於開曼群島註冊成立的附屬公司)所發行3,085,714,286股、3,085,714,286股、3,454,285,715股及3,454,285,715股A類優先股。金融投資者C與普通股股東同樣享有股息，亦可於清盤發還資本時獲得分派。股息分派由Redwood Asian Investments 2 Ltd.根據優先股條款酌情釐定。

- (iii) 根據RAIL與Phoenix Global Real Estate Secondaries 2009 LP (「PGRE」)於2017年6月30日訂立的買賣協議，RPCIF成為RAIL的全資附屬公司，而RAIL間接持有Mingyue Logistic Pte. Ltd. 65%權益，而Mingyue Logistic Pte. Ltd.持有廣州市銘粵倉儲有限公司90%權益。購買對價為23,436,000美元。

- (iv) 根據 貴集團全資附屬公司Redwood Investor (Higashi) Ltd. (「RW Investor Higashi」)與富鵬投資管理有限公司於2018年6月28日訂立的買賣協議，RW Investor Higashi收購RW Higashi Pte. Ltd. (「Higashi Pte.」) 35%股份。收購後，RW Investor Higashi擁有Higashi Pte 70%股份，Higashi Pte因此成為 貴集團附屬公司。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併

- (a) 2015年11月，貴公司與Redwood Investment Company, Ltd. (「RIC」) 及其控股股東訂立股份認購及合併協議，貴公司向RIC發行389,933,535股普通股以換取ESR Singapore及RAIL (統稱「Redwood業務」) 的全部股權。收購交易已於2016年1月20日圓滿完成，貴公司亦已完成更新股東名冊。

貴集團選擇按所佔被收購公司可識別資產淨值的比例計量Redwood業務非控股權益。

於收購日期，Redwood業務可識別資產及負債之公允價值如下：

	附註	收購時確認之 公允價值 千美元
物業、廠房及設備 .....	13	448
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....		53,255
可供出售投資 .....		1,195
其他無形資產 .....	22	28,681
其他非流動資產 .....		580
遞延稅項資產 .....		520
貿易應收款項 .....		1,278
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		7,676
現金及銀行結餘 .....		45,730
銀行貸款及其他借款 .....		(917)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....		(17,662)
遞延稅項負債 .....	30	(8,604)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 .....		(42,819)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....		69,361
非控股權益 .....		(26,662)
收購之商譽 .....	21	210,480
以發行普通股結算 .....		253,179

於收購日期，貿易應收款項和預付款項、其他應收款項及其他資產的公允價值分別為1,278,000美元及7,676,000美元。貿易應收款項及其他應收款項的合約總額分別為1,278,000美元及7,676,000美元。

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元
所收購現金及銀行結餘 .....	45,730
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額 .....	45,730

## II. 過往財務資料附註(續)

### 35. 業務合併(續)

由於收購，Redwood業務為 貴集團收益貢獻24,453,000美元，亦為截至2016年12月31日止11個月期間的綜合利潤貢獻40,506,000美元。

倘合併於年初進行，則 貴集團持續經營所得收益及年度利潤分別為97,277,000美元及104,772,000美元。

- (b) 2017年1月18日， 貴集團透過全資附屬公司E-Shang Infinity Cayman Limited (「Infinity」) 完成收購Nabinvest Oxley Singapore Pte. Ltd. (「NIOS」) 全部權益，而NIOS擁有Cambridge Real Estate Investment Management Pte. Ltd. (「CREIM」) 全部權益、間接擁有劍橋工業信託管理有限公司(「CITM」，劍橋工業信託公司(「CIT REIT」)的信託管理公司) 80%權益及劍橋工業物業管理有限公司(「CIPM」，劍橋工業信託物業經理) 全部權益(NIOS、CREIM、CITM及CIPM統稱「Infinitysub集團」)。

由於截至收購日期Infinitysub集團為全面經營公司且提供私募股權基金管理服務，故管理層將收購Infinitysub集團視為業務合併。Infinitysub集團旗下附屬公司已變更名稱為：

<u>公司名稱</u>	<u>前稱</u>
Infinitysub Pte. Ltd. (「Infinitysub」)	Nabinvest Oxley Singapore Pte. Ltd. (「NIOS」)
ESR Investment Management Pte. Ltd. (「ESR IMP」)	Cambridge Real Estate Investment Management Pte. Ltd. (「CREIM」)
ESR Funds Management (S) Limited (「ESR FMS」)	劍橋工業信託管理有限公司(「CITM」)
ESR Property Management (S) Pte Ltd. (「ESR PMS」)	劍橋工業物業管理有限公司(「CIPM」)
ESR信託	劍橋工業信託公司(「CIT REIT」)

貴集團選擇按所佔被收購公司可識別資產淨值的比例計量Infinitysub集團非控股權益。



II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

於收購日期，Infinitysub集團可識別資產及負債之公允價值如下：

	附註	收購時確認之 公允價值 千美元
物業、廠房及設備 .....	13	179
使用權資產.....	14	2,010
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....		2,021
其他流動資產 .....		850
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		319
其他無形資產 .....	22	26,725
現金及銀行結餘 .....		3,025
應付稅項.....		(455)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....		(783)
租賃負債.....		(2,010)
遞延稅項負債 .....		(9)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....		31,872
非控股權益.....		(3,677)
收購之商譽.....	21	15,752
以現金及銀行結餘結算 .....		43,947

於收購日期，預付款項、其他應收款項及其他資產的公允價值為319,000美元。其他應收款項的合約總額為319,000美元。

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元
現金對價.....	(43,947)
所收購現金及銀行結餘 .....	3,025
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	(40,922)

由於收購，Infinitysub集團為 貴集團收益貢獻10,611,230美元，亦為截至2017年12月31日止11個月期間的綜合利潤貢獻3,726,023美元。

倘合併於年初進行，則 貴集團持續經營所得收益及年度利潤分別為153,633,975美元及201,227,805美元。

(c) 2018年8月10日， 貴集團透過全資附屬公司ESR澳大利亞完成收購Commercial & Industrial Property Pty Ltd (「CIP」)全部權益。CIP擁有多家附屬公司及合資經營企業(「CIP集團」)。

由於截至收購日期CIP集團為全面經營公司且提供建設服務，故管理層將收購CIP集團視為業務合併。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

於收購日期，CIP集團可識別資產及負債之公允價值如下：

	附註	收購時確認之 公允價值
		千美元
物業、廠房及設備 .....	13	2,042
使用權資產.....	14	1,553
於合資經營企業的投資 .....		9,010
投資物業.....	20	43,225
其他無形資產 .....	22	6,075
其他非流動資產 .....		14
遞延稅項資產 .....	30	1,037
貿易應收款項 .....		9,962
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		26,678
現金及銀行結餘 .....		3,647
銀行貸款及其他借款 .....		(393)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....		(59,651)
租賃負債.....		(1,553)
其他負債.....		(240)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....		41,406
收購之商譽.....	21	40,532
以現金結算.....		81,938

於收購日期，貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項的公允價值分別為9,962,000美元及26,678,000美元。貿易應收款項及其他應收款項的合約總額分別為9,962,000美元及26,678,000美元。

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元
現金對價.....	(81,938)
所收購現金及銀行結餘 .....	3,647
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	(78,291)

由於收購，CIP集團為 貴集團收益貢獻40,665,000美元，亦為截至2018年12月31日止年度的綜合利潤貢獻虧損961,000美元。

倘合併於年初進行，則 貴集團持續經營所得收益及年度利潤分別為293,023,000美元及200,903,000美元。

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

- (d) 2018年10月21日，貴集團通過附屬公司ESR Funds Management(S) Limited (「ESR FM」) 完成收購Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd. (「VITM」) 全部權益。

管理層將收購VITM視為業務合併。VITM於收購之日為全面營運的公司，主要在新加坡經營管理服務。

於收購日期，VITM可識別資產及負債之公允價值如下：

	附註	收購時確認 之公允價值 千美元
物業、廠房及設備 .....	13	39
其他無形資產 .....	22	31,670
遞延稅項負債 .....	30	(5,384)
按公允價值計量的可識別負債淨值總額 .....		26,325
收購之商譽 .....	21	18,618
以下列方式結算：		
現金 .....		14,723
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產 .....		8,459
應付對價(附註(i)) .....		6,280
附屬公司發行股份 .....		15,481
		<u>44,943</u>

附註：

- (i) 於2018年12月31日，尚未向前股東VITM支付6,280,000美元的對價。

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

現金對價 .....	(14,723)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(14,723)</u>

自收購後，VITM對截至2018年12月31日止年度的貴集團收益並無貢獻，對綜合利潤貢獻48,000美元。

倘合併於年初進行，則貴集團持續經營所得收益及年度利潤分別為260,563,000美元及216,677,000美元。

- (e) 2019年3月20日，貴集團透過全資附屬公司ESR Real Estate (Australia) Pty Ltd.完成增購Propertylink (Holdings) Limited Group (「PLG集團」) 80.1%的權益。貴集團先前

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

於PLG集團持有19.9%的權益並列賬為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。完成增購80.1%的權益後，PLG集團成為 貴集團的附屬公司。

管理層將收購PLG集團視為業務合併。PLG於收購之日為全面營運的公司，主要在澳大利亞經營管理服務。

於收購日期，PLG集團可識別資產及負債之公允價值如下：

	附註	收購日期確認之 公允價值
		千美元
物業、廠房及設備 .....		212
使用權資產.....		2,095
其他無形資產 .....		4,039
投資物業.....		608,680
於合資經營企業的投資.....		72,262
遞延稅項資產 .....		4,852
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產 ...		95,822
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		8,127
現金及銀行結餘 .....		4,012
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....		(6,237)
銀行貸款及其他借款 .....		325,368
租賃負債.....		(12,615)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....		455,881
收購之商譽.....	21	41,291
		<u>497,172</u>
以下列方式結算：		
現金.....		398,285
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產 ...		98,887
		<u>497,172</u>

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元
現金對價.....	(398,285)
所收購現金及銀行結餘 .....	4,012
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(394,273)</u>

自收購後，PLG集團對截至2019年6月30日止期間的 貴集團收益貢獻15,476,000美元，對綜合利潤貢獻4,640,000美元利潤。

倘合併於期初進行，則 貴集團持續經營所得收益及年度利潤分別為170,102,000美元及87,481,000美元。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

- (f) 2019年6月28日，貴集團透過全資附屬公司Infinitysub Pte. Ltd.完成增購Sabana Investment Partners Pte. Ltd. (「SIP集團」) 51%的權益。貴集團先前透過附屬公司於SIP持有42.8%的實際權益並列賬為於聯營公司的投資(附註16)。完成增購51%的權益後，SIP成為貴集團的附屬公司。

管理層將收購SIP集團視為業務合併。SIP集團於收購之日為全面營運的公司，主要在新加坡經營管理服務。

於收購日期，SIP集團可識別資產及負債之公允價值如下：

	附註	收購日期確認之 公允價值
		千美元
物業、廠房及設備 .....		14
使用權資產.....		284
其他無形資產 .....		15,364
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產 ...		13,861
其他非流動資產 .....		54
遞延稅項資產 .....		4
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		1,089
現金及銀行結餘 .....		3,517
遞延稅項負債 .....		(2,619)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....		(11,345)
租賃負債.....		(285)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....		19,938
非控股權益.....		(798)
收購之商譽.....	21	13,570
		<u>32,710</u>
以下列方式結算：		
現金 .....		16,977
應付對價.....		1,276
於收購日期按公允價值重新計量於聯營公司的投資.....		14,457
		<u>32,710</u>

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元
現金對價.....	(16,977)
所收購現金及銀行結餘 .....	3,517
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(13,460)</u>

自收購後，SIP對截至2019年6月30日止期間的貴集團收益及綜合利潤的利潤並無貢獻。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

倘合併於期初進行，則 貴集團持續經營所得收益及年度利潤分別為159,073,000美元及85,314,000美元。

(g) 收購並非業務的附屬公司

截至2016年12月31日止年度

貴公司透過全資附屬公司Savior Offshore Holdings (BVI) Limited與獨立第三方普凱中國物流控股有限公司、Prax Capital China Real Estate Fund III, L.P.、Prax Capital China Real Estate Fund III GP, LTD.、Terpanic S.A.R.L.、S.P.F.及JP Great International INC.訂立股份購買協議，收購武漢明隆倉儲有限公司(「武漢明隆」)、武漢明聚供應鏈發展有限公司(「武漢明聚」)、天津明誠倉儲有限公司(「天津明誠」)及太倉明嶄倉儲有限公司(「太倉明嶄」)的全部股權，總購買價為88,052,000美元，以現金結清。收購武漢明隆於2016年9月22日完成，其他收購則於2016年10月20日完成。

於收購日期，除現金及銀行結餘和在建投資物業外，武漢明隆、武漢明聚、天津明誠及太倉明嶄概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	武漢明聚 千美元	天津明誠 千美元	太倉明嶄 千美元	武漢明隆 千美元
所收購資產淨值：				
現金及銀行結餘 .....	768	390	—	911
貿易應收款項 .....	—	527	—	—
預付款項、其他應收款項及其他資產 .	39	51	—	—
投資物業.....	46,747	31,081	44,624	9,635
遞延稅項資產 .....	135	671	932	32
貿易應付款項、應計費用及其他應付 款項.....	(1,274)	(1,263)	(6,989)	380
銀行貸款及其他借款 .....	(8,088)	(10,309)	(20,948)	—
以現金結清.....	<u>38,327</u>	<u>21,148</u>	<u>17,619</u>	<u>10,958</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元	千美元	千美元	千美元
現金對價.....	(38,327)	(21,148)	(17,619)	(10,958)
所收購現金及銀行結餘 .....	<u>768</u>	<u>390</u>	<u>—</u>	<u>911</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及 現金等價物流出淨額 .....	<u>(37,559)</u>	<u>(20,758)</u>	<u>(17,619)</u>	<u>(10,047)</u>

截至2017年12月31日止年度

貴公司透過全資附屬公司RAIL與獨立第三方Phoenix Global Real Estate Secondaries 2009 LP訂立股份購買協議，收購Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd (「RPCIF」)的全部

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

(g) 收購並非業務的附屬公司(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

股權，總購買價為23,665,000美元，以現金結清。收購RPCIF於2017年8月15日完成。RPCIF持有Mingyue Logistic Pte Ltd 65%權益，而Mingyue Logistic Pte Ltd持有廣州市銘粵倉儲有限公司90%權益。

於收購日期，除現金及銀行結餘和投資物業外，RPCIF概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

貴公司透過全資附屬公司上海東今實業有限公司與獨立第三方南京雨潤食品有限公司訂立股份購買協議，收購上海雨潤肉食品有限公司(「上海雨潤」)的全部股權，總購買價為72,763,000美元，以現金結清。收購上海雨潤於2017年9月30日完成。於收購日期，除現金及銀行結餘和在建投資物業外，上海雨潤概無擁有其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

貴公司透過全資附屬公司Impulse Singapore Holding Pte. Ltd.與獨立第三方上海安必信投資諮詢有限公司訂立股份購買協議，收購重慶永翔市場經營管理有限公司(「重慶永翔」)的全部股權，總購買價為579,000美元，以現金結清。收購重慶永翔於2017年4月30日完成。

於收購日期，除現金及銀行結餘和土地收購按金外，重慶永翔概無擁有其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	RPCIF	上海雨潤	重慶永翔
	千美元	千美元	千美元
所收購資產淨值：			
現金及銀行結餘 .....	4,676	—	4
貿易應收款項 .....	1,711	—	—
預付款項、其他應收款項及 其他資產 .....	574	—	602
物業、廠房及設備 .....	5	—	—
投資物業 .....	64,029	72,763	—
銀行貸款及其他借款 .....	(17,003)	—	—
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項 .....	(6,389)	—	(27)
遞延稅項負債 .....	(2,198)	—	—
非控股權益 .....	(21,740)	—	—
以現金結清 .....	<u>23,665</u>	<u>72,763</u>	<u>579</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

(g) 收購並非業務的附屬公司(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	RPCIF	上海雨潤	重慶永翔
	千美元	千美元	千美元
現金對價.....	(23,665)	(72,763)	(579)
所收購現金及銀行結餘.....	4,676	—	4
計入投資活動所得現金流量的現金 及現金等價物流出淨額.....	<u>(18,989)</u>	<u>(72,763)</u>	<u>(575)</u>

截至2018年12月31日止年度

貴公司透過全資附屬公司Delte Offshore Holdings (BVI) Limited與獨立第三方Ambition Mind Holdings Limited訂立股份購買協議，收購天津凡信倉儲服務有限公司(「天津凡信」)的90%股權，總購買價為31,198,000美元，以現金結清。收購天津凡信於2018年8月2日完成。

於收購日期，除現金及銀行結餘和投資物業外，天津凡信概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

貴公司透過全資附屬公司Redwood Investor (Higashi) Ltd與富鵬投資管理有限公司訂立買賣協議，收購Higashi餘下35%股權，總購買價為52,485,000美元，以現金結清。收購Higashi於2018年6月29日完成。是次收購導致RAIL所持Higashi權益由35%增至70%。

於收購日期，除現金及銀行結餘和投資物業外，Higashi概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

2018年10月1日，貴集團通過附屬公司上海初凱企業管理諮詢有限公司以購買對價8,854,000美元完成收購上海江南船艇製造有限公司(「江南船艇」)全部權益。

於收購日期，除其他應收款項及其他應付款項結餘與投資物業外，江南船艇概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

2018年12月4日，貴集團通過附屬公司Infinitysub Pte. Ltd.(「Infinitysub」)完成收購Blackwood Trust Pte. Ltd.(「BWT」)90%權益，該公司擁有Blackwood Investment Pte. Ltd.(「BWI」)全部直接權益、Sabana Investment Partners Pte. Ltd.(「SIP」)45%間接權益，SIP則擁



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

35. 業務合併(續)

(g) 收購並非業務的附屬公司(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

有Sabana Property Management Pte. Ltd. (「Sabana Property」) 全部間接權益及Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd. (「Sabana IM」) 全部間接權益(BWT、BWI、SIP、Sabana Property及Sabana IM合稱「Blackwood集團」)。總購買對價為8,465,000美元。2019年1月10日，貴集團通過附屬公司Infinitysub以購買對價2,652,000美元增購BWT的5%權益。

於收購日期，除投資聯營公司外，Blackwood集團並無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	附註	天津凡信 千美元	Higashi 千美元	江南船艇 千美元	Blackwood 集團 千美元
所收購資產淨值：					
現金及銀行結餘		2,968	21,722	—	—
貿易應收款項		427	1,405	—	—
預付款項、其他應收款項及 其他資產		35	—	6,825	2
投資物業		61,748	379,268	9,417	—
投資聯營公司		—	—	—	9,151
銀行貸款及其他借款		(29,045)	(211,376)	—	—
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項		(1,296)	(13,564)	(7,388)	(14)
遞延稅項負債	30	—	(10,350)	—	—
非控股權益		(3,484)	(53,284)	—	(674)
		<u>31,353</u>	<u>113,821</u>	<u>8,854</u>	<u>8,465</u>
以下列方式結清：					
現金		31,353	52,485	8,854	4,969
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產(附註(i))		—	61,336	—	—
投資合資經營企業(附註(ii))		—	—	—	3,496
		<u>31,353</u>	<u>113,821</u>	<u>8,854</u>	<u>8,465</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	天津凡信 千美元	Higashi 千美元	江南船艇 千美元	Blackwood 集團 千美元
現金對價	(31,353)	(52,485)	(8,854)	(4,969)
所收購現金及銀行結餘	2,968	21,722	—	—
計入投資活動所得現金流量的現金 及現金等價物流出淨額	<u>(28,385)</u>	<u>(30,763)</u>	<u>(8,854)</u>	<u>(4,969)</u>

附註：

- 總對價包括 貴集團於收購日期前所持Higashi的35%股權。
- 2018年9月11日，Infinitysub與Blackwood股東訂立出售協議，以購買對價4,720,000新加坡元收購Blackwood股本30%。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 35. 業務合併(續)

(g) 收購並非業務的附屬公司(續)

截至2019年6月30日止六個月

貴公司透過全資附屬公司Zeta Offshore Holdings (BVI) Limited與獨立第三方Barn Holding Pte Limited及TCL電子控股有限公司訂立股份購買協議，收購樂坤倉儲(無錫)有限公司(「無錫樂坤」)的全部股權，總購買價為38,591,000美元，以現金結清。收購無錫樂坤於2019年3月14日完成。

於收購日期，除現金及銀行結餘、銀行貸款及其他借款和投資物業外，無錫樂坤概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	無錫樂坤 千美元
所收購資產淨值：	
現金及銀行結餘 .....	1,344
貿易應收款項 .....	10
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....	70
投資物業 .....	63,342
銀行貸款及其他借款 .....	(24,873)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....	(1,302)
以現金結清 .....	<u>38,591</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	無錫樂坤 千美元
現金對價 .....	(38,591)
所收購現金及銀行結餘 .....	1,344
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(37,247)</u>

#### 36. 於未綜合入賬結構實體的權益

於2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日，ESR Singapore作為投資經理目前合共管理24項、30項、24項及25項資產，根據投資者的出資額、房地產項目產生的開發成本經營該等資產賺取手續費收入，或就ESR Singapore提供的收購諮詢服務及經紀服務賺取手續費收入。設計上述資產旨在令投票權及類似權利並非決定如何開展投資活動的主要因素，該等資產透過向投資者發行所有權權益工具融資。ESR Singapore未提供任何財務支持，亦無意提供財務或任何其他支持。

於2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日，RAIL視於12隻、15隻、20隻及

## II. 過往財務資料附註(續)

### 36. 於未綜合入賬結構實體的權益(續)

24隻投資基金的股權投資為持有未綜合入賬結構實體的權益。設計上述投資基金旨在令管理權並非決定投資基金控制人士的主要因素。

下表載列 貴集團未合併入賬但持有權益的結構實體類型。

<u>結構實體類型</u>	<u>性質及目的</u>	<u>貴集團所持權益</u>
透過RAIL持有的投資基金	從關聯公司管理的基金獲得投資回報	於股權及投資基金所發行優先股的投資
透過ESR Singapore持有的投資基金	從代投資者管理投入資金、管理項目開發、提供收購諮詢服務或經紀服務獲得手續費。該等實體透過向投資者發行所有權權益工具融資。	投資管理費及開發費用、收購費及租賃費

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與截至2019年6月30日止期間， 貴集團從房地產基金合共賺取總手續費收入分別24,459,000美元、21,060,000美元、44,621,000美元及23,372,039美元。於2016年、2017年及2018年12月31日與2019年6月30日， 貴集團因擔任房地產基金投資經理產生的最高虧損金額相當於應收手續費收入的賬面值分別1,327,000美元、5,919,000美元、25,785,000美元及14,691,000美元和投資賬面值分別141,708,000美元、244,255,000美元、275,160,000美元及420,273,000美元。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

37. 出售附屬公司

貴集團於2016年1月26日將附屬公司Gachang Holding Pte. Ltd. (持有Gachang Logistics Park Private Inc.全部權益)的全部權益注入作為於Sunwood Star的投資。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘 .....	1,179
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產 .....	28,900
其他非流動資產 .....	17,058
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅.....	(718)
應付關聯方款項 .....	(28,614)
非控股權益.....	(205)
	<u>17,600</u>
出售附屬公司之收益 .....	32
	<u>17,632</u>
以下列方式結清：	
現金 .....	13,923
於合資經營企業的投資 .....	3,709
	<u>17,632</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千美元
現金對價.....	13,923
所出售附屬公司現金及銀行結餘.....	(1,179)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額.....	<u>12,744</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

37. 出售附屬公司(續)

於2017年8月30日，貴公司全資附屬公司e-Shang Fortune HK Limited、益商天際有限公司及明嶄實業有限公司與深圳景順瑞富股權投資合夥企業(有限合夥)(「Invesco Fund」)訂立協議，以出售三家附屬公司上海奉元物流有限公司(「上海奉元」)、江蘇益天倉儲服務有限公司(「江蘇益天」)及太倉明嶄倉儲有限公司(「太倉明嶄」)83.75%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘 .....	28,227
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產 .....	23,044
物業、廠房及設備 .....	3
投資物業 .....	295,690
遞延稅項資產 .....	1,321
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅 .....	(16,472)
銀行貸款及其他借款 .....	(120,372)
遞延稅項負債 .....	(34,932)
	<u>176,509</u>
匯兌波動儲備 .....	780
出售附屬公司之收益 .....	<u>38,311</u>
	<u>215,600</u>
以下列方式結清：	
現金 .....	178,727
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資*	<u>36,873</u>
	<u>215,600</u>

\* 出售後 貴集團持有上海奉元、江蘇益天及太倉明嶄16.35%權益，確認為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千美元
現金對價 .....	178,727
出售附屬公司之現金及銀行結餘 .....	<u>(28,227)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額 .....	<u>150,500</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

37. 出售附屬公司(續)

2018年11月23日，貴集團與德國一名全球房地產投資者訂立協議，出售附屬公司ESR India Logistics Fund Pte. Ltd. 50%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘 .....	11,415
預付款項、貿易及其他應收款項與其他資產 .....	38,205
投資物業 .....	514
於合資經營企業的投資 .....	3,484
其他非流動資產 .....	8,593
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅 .....	(66,015)
	(3,804)
匯兌波動儲備 .....	1,142
出售附屬公司之收益 .....	2,662
	—
以下列方式結清：	
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資* .....	—

\* 出售后，貴集團將持有ESR India Logistics Fund Pte. Ltd. 50%權益，確認為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 37. 出售附屬公司(續)

截至2019年6月30日止六個月，貴公司全資附屬公司E-shang Action Wealth HK、上海東今、E-shang Jiadong Investment、E-shang Talent HK、E-shang Action Growth HK、E-shang Wealth HK及E-shang Action Rocks HK與Shanghai Yishang Logistics Equity Investment Partnership(「Xinhua Fund」)訂立協議，以出售七家附屬公司(即杭州明浦、上海易塔、上海新賓、Shanghai Moya、天津明誠、Shanghai Donghe及武漢明聚)(「已出售附屬公司」)99.99%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘 .....	20,851
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產 .....	58,391
投資物業 .....	276,711
物業、廠房及設備 .....	2
遞延稅項資產 .....	1,146
其他非流動資產 .....	1,492
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅 .....	(48,481)
遞延稅項負債 .....	(28,515)
銀行貸款及其他借款 .....	(84,315)
其他非流動負債 .....	(4,481)
	<u>192,801</u>
匯兌波動儲備 .....	4,901
出售附屬公司之收益 .....	<u>16,495</u>
	<u>214,197</u>
以下列方式結清：	
現金 .....	140,234
應收對價 .....	73,941
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資* .....	<u>22</u>
	<u>214,197</u>

\* 出售後，貴集團持有已出售附屬公司0.01%權益，確認為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千美元
現金對價 .....	140,234
出售附屬公司之現金及銀行結餘 .....	<u>(20,851)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額 .....	<u>119,383</u>

#### 38. 或然負債

於各有關期間末，貴集團及貴公司並無任何重大或然負債。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

39. 資產抵押

有關以 貴集團資產作擔保的 貴集團計息銀行貸款及其他借款詳情，載於過往財務資料附註27。

40. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

2016年1月， 貴公司與RIC及其控股股東訂立股份認購及合併協議，向RIC發行 貴公司389,933,535股普通股，以換取Redwood業務的全部股權。

(b) 融資活動產生的金融負債變動

	銀行及 其他貸款	可贖回可轉 換優先股的 負債部分	應付利息	其他應付 款項— 應付關聯方	租賃負債
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2016年1月1日	501,523	—	914	8,024	1,052
融資現金流量變動	337,508	246,156	(55,772)	(6,649)	(1,540)
利息開支	—	—	55,895	—	97
添置	—	—	—	—	4,660
收購附屬公司	40,262	—	—	—	—
外匯變動	(44,028)	—	(39)	(403)	(20)
於2016年12月31日	835,265	246,156	998	972	4,249

	銀行及 其他貸款	可贖回可轉 換優先股的 負債部分	應付利息	其他應付 款項— 應付關聯方	租賃負債
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2017年1月1日	835,265	246,156	998	972	4,249
融資現金流量變動	35,540	(23,284)	(46,700)	(2,167)	(2,546)
投資現金流量變動					
— 添置投資物業	—	—	(4,720)	—	—
收購附屬公司	17,003	—	—	—	2,010
添置	—	—	—	—	3,562
外匯變動	65,999	—	41	68	393
利息開支	—	41,327	49,285	—	291
資本化利息開支	—	—	4,720	—	—
償還非流動負債					
— 應付關聯方	—	—	—	1,858	—
出售附屬公司	(120,372)	—	—	—	—
於2017年12月31日	833,435	264,199	3,624	731	7,959



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的金融負債變動(續)

	銀行及 其他貸款	可贖回可轉 換優先股的 負債部分	應付利息	其他應付 款項— 應付關聯方	租賃負債
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2018年1月1日	833,435	264,199	3,624	731	7,959
融資現金流量變動	389,312	(13,031)	(54,615)	1,197	(3,616)
投資現金流量變動	—	—	(2,430)	—	—
— 添置投資物業	—	—	(2,430)	—	—
外匯變動	(23,118)	—	(83)	705	(198)
利息開支	—	45,610	58,891	—	428
資本化利息開支	—	—	2,430	—	—
添置	—	—	—	—	3,559
收購附屬公司	260,844	—	—	—	1,553
於2018年12月31日	1,460,473	296,778	7,817	2,633	9,685

	銀行及 其他貸款	可贖回可轉 換優先股的 負債部分	應付利息	其他應付 款項— 應付關聯方	租賃負債
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2018年1月1日	833,435	264,199	3,624	731	7,959
融資現金流量變動 (未經審核)	136,773	(6,919)	(22,806)	(254)	(1,678)
投資現金流量變動	—	—	(827)	—	—
— 添置投資物業 (未經審核)	—	—	(827)	—	—
外匯變動(未經審核)	(5,028)	(57)	—	—	(79)
利息開支(未經審核)	—	23,318	23,260	—	214
資本化利息開支 (未經審核)	—	—	827	—	2,885
收購附屬公司 (未經審核)	211,376	—	—	—	—
於2018年6月30日 (未經審核)	1,176,556	280,541	4,078	477	9,306

	銀行及 其他貸款	可贖回可轉 換優先股的 負債部分	應付利息	其他應付 款項— 應付關聯方	租賃負債
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2019年1月1日	1,460,473	296,778	7,817	2,633	9,685
融資現金流量變動	1,060,631	(6,869)	(42,711)	805	(2,433)
投資現金流量變動	—	—	(1,615)	—	—
— 添置投資物業	—	—	(1,615)	—	—
外匯變動	16,706	—	—	—	(191)
利息開支	—	26,101	58,176	—	701
資本化利息開支	—	—	1,615	—	—
添置	—	—	—	—	3,746
收購附屬公司	350,241	—	—	—	12,900
出售附屬公司	(84,315)	—	—	—	—
於2019年6月30日	2,803,736	316,010	23,282	3,438	24,408

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 41. 承擔

##### (a) 經營租賃承擔

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租已竣工投資物業，租期介乎一至十年，期滿後可選擇續期，屆時將會重新協商所有條款。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額及其租戶到期日載於附註20。

##### (b) 資本承諾

	12月31日			6月30日
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2019年 千美元
已訂約但未撥備投資物業.....	70,743	57,648	306,725	326,872
已訂約但未撥備廠房及機器.....	—	—	—	11,143
已授權但未訂約投資物業.....	—	—	—	49,933
房地產投資基金的未提取催繳資金 .	213,670	48,503	50,581	392,786
	<u>284,413</u>	<u>106,151</u>	<u>357,306</u>	<u>780,734</u>

#### 42. 關聯方交易

除過往財務資料其他地方詳述的交易及結餘外，貴集團於有關期間有下列重大關聯方交易：

##### (a) 與關聯方之交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2018年 千美元 (未經審核)	2019年 千美元
聯營公司：					
— 管理費收入(附註(i)).....	1,937	4,493	2,358	944	1,839
— 向聯營公司墊款(附註(ii))....	—	335	—	—	—
— 來自聯營公司的墊款 (附註(ii)).....	—	92	—	—	—
合資經營企業：					
— 管理費收入(附註(i)).....	17,006	25,522	30,256	18,232	10,786
— 合資經營企業(還款)/ 向合資經營企業墊款 (附註(ii)).....	(3,158)	594	3,652	1,099	4,408
— 向合資經營企業(還款)/ 來自合資經營企業的墊款 (附註(ii)).....	(6,649)	(2,167)	(1,197)	(254)	805
董事控制的公司：					
— 向董事墊款(附註(iii)).....	4,500	—	—	—	—
— 建設成本(附註(iv)).....	107	12,126	—	—	—
董事：					
— 向關聯方墊款/關聯方(還款) (附註(v)).....	492	(492)	—	—	—

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 42. 關聯方交易(續)

##### (a) 與關聯方之交易：(續)

附註：

- (i) 貴集團及其附屬公司與E-Shang Star及Sunwood Star的營運附屬公司及若干聯營公司訂立協議收取管理費，包括下列各項：
- 按土地成本淨額一定百分比收取的土地收購費；
  - 按施工期內項目開發成本總預算一定百分比收取的開發費；
  - 穩定價格前按項目總成本或穩定價格後按公允價值一定百分比收取的資產管理費；及
  - 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 關聯方(還款)／向關聯方墊款及向關聯方(還款)／來自關聯方的墊款均為無擔保、免息及須於要求時償還。  
截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與截至2019年6月30日止六個月，未償還的應收關聯方款項最高金額分別為5,426,000美元、7,507,000美元、13,774,000美元及11,513,000美元。
- (iii) 貴集團向沈晉初的關聯實體Rosy Fortune Limited及由兩名執行董事Stuart Gibson先生及Charles Portes先生分別擁有50.0%及50.0%股權的Redwood Consulting (Cayman) Limited提供的貸款分別為1,500,000美元及3,000,000美元，免息且無擔保。倘董事仍受聘，則貸款將於截止日期前五年及首次公開發售起三年內(以較早發生者為準)免除。
- (iv) 董事孫冬平(於2017年8月18日辭任)控制的公司向若干附屬公司提供服務。董事認為建設成本乃按照與提供予主要供應商之條件相若的條件釐定。
- (v) 貴集團向董事Stuart Gibson提供貸款500,000美元，為期24個月，免息且無擔保。

##### (b) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
短期僱員福利 .....	4,762	5,007	5,461	2,600
離職後福利.....	53	51	51	16
股份支付.....	—	10,038	8,737	5,422
已付主要管理人員的薪酬總額.....	<u>4,815</u>	<u>15,096</u>	<u>14,249</u>	<u>8,038</u>

有關董事及主要行政人員薪酬的詳情，載於財務報表附註8。

#### 43. 股本

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千股	千股	千股	千股
法定股本數目	<u>3,300,000</u>	<u>3,800,000</u>	<u>4,400,000</u>	<u>4,400,000</u>

  

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
已發行及繳足股款：	<u>1,963</u>	<u>2,335</u>	<u>2,689</u>	<u>2,689</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 43. 股本(續)

貴公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本	股份溢價賬	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2016年1月1日	1,572,944,937	1,573	246,985	248,558
發行新股份(附註(i))	389,933,535	390	252,789	253,179
2016年12月31日及2017年1月1日	1,962,878,472	1,963	499,774	501,737
發行新股份(附註(ii))	371,941,956	372	472,961	473,333
2017年12月31日及2018年1月1日	2,334,820,428	2,335	972,735	975,070
發行新股份(附註(iii))	266,942,708	267	345,893	346,160
已行使購股權(附註(iv))	32,472,131	32	25,066	25,098
轉撥自認股權證的權益部分(附註31)	54,684,608	55	26,704	26,759
2018年12月31日及2019年1月1日	2,688,919,875	2,689	1,370,398	1,373,087
<b>2019年6月30日</b>	<b>2,688,919,875</b>	<b>2,689</b>	<b>1,370,398</b>	<b>1,373,087</b>

貴公司股本變動概述如下：

	已發行 股份數目	已發行資本	股份溢價賬	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
於2016年1月1日	1,572,944,937	1,573	246,985	248,558
發行新股(附註(i))	389,933,535	390	252,789	253,179
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,962,878,472	1,963	499,774	501,737
發行新股(附註(ii))	371,941,956	372	472,961	473,333
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,334,820,428	2,335	972,735	975,070
發行新股(附註(iii))	266,942,708	267	345,893	346,160
已行使購股權(附註(iv))	32,472,131	32	25,066	25,098
轉撥自認股權證契據的權益部分(附註31)	54,684,608	55	26,704	26,759
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,688,919,875	2,689	1,370,398	1,373,087
於2019年6月30日	2,688,919,875	2,689	1,370,398	1,373,087

附註：

- (i) 於2016年1月，貴公司向Redwood Investment Company Ltd. (「RIC」) 發行389,933,535股普通股，收購Redwood業務的全部股權。
- (ii) 於2017年8月3日，貴公司以總現金對價333,333,333美元向一名新股東發行261,930,955股普通股。於2017年11月29日，貴公司以現金對價140,000,000美元向六名新股東發行110,011,001股普通股。
- (iii) 於2018年5月10日，貴公司以現金對價306,160,659美元向一名新股東發行240,578,861股普通股。於2018年6月13日，貴公司以現金對價40,000,000美元向一名新股東發行26,363,847股普通股。
- (iv) 已按行使價每股0.46美元行使32,472,131份購股權(附註44)，導致以總現金對價(除開支前)14,937,000美元發行32,472,131股股份。行使購股權時，10,161,000美元由購股權儲備轉撥至股本。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 44. 購股權計劃

貴公司設立購股權計劃(「計劃」)，以向為貴集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的合資格參與者包括貴公司股東、董事、高級管理層及其他合資格參與者。

#### (a) 一級僱員持股計劃

計劃(「一級僱員持股計劃」)自2017年4月20日起生效，除非撤銷或修訂，否則一直有效至(以較早者為準)：

- (i) 2016年1月20日起計五年；或
- (ii) 首次公開發售之日起計三年。

#### (b) KM僱員持股計劃

計劃二(「KM僱員持股計劃」)自2017年11月24日起生效，除非撤銷或修訂，否則自該日期起計十年一直有效。

根據KM僱員持股計劃，董事會(「董事會」)可酌情按行使價向任何合資格參與者授予所決定的完整數目股份的購股權。行使價由董事會釐定，於授出日期公佈。

授予貴公司董事、行政總裁或主要股東或任何彼等聯繫人的購股權須事先獲董事會批准。

購股權並無授予持有人收取股息及於股東大會投票的權利。

以下為有關期間根據計劃未行使的購股權：

	加權平均行使價 千美元	購股權數目 千美元
2016年1月1日、2016年12月31日及 2017年1月1日 .....	—	—
年內授出 .....	0.46	100,069
2017年12月31日及2018年1月1日 .....		100,069
年內授出 .....	0.81	49,036
年內行使 .....	0.46	(32,472)
2018年12月31日及2019年1月1日 .....		116,633
期間授出 .....	1.49	5,797
2019年6月30日 .....		122,430

截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，並無行使購股權，而截至2018年12月31日止年度，已行使32,472,131份購股權。

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

44. 購股權計劃(續)

(b) KM僱員持股計劃(續)

截至各有關期間末未行使購股權的行使價及行使期如下：

2017年 購股權數目	行使價	行使期
千份	每股美元	
100,069	0.46	2017年4月20日至2026年1月20日
<u>100,069</u>		
2018年 購股權數目	行使價	行使期
千份	每股美元	
67,597	0.46	2017年4月20日至2026年1月20日
4,652	0.9445	2018年1月1日至2027年12月31日
13,871	0.4722	2018年7月1日至2027年12月31日
29,640	0.9445	2019年7月1日至2028年3月1日
873	1.1453	2018年8月16日至2028年7月31日
<u>116,633</u>		
2019年購股權數目	行使價	行使期
千份	每股美元	
67,597	0.46	2017年4月20日至2026年1月20日
4,652	0.9445	2018年1月1日至2027年12月31日
13,871	0.4722	2018年7月1日至2027年12月31日
29,640	0.9445	2019年7月1日至2028年3月1日
873	1.1453	2018年8月16日至2028年7月31日
1,098	1.3655	2019年6月30日至2029年2月25日
3,710	1.5172	2020年2月26日至2029年2月25日
989	1.5172	2020年2月25日至2029年5月30日
<u>122,430</u>		

於2017年授出的購股權公允價值約為31,304,000美元(每份0.31美元)，貴集團就此於截至2017年12月31日止年度、截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止期間分別確認購股權開支約11,923,000美元、6,293,000美元及3,127,000美元。

於2018年授出的購股權公允價值約為36,456,000美元(每份0.74美元)，貴集團就此於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止期間分別確認購股權開支約16,864,000美元及5,851,000美元。

於2019年授出的購股權公允價值約為2,640,000美元(每份0.46美元)，貴集團就此於截至2019年6月30日止期間確認購股權開支約907,000美元。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 44. 購股權計劃(續)

#### (b) KM僱員持股計劃(續)

有關期間內所授出的以權益結算的購股權公允價值乃於授出日期以二項式模型估計，當中已考慮購股權的授出條款及條件。下表載列所用模型的輸入參數：

	2017年	2018年	2019年
股息收益率(%)	—	—	—
波動	33.68	32.70至34.41	20.09
無風險利率(%)	2.33	2.33至3.11	2.26至2.77
購股權預計年期(年)	8.8	8.8至10	10.00

購股權預計年期乃根據過去三年的過往數據所得，未必為可能出現的行使方式的指標。

公允價值計量並無包含所授出購股權的其他特徵。

2017年12月31日，貴公司有100,069,000份根據計劃未行使的購股權。根據貴公司目前的資本結構，全數行使未行使的購股權將導致貴公司額外發行100,069,000股普通股、產生額外股本及股份溢價46,032,000美元(扣除發行開支前)。

2018年12月31日，貴公司有116,632,341份根據計劃未行使的購股權。根據貴公司目前的資本結構，全數行使未行使的購股權將導致貴公司額外發行116,632,341股普通股、產生額外股本及股份溢價71,033,000美元(扣除發行開支前)。

2019年6月30日，貴公司有122,429,828份根據計劃未行使的購股權。根據貴公司目前的資本結構，全數行使未行使的購股權將導致貴公司額外發行122,429,828股普通股、產生額外股本及股份溢價79,663,000美元(扣除發行開支前)。

有關期間末後，並無授出新購股權。

於過往財務資料批准日期，貴公司有122,429,828份根據計劃未行使的購股權，相當於貴公司於該日期的已發行股份的約4.55%。

### 45. 永久資本證券

貴公司於2017年6月7日發行次級永久資本證券，所得款項淨額合計相當於98,845,000美元。

年分派率為8.25%，將於2020年6月7日首次重設分派率，此後每三年重設一次。相關分派須每半年支付一次。在遵守發售通函相關條款及條件的前提下，貴公司可選擇延遲就永久資本證券作出分派，可延遲分派的次數概不受限制。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 45. 永久資本證券(續)

貴公司可選擇於2020年6月7日或於發行條件列明的若干贖回事件發生時贖回永久資本證券。永久資本證券分類為權益工具，並於綜合財務狀況表權益內入賬。

永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	總計
	千美元	千美元	千美元
2016年1月1日、2016年12月31日及 2017年1月1日的結餘.....	—	—	—
發行永久資本證券.....	100,000	—	100,000
永久資本證券應佔直接發行成本..	(1,155)	—	(1,155)
永久資本工具持有人應佔利潤...	—	4,125	4,125
向永久資本工具持有人分派.....	—	(4,125)	(4,125)
2017年12月31日及2018年1月1日..	98,845	—	98,845
購回永久資本證券.....	(1,466)	—	(1,466)
永久資本工具持有人應佔利潤...	—	8,192	8,192
向永久資本工具持有人分派.....	—	(8,192)	(8,192)
2018年12月31日及2019年1月1日..	97,379	—	97,379
永久資本工具持有人應佔利潤...	—	4,125	4,125
向永久資本工具持有人分派.....	—	(4,125)	(4,125)
2019年6月30日的結餘.....	97,379	—	97,379

#### 46. 儲備

##### (a) 貴集團

貴集團之儲備款額及變動情況於過往財務資料的綜合權益變動表呈列。

##### (i) 法定儲備

根據《中華人民共和國公司法》，中國的附屬公司需撥出法定稅後利潤10%作為法定儲備金，直至儲備金的總額達到附屬公司註冊資本50%。在中國相關機構批准的前提下，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加附屬公司的註冊資本。法定儲備不可用於向中國附屬公司的股東分派股息。

##### (ii) 合併儲備

貴集團的合併儲備指由附屬公司重組而產生的儲備。

##### (iii) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備指換算功能貨幣有別於貴集團呈列貨幣的海外業務的財務報表時所產生的匯兌差額。



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

46. 儲備(續)

(b) 貴公司

	股份溢價 千美元	購股權 儲備 千美元	匯兌 波動儲備 千美元	保留利潤/ (累計虧損) 千美元	總計 千美元
<b>2016年1月1日</b> .....	246,985	347	42	21,145	268,519
年度虧損.....	—	—	—	(25,887)	(25,887)
年度其他全面收入：					
分佔合資經營企業其他全面收入.....	—	—	(8,696)	—	(8,696)
<b>年度全面收入總額</b> .....	—	—	(8,696)	(25,887)	(34,583)
發行股份.....	252,789	—	—	—	252,789
以權益結算的購股權安排.....	—	75	—	—	75
<b>2016年12月31日</b> .....	499,774	422	(8,654)	(4,742)	486,800
<b>2017年1月1日</b> .....	499,774	422	(8,654)	(4,742)	486,800
年度虧損.....	—	—	—	(92,605)	(92,605)
年度其他全面收入：					
分佔合資經營企業其他全面收入.....	—	—	9,148	—	9,148
<b>年度全面收入總額</b> .....	—	—	9,148	(92,605)	(83,457)
發行股份.....	472,961	—	—	—	472,961
以權益結算的購股權安排.....	—	11,923	—	—	11,923
永久資本證券持有人應佔利潤.....	—	—	—	(4,125)	(4,125)
<b>2017年12月31日</b> .....	972,735	12,345	494	(101,472)	884,102

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

46. 儲備(續)

(b) 貴公司(續)

	股份溢價	購股權儲備	匯兌波動儲備	累計虧損	投資儲備(非回收)	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>2018年1月1日</b> .....	972,735	12,345	494	(101,472)	—	884,102
年度虧損.....	—	—	—	(43,378)	—	(43,378)
年度其他全面收入：						
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值變動.....	—	—	(8,798)	—	6,607	6,607
分佔合資經營企業其他全面收入.....	—	—	(8,798)	(43,378)	6,607	(8,798)
<b>年度全面收入總額</b> .....	370,959	(10,161)	—	—	—	(45,569)
發行股份.....	26,704	—	—	—	—	360,798
轉撥自金融負債.....	—	—	—	—	—	26,704
永久資本證券持有人應佔利潤.....	—	—	—	(8,192)	—	(8,192)
以權益結算的購股權安排.....	—	23,157	—	—	—	23,157
<b>2018年12月31日</b> .....	1,370,398	25,341	(8,304)	(153,042)	6,607	1,241,000
<b>2019年1月1日</b> .....	1,370,398	25,341	(8,304)	(153,042)	6,607	1,241,000
期間虧損.....	—	—	—	(73,915)	—	(73,915)
期間其他全面收入：						
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值變動.....	—	—	6,319	—	1,321	1,321
分佔合資經營企業其他全面收入.....	—	—	6,319	—	—	6,319
<b>期間全面收入總額</b> .....	—	—	6,319	(73,915)	1,321	(66,275)
永久資本證券持有人應佔利潤.....	—	—	—	(4,125)	—	(4,125)
以權益結算的購股權安排.....	—	9,885	—	—	—	9,885
<b>2019年6月30日</b> .....	1,370,398	35,226	(1,985)	(231,082)	7,928	1,180,485

## II. 過往財務資料附註(續)

### 47. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行借款、貿易及其他應付款項、其他借款、現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、可供出售投資及計入其他非流動資產的金融資產。該等金融工具的主要目的是為貴集團的業務籌集資金。貴集團有多種金融資產，例如經營直接產生的貿易應收款項、現金及短期存款。貴集團面對的主要風險是利率風險、外匯風險、信用風險和流動資金風險。貴集團並無為對沖或交易目的持有或發行衍生金融工具。董事審閱並同意管理各項風險的政策，各項風險概述如下：

#### 利率風險

貴集團面對主要與計息銀行貸款及其他借款相關之利率變動的風險。貴集團並無使用衍生金融工具管理利率風險。借款的利率及還款期於附註27披露。

下表顯示所有其他變量保持不變情況下，貴集團稅前利潤對利率的可能合理變動的敏感度(主要影響浮息借款)。除下文所披露稅前利潤變動的累計虧損因而受到影響外，貴集團的權益不受影響。

	<u>基點增／(減)</u>	<u>稅前利潤(減)／增</u>
	千美元	千美元
截至2016年12月31日止年度 .....	100/(100)	(4,421)/4,421
截至2017年12月31日止年度 .....	100/(100)	(5,352)/5,352
截至2018年12月31日止年度 .....	100/(100)	(4,548)/4,548
截至2019年6月30日止六個月 .....	100/(100)	(7,986)/7,986

#### 外匯風險

於有關期間，貴集團有以外幣計值的貨幣資產及負債，因而承受因各種貨幣風險而產生的外匯風險。外匯風險源自以非相關實體的功能貨幣計價的未來商業交易、已確認的資產及負債。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 外匯風險(續)

下表詳列 貴集團對相關外幣兌功能貨幣增減1%的敏感度。敏感度分析僅包括未結算的外幣計值貨幣項目，於各有關期間末就外幣匯率變動1%調整換算。

	<u>截至2016年止年度</u> 千美元
稅前利潤增／(減)：	
倘美元兌人民幣貶值 .....	(3,418)
倘美元兌人民幣升值 .....	3,418
倘美元兌日圓貶值 .....	126
倘美元兌日圓升值 .....	(126)
	<u>截至2017年止年度</u> 千美元
稅前利潤增／(減)：	
倘美元兌人民幣貶值 .....	965
倘美元兌人民幣升值 .....	(965)
倘美元兌日圓貶值 .....	1,544
倘美元兌日圓升值 .....	(1,544)
	<u>截至2018年止年度</u> 千美元
稅前利潤增／(減)：	
倘美元兌人民幣貶值 .....	997
倘美元兌人民幣升值 .....	(997)
倘美元兌日圓貶值 .....	(2,008)
倘美元兌日圓升值 .....	2,008
	<u>截至2019年6月</u> <u>止六個月</u> 千美元
稅前利潤增／(減)：	
倘美元兌人民幣貶值 .....	(1,771)
倘美元兌人民幣升值 .....	1,771
倘美元兌日圓貶值 .....	(2,629)
倘美元兌日圓升值 .....	2,629
倘美元兌新加坡元貶值 .....	(2,426)
倘美元兌新加坡元升值 .....	2,426
倘美元兌澳元貶值 .....	6,461
倘美元兌澳元升值 .....	(6,461)

##### 信用風險

《國際會計準則》第39號(於2018年1月1日開始的期間由《國際財務報告準則》第9號取代)

貴集團僅與認可且信譽良好的第三方交易。 貴集團的政策是所有擬以信用條款交易的客戶均須通過信用驗證程序。

## II. 過往財務資料附註(續)

### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信用風險(續)

信用風險來自現金及銀行結餘、貿易應收款項及其他應收款項，而該等項目的結餘反映貴集團面對的信用風險上限。

有關貴集團因貿易及其他應收款項所面臨信用風險的其他定量數據載於附註24及25。

《國際財務報告準則》第9號(於2018年1月1日或之後開始的期間生效)

信用風險指由於交易對手無法或不願履行合約責任而造成損失的風險。貴集團來自第三方債務人的信用風險並不集中。綜合財務狀況表內的受限制現金、現金及銀行結餘、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的賬面值反映貴集團金融資產相關的信用風險上限。

《國際財務報告準則》第9號(於2018年1月1日或之後開始的期間生效)(續)

所有現金及銀行結餘已存入信貸質素優良且並無重大信用風險的金融機構。

貴集團訂有政策規定於2018年12月31日評估金融工具信用風險自初步確認後有否大幅增加，將其他應收款項納入第一階段和第二階段作為考慮基礎，詳述如下：

第一階段 — 首次確認其他應收款項時，貴集團會就12個月的預期信用虧損計提準備。

第二階段 — 當其他應收款項自產生以來信用風險大幅增加時，貴集團會就存續期預期信用虧損計提準備。

管理層亦定期檢討該等應收款項是否可收回，並跟進糾紛或逾期款項(如有)。管理層認為，交易對手的違約風險較低。

貴集團會於初步確認資產時考慮違約的可能性，以及於各報告期間信用風險有否持續大幅增加。為評估信用風險有否大幅增加，貴集團將報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險比較。貴集團會考慮現有合理且具前瞻性的證明資料。

貴集團採用簡化方法就《國際財務報告準則》第9號規定的預期信用虧損撥備，允許對所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。於有關期間，相關結餘的預期虧損準備撥備並不重大。

貴集團已採用《國際財務報告準則》第9號，於2018年1月1日或之後開始的期間生效。截至2018年12月31日及2019年6月30日，其他應收款項的信貸評級為良好。貴集團評估後認

## II. 過往財務資料附註(續)

### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信用風險(續)

為按12個月預期虧損方法計算的該等應收款項預期信用虧損並不重大。因此，截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月並無確認虧損準備撥備。

有關 貴集團所面對來自貿易應收款項及其他應收款項的信用風險的其他定量數據披露於附註24及附註25。

#### 流動資金風險

貴集團的政策是維持充足的現金及銀行結餘或使用銀行貸款和其他借款獲得可用資金，以依照戰略規劃履行可見未來的承擔。

貴集團截至各有關期間末基於合同未折現付款的金融負債的到期情況如下：

#### 貴集團

	少於1年	1至5年	5年以上	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2016年12月31日				
計息銀行及其他借款	117,991	578,298	203,992	900,281
可贖回可轉換優先股	13,574	306,438	—	320,012
貿易及其他應付款項	21,970	—	—	21,970
租賃負債	1,415	3,123	—	4,538
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	—	—	12,592	12,592
其他非流動負債	—	—	10,662	10,662
	<u>154,950</u>	<u>887,859</u>	<u>227,246</u>	<u>1,270,055</u>
	少於1年	1至5年	5年以上	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2017年12月31日				
計息銀行及其他借款	106,089	639,879	181,717	927,685
可贖回可轉換優先股	13,648	309,121	—	322,769
貿易及其他應付款項	66,939	—	—	66,939
租賃負債	2,610	5,424	796	8,830
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	—	—	13,671	13,671
其他非流動負債	—	—	22,196	22,196
	<u>189,286</u>	<u>954,424</u>	<u>218,380</u>	<u>1,362,090</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

貴集團(續)

	少於1年	1至5年	5年以上	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2018年12月31日				
計息銀行及其他借款	505,154	931,709	248,482	1,685,345
可贖回可轉換優先股	283,925	—	—	283,925
貿易及其他應付款項	92,102	—	—	92,102
租賃負債	3,774	4,755	2,807	11,336
其他非流動負債	—	—	35,766	35,766
	<u>884,955</u>	<u>936,464</u>	<u>287,055</u>	<u>2,108,474</u>

	少於1年	1至5年	5年以上	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2019年6月30日				
計息銀行及其他借款	756,789	2,231,129	185,688	3,173,606
可贖回可轉換優先股	316,010	—	—	316,010
貿易及其他應付款項	106,311	—	—	106,311
租賃負債	5,806	15,108	71,187	92,101
其他非流動負債	—	—	40,925	40,925
	<u>1,184,916</u>	<u>2,246,237</u>	<u>297,800</u>	<u>3,728,953</u>

貴公司

	少於1年	1至5年	5年以上	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2016年12月31日				
計息銀行及其他借款	64,184	315,239	—	379,423
可贖回可轉換優先股	13,574	306,438	—	320,012
貿易及其他應付款項	48,109	—	—	48,109
	<u>125,867</u>	<u>621,677</u>	<u>—</u>	<u>747,544</u>

	少於1年	1至5年	5年以上	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2017年12月31日				
計息銀行及其他借款	66,123	317,906	—	384,029
可贖回可轉換優先股	13,648	309,121	—	322,769
貿易及其他應付款項	41,484	—	—	41,484
	<u>121,255</u>	<u>627,027</u>	<u>—</u>	<u>748,282</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

##### 貴公司(續)

	少於1年	1至5年	5年以上	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
2018年12月31日				
計息銀行及其他借款 .....	66,346	317,008	—	383,354
可贖回可轉換優先股 .....	283,925	—	—	283,925
貿易及其他應付款項 .....	55,987	—	—	55,987
其他非流動負債 .....	—	—	516,523	516,523
	<u>406,258</u>	<u>317,008</u>	<u>516,523</u>	<u>1,239,789</u>
2019年6月30日				
計息銀行及其他借款 .....	549,388	685,482	—	1,234,870
可贖回可轉換優先股 .....	316,010	—	—	316,010
貿易及其他應付款項 .....	78,117	—	—	78,117
其他非流動負債 .....	—	532,402	—	532,402
	<u>943,515</u>	<u>1,217,884</u>	<u>—</u>	<u>2,161,399</u>

##### 股價風險

股價風險指股本指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券公允價值下跌的風險。貴集團面對由分類為截至2017年、2018年12月31日及2019年6月30日以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(附註17)、以公允價值計量且其變動計入全面收入的金融資產(附註18)及可供出售投資(附註19)的個別股本投資所引致的股價風險。貴集團的上市投資於香港聯交所、新加坡證券交易所及澳洲證券交易所上市，並於各有關期間末按所報市價計值。

於年內最接近各有關期間末之交易日收市時於下列證券交易所之市場股票指數，以及其各自於年內之最高點及最低點如下：

	2017年 12月31日	2017年之 高點/低點	2018年 12月31日	2018年之 高點/低點	2019年 6月30日	2019年之 高點/低點
澳大利亞						
— 澳大利亞普通股指數 .....	6,167	6,193/5,635	5,709	6,481/5,478	6,699	6,768/5,620
新加坡 — 海峽時報指數 .....	3,403	3,469/2,870	3,069	3,642/2,956	3,322	3,415/3,002
香港 — 恒生指數 .....	不適用	不適用	25,846	33,484/24,541	28,543	30,222/24,897

##### 資本管理

貴集團資本管理主要旨在確保貴集團能夠持續經營並維持穩健資本比率，以支持業務及為股東創造最大價值。



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

47. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

貴集團管理資本結構，並因應經濟狀況變動及相關資產風險特徵作出調整。為維持或調整資本結構，貴集團可調整向股東派付股息、向股東返還資本或發行新股份。貴集團不受任何外部施加的資本要求所規限。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度與截至2019年6月30日止六個月，資本管理的目標、政策或程序概無任何變動。

貴集團採用淨資產負債比率監察資本，有關比率按債務淨額(即銀行貸款及其他借款總額減現金及銀行結餘)除以各年末的資產總值計算。截至報告期末的資產負債比率如下：

	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
銀行貸款及其他借款				
即期.....	75,862	91,706	436,194	630,135
非即期.....	759,403	741,729	1,024,279	2,173,601
銀行貸款及其他借款總額.....	835,265	833,435	1,460,473	2,803,736
減：現金及銀行結餘.....	(485,545)	(600,791)	(581,379)	(1,010,390)
債務.....	349,720	232,644	879,094	1,793,346
資產總值.....	2,101,542	3,054,868	4,431,600	5,978,069
資產負債比率.....	16.6%	7.6%	19.8%	30.0%

48. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2016年12月31日

金融資產	以公允價值 計量且其變動 計入損益 的金融資產	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產.....	140,577	—	—	140,577
可供出售投資.....	—	—	1,492	1,492
貿易應收款項.....	—	9,271	—	9,271
其他非流動資產.....	—	11,404	—	11,404
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產.....	—	8,294	—	8,294
已抵押銀行存款.....	—	73,780	—	73,780
現金及銀行結餘.....	—	411,765	—	411,765
	140,577	514,514	1,492	656,583

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

48. 按類別劃分的金融工具(續)

2016年12月31日(續)

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產	以攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	千美元	千美元	千美元
<b>金融負債</b>			
貿易及其他應付款項 .....	—	21,970	21,970
計息銀行及其他借款 .....	—	835,265	835,265
租賃負債 .....	—	4,249	4,249
其他非流動負債 .....	—	10,662	10,662
可贖回可轉換優先股 .....	—	246,156	246,156
指定以公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債 .....	12,592	—	12,592
	<u>12,592</u>	<u>1,118,302</u>	<u>1,130,894</u>

2017年12月31日

	以公允價值 計量且其變動 計入損益 的金融資產	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產 .....	362,073	—	—	362,073
可供出售投資 .....	—	—	189,816	189,816
貿易應收款項 .....	—	30,448	—	30,448
其他非流動資產 .....	—	9,778	—	9,778
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產 .....	—	29,405	—	29,405
已抵押銀行存款 .....	—	73,803	—	73,803
現金及銀行結餘 .....	—	526,988	—	526,988
	<u>362,073</u>	<u>670,422</u>	<u>189,816</u>	<u>1,222,311</u>

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產	以攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	千美元	千美元	千美元
<b>金融負債</b>			
貿易及其他應付款項 .....	—	47,069	47,069
計息銀行及其他借款 .....	—	833,435	833,435
租賃負債 .....	—	7,959	7,959
其他非流動負債 .....	—	22,196	22,196
可贖回可轉換優先股 .....	—	264,199	264,199
指定以公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債 .....	13,671	—	13,671
	<u>13,671</u>	<u>1,174,858</u>	<u>1,188,529</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

48. 按類別劃分的金融工具(續)

2018年12月31日

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產.....	335,771	—	—	335,771
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產.....	—	—	484,239	484,239
貿易應收款項.....	—	63,057	—	63,057
其他非流動資產.....	—	10,478	—	10,478
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產.....	—	200,401	—	200,401
已抵押銀行存款.....	—	44,711	—	44,711
受限制銀行結餘.....	—	19,294	—	19,294
三個月以上無抵押定期存款.....	—	15,318	—	15,318
現金及銀行結餘.....	—	502,056	—	502,056
	<u>335,771</u>	<u>855,315</u>	<u>484,239</u>	<u>1,675,325</u>

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產	以攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	千美元	千美元	千美元
<b>金融負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	—	92,102	92,102
計息銀行及其他借款.....	—	1,460,473	1,460,473
租賃負債.....	—	9,685	9,685
其他非流動負債.....	—	35,766	35,766
可贖回可轉換優先股.....	—	296,778	296,778
	<u>—</u>	<u>1,930,570</u>	<u>1,930,570</u>

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

48. 按類別劃分的金融工具(續)

2019年6月30日

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產	攤銷成本	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入的 金融資產	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產.....	504,903	—	—	504,903
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產.....	—	—	468,958	468,958
貿易應收款項.....	—	51,870	—	51,870
其他非流動資產.....	—	13,465	—	13,465
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產.....	—	211,275	—	211,275
已抵押銀行存款.....	—	44,711	—	44,711
受限制銀行結餘.....	—	22,060	—	22,060
現金及銀行結餘.....	—	929,232	—	929,232
三個月內無抵押定期存款.....	—	14,387	—	14,387
	<u>504,903</u>	<u>1,287,000</u>	<u>468,958</u>	<u>2,260,861</u>

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產	以攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	千美元	千美元	千美元
<b>金融負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	—	140,520	140,520
計息銀行及其他借款.....	—	2,803,736	2,803,736
租賃負債.....	—	24,408	24,408
其他非流動負債.....	—	40,925	40,925
可贖回可轉換優先股.....	—	316,010	316,010
	<u>—</u>	<u>3,325,599</u>	<u>3,325,599</u>

49. 金融工具之公允價值層級

管理層評估，現金及銀行結餘、應收關聯方款項、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、即期計息銀行及其他借款、應付關聯方款項、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債之公允價值與各自賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

管理層負責釐定金融工具公允價值管理之政策及程序。於各報告日期，管理層會分析金融工具價值之變動及釐定估值所用之主要輸入數據。估值經首席財務官審閱及批准，而估值過程及結果則與董事會就年度財務申報討論。

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 過往財務資料附註(續)

#### 49. 金融工具之公允價值層級(續)

金融資產及負債之公允價值按自願雙方於當前交易(而非被迫或清算銷售)換取工具所需金額入賬。估計公允價值所用之方法及假設如下。

非即期計息銀行及其他借款之公允價值按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具的現行利率貼現預期未來現金流量計算。

上市股權投資之公允價值乃以市場報價為基準。非上市可供出售股權投資之公允價值則根據貴集團分佔投資基金之淨資產公允價值估計。估值需要董事對預期未來現金流量(包括預期未來股息及後續處置股份所得款項)作出估計。董事認為，根據估值技術得出的估計公允價值(於綜合財務狀況表入賬)及公允價值相關變動(於其他全面收入入賬)均屬合理，且於報告期末為最適當價值。

截至各報告期末，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據及定量敏感度分析概述如下：

	估值技術	重大 不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對輸入數據的 敏感度
以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產	資產淨值	資產淨值	2019年： 503,855美元 至599,831,130美元 2018年： 143,841美元 至63,969,088美元 2017年： 147,000美元 至62,878,000美元 2016年： 582,000美元 至41,583,000美元	資產淨值增加(減少)1% 將導致公允價值增加(減少)1%
按公允價值計入可供出售的無報價股權	資產淨值	資產淨值	2019年：零 2018年：零 2017年：零 2016年： 1,131,000美元	資產淨值增加(減少)1% 將導致公允價值增加(減少)1%
以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融負債	資產淨值	資產淨值	2019年：零 2018年： 8,374,000美元 至8,544,000美元 2017年： 13,671,000美元 2016年： 12,592,000美元	資產淨值增加(減少)1% 將導致公允價值增加(減少)1%

## II. 過往財務資料附註(續)

### 49. 金融工具之公允價值層級(續)

第三級的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指無報價股權。無報價股權以各報告日期的公允價值列示，以應佔投資基金及聯營公司資產淨值的比例計算，而投資基金及聯營公司資產淨值則為相關投資物業及營運資金賬面值，與董事認為的公允價值相若。

下文概述以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的相關投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據：

2016年12月31日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	中國物業：
			(1) 6.60%至7.10% (2) 每月每平方米 人民幣24.00元至55.20元
			日本物業：
			(1) 4.20%至5.20% (2) 每月每平方米 855日圓至1,409日圓

2017年12月31日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	中國物業：
			(1) 5.45%至7.10% (2) 每月每平方米 人民幣23.10元至57.00元
			日本物業：
			(1) 4.10%至5.00% (2) 每月每平方米 855日圓至1,455日圓

2018年12月31日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	中國物業：
			(1) 6.15%至7.10% (2) 每月每平方米 人民幣23.10元至43.20元
			日本物業：
			(1) 4.10%至5.00% (2) 每月每平方米 973日圓至1,623日圓

## II. 過往財務資料附註(續)

### 49. 金融工具之公允價值層級(續)

2019年6月30日

倉庫物業	貼現現金流量法 (租期及復歸法)	(1)資本化率 (2)市場單位租金	中國物業： (1)5.75%至6.50% (2)每月每平方米人民幣 24.00元至58.80元  日本物業： (1)4.10%至4.20% (2)每月每平方米1,150日圓 至2,269日圓  澳洲物業： (1)5.75%至9.00% (2)每月每平方米4.38澳元 至29澳元
------	---------------------	----------------------	--

相關投資物業按上文所列第三級估值。估值方法為貼現現金流量法(租期及復歸法)，主要輸入數據為：

- (1) 租期收益率：租期收益率越高，公允價值越低
- (2) 復歸收益率：復歸收益率越高，公允價值越低
- (3) 市場單位租金：市場單位租金越高，公允價值越高
- (4) 資本化率：資本化率越高，公允價值越低

附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

49. 金融工具之公允價值層級(續)

下表列示 貴集團金融工具的公允價值計量層級：

貴集團

以公允價值計量的資產

	活躍市場 報價 (第一級) 千美元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
2016年12月31日			
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 .....	—	140,577	140,577
可供出售投資 .....	—	1,131	1,131
	<u>—</u>	<u>141,708</u>	<u>141,708</u>
2017年12月31日			
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 .....	69,091	292,982	362,073
可供出售投資 .....	181,489	—	181,489
	<u>250,580</u>	<u>292,982</u>	<u>543,562</u>
2018年12月31日			
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 .....	—	335,771	335,771
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 .....	484,239	—	484,239
	<u>484,239</u>	<u>335,771</u>	<u>820,010</u>
2019年6月30日			
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 .....	—	504,903	504,903
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 .....	468,958	—	468,958
	<u>468,958</u>	<u>504,903</u>	<u>973,861</u>

年內第三級公允價值計量的變動如下：

	12月31日			6月30日
	2016年 千美元	2017年 千美元	2018年 千美元	2019年 千美元
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 — 非上市				
於1月1日 .....	—	140,577	292,982	335,771
於損益確認並計入其他收入的 收益總額 .....	37,417	24,134	48,055	22,818
分派 .....	—	—	—	(1,218)
收購附屬公司 .....	53,255	—	—	—
購入 .....	51,248	117,986	160,141	143,252
出售 .....	—	—	(164,072)	—
匯兌調整 .....	(1,343)	10,285	(1,335)	4,280
	<u>140,577</u>	<u>292,982</u>	<u>335,771</u>	<u>504,903</u>



附錄一

會計師報告

II. 過往財務資料附註(續)

49. 金融工具之公允價值層級(續)

貴集團(續)

以公允價值計量的資產(續)

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
可供出售投資				
於1月1日	—	1,131	—	—
於其他全面收入確認並計入可供出售投資之公允價值變動的收益總額	114	37	—	—
收購附屬公司	1,017	—	—	—
出售	—	(1,168)	—	—
	<u>1,131</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產				
於1月1日	—	—	—	—
購入	—	—	132	—
自以成本計量的可供出售投資轉撥	—	—	8,327	—
出售	—	—	(8,459)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

以公允價值計量的負債

	重大不可觀察輸入數據(第三級)
	千美元
2016年12月31日	
以公允價值計量的金融負債	<u>12,592</u>
2017年12月31日	
以公允價值計量的金融負債	<u>13,671</u>
2018年12月31日	
以公允價值計量的金融負債	<u>—</u>
2019年6月30日	
以公允價值計量的金融負債	<u>—</u>

年內第三級公允價值計量的變動如下：

	12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千美元	千美元	千美元	千美元
於1月1日	11,056	12,592	13,671	—
於損益確認的收益總額	1,536	1,079	3,118	—
轉撥至其他應付款項	—	—	(16,789)	—
	<u>12,592</u>	<u>13,671</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## II. 過往財務資料附註(續)

### 49. 金融工具之公允價值層級(續)

#### 貴集團(續)

#### 以公允價值計量的負債(續)

有關期間概無金融負債的公允價值計量轉入或轉出第三級。

#### 貴公司

#### 以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級)	重大不可 觀察輸入數據 (第三級)	合計
	千美元	千美元	千美元
2017年12月31日			
可供出售投資 .....	543	—	543
2018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.....	32,549	—	32,549
2019年6月30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.....	33,122	—	33,122

### 50. 有關期間後事件

於2019年7月，貴公司根據20億美元多幣種債券發行計劃就其現有於2022年4月到期的250百萬美元三年期7.875%固定利率票據(「7.875%票據」)再發行一批175百萬美元的債券。已發行7.875%票據合共425百萬美元。

於2019年7月，貴集團與Future Market Networks Ltd.成立戰略聯盟，於印度發展物流基礎設施資產，將投資約42百萬美元於印度發展工業及倉儲園區。

於2019年8月，貴集團與潛在資本夥伴所管理的公司訂立有關成立澳洲新合資企業(「新澳大利亞基金」)的傘子協議。根據傘子協議，貴集團將持有新澳大利亞基金20%權益，並計劃將資產負債表的11項投資物業轉移至新澳大利亞基金。

於2019年8月，貴集團以購買價93億日圓(約88.3百萬美元)自貴集團管理的一間發展基金收購日本川島的一項物流物業。

## III. 後續財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司並無編製2019年6月30日後任何期間的經審核財務報表。

**IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料**

**1. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料**

Redwood Asian Investments, Ltd. (「該公司」) 及其附屬公司 (「Redwood Asian集團」) 自2016年1月1日至2016年1月20日期間 (「收購前期間」) 的收購前財務資料已根據第IV節附註2.1所載的編製基準及會計政策編製。該資料以下簡稱為「Redwood Asian Investments, Ltd.的財務資料」。

**綜合損益及其他全面收入表**

	附註	2016年1月1日至 2016年1月20日 期間 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值		
收益.....		184
行政開支.....		(442)
<b>稅前虧損.....</b>	2.2	(258)
所得稅開支.....	2.3	—
<b>期間虧損.....</b>		(258)
<b>以下各方應佔：</b>		
母公司擁有人.....		(258)
非控股權益.....		—
<b>期間虧損.....</b>		(258)
<b>其他全面收入</b>		
可供出售投資之公允價值變動.....		(13)
換算海外業務之匯兌差額.....		1,061
期間其他全面收入.....		1,048
<b>期間全面收入總額.....</b>		790
<b>以下各方應佔：</b>		
母公司擁有人.....		13
非控股權益.....		777
		790

附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

1. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料(續)

綜合財務狀況表

	附註	2016年1月20日
		千美元
<b>非流動資產</b>		
可供出售投資 .....	2.4	1,017
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	2.5	53,255
非流動資產總值 .....		<u>54,272</u>
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項 .....	2.6	5,493
現金及銀行結餘 .....	2.7	42,589
流動資產總值 .....		<u>48,082</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....	2.8	25,048
流動負債總額 .....		<u>25,048</u>
流動資產淨值 .....		<u>23,034</u>
資產總值減流動負債 .....		<u>77,306</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款及其他借款 .....	2.9	917
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 .....	2.10	42,819
非流動負債總額 .....		<u>43,736</u>
資產淨值 .....		<u>33,570</u>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行資本 .....	2.14	1
其他儲備 .....	2.15	6,907
		6,908
非控股權益 .....		<u>26,662</u>
權益總額 .....		<u>33,570</u>

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)  
 1. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料(續)

綜合權益變動表

2016年1月1日至2016年1月20日期間

	母公司擁有人應佔						權益總額
	已發行資本	匯兌 波動儲備	保留利潤	可供出售 投資重估 儲備	總計	非控股權益	
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
2016年1月1日	1	35	6,546	313	6,895	25,885	32,780
期間虧損	—	—	(258)	—	(258)	—	(258)
期間其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務之匯兌差額	—	284	—	—	284	777	1,061
可供出售投資之公允價值變動	—	—	—	(13)	(13)	—	(13)
期間全面收入總額	—	284	(258)	(13)	13	777	790
2016年1月20日	1	319	6,288	300	6,908	26,662	33,570

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的  
補充收購前財務資料(續)

1. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料(續)

綜合現金流量表

	2016年1月1日至 2016年1月20日 期間
	千美元
經營活動所得現金流量	
稅前虧損.....	(258)
就下列各項調整：	
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債公允價值 收益.....	(184)
	(442)
預付款項、按金及其他應收款項增加.....	(123)
應計費用及其他應付款項增加.....	591
經營所得現金流量以及現金及現金等價物增加淨額.....	26
期初現金及現金等價物.....	41,382
匯率變動影響淨額.....	1,181
期末現金及現金等價物.....	42,589
現金及現金等價物結餘分析	
現金及現金等價物.....	42,589
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所述現金及現金等價物.....	42,589

## 附錄一

## 會計師報告

### IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

#### 2. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料附註

##### 2.1 主要會計政策

Redwood Asian Investments, Ltd.的財務資料已根據第II節附註2.4所載會計政策編製。

##### 2.2 稅前虧損

Redwood Asian集團的稅前虧損經扣除以下各項後得出：

	2016年1月1日至 2016年1月20日 期間
	千美元
專業服務費用 .....	3
匯兌虧損.....	428
	<u>431</u>

##### 2.3 所得稅開支

該公司乃根據開曼群島法例註冊成立，毋須繳納開曼群島的所得稅。

##### 2.4 可供出售投資

	2016年1月20日
	千美元
按公允價值計量之無報價股權.....	1,017
	<u>1,017</u>

Redwood Asian集團按公允價值計量之可供出售資產包括於Redwood Asian集團於中國的一家私營房地產公司的無報價股權投資及於日本的一股優先股。

##### 2.5 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2016年1月20日
	千美元
無報價股權.....	53,255
	<u>53,255</u>

該等投資的公允價值按Redwood Asian集團分佔投資基金的資產淨值估計。

根據Redwood Asian集團的風險管理及投資策略，投資於初始確認時指定以公允價值計量且其變動計入損益，理由是Redwood Asian集團按公允價值管理該等投資和評估其表現。

附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

2. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料附註(續)

2.6 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年1月20日
	千美元
應收其他關聯方款項 .....	5,023
向供應商預付款項 .....	26
其他應收款項 .....	444
	<u>5,493</u>

應收其他關聯方款項免息、無抵押而須於要求時償還。未就該等未結清餘額產生的呆債計提撥備。上述任一資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠紀錄的應收款項有關。

2.7 現金及銀行結餘

	2016年1月20日
	千美元
現金及銀行結餘 .....	<u>42,589</u>

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘及存款乃存於信譽良好且近期無拖欠紀錄的銀行。現金及銀行結餘賬面值約等於其公允價值。

2.8 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	2016年1月20日
	千美元
應計費用 .....	208
應付其他關聯方款項 .....	24,584
其他 .....	256
	<u>25,048</u>

應付其他關聯方款項免息、無抵押而須於要求時償還。

2.9 銀行貸款及其他借款

	2016年1月20日
	千美元
附屬公司所發行優先股 .....	<u>917</u>

於2016年1月20日，第三方金融投資者B持有Redwood Asian集團某一附屬公司發行的107,101,575股優先股。



IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

2. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料附註(續)

2.10 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

	2016年1月20日
	千美元
第三方貸款(附註a) .....	11,388
附屬公司Redwood Fujiidera Investor Ltd.發行的優先股(附註b) .....	31,431
	<u>42,819</u>

附註：

(a) 根據Redwood Asian集團若干附屬公司與第三方金融投資者B於2013年8月28日訂立的貸款協議(「貸款協議」)及Redwood Asian集團附屬公司與金融投資者B於2013年8月28日訂立的股份抵押協議(「抵押協議」)，Redwood Asian集團將金融投資者B貸款所得款項用於認購Redwood Japan Logistics Fund LP(「RJLF」)的權益。

根據貸款協議，與投資於RJLF的貸款有關的所有RJLF分派款項將移交金融投資者B。因此，根據貸款協議和Redwood Asian集團的風險管理及投資策略，金融投資者B貸款於初始確認時指定以公允價值計量且其變動計入損益，理由是按公允價值構建及管理該等貸款和評估其表現。

金融投資者B貸款的公允價值按2016年1月20日Redwood Asian集團分佔RJLF的資產淨值估計。

(b) 根據該公司若干附屬公司(包括Redwood Asian Investment 1 Ltd.(「RAIL 1」)、Redwood Fujiidera Investor Ltd.及關聯方ESR Singapore(「管理人」))與第三方金融投資者C於2014年12月18日訂立的認購協議(「認購協議」)，RAIL 1及金融投資者C同意向Redwood Fujiidera Investor Ltd.提供資金以認購Redwood Fujiidera Pte. Ltd.的權益。

2016年1月20日，金融投資者C持有於開曼群島註冊成立的附屬公司Redwood Fujiidera Investor Ltd.所發行的3,994,902,381股優先股。

附 錄 一

會 計 師 報 告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的  
補充收購前財務資料(續)

2. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料附註(續)

2.11 附屬公司

2016年1月20日，附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	主營業務	註冊成立國家	實際擁有權益 %
Redwood Japan Logistics Fund Investments, Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Japan Logistics Fund Investments 1, Ltd.	投資控股	開曼群島	100
RCLF LP Ltd.	房地產基金 有限合夥人	開曼群島	100
Redwood Group China I RGC 1 Baraki 2 Investor Pte. Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Asian Investments 1 Ltd.	投資控股	新加坡	100
Redwood Fujiidera Investor Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Asian Investments 2 Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Nanko Pte. Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Nanko SPE I Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	100
NKA Japan Investment Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	100
RW Nankonaka Godo Kaisha	投資控股	日本	100
Redwood Sustainable Investments, Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Australia Fund I Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Australia Fund II Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Australia Fund III Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Australia Fund IV Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Australia Fund V Ltd.	投資控股	開曼群島	100
Redwood Sustainable Investments 1, Ltd	投資控股	開曼群島	100
RW Renewables Sustainable Solar GK	投資控股	日本	100
Redwood Investor GP Ltd	投資控股	開曼群島	100
RW Renewables ISH	投資控股	日本	100
RW Renewables 2 ISH	投資控股	日本	100
RW Renewables 3 ISH	投資控股	日本	100
RW Renewables 4 ISH	投資控股	日本	100
RW Renewables 5 ISH	投資控股	日本	100
RW Renewables 6 ISH	投資控股	日本	100
RW Renewables GK	投資控股	日本	100
RW Renewables 4 GK	投資控股	日本	100
RW Renewables 5 GK	投資控股	日本	100
RW Renewables 6 GK	投資控股	日本	100

2.12 承擔

向房地產投資基金的注資承諾如下：

	2016年1月20日
未提取催繳資金 .....	千美元 49,027

#### IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

##### 2. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料附註(續)

###### 2.13 關聯方交易

就該等綜合財務報表而言，倘Redwood Asian集團有能力直接或間接控制一方或對該方的財務及經營決策發揮重大影響力(反之亦然)，或Redwood Asian集團及該方受共同控制或聯合控制，則該方被視為Redwood Asian集團的關聯方。關聯方可為個人或其他實體。

###### 主要管理人員

董事為關聯公司僱員，且並無就董事所提供服務向該關聯公司支付對價。

###### 2.14 股本

	2016年1月20日	
	股份數目	股本
		美元
於2016年1月1日及2016年1月20日的普通股 .....	1	1

普通股持有人有權收取不時宣派的股息及有權於該公司會議上就所持每股股份享有一票投票權。所有股份與該公司剩餘資產享有同等地位。

###### 資本管理

Redwood Asian集團資本管理的主要目標是確保維持穩定的資本狀況以支持業務發展及為股東創造最大價值。Redwood Asian集團亦致力維持有效的債務及股權組合以達致最佳的資本成本，同時考慮可獲得的現金流量是否充足。

Redwood Asian集團根據經濟狀況變動管理資本架構並排列整理。為維持或調整資本架構，Redwood Asian集團可排列整理向股東派付的股息、向股東返還資本或發行新股。

Redwood Asian集團的資本管理方法並無變動。

該公司或其任何附屬公司均不受外部施加的資本規定所規限。

###### 2.15 儲備

###### 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括換算海外業務財務報表所引致的所有外幣差額。

#### IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

##### 2. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.的財務資料附註(續)

###### 2.15 儲備(續)

公允價值儲備

公允價值儲備包括資產終止確認或減值前可供出售金融資產公允價值的累計變動淨額。

###### 2.16 參與未綜合入賬結構實體

Redwood Asian集團認為其於8個投資基金的股權投資屬於未綜合入賬結構實體的權益。投資基金的設計目的即管理權並非決定控制權的主要因素。

下表載列Redwood Asian集團並無綜合入賬但擁有權益的結構實體類型。

<u>結構實體類型</u>	<u>性質及目的</u>	<u>該公司所持權益</u>	<u>於2016年1月20日 的管理資產總淨值</u> 百萬美元
投資基金	自關聯公司所管理的 基金獲得投資回報	股權投資及投資基 金發行的優先股	816.2

下表載列Redwood Asian集團於8個未綜合入賬投資基金所持權益的賬面值分析。最大虧損風險即投資賬面值。

	<u>2016年1月20日</u> 千美元
賬面值	
投資基金.....	<u>54,273</u>

##### 3. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料

ESR Singapore Pte. Ltd. (「該公司」) 及其附屬公司 (「ESR Singapore集團」) 自2016年1月1日至2016年1月20日期間 (「收購前期間」) 的收購前財務資料已根據第IV節附註4.1所載的編製基準及會計政策編製。該資料以下簡稱為「ESR Singapore Pte. Ltd.的財務資料」。

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

3. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料(續)

綜合損益及其他全面收入表

		2016年1月1日至 2016年1月20日 期間
	附註	千美元
收益 .....		627
毛利 .....		627
其他收入及收益 .....		34
行政開支 .....		(1,180)
稅前虧損 .....	4.2	(519)
所得稅開支 .....	4.3	(1)
期間虧損 .....		(520)
其他全面收入		
換算海外業務之匯兌差額 .....		144
期間全面虧損總額 .....		(376)

附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

3. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料(續)

綜合財務狀況表

	附註	於2016年1月20日 千美元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備 .....	4.4	451
其他非流動資產 .....		585
其他無形資產 .....		1
可供出售投資 .....	4.5	179
遞延稅項資產 .....	4.6	524
非流動資產總值 .....		<u>1,740</u>
<b>流動資產</b>		
貿易應收款項 .....	4.7	1,095
預付款項、按金及其他應收款項 .....	4.8	4,354
現金及銀行結餘 .....	4.9	3,165
流動資產總值 .....		<u>8,614</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 .....	4.10	25,489
應付所得稅 .....		83
流動負債總額 .....		<u>25,572</u>
流動負債淨值 .....		<u>(16,958)</u>
資產總值減流動負債 .....		<u>(15,218)</u>
負債淨值 .....		<u>(15,218)</u>
<b>權益</b>		
股本 .....	4.14	10,301
儲備 .....	4.15	(25,519)
權益總額 .....		<u>(15,218)</u>

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)  
 3. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料(續)

綜合權益變動表

2016年1月1日至2016年1月20日期間

	已發行資本 千美元	資本儲備 千美元	匯兌		累計虧損 千美元	權益總額 千美元
			波動儲備 千美元			
2016年1月1日	1	35	6,546		6,895	32,780
期間虧損	—	—	(258)		(258)	(258)
期間其他全面收入	—	—	—		—	—
換算海外業務之匯兌差額	—	284	—		284	1,061
期間全面收入總額	—	284	(258)		(13)	790
2016年1月20日	1	319	6,288		6,908	33,570

附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

3. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料(續)

綜合現金流量表

	附註	2016年1月1日至 2016年1月20日 期間 千美元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
稅前虧損.....		(519)
就下列各項調整：		
物業、廠房及設備折舊.....	4.2	5
		(514)
貿易應收款項增加.....		(390)
預付款項、按金及其他應收款項增加.....		(115)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加.....		1,395
<b>經營所得現金流量及經營活動所得現金流量淨額.....</b>		<b>376</b>
<b>投資活動所用現金流量</b>		
購買可供出售投資.....		(7)
購買物業、廠房及設備.....	4.4	(64)
<b>投資活動所用現金流量淨額.....</b>		<b>(71)</b>
<b>融資活動所用現金流量</b>		
向關聯方還款.....		(131)
<b>融資活動所用現金流量淨額.....</b>		<b>(131)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額.....</b>		<b>174</b>
期初現金及現金等價物.....		2,474
匯率變動影響淨額.....		151
<b>期末現金及現金等價物.....</b>		<b>2,799</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
財務狀況表所述現金及現金等價物.....	4.9	3,165
已抵押銀行存款.....	4.9	(366)
<b>現金流量表所述現金及現金等價物.....</b>		<b>2,799</b>

4. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料附註

4.1 主要會計政策

ESR Singapore Pte., Ltd.的財務資料已根據第II節附註2.4所載會計政策編製。



附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

4. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料附註(續)

4.2 稅前虧損

	2016年1月1日至 2016年1月20日 期間
	千美元
工資及薪資(包括董事及行政總裁薪酬) .....	930
退休金供款.....	44
	<u>974</u>
專業服務費用 .....	56
經營租賃的最低租賃開支.....	33
物業、廠房及設備折舊 .....	<u>5</u>

4.3 所得稅開支

	2016年1月1日至 2016年1月20日 期間
	千美元
即期稅項.....	<u>(1)</u>
	<u>(1)</u>

稅項開支對賬如下：

	2016年1月1日至 2016年1月20日 期間
	千美元
稅前虧損.....	(519)
按法定稅率計稅 .....	(88)
不可扣稅開支 .....	87
稅項支出.....	<u>(1)</u>

附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

4. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料附註(續)

4.4 物業、廠房及設備

	租賃改良	電腦及其他IT設備	總計
	千美元	千美元	千美元
於2016年1月20日			
於2015年12月31日及2016年1月1日：			
成本 .....	119	535	654
累計折舊 .....	(21)	(247)	(268)
賬面淨值 .....	98	288	386
於2016年1月1日，已扣除累計折舊 ...	98	288	386
添置 .....	62	2	64
期內折舊撥備 .....	—	(5)	(5)
匯兌調整 .....	4	2	6
於2016年1月20日，已扣除累計折舊 ..	164	287	451
於2016年1月20日：			
成本 .....	186	543	729
累計折舊 .....	(22)	(256)	(278)
賬面淨值 .....	164	287	451

4.5 可供出售投資

	2016年1月20日
	千美元
可供出售金融資產，以成本計量 .....	179

該公司可供出售金融資產指對新加坡一家私營房地產公司的無報價股權投資。

由於公允價值無法可靠釐定，故該等股權投資按成本減累計減值虧損列賬。公允價值合理估計範圍的變動相當大，且合理輸入參數範圍內的多項估計概率的可靠程度不足以釐定公允價值。

4.6 遞延稅項資產

期內遞延稅項資產變動如下：

	可用以抵銷未來 應課稅利潤的虧損
	千美元
於2016年1月1日 .....	528
匯兌調整 .....	(4)
2016年1月20日的遞延稅項資產總值 .....	524

附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

4. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料附註(續)

4.7 貿易應收款項

	<u>2016年1月20日</u>
	千美元
應收該公司所管理基金的管理費.....	1,028
其他.....	<u>67</u>
	<u>1,095</u>

ESR Singapore集團與客戶間的貿易條款以信貸為主，但通常會要求新客戶提前付款。

4.8 預付款項、按金及其他應收款項

	<u>2016年1月20日</u>
	千美元
收購按金.....	28
應收其他關聯方款項.....	2,945
代基金預付款項.....	192
向供應商預付款項.....	137
其他應收款項.....	<u>1,052</u>
	<u>4,354</u>

應收其他關聯方款項無抵押、免息而須於要求時償還。上述任一資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期無違約紀錄的應收款項有關。

4.9 現金及銀行結餘

	<u>2016年1月20日</u>
	千美元
現金及銀行結餘.....	2,799
已抵押銀行存款.....	<u>366</u>
	<u>3,165</u>

已抵押存款指抵押作為取得公司信用卡融資擔保品的該公司銀行結餘。

受限制現金指若干附屬公司僅用於部分特殊投資用途的銀行結餘。

附錄一

會計師報告

IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

4. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料附註(續)

4.10 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	2016年1月20日
	千美元
應計費用.....	4,851
貿易應付款項.....	749
其他應付稅項.....	519
應付關聯方款項.....	18,204
其他.....	1,166
	25,489

應付關聯方款項無抵押、免息並須於要求時支付。

4.11 附屬公司

附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	主營業務	註冊成立國家	實際擁有權 於2016年1月20日 %
該公司所持			
Redwood Group Japan Ltd (「RWJ」) .....	房地產資產管理	日本	100
Redwood Real Estate Development Ltd .....	房地產資產開發	日本	100
Redwood Advisors Private Limited. ....	房地產資產管理	印度	100
Redwood China Holdings Limited .....	分銷及物流服務 供應商	香港	49.9
Redwood Japan Logistics Fund LP Pte. Ltd. ....	物業基金管理	新加坡	100
Redwood Japan Logistics Fund GP Pte. Ltd. ...	有限合夥的普通 合夥人	新加坡	100
Redwood China Logistics Fund GP Pte. Ltd. ...	有限合夥的普通 合夥人	新加坡	100
Redwood Group China Holdings Pte. Ltd (「RGCH」) .....	投資控股	新加坡	100
Redwood Investment Consulting (Shanghai) Co. Ltd .....	房地產資產管理	中國	100

**IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)**

**4. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料附註(續)**

**4.12 承擔**

作為承租人租賃

不可撤銷經營租賃應付租金如下：

	<u>2016年1月20日</u>
	千美元
一年內.....	686
一年後五年內.....	<u>790</u>

ESR Singapore集團根據經營租賃租賃辦公室物業，租期為一年至五年，期滿後可選擇續期。

年內並無或然租金確認為開支。

**4.13 關聯方交易**

除報告另行披露外，2016年1月1日至2016年1月20日期間進行下列重大關聯方交易：

	<u>2016年1月1日至</u> <u>2016年1月20日</u> <u>期間</u>
	美元
<b>ESR Singapore集團所管理的基金</b>	
投資管理費.....	275
開發費用.....	341
資產管理費收入.....	<u>11</u>

**4.14 股本**

	<u>股份數目</u>	<u>股本</u>
		千美元
於2016年1月1日及2016年1月20日的普通股.....	<u>22,430,563</u>	<u>10,301</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息及有權於ESR Singapore集團及該公司會議上就所持每股股份享有一票投票權。所有股份與ESR Singapore集團剩餘資產享有同等地位。

所有已發行股份均已繳足且無面值。

#### IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料(續)

##### 4. ESR SINGAPORE PTE. LTD.的財務資料附註(續)

###### 4.15 儲備

###### 資本儲備

資本儲備指先前為應付予關聯公司作為向ESR Singapore集團提供的財務支持的已終止或獲豁免非貿易款項。由於清償應付關聯公司債務被視為與ESR Singapore集團擁有人的資本交易，相關金額被記為ESR Singapore集團擁有人資本出資。

###### 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括換算海外業務財務報表所引致的所有外幣差額。

###### 4.16 參與未綜合入賬結構實體

ESR Singapore集團獲6隻房地產基金委任為投資經理，根據投資者的出資額、房地產項目產生的開發成本管理該等基金營運賺取手續費收入，或就ESR Singapore集團提供的收購諮詢服務及經紀服務賺取手續費收入。上述基金旨在令投票權及類似權利並非決定如何開展投資活動的主要因素，該等基金透過向投資者發行所有權權益工具融資。ESR Singapore集團未提供任何財務支持，亦無意提供財務或任何其他支持。

下表載列ESR Singapore集團未綜合入賬但持有權益的結構實體類型。

<u>結構實體類型</u>	<u>性質及目的</u>	<u>ESR Singapore集團所持權益</u>
投資基金	從代投資者管理投入資金、管理項目開發、提供收購諮詢服務或經紀服務獲得手續費	投資管理費及開發費用、收購費及租賃費
	該等實體透過向投資者發行所有權權益工具融資。	

2016年1月1日至2016年1月20日期間，ESR Singapore集團從房地產基金合共賺取總手續費收入627,000美元。於2016年1月20日，ESR Singapore集團因擔任房地產基金投資經理產生的最高虧損金額相當於應收手續費收入的賬面值1,028,000美元。