



中期報告 2020

ESR Cayman Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 1821



目錄


2	2020年上半年財務摘要	17	企業管治及其他資料
4	2020年上半年營運摘要	30	獨立審閱報告
6	ESR概覽	31	未經審核簡明綜合財務資料
8	支持我們增長策略的主要趨勢	74	非國際財務報告準則計量
10	管理層討論及分析	完	公司資料

本報告數字可能出現約整差異。



矢志鞏固亞洲市場
領導地位

以獨特方式掌握亞太區
最大規模長期增長機遇



專注創造更大價值

以端對端開發實力及
綜合基金管理平台，
優化潛在機遇



ESR

聚焦未來增長

以穩健的物業組合及雄厚的財政狀況，
為日後作出最佳準備

2020年上半年財務摘要



269
百萬美元
EBITDA總額
按年+27%



133
百萬美元
PATMI總額
按年+75%



121
百萬美元
核心PATMI¹
按年+72%



265
億美元
資產管理規模²
按年+31%



72
億美元
市值²

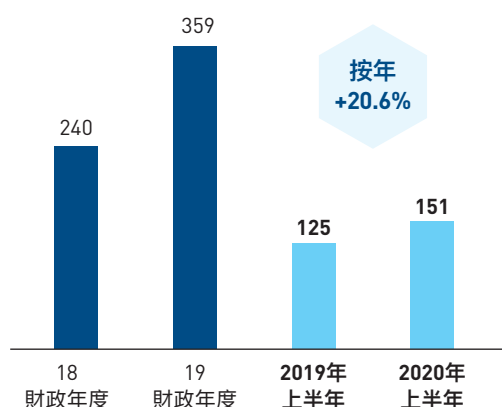
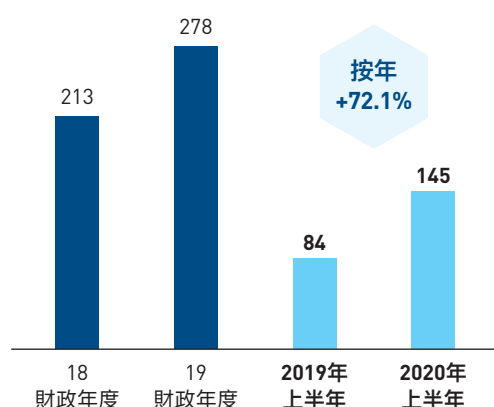
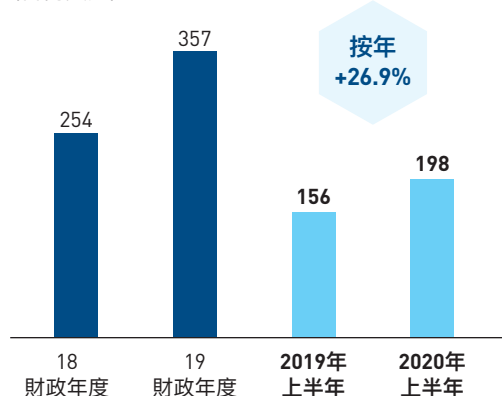
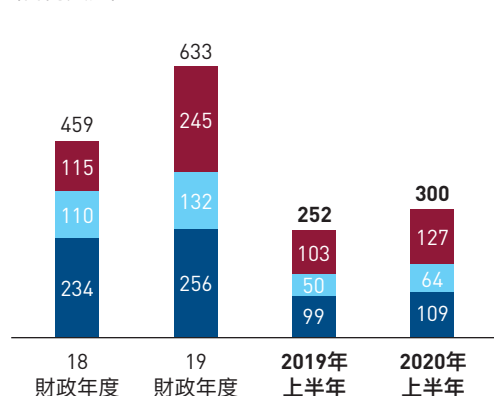


18.32
港元
每股股份收市價²

附註：

¹ 核心PATMI乃以稅後及非控股權益後利潤，加回以權益結算的購股權，以及扣除已竣工投資物業的公允價值收益（扣除稅項）的影響而計算。請參閱第74頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

² 截至2020年6月30日。

經調整EBITDA¹
(百萬美元)稅後利潤
(百萬美元)現金
947
百萬美元債務淨額/
資產總值**28.6%**債務淨額/
權益總額**59.8%**收益
(百萬美元)分部業績總額
(百萬美元)

資產負債表 (百萬美元)	截至12月31日止全年		截至6月30日止六個月	
	2018 財政年度	2019 財政年度	2019年 上半年	2020年 上半年
資產總值	4,432	6,352	5,946	6,662
現金及銀行結餘	581	884	1,010	947
銀行貸款及其他借款	1,460	2,571	2,804	2,855
債務淨額 ²	879	1,687	1,793	1,908
債務淨額/資產總值	19.8%	26.6%	30.2%	28.6%

附註：

1 經調整EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷、匯兌虧損/(收益)、融資成本、以權益結算的購股權開支、撇銷相關物業、廠房及設備虧損及上市開支，以及抵銷利息收入、一次性保險賠償以及已竣工投資物業及在建投資物業的公允價值收益的影響而計算。

2 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算。

* 經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的另一計量指標、流動資金的計量指標、純利的另一計量指標或本集團經營表現的指標或根據國際財務報告準則所得其他表現的計量指標。由於經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。請參閱第74頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

2020年 上半年營運摘要

經五個於
中國、澳大利亞及韓國的
新成立基金
集資

24 億美元

已承諾惟未催繳股本
可供投資

超過
36 億美元

物業組合中

0.9 百萬平方米

空間¹已租出

電子商務繼續
帶動需求，佔

物業組合中 **63%**²

601 百萬美元

資產從資產負債表注入
ESR管理的基金

基金資產管理規模
按年增長35%至

237 億美元

附註：

- 1 根據於資產負債表持有的資產以及於基金及投資公司持有的物業組合資產。
- 2 根據2020年上半年租賃面積。
- 3 根據於2020年6月30日在資產負債表上的穩定資產計算。
- 4 根據於2020年6月30日在資產負債表持有的資產以及於基金及投資公司持有的物業組合資產按出租面積及按收入計算。
- 5 截至2020年7月，以建築面積計最大的單期單一資產倉儲項目。資料來源：世邦魏理仕數據和ESR研究。

22 億美元

竣工開發項目

物業組合WALE
平均分佈**3.8** 年⁴**8** 億美元

新開發項目動工

土地儲備充實，
建築面積達**3.8** 百萬平方米

物業組合出租率高達

91%³

亞太區⁵最大的物流倉儲項目 —
位於日本大阪圈的ESR尼崎配送中心
已於2020年6月竣工

ESR概覽

有關我們

按建築面積計算，ESR Cayman Limited (「本公司」或「ESR」) 及連同其附屬公司統稱「本集團」) 是專注亞太區的最大物流地產平台，擁有亞太區主要市場總數最多的儲備開發項目。我們開發及管理的現代物流設施遍及中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度。我們的廣泛業務地域覆蓋讓我們的租戶能夠隨著他們的業務增長而在區內各地擴張，並為我們的資本合夥人提供投資機遇，盡享區內的強大增長勢頭。



投資

我們的投資平台包括計入資產負債表的已竣工物業、我們所管理基金及投資公司以及公募不動產投資信託基金的共同投資以及其他投資。



基金管理

我們管理類型廣泛的基金及投資公司，投資處於物業生命週期不同階段的優質物流物業，為我們的資本合夥人提供大量投資機遇的單一接口。



開發

我們的開發平台擁有端對端整合配套的技術能力及服務，覆蓋開發週期的每個階段—包括選地、設計、建造及租賃。

營運及開發中建築面積¹

達18.7百萬平方米

中國電子商務公司⁴

#1業主

中國²、東京圈、
大阪圈及首爾³的

**#1儲備開發
項目量**

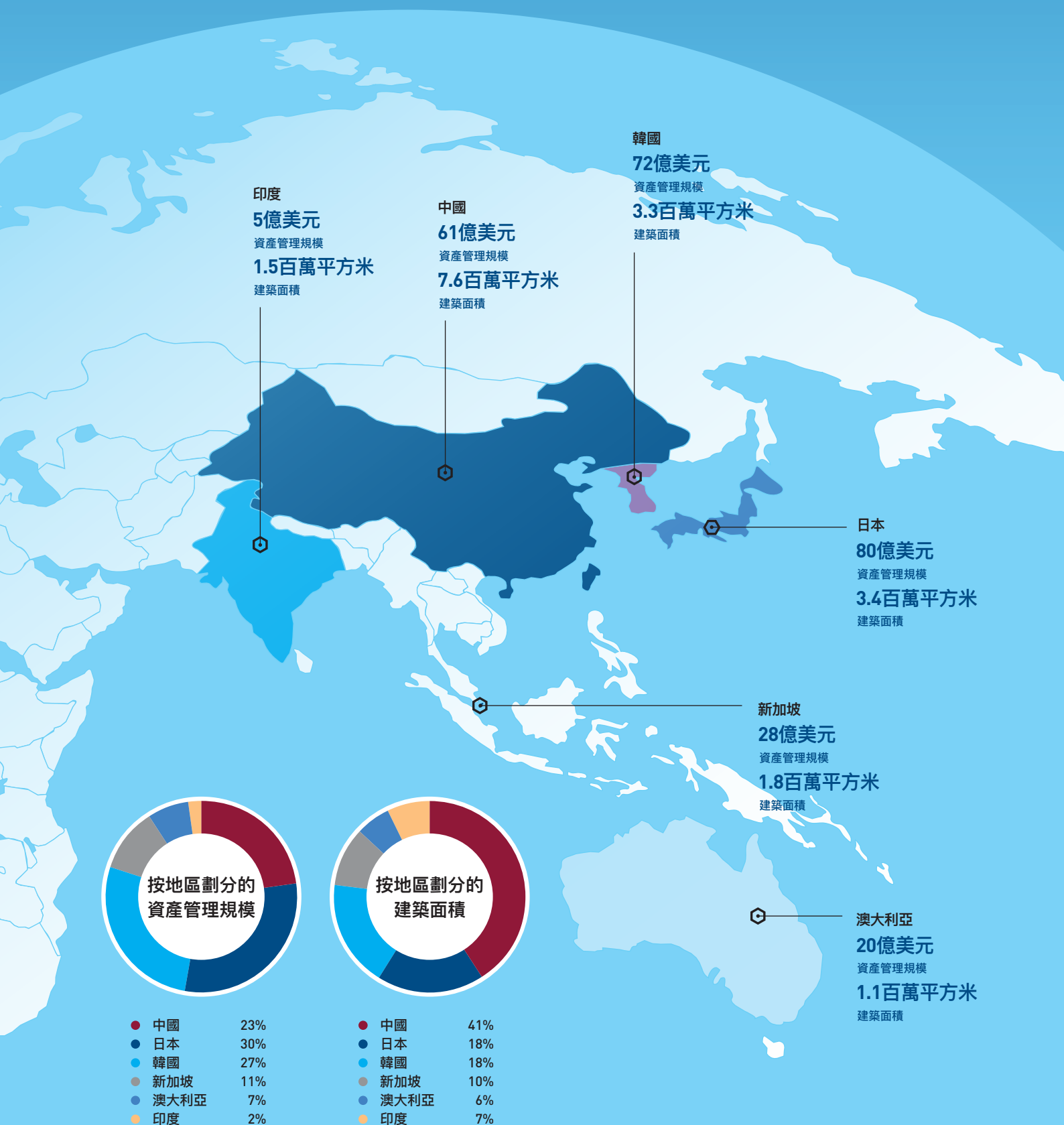
35家私人第三方投資
公司及**2**個上市
房地產信託基金

遍及亞太區六個地區

315 項物業⁵

附註：

- 1 於2020年6月30日，包括建築面積約10.6百萬平方米的已竣工物業、建築面積約4.3百萬平方米的在建物業及建築面積約3.8百萬平方米將建於持作未來開發的土地上。
- 2 於2020年至2021年，在大上海、大北京及大廣州。
- 3 於2019年至2020年，在東京圈、大阪圈及首爾都會區，按建築面積計量。
- 4 以於中國的佔用總面積比例計算，僅於2017年9月GLP被私有化時與GLP比較。
- 5 包括以ESR-REIT及Sabana REIT持有的75項物業。



* 數據截至2020年6月30日。

支持我們增長策略的主要趨勢

全球趨勢

我們的競爭優勢

亞洲的最大長期增長機遇



面對**2019**冠狀病毒病疫情，
電子商務的普及速度加快



製造商及零售商正調整供應鏈
以應對**2019**冠狀病毒病的挑戰



區內及行業的資本流向出現根本轉變



風險回報狀況繼續轉化資本價值

1

專注亞太區的最大物流地產平台

我們的物業組合得到規模不斷擴大及靈活增長的亞太區物流市場支持。輔以我們的資產負債表的實力，我們的現代化物流設施的廣闊網絡及投資工具為租戶及資本合夥人的價值提案提供支持。

2

具備技術能力以滿足租戶的不斷增長需求的綜合開發平台

我們的能力包括強大的項目物色及執行能力，並輔以我們的高效資本循環策略，為該平台及我們的資本合夥人提供退出策略以變現收益。

3

完善的基金管理平台促進資產管理規模增長

旨在讓我們在整個資產生命週期維持對資產的長期經營控制權以及獲得可持續的收入，我們的基金管理平台支持資產管理規模增長及帶來多個來源的基金費用收入。

4

優質租戶及一流資本合夥人的網絡

我們的資本合夥人的雄厚實力結合其長期方針，為我們提供存取資本的途徑，並讓我們維持與我們的優質租戶網絡維持深厚及長期關係。

5

擁有經證實能夠實現自然增長的能力並把握時機進行併購交易以擴大我們的實力

我們的策略是創造具備經證實開發能力的長期、可擴展物流平台，以及夥拍強大的當地頂尖企業以擴展至新市場。

6

優異的管理團隊及獲得有聲譽的股東支持

我們由具備豐富經驗的管理團隊共同創立及領導，而這個團隊在亞洲每個主要市場的資產類別中均處於領先位置。我們的主要及策略股東讓我們能夠運用他們擁有的能力、以及存取資本、策略土地儲備及租戶關係。

焦點

優先事項

- 1 把握亞太區的重大市場機遇

 - 進一步開發市場及為現代經濟建設物流基礎設施
 - 以優質租戶網絡為基礎
 - 利用強大的交易物色及開發能力和資本池以善用我們的綜合基金平台
- 2 利用我們的規模及地理位置進軍新增長市場

 - 通過在高增長市場的潛在合夥企業及選擇性收購，積極評估新市場的機遇
 - 通過向我們投資組合中多個市場內的多個城市提供解決方案，深化區域互聯互通
 - 專注於建立及深化長期租戶關係
- 3 擴展基金管理平台吸引新的資本合夥人，同時將現有的資本合夥人引入不同市場

 - 全球機構投資者基礎和資本循環模式
 - 將選定的已竣工物業注入核心／核心增益基金
 - 為上市基金平台尋求收購機會及有選擇地擴大現有不動產投資信託基金公司
 - 利用網絡效應，吸引亞太區的資本合夥人
- 4 戰略性探索及進軍亞洲區內的關連業務及投資產品

 - 利用由股東、資本合夥人、當地團隊及租戶組成的生態系統，進軍關連業務

管理層討論及分析

業務回顧

於截至2020年6月30日止六個月內（「2020年上半年」），本集團的三大業務支柱－投資、基金管理和開發－繼續表現穩健並達成數項關鍵成就，造就驕人增長。

在新冠肺炎疫情期間，ESR憑藉穩健的經營業績、嚴謹的資本管理和第三方投資公司的穩健集資能力，展現其極具韌勁的業務模式的優勢。我們自豪的是，旗下團隊一直致力支持持份者，並為推動本集團在各個業務分部和地區加速發展的勢頭和表現作出貢獻。事實上，於2020年上半年，本集團在租賃、集資及開發項目完成各方面均取得破紀錄的佳績，本集團對此尤其引以為傲。

本公司擁有人應佔淨利潤（「PATMI」）由2019年上半年的76.0百萬美元增長75.1%至2020年上半年的133.0百萬美元；EBITDA由2019年上半年的211.6百萬美元增長27.3%至2020年上半年的269.4百萬美元。我們擁有強健而資本充裕的資產負債表，截至2020年6月，我們擁有946.6百萬美元的現金，按債務淨額佔資產總值計算的資產負債比率為28.6%。

本集團的資產管理規模由2019年6月的202億美元強勁增長63億美元或31.1%至2020年6月的265億美元，此乃得力於2020年上半年在中國、韓國和澳大利亞成立的新基金。在中國，我們與GIC¹成立500百萬美元的合資經營企業，亦與宏利成立核心基金合資經營企業，以投資中國物流房地產。隨後，我們與GIC成立ESR Australia Logistics Partnership（「EALP」），其為一個新的澳大利亞核心增益基金，股本承諾高達416百萬美元。2020年4月，ESR聯袂APG和CPP Investments在韓國推出第二個開發基金，股本承諾高達10億美元。日本方面，我們與AXA進行257百萬美元的合資經營企業項目。

以建築面積計算，我們於六個市場的建築面積由2019年6月的15.3百萬平方米增長22.4%至2020年6月的18.7百萬平方米。於2020年6月30日，本集團在旗下市場另有約7.2百萬平方米建築面積已簽訂諒解備忘錄的開發項目儲備，並擁有優質租戶群。開發需求持續增長，而本集團於2020年上半年的開發項目動工已達8億美元而開發項目竣工則達22億美元。這些開發項目許多也是業內規模最大、規格最先進的地標項目。本集團沿用輕資產模式，繼續利用第三方資本為我們的基金及投資公司下的開發項目提供資金。於2020年6月30日，資產管理規模中的89%為第三方基金及不動產投資信託基金。

於2020年上半年，集團旗下各市場的電子商務、冷凍鏈及製造業的新客戶及現有客戶對優質物流空間的需求增加，本集團出租0.9百萬平方米的空間（代表超過100項租賃）。儘管新冠肺炎疫情令市場環境充滿挑戰，但本集團的整個組合仍維持91%的高出租率。電子商務和第三方物流企業（其主要支持電子商務）仍然是需求的主要原動力，佔ESR租戶組合的60%以上（按出租面積計算）。

前景

電子商務廣獲採用和使用激增的趨勢持續，在此因素的推動下，亞太區的物流業勢將成為表現最佳的房地產行業。此外，供應鏈的庫存模式現正由疫情前的「及時」模式向「未雨綢繆」模式演變，因此市場正見證著供應鏈對增設物流空間的需求不斷增長。預計整個亞太區的電子商務滲透率將繼續保持其急速增長軌跡，尤其在電子商務銷售水平本已相對較高的市場可望獲得更大收益。在ESR的六個市場，租賃活動依然強勁，表現極具韌勁。儘管受到疫情影響，ESR在2020年上半年出租0.9百萬平方米。疫情加速消費者購買習慣的轉變，網購更為大行其道，相應的物流空間需求依然殷切。疫情成為行業催化劑，電子商務相關平台和第三方物流企業對現代化倉庫的需求更大，對冷庫及／或混合倉庫空間的需求亦在增加²。此外，製造商和零售商亦轉為建立更大的本地庫存水平，並為封城及供應鏈受干擾期間產生的需求增長作好準備。因此，由於消費者模式和供應鏈活動改變，此消彼長下，疫情對物流業的整體影響是偏向利好。

投資分部

隨著電子商務供應鏈租戶對優質工業及物流空間的興趣日增，市場對有關物業空間的競爭仍然激烈。ESR的多元化地理版圖遍及亞太區主要門戶城市，其優質租戶群以電子商務和第三方物流企業為主，這兩大優勢繼續造就本集團能夠克服逆境的表現，實現穩健的出租率和租金增長。冷凍鏈、製造業及電子商務行業的客戶對本集團的空間需求增加。本集團繼續在各市場擴大與租戶的關係，通過續租的租戶達致不俗的增長。這令到本集團能夠為逐步增購土地和資產提供資金，以進一步鞏固其戰略網絡。ESR積極從資產負債表和第三方資金中調配資金，在不同市場收購資產。於2020年6月，ESR收購位於華東地區江蘇省的三項優質資產的100%權益。

附註：

- 1 GIC為於1981年成立以管理新加坡的外匯儲備之環球投資公司。
- 2 世邦魏理仕亞洲區研究部－亞太區房地產市場展望2020年中期回顧。

基金管理分部

新冠肺炎的影響突顯出投資於具彈性和耐用資產的重要性。因此，我們看到投資者調整權重，增持結構性和防禦性投資項目，最近的例子包括機構投資者與物流開發商建立合作關係，或向物流基金投入資金³。疫情亦觸發物流業的第二波結構性變革，電子商務配送中心、冷庫、最後一英里設施和過時倉庫的重建，盡皆吸引到投資者的極大興趣。預計資本化率將繼續呈下降趨勢，長期投資者和租戶的興趣將持續強勁。本集團看到旗下基金管理業務的增長機遇，而此將繼續促進其經常性費用收入的增長。

有見電子商務日益重要，投資者亦更期望增持在物流資產領域的投資。在2020年上半年，ESR通過其平台上的新投資公司籌集24億美元，印證其一流資本合夥人的鼎力支持。此中包括與GIC成立的500百萬美元從事開發的合資經營企業以及與宏利在中國成立的核心基金合資經營企業；於澳大利亞的416百萬美元核心增益合夥企業；與APG和CPP Investments在韓國成立的10億美元從事開發的合資經營企業；以及與AXA在日本的一個257百萬美元的獨立賬戶項目。

本集團亦積極調配來自本身的資產負債表及第三方基金的資本，並在不同市場收購資產及部署超過700百萬美元，以推動平台擴張。根據最新的集資計劃，截至2020年6月30日，ESR的第三方基金中亦有超過36億美元的已承諾但未催繳的資本。

開發分部

本集團將繼續鞏固其在六個市場的領導地位。截至2020年6月30日，本集團旗下組合的開發項目儲備超過15.3百萬平方米，當中包括土地儲備超過3.8百萬平方米。開發需求持續增加，本集團在2020年上半年已實現8億美元的開發項目動工。2020年6月，本集團完成大阪圈ESR尼崎配送中心的開發，這是亞太區最大的物流倉儲項目³，面積達388,570平方米。在韓國，由開發基金持有的數個重點項目亦預計將於2020年竣工，包括大首爾地區的兩個現代物流設施。在中國，本集團預計將完成青浦潤一期發展為高標準倉儲物流設施，其中包括總規劃建築面

積超過340,000平方米的冷庫，以及預計將於2022年完成的嘉興獨山港項目，總規劃建築面積超過235,000平方米。我們亦從資產負債表中出售價值601.3百萬美元的資產並已循環現金／應收款項221百萬美元，從而為我們的資產負債表上的未來發展項目提供資金。本集團將繼續利用第三方資本提供開發項目動工資金，並以嚴謹部署達成2020年及以後的開發項目竣工目標。

致力實現可持續增長而並不單純著眼於擴張

ESR致力提供亞太地區在新經濟中取得成功所需的21世紀物流基礎設施，其目光長遠，並不局限於物流空間，而是矢志構建一項可持續發展的業務。

環境、社會及管治（「ESG」）是ESR營運中不可或缺的一部分，亦構成ESR的戰略要務之一。本集團已經制定全面的ESG框架，涵蓋明確的目標、政策和程序，由集團ESG委員會領導。該框架引領本集團評估機遇，並在營運和管治方面推進行業標準，確保ESR不斷提高其創造長遠股東價值的能力，並改善其營運所在社區的所有人的福祉。

在2020年下半年，本集團將正式宣佈其五年期ESG願景，作為其ESG-2025計劃的一環。

展望未來，儘管短期經濟環境充滿挑戰，但本集團對物流業的強勁基本因素及亞太區內的長期人口及經濟趨勢充滿信心。

資本流動已經開始轉向亞太地區，但該地區的滲透率仍然不足。優越秀麗的增長前景，加上強勁的人口和城市化趨勢，刺激市場對投資於該地區的需求增長。

儘管持續的疫情及地緣政治緊張局勢可能會進一步打擊企業信心，但本集團仍能把握當前的宏觀經濟趨勢及消費者行為的結構式轉移。本集團仍將注視不斷變化的市場環境，並繼續審視當前的環球事件及市場可能面對的進一步干擾。

附註：

³ 截至2020年7月，以建築面積計最大的單期單一資產倉儲項目。資料來源：世邦魏理仕數據和ESR研究。

管理層討論及分析

隨著亞洲引領新經濟發展、創新以及消費和供應鏈轉型，長遠而言，亞太地區的物流房地產勢必成為引領增長的一股強勁勢力。要在這個競爭激烈的市場中繼續保持領先地位，創新、硬件和軟技能－具有強大區域版圖的網絡、以強大租戶群作支持的優質資產、土地採購能力、資金籌集和資產管理技能以及彪炳往績－盡皆極其重要。

我們將繼續評估具吸引力的投資和開發機遇，同時在今年餘下時間內貫徹謹慎的資本管理方針。ESR將進一步鞏固其地位－不僅作為亞太地區領先的物流房地產平台，同時是一家始終以最高創新標準引領行業發展的公司，以於不同市場條件下為新經濟服務。

財務回顧

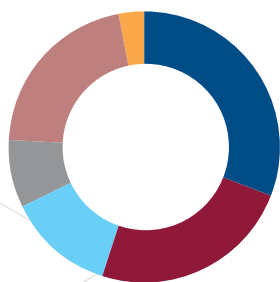
2020年上半年，本集團比去年同期錄得穩健的增長，保持盈利及資本充裕，資產負債水平穩健及流動資金充裕。

以上成績是得力於構成本集團持續發展模式的三大支柱－投資、基金管理及開發分部在穩妥多元的六個市場的強勁經營表現。這亦是本集團嚴守紀律的資本管理方法的印證。

收益

本集團的收益由2019年上半年的155.8百萬美元增長26.9%至2020年上半年的197.6百萬美元，乃由基金管理及開發分部的強勁貢獻所推動。

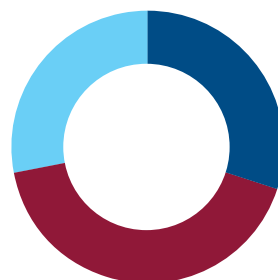
2020年上半年按國家劃分收益*



● 中國	31%
● 日本	24%
● 韓國	13%
● 新加坡	8%
● 澳大利亞	21%
● 印度	3%

* 不包括建設收入

2020年上半年按分部劃分收益



● 投資	30%
● 基金管理	42%
● 開發	28%

管理費收入由2019年上半年的61.8百萬美元增加35.3%至2020年上半年的83.6百萬美元，主要來自經常性收入基礎的增長，以及分別來自2019年3月起收購的Propertylink集團及2019年6月起收購的Sabana REIT管理人的整個半年貢獻。

建設收入因開發活動增加而由2019年上半年的37.7百萬美元增加46.6%至2020年上半年的55.2百萬美元。相應地，建設成本令銷售成本增加。

就地域而言，來自澳大利亞市場的收益佔本集團收益的43.0%，由2019年上半年的53.9百萬美元增加至2020年上半年的84.9百萬美元。不計建設收入，澳大利亞市場收益由2019年上半年的16.3百萬美元增加至2020年上半年的29.7百萬美元，佔本集團2020年上半年收益的20.8%。中國、日本及韓國市場合計佔本集團2020年上半年收益（不計建設收入）的68.5%。此四個市場合計佔本集團收益的89.3%。新加坡及印度佔本集團餘下的10.7%收益（不計建設收入）。

PATMI及EBITDA

本集團進一步鞏固市場領導地位，在主要市場持續增長。其PATMI為133.0百萬美元而EBITDA為269.4百萬美元。PATMI及EBITDA分別增長75.1%及27.3%。2020年上半年的利潤增加72.1%，由2019年上半年的84.1百萬美元升至2020年上半年的144.7百萬美元。

該增加主要得力於(i)在建投資物業的公允價值收益；(ii)來自本集團於韓國及澳大利亞合資經營企業投資之貢獻增加；(iii)融資成本下降；及(iv)行政開支減少。詳情如下。

本集團於2020年上半年錄得投資物業公允價值收益125.8百萬美元(2019年上半年: 103.6百萬美元)。增加主要來自青浦雨潤以及來自中國物業組合的新收購項目的在建投資物業。

於2020年上半年，本集團從其合資經營企業確認分佔利潤43.8百萬美元，較2019年上半年的18.3百萬美元增加25.5百萬美元。該增加主要是由於本集團在韓國及澳大利亞投資的相關資產的公允價值增值所致。

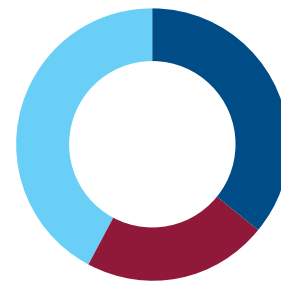
於2020年6月30日，儘管借款增加，但相關借款利率下降，令本集團的借款成本大減。於2020年2月，本公司發行225百萬新加坡元(約166百萬美元)的五年期固定利率票據，按年利率5.10%計息(「225百萬新加坡元五年期5.10%票據」)，令其借款成本降低超過150個基點。本公司亦已於2020年3月提取250百萬美元的三年期無抵押有期貨款，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%(「250百萬美元三年期有期貨款」)。在國際銀行及資本市場的鼎力支持下，於2020年上半年獲得的該等新融資增強本集團的流動資金狀況。

融資成本由2019年上半年的83.4百萬美元減少11.7百萬美元或14.0%至2020年上半年的71.7百萬美元。減少的主要原因是於2019年11月悉數償還共計36.5百萬美元的可贖回可轉換優先股(「C類優先股」)和韓亞票據後，此方面的融資成本為無。該減少主要被來自225百萬新加坡元五年期5.10%票據及250百萬美元三年期有期貨款的額外利息成本，以及2019年2月發行的350百萬新加坡元三年期6.75%票據及2019年4月發行的425百萬美元三年期7.875%票據帶來的整個半年影響所抵銷。

行政開支由2019年上半年的91.6百萬美元下降6.1百萬美元或6.6%至2020年上半年的85.5百萬美元，主要是由於專業服務費用及經營開支下降。專業服務費用減少14.9百萬美元，原因是2019年上半年錄得較高的非經常性專業服務費用，主要是由於本公司在香港聯合交易所有限公司上市和收購Propertylink集團。行政開支的減少被Propertylink集團綜合入賬以及增聘人手以支持本集團的增長及擴張所產生的員工相關成本上升所抵銷。

分部業績

2020年上半年分部業績(EBITDA)



● 投資	36%
● 基金管理	22%
● 開發	42%

分部業績(EBITDA)

	2020年上半年		2019年上半年		變動	
	百萬美元	%	百萬美元	%	百萬美元	%
投資	109	36%	99	39%	9	9%
基金管理	64	22%	50	20%	15	29%
開發	127	42%	103	41%	24	24%
總計	300		252		48	19%

管理層討論及分析

投資分部業績由2019年上半年的99.3百萬美元增加9.2百萬美元或9.3%至2020年上半年的108.6百萬美元。該增加主要是由於本集團投資基金的公允價值收益增加8.9百萬美元（扣除股息收入19.8百萬美元）。於2020年上半年，本集團錄得較高的股息收入，主要來自所持有的其中一項投資基金在出售資產後作出的分派。因此，根據分派後的資產淨值，就基金資產錄得相應的公允價值虧損19.8百萬美元。

基金管理分部業績由2019年上半年的49.9百萬美元增加14.5百萬美元或29.0%至2020年上半年的64.4百萬美元。該增加由源自本集團於韓國、日本及印度的基金管理平台的經常性收入基礎增加，以及將Propertylink集團及Sabana-REIT管理人綜合入賬所帶來的整個半年效應。分部業績的部份增長被經營開支由2019年上半年的12.5百萬美元增加至2020年上半年的19.2百萬美元所抵銷，主要是由於員工成本隨著基金管理的增長而增加。

開發分部的業績由2019年上半年的102.4百萬美元增加24.4百萬美元或23.8%至2020年上半年的126.8百萬美元。該增長主要得力於以下因素：

- 來自青浦雨潤以及來自中國物業組合的新收購項目的在建投資物業公允價值增加22.9百萬美元。於2019年上半年，公允價值主要由本集團日本物業組合中的Sachiura物業和RW Higashi-Ogashima DC所貢獻。
- 分佔合資經營企業及聯營公司的利潤及虧損由2019年上半年的0.7百萬美元增加25.4百萬美元至2020年上半年的26.2百萬美元。此主要是由於Sunwood Star和e-Shang Star（分別為本集團在韓國和中國的合資經營企業）所持有的在建投資物業的公允價值收益增加所致。

開發分部業績的部份增加被以下因素抵銷：

- 2020年上半年基金投資（入賬列作以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）的公允價值收益減少，主要是由於2020年6月竣工的尼崎配送中心的開發公允價值收益較2019年上半年減少。

- 2020年上半年出售附屬公司的收益為5.5百萬美元，較2019年上半年的16.5百萬美元減少。本集團於2020年上半年將五項資產負債表物業出售予與GIC新成立從事開發的合資經營企業，以配合本集團的輕資產資本循環策略。於2019年上半年，七項資產負債表物業已出售予NCI核心基金。

資產

截至2020年6月30日止期間，本集團錄得強勁的資產負債表，現金為946.6百萬美元，而穩健的債務淨額佔資產總值28.6%。於2020年6月30日的資產總值為66.6億美元（2019年12月31日：63.5億美元），主要包括投資物業、合資企業投資、基金投資（分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）及上市證券投資（分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產）及現金結餘。

於2020年6月30日，投資物業減少7.2%至25.9億美元（2019年12月31日：27.9億美元），此乃由於本集團於2020年上半年採取輕資產資本循環策略，據此將五項位於中國之資產負債表資產出售予一間與GIC新成立及從事開發的合資經營企業。於澳大利亞，本集團向一間與GIC成立的新核心增益基金合資經營企業出售其資產負債表資產。因此，此等投資物業之賬面值於2020年6月30日已停止綜合入賬。

因此，於2020年6月30日，本集團於合資經營企業的投資已增加至910.5百萬美元（2019年12月31日：698.0百萬美元），主要源自再投資於上述新合資經營企業，以及分佔現有合資經營企業之業績的上升。

負債

於2020年6月30日，銀行貸款及其他借款總額為28.5億美元，而於2019年12月31日則為25.7億美元。於2020年6月30日，現金結餘為946.6百萬美元，債務淨額對資產總值比率為28.6%。債務淨額增加主要由於為本集團的投資及持續發展開支提供資金的額外借款所致。額外公司借款包括於2020年2月發行的225百萬新加坡元五年期5.10%票據及於2020年3月提取的250百萬美元三年期有期貨款。一年內的借款中包括約153百萬美元的非承諾循環融資。借款總額中的80%於一年後到期及應付。

資本管理

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

本集團於2020年6月30日的借款總額為28.5億美元。於2020年6月30日，現金結餘為946.6百萬美元，債務淨額對資產總值比率為28.6%，屬於可接受及穩健範圍內。

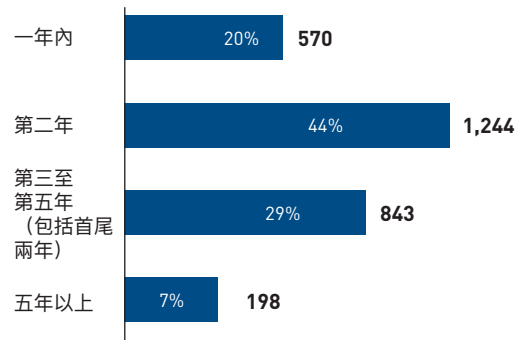
本集團透過維持定息及浮息借款組合管理其利率風險。於2020年6月30日，本集團借款中的34%按固定利率計息而其餘66%按浮動利率計息。於管理利率組合時，本集團考慮利率前景及其投資組合之持有期。於2020年6月底，本集團的加權平均利率為5%。

於2020年3月，本集團與主要國際銀行訂立250百萬美元的三年期銀團無抵押有期貨款，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%，已於2020年3月悉數提取。於2020年2月26日，本集團發行225百萬新加坡元的五年期固定利率票據，按年利率5.10%計息。憑藉該等融資，本集團已展現其有明確能力大幅降低其上市後借款成本超過150個基點。

於2020年6月30日，本集團的加權平均債務到期日仍然為約3年。本集團持續監察其債務到期情況，並積極建立充足現金儲備及為現有借款再融資，以應付其短期責任、持續發展開支及投資機會。

債務到期情況 (百萬美元)

於2020年6月30日



於2020年6月30日，債務淨額為19億美元，而於2019年12月31日則為17億美元。債務淨額增加主要由於本集團為投資及持續發展開支提供資金而作出額外借款所致。

儘管期內淨利潤為144.7百萬美元，權益總額由2019年12月31日的33億美元減少至2020年6月30日的32億美元。減少主要是由於在2020年6月贖回100百萬美元的永久資本證券，以及疫情引致於2020年6月30日的市場報價波動，令本集團上市證券投資（分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產）產生69.9百萬美元的公允價值虧損。憑藉資本充裕的資產負債表及專注於投資的基本因素，本集團在此經濟週期內仍處於有利位置。

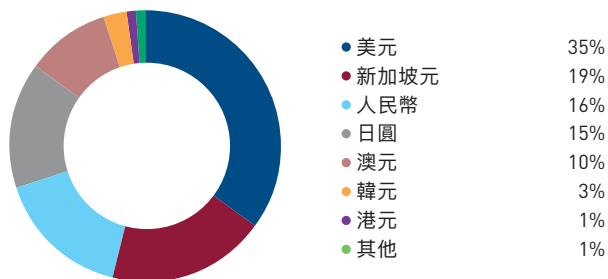
管理層討論及分析

本集團面對來自中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡及印度的附屬公司及合資經營企業的匯率波動風險。本集團透過於項目及企業層面的自然對沖而管理其外匯風險。於每個國家的營運及發展活動均透過以彼等各自當地貨幣的企業層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。本集團並未使用外匯衍生工具以對沖其相關淨投資，但日後如有需要時將探討有關做法。

於2020年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以及銀行貸款及其他借款的貨幣組合如下：

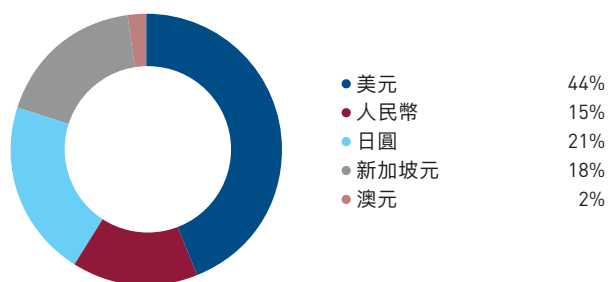
現金及銀行結餘

於2020年6月30日



銀行貸款及其他借款

於2020年6月30日



本集團繼續密切監察利率及匯率變動以及評估對其物業組合的影響。本集團將於適當時考慮採用金融衍生工具作為額外工具以管理外匯及利率風險。

資產押記

於2020年6月30日，本集團的若干資產已質押以作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的抵押。已押記資產的詳情於未經審核簡明綜合財務資料附註15披露。除上述押記外，本集團所有資產並無任何產權負擔。

或然負債

於2020年6月30日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

企業管治及其他資料

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2020年6月30日，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的普通股（「股份」）、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(ii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於 2020年6月30日 股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益 (附註2)	285,758,717 (L)	9.37%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益 (附註3)	421,835,167 (L)	
	配偶權益	73,000 (L)	
		421,908,167 (L)	13.83%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益 (附註3)	421,835,167 (L)	13.83%

附註：

- 字母「L」指於股份的好倉。
- 於2020年6月30日，Laurels Capital Investments Limited（直接持有本公司285,758,717股股份（包括根據一級僱員持股計劃與購股權相關的3,899,928股股份的權益）由The Shen Trust全資擁有。根據證券及期貨條例，Rosy Fortune Limited作為委託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益，而沈晉初先生僅因其作為委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee Limited因其作為受託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
- 於2020年6月30日，Redwood Investment Company, Ltd.（「Redwood Investment」）（持有本公司404,935,480股股份的權益）由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Ltd（「Redwood Investor」）分別擁有42.0%及58.0%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor 50%及50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor及Kurmasana Holdings, LLC視作擁有Redwood Investment所持有股份的權益。此外，根據一級僱員持股計劃與購股權相關的16,899,687股股份（佔本公司已發行股份總數的0.55%）由Redwood Consulting (Cayman) Limited（「紅木諮詢」）以實益擁有人身份持有。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50.0%及50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生視作擁有紅木諮詢所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益及淡倉；或(ii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2020年6月30日，就董事及本公司行政總裁所知，除「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節所披露之董事及本公司行政總裁之權益外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持 普通股份數目 (附註1)	於 2020年6月30日 股權概約百分比
WP OCIM ONE LLC	實益擁有人	494,769,529(L)	16.22%
WP X Investment VI Ltd.	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
Warburg Pincus Private Equity X, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
Warburg Pincus X, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
Warburg Pincus X GP L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
WPP GP LLC	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
Warburg Pincus Partners, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
Warburg Pincus & Co.	於受控法團的權益 (附註2)	494,769,529(L)	16.22%
Redwood Investment Company, Ltd.	實益擁有人	404,935,480(L)	13.28%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益 (附註3)	404,935,480(L)	13.28%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益 (附註3)	404,935,480(L)	13.28%
SK Holdings Co., Ltd.	實益擁有人	336,539,292(L)	11.03%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人 (附註4)	285,758,717(L)	9.37%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人 (附註4)	285,758,717(L)	9.37%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人 (附註4)	285,758,717(L)	9.37%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	273,292,600(L)	8.96%
京東物流集團公司	實益擁有人 (附註5)	232,301,861(L)	7.62%
JD Logistics Holding Limited	於受控法團的權益 (附註5)	232,301,861(L)	7.62%
Jingdong Technology Group Corporation	於受控法團的權益 (附註5)	232,301,861(L)	7.62%
JD.com, Inc.	於受控法團的權益 (附註5)	232,301,861(L)	7.62%
Max Smart Limited	於受控法團的權益 (附註5)	232,301,861(L)	7.62%
劉強東先生	信託受益人 (全權權益除外) (附註5)	232,301,861(L)	7.62%
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	存管處 (附註6)	211,057,897(L)	6.92%
APG Asset Management N.V.	投資管理人 (附註6)	211,057,897(L)	6.92%
APG Groep N.V.	投資管理人 (附註6)	211,057,897(L)	6.92%
Stichting Pensioenfonds ABP	投資管理人 (附註6)	211,057,897(L)	6.92%
The Capital Group Companies, Inc.	於受控法團的權益 (附註7)	207,581,200(L)	6.81%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. WP OCIM ONE LLC (「**WP OCIM**」) 為WP X Investment VI Ltd. (「**WP X VI**」) 的全資附屬公司，而WP X VI由Warburg Pincus Private Equity X, L.P. (「**華平投資**」) 擁有96.9%權益，華平投資的普通合夥人則為Warburg Pincus X, L.P. (「**WP X LP**」)。WP X LP的普通合夥人為Warburg Pincus X GP L.P. (「**WP X GP**」)，而WP X GP的普通合夥人為WPP GP LLC (「**WPP GP**」)。WPP GP的管理成員為Warburg Pincus Partners, L.P. (「**WPP**」)。WPP的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC，而Warburg Pincus Partners GP LLC的管理成員為Warburg Pincus & Co.。因此，WP X VI、華平投資、WP X LP、WP X GP、WPP GP、WPP、Warburg Pincus Partners GP LLC及Warburg Pincus & Co.視作擁有WP OCIM所持有股份的權益。
3. 於2020年6月30日，Redwood Investment Company Ltd. (「**Redwood Investment**」) (持有本公司404,935,480股股份的權益) 由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Limited (「**Redwood Investor**」) 分別擁有42.0%及58.0%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor 50%及50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor及Kurmasana Holdings, LLC視作擁有Redwood Investment所持有股份的權益。此外，根據一級僱員持股計劃下與購股權相關的16,899,687股股份 (佔本公司已發行股份總數的0.55%) 由Redwood Consulting (Cayman) Limited (「**紅木諮詢**」) 作為實益擁有人而持有。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50.0%及50%的權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生視作擁有紅木諮詢所持有股份的權益。
4. Laurels Capital Investments Limited (直接持有本公司285,758,717股股份 (包括根據一級僱員持股計劃與購股權相關的3,899,928股股份的權益)) 由The Shen Trust全資擁有。根據證券及期貨條例，Rosy Fortune Limited作為委託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益，而沈晉初先生僅因其作為委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee Limited因其作為受託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
5. 京東物流集團公司為JD Logistics Holding Limited的全資附屬公司，而JD Logistics Holding Limited則為Jingdong Technology Group Corporation的全資附屬公司。Jingdong Technology Group Corporation為JD.com, Inc.的全資附屬公司，而JD.com, Inc.為開曼群島公司，其美國預託股在納斯達克全球精選市場上市。Max Smart Limited為劉強東先生通過信託實益擁有的英屬維爾京群島公司，於2019年2月28日擁有JD.com, Inc.已發行在外普通股總數的15.2%及未行使表決權總數的72.9%。因此，JD Logistics Holding Limited、Jingdong Technology Group Corporation、JD.com, Inc.、Max Smart Limited及劉強東先生均視作實益擁有京東物流集團公司所持有股份的權益。
6. APG Asset Management N.V. (「**APG-AM**」) 為Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「**APG-Stichting**」) (相關股份持有人的投資經理人)。APG-AM由APG Groep N.V.全資擁有，而APG Groep N.V.由Stichting Pensioenfond ABP (APG Strategic Real Estate Pool的投資者) 持有92.16%權益。因此，Stichting Pensioenfond ABP、APG-AM及APG Groep N.V.視作擁有APG-Stichting所持有股份的權益。
7. Capital International Sarl及Capital International, Inc.均為Capital Group International, Inc.的全資附屬公司，分別為1,065,000股股份及37,729,200股股份的實益擁有人。Capital Group International, Inc.為Capital Research and Management Company的全資附屬公司 (直接持有168,743,400股股份)，而Capital Research and Management Company則為The Capital Group Companies, Inc.的全資附屬公司。此外，Capital Bank and Trust Company (The Capital Group Companies, Inc.的全資附屬公司) 為43,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，Capital Research and Management Company被視作實益擁有Capital International Sarl及Capital International, Inc.所持有股份的權益；而The Capital Group Companies, Inc.被視作擁有Capital Research and Management Company及Capital Bank and Trust Company所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，董事並不知悉任何人士 (並非董事或本公司行政總裁) 於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉。

KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃

1. KM ESOP僱員持股計劃

以下為本公司KM ESOP僱員持股計劃的主要條款概要。KM ESOP僱員持股計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。

(i) 目的

KM ESOP僱員持股計劃旨在激勵或獎勵合資格參與者對本公司營運的貢獻，從而：(a) 激勵及鼓勵獲授人繼續表現良好；(b) 挽留對本公司增長及持續成功至關重要的服務對象；及(c) 將董事會成員及僱員的個人利益與股東利益掛鉤。

企業管治及其他資料

- (ii) **可參與人士**
董事會可酌情將購股權授予本集團任何董事或僱員或受本公司控制的任何公司的任何董事或僱員（「合資格人士」）。
- (iii) **可能發行的股份類別**
根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2020年6月30日止六個月，本公司已根據KM ESOP僱員持股計劃發行14,185,966股普通股。
- (iv) **最高股份數目**
於2020年6月30日，因行使根據KM ESOP僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份數目於任何時間均不得超過40,023,071股股份（於2020年6月30日的本公司已發行股本約1.31%）。
- (v) **各參與者的最高配額**
計劃並無設定每名參與者於計劃項下的最高配額。
- (vi) **根據購股權須認購證券的期限**
購股權於下列最早者自動失效（以尚未行使者為限，並受購股權授出條款及條件規限）：
 - (a) 授出日期起計第十週年當日；
 - (b) 參與者不再為合資格人士當日起三個月屆滿當日；
 - (c) 倘參與者因身故而不再為僱員，其遺產代理人可於其身故日期起計十二個月內行使購股權。倘參與者因受傷、生病或殘疾而不再為僱員，則購股權可在於僱傭關係終止當日起計六個月內歸屬的情況下行使。（「身故、退休、受傷及傷殘時的權利」）
 - (d) 倘參與者與本公司或本集團任何成員公司的僱傭關係以下列方式終止：(a)於授出日期起計三個月內自願辭任；(b)嚴重違反其僱傭協議或嚴重違反其不披露承諾；或(c)其嚴重行為不當，購股權將即時失效及不可行使。倘參與者因裁員或被解僱（非即時解僱）而不再為本公司僱員，則購股權可在於僱傭關係終止起計三個月內歸屬的情況下行使。（「解僱或終止僱用的影響」）
 - (e) 參與者在任何情況下（上文「身故、退休、受傷及殘疾時的權利」及「解僱或終止僱用的影響」所述者除外）不再為合資格人士當日；
 - (f) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮或批准本公司自動清盤的決議案（以已歸屬者為限），則購股權可於有關決議案獲通過或否決或大會無限期押後（視乎決議案獲通過而定）前隨時行使（以已歸屬者為限）。倘本公司由法院清盤，在購股權已歸屬且法律允許的情況下，購股權可於清盤指令發出後一個月內行使，之後將失效。倘清盤的目的為進行重組或合併，則該分條款並不適用。（「清盤權利」）

- (g) 在上文「清盤時的權利」一段的規限下，通過本公司自動清盤的有效決議案（惟就重組或合併而清盤則除外）；
 - (h) 在上文「清盤時的權利」一段之規限下，於法院頒令本公司清盤後一個月屆滿（惟清盤之目的為重組或合併則除外）；
 - (i) 參與者宣佈破產；
 - (j) 參與者轉讓、出讓、抵押或以其他方式處置購股權，惟違反KM ESOP僱員持股計劃條款者除外；
 - (k) 董事會認為所施加的任何行使條件不再符合時；或
 - (l) 身為股東的參與者：(A)被視為無法或承認無法償還到期債務；或(B)參與者嚴重違反組織章程細則的條文，而該等條文無法補救，或該等條文可補救但於該等嚴重違反發生後30日內仍未補救。
- (vii) 行使購股權前必須持有購股權之最短期限**
在KM ESOP僱員持股計劃其他條件均已滿足的情況下，已授出購股權須於董事會可能釐定的期間及KM ESOP僱員持股計劃歸屬時間表所載期間歸屬。
- (viii) 股份的認購價、購股權的對價及必須或可能作出付款或催繳或必須就此償還貸款的期限**
根據KM ESOP僱員持股計劃的條款，購股權可按指定格式向本公司地址發出書面行使通知而全部或部分行使。參與者亦可（於本公司及任何適用法律或法規允許的情況下）選擇以下其中一項：
- (a) 提供本公司信納的證據，證明其已收到或將在實際可行情況下盡快收到就將予行使購股權所涉及股份數目悉數支付行使價的款項；或
 - (b) 向本公司發出書面通知以確認股份結算淨額（即參與者代替支付行使價，參與者將收取按KM ESOP僱員持股計劃所載公式釐定的最高數目股份）或現金結算淨額安排（即參與者將收取相等於行使購股權所涉及股份價值減去就該等股份應付的行使價的現金付款，以代替參與者支付行使價以行使購股權）的用途。
- (ix) 釐定行使價之基準**
董事會已決定於授出日公佈的購股權價格。除非購股權所涉股份將獲認購（購股權價格不能低於股份的名義價值），否則購股權價格可定為零。行使購股權時應付款項總額等於相關購股權價格乘以行使購股權可獲股份數目。
- (x) 計劃的剩餘年期及行使購股權的詳情**
KM ESOP僱員持股計劃條款將於生效日期（即2017年11月24日）起計第十個週年當日或董事會釐定的較早時間終止。KM ESOP僱員持股計劃的終止不會影響終止前授出的購股權。

企業管治及其他資料

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

行使價 (美元)	授出日期	歸屬期間	購股權數目			於2020年 6月30日 持有
			於2020年 1月1日 持有	期內 已行使	期內 已註銷	
0.2520	2014年2月	全部已歸屬	4,189,286	(1,000,000)	-	3,189,286
0.4722	2017年12月	3至4年不等及 全部已歸屬	11,043,171	(8,332,935)	-	2,710,236
0.9445	2017年12月	4年	20,428,178	(6,236,262)	-	14,191,916
0.9445	2018年1月	4年	13,513,611	(804,075)	-	12,709,536
1.1453	2018年8月	4年	873,103	-	-	873,103
0.4722	2019年2月	3年	794,134	(337,500)	-	456,634
0.9445	2019年2月	3年	103,080	-	-	103,080
1.3655	2019年2月	4年	1,098,494	-	-	1,098,494
1.5172	2019年2月	4年	3,660,909	(407,691)	(16,478)	3,236,740
0.9445	2019年5月	3至4年不等及 全部已歸屬	1,111,700	(283,800)	-	827,900
1.5172	2019年5月	4年	659,101	(32,955)	-	626,146
			57,474,767	(17,435,218)	(16,478)	40,023,071

日後將再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃發行。

由於若干購股權持有人選擇以現金結算淨額或股份結算淨額方式，代替悉數支付所行使購股權涉及的股份數目的行使價，故本公司於截至2020年6月30日止六個月內僅淨發行合共14,185,966股普通股，以滿足23,139,811份獲行使的購股權，其中包括上文所載於2020年1月1日至2020年6月30日期間行使的17,435,218份購股權及於上市日期至2019年12月31日期間行使的5,704,593份購股權（於2019年的一項結算安排延後所致）。有關股份按相應行使價或面值0.001美元發行，集資總額約4.59百萬美元將用於一般營運資金。

2. 一級僱員持股計劃

以下為本公司一級僱員持股計劃的主要條款概要。一級僱員持股計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。

(i) 目的

一級僱員持股計劃旨在為本公司提供靈活的方法，以挽留、激勵、獎勵、酬謝、補償選定參與者及／或向彼等提供福利。透過將選定參與者的利益與股東的利益一致，參與者將獲鼓勵及激勵繼續努力提升本公司價值。購股權乃根據購股權持有人的表現授出，該等購股權持有人對本集團的長期發展及盈利能力作出重大貢獻，並對本集團的長期發展及盈利能力至關重要。

(ii) 選定參與者

WP OCIM One LLC (「WP OCIM」)、Laurels Capital Investments Limited (「Laurels」) 及Redwood Consulting (Cayman) Limited (「紅木諮詢」)。

(iii) 管理

董事會可全權管理，包括有權解釋及解釋其任何條文以及採納其認為必要或適當的任何法規及任何文件。董事會對任何有關一級僱員持股計劃事宜的決定將為最終決定，對各方均具約束力。

(iv) 一級僱員持股計劃的期限

一級僱員持股計劃將不會於購股權尚未行使時終止

(v) 根據一級僱員持股計劃可能發行的股份類別

根據一級僱員持股計劃，可發行普通股。截至2020年6月30日止六個月，概無發行普通股。

(vi) 最高股份數目

根據一級僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使後可予發行的股份數目，於任何時間均不得超過100,068,726股股份。

(vii) 行使價

行使價為每份購股權0.46美元。

(viii) 直線歸屬

36.91%的購股權（「已歸屬部分」）於授出日期歸屬，其餘購股權直至2021年1月20日（「歸屬期」）期間採用直線法每日歸屬。

(ix) 行使條件

向各參與者授出購股權均附帶條件，其中包括在違約或其他人員離職情況下適用於特定參與者的具體條件。

(x) 歸屬事件

倘出現下列事件，購股權將悉數歸屬：

- (a) 戰略競爭對手獲得本公司全面攤薄股本29%以上或成為本公司主要股東；
- (b) 除非繼任公司取得控制權並按經濟等同條款將一級僱員持股計劃下的購股權交換為新購股權，否則任何人士取得本公司的控制權（即取得行使本公司50%以上控制權的權利）；
- (c) 以同行買賣或向第三方出售的方式出售全部或絕大部分本公司股份；
- (d) 透過一項或多項交易出售本公司全部或絕大部分業務；
- (e) 高級經理向其提供服務的項目公司或本集團成員公司的全部或絕大部分股份，或高級經理受僱的項目公司或本集團成員公司的全部或絕大部分股份（如適用）以同行買賣或向第三方銷售的方式出售，或高級經理向其提供服務的項目公司或本集團成員公司的全部或絕大部分業務出售，或相關高級經理受僱的項目公司或本集團成員公司的全部或絕大部分業務出售；或
- (f) 本公司有償債能力清盤。

企業管治及其他資料

(xi) 購股權失效

除購股權任何特定條件另行指定的日期外，尚未行使購股權將於下列最早者失效：

- (a) 2016年1月20日（即e-Shang Cayman Limited、ESR Singapore Pte. Ltd.及Redwood Asian Investments Ltd根據2016年1月的合併協議完成合併日期）起計滿十週年之日；
- (b) 法院批准本公司與股東所達成允許行使購股權的債務重整或償債安排之日起計六個月屆滿當日；
- (c) 通過本公司自動清盤（為進行重組或合併或因其他特定情況而清盤除外）的有效決議案；
- (d) 法院頒佈指令要求本公司清盤（為進行重組或合併或因其他特定情況而清盤除外）起計一個月屆滿當日；
- (e) 參與者因法律的施行而被剝奪購股權的法定或實益擁有權，或作出或遺漏任何事宜致使參與者被剝奪或被宣告破產；或
- (f) 參與者違反一級僱員持股計劃的轉讓限制。

有關向Laurels授出的購股權（「Laurels購股權」）及向紅木諮詢授出的購股權（「紅木購股權」），於歸屬期內，倘本集團有關董事或僱員（於各情況下為「相關僱員」）：

- (a) 於Laurels購股權或屬於有關董事的紅木購股權（「相關購股權」）授出日期起三年內辭任或非因下述情況不再受聘，相關購股權持有人可保留截至終止僱用當日已歸屬的相關購股權；
- (b) 因故被解聘或發生其他特定事件（包括違反相關服務協議），未行使的相關購股權將被沒收（惟若干例外情況除外）；或
- (c) 被無故解聘而不再受聘，相關購股權將悉數歸屬。

(xii) 身故或健康欠佳時的權利

倘相關僱員身故或因健康欠佳而不再受聘於本公司或其聯屬公司，則截至終止聘用當日已歸屬的相關購股權可以行使。

(xiii) 達成債務妥協或償債安排時的權利

倘法院批准本公司與其股東之間的債務妥協或債務償還安排，惟根據本節下文「重組或合併時的權利」一段不得行使購股權，則購股權可於法院批准債務妥協或債務償還安排日期前最多20日及六個月期間內行使。

(xiv) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通知召開股東大會，以審議或批准本公司自動清盤的決議案，已歸屬之購股權可於有關決議案通過或被否決或會議無限期延後之前任何時間行使（視乎決議案是否通過）。倘本公司由法院清盤，在購股權已歸屬且法律允許行使的情況下，購股權可於清盤指令發出後一個月內行使，之後將失效。倘清盤的目的為進行重組或合併，則該分條款並不適用。

(xv) 重組或合併時的權利

倘本公司權益股本出現變動或本公司進行任何整合、兼併或合併，董事會可調整一級僱員持股計劃的條款或尚未行使購股權的購股權價格，自相關事件日期起生效，使購股權所涉及股份的價值等於緊接事件發生前股份的價值；行使購股權的應付行使價將與緊接事件發生前相同。有關調整不得將購股權價格下調至低於股份面值。

(xvi) 根據一級僱員持股計劃授出的尚未行使購股權

於2020年6月30日，可認購合共24,699,543股股份（相當於本公司已發行股份約0.81%）之購股權尚未行使。購股權及持有人的變動詳情如下：

參與者姓名	於2020年 1月1日持有	期內 已行使	期內 已註銷	於2020年 6月30日持有
執行董事				
沈晉初先生 (附註a、c)	3,899,928	-	-	3,899,928
Charles Alexander Portes先生與 Stuart Gibson先生 (附註b、c)	16,899,687	-	-	16,899,687
	20,799,615	-	-	20,799,615
WP OCIM	3,899,928	-	-	3,899,928
	24,699,543	-	-	24,699,543

附註：

- (a) 購股權乃授予Laurels Capital Investments Limited。Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（其唯一股東為沈晉初先生）。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有的購股權的權益。
- (b) 購股權乃授予紅木諮詢。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生各自被視為擁有於紅木諮詢所持有購股權的權益。
- (c) 於2017年4月20日所授出購股權的行使價為0.46美元。上述尚未行使購股權的歸屬期乃以直線法按日歸屬直至2021年1月20日。

日後將再無購股權根據一級僱員持股計劃發行。截至2020年6月30日止六個月，概無購股權失效或獲行使或註銷。

企業管治及其他資料

3. 首次公開發售後購股權計劃

下文載列我們的股東於2019年10月12日召開的臨時股東大會通過決議案而有條件採納的首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要：

(i) 首次公開發售後購股權計劃的目的

該計劃旨在向參與者提供獎勵，推動彼等對本公司作出貢獻及使本公司可聘任高質素僱員並吸引或留任本集團的寶貴人才。

(ii) 首次公開發售後購股權計劃的選定參與者

董事會或其代表全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之個人（即本公司或其附屬公司的僱員、執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）、代理或顧問）有權獲授購股權。惟屬於下述居民的人士無權獲提供或授予購股權，即：所處居住地之法律法規禁止授出、接納或行使首次公開發售後購股權計劃的購股權，或（董事會或其代表認為）為遵守該地之適用法律法規而排除有關人士屬必要或合適的。

(iii) 根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的股份類別

普通股

(iv) 最高股份數目

因根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有行使購股權而可能發行的股份數目為303,658,464股，即不超過全球發售完成時已發行股份的10%。

(v) 承授人可獲授權益上限

除非取得股東批准，否則於任何12個月期間，因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名選定參與者授出及將予授出的購股權（包括已行使及尚未行使購股權）獲行使而發行及將予發行的股份數目，不得超過已發行股份數目的1%（「個人上限」）。

(vi) 績效目標

首次公開發售後購股權計劃並無列出可行使購股權前須達致的績效目標。然而，董事會或其代表可全權酌情規定可行使購股權前須達致的績效條件，作為任何購股權的部分條款及條件。

(vii) 認購價

於行使購股權時，根據購股權認購每股股份應付之金額（「認購價」）由董事會釐定，但不得低於下列各項中最高者：

- (a) 股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所發出的每日報價表所列的平均收市價；及
- (c) 股份面值。

(viii) 授出購股權

本公司將以函件或董事會可能時間釐定之有關形式向參與者授出購股權要約，其中須訂明相關購股權之股份數目、認購價、任何條件(包括但不限於強制規定任何績效目標及／或歸屬範圍)、授出要約的期間、購股權使用日期(須為要約日期起28日內(「接納日期」))，並進一步要求參與者承諾按授予條款持有購股權，並受計劃條文所約束。有關要約僅涉及有關參與者個人而不得轉讓。

當本公司於相關接納日期或之前接獲承授人妥為簽署之函件複本或其他屬於接納授出購股權要約之形式，連同以本公司為收款人之1.00港元(或董事會可能規定的其他等值貨幣)匯款(作為所授購股權之對價)時，購股權即視作已授出及接納並已生效。

任何要約均可就低於其所提呈發售之購股權數目獲接納，惟所接納購股權涉及的股份須為可買賣之一手股份或其完整倍數。如果於向相關選定參與者發出載有要約之函件當日後20個營業日內要約未獲接納，則視為已不可撤銷地被拒絕。

截至2020年6月30日，概無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。

(ix) 行使購股權的期限

在不違反授出購股權之條款及條件的情況下，承授人可通過向本公司發出書面通知行使全部或部分購股權，董事會藉此說明所行使購股權及所行使購股權所涉及的股份數目。

(x) 期限

首次公開發售後購股權計劃自採納首次公開發售後購股權計劃日期起計10年內有效及生效。於本報告日期，首次公開發售後購股權計劃的剩餘年期約為9年及2個月。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

員工及薪酬

於2020年6月30日，本集團擁有634僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並鼓勵參與培訓計劃以提升彼等的知識及技能，以及促進跨市場及跨文化合作以培養彼等對本集團的歸屬感。

薪酬待遇乃經參考各個別人士之經驗、職責水平、時間投入及貢獻、本公司之表現及當前市況後釐定。任何酌情花紅及其他獎勵報酬取決於本集團之溢利表現以及董事、高級管理層及其他僱員的個人表現。薪酬水平足以吸納及挽留董事成功經營本公司，而又不致支付超過必要水平。本集團定期檢討其薪酬政策。於2020年1月1日至2020年6月30日期間，本集團支付予全體僱員的薪酬(包括薪金、退休福利、其他福利及退休後福利為)57,329,000美元，較2019年1月1日至2019年6月30日期間增加31%。

我們設有購股權計劃以提供激勵，從而肯定本集團僱員、行政人員、高級員工和董事的貢獻，挽留彼等留效以促進本集團持續營運及發展，並且吸引合適人才推動本集團的進一步發展。進一步詳情請參閱本節內「KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃」一段。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會不建議就截至2020年6月30日止六個月派付中期股息(2019年6月30日：無)。

董事會的長期目標為向股東提供可持續及與本公司長期增長同步的回報。在維持經優化的股本架構以確保擁有足夠財務資源以供業務增長及投資機遇所用後，董事會將繼續評估日後派付股息的優點及時間。

企業管治常規

本集團承諾實現高水平的企業管治標準，以保障其持份者利益。本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，根據企業管治守則的原則經營其業務，並於本公司的管治框架內強調該等原則。董事認為，於截至2020年6月30日止六個月內，本公司一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已就所有董事、高級職員及僱員的證券交易採納一套守則(「操守及商業道德守則」)，其條款不遜於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)所載的規定標準。

本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於期內已遵守標準守則所載的所有規定標準，惟於2020年2月，一名董事的配偶非故意地於緊接本公司全年業績刊發日期前60天期間內購買本公司股份。接獲該董事就有關股份買賣的通知後，本公司已採取補救措施，提醒董事於標準守則項下的責任，特別是禁止買賣、申請批准的程序以及適用於董事配偶的買賣限制。本公司亦於2020年3月為董事提供有關買賣限制的額外培訓。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

自本公司2019年年報的日期以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更載列如下：

Charles Alexander Portes先生(為本公司的集團總裁兼執行董事)，將自2021年1月1日起調任為本公司非執行董事。

Joseph Raymond Gagnon先生已辭任本公司非執行董事及董事會所有小組委員會成員的職務，自2020年8月23日起生效。

購回、出售或贖回上市證券

購回

於截至2020年6月30日止六個月內，本公司已根據股東授出的購回授權按每股股份介乎12.34港元至13.00港元的價格購回合共536,400股股份，佔當時已發行股份約0.02%，對價為0.9百萬美元（約6.9百萬港元）。已購回股份已被註銷。

股份購回反映本公司對其財務狀況、業務基本因素及前景具有信心，最終將使本公司受益並為股東創造價值。股份購回由本公司以現有可用現金撥付。董事會認為，本公司目前的財務資源使本公司能進行股份購回，同時維持穩健的財務狀況，促進本集團業務持續增長。

贖回永久證券

謹此提述本公司日期為2020年5月8日的公告，本公司已行使選擇權以於2020年6月7日（「首個贖回日期」）在新加坡交易所按本金額100百萬美元的100%連同截至首個贖回日期的任何分派贖回全部未償還永久證券。由於首個贖回日期並非營業日，合共104,125,000美元的贖回金額已於2020年6月8日支付而永久證券已於其後交回註銷。

除上文披露者外，於截至2020年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

發行股本證券以收取現金

除第22頁所披露根據KM ESOP僱員持股計劃授出之購股權獲行使而發行股份外，於截至2020年6月30日止六個月內，本公司並無發行其他股本證券（包括可轉換為股本證券的證券）。

上市所得款項淨額的用途

本公司的股份於2019年11月1日透過全球發售在聯交所上市，而本公司於聯交所上市籌集的所得款項淨額（經扣除包銷費用及佣金以及相關開支後）約為4,461.5百萬港元（約570百萬美元）。於截至2020年6月30日止六個月內，本公司已動用約166百萬美元開發計入自身資產負債表的物流物業，以及對我們管理的基金及投資公司作出共同投資。我們已根據本公司日期為2019年10月22日的招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的目的悉數動用全球發售所得款項淨額。

審閱中期報告

審核委員會已審閱截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。

本集團的外聘核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。

獨立審閱報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致ESR Cayman Limited股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師已審閱列載於第31頁至第73頁的中期財務資料，其包括ESR Cayman Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (「貴集團」) 於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》規定，有關中期財務資料之報告須根據其有關條文以及由國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號*中期財務報告* (「《國際會計準則》第34號」) 而編製。貴公司董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論，並根據雙方協定的委聘條款，僅向董事會 (作為一個團體) 作出我們的報告，並不為任何其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事宜的人員進行查詢，並應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將得悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們並無發表任何審計意見。

結論

按照我們審閱的結果，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據《國際會計準則》第34號而編製。

安永會計師事務所
香港執業會計師

2020年8月27日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
收益	3,4	197,641	155,763
銷售成本		(60,611)	(41,808)
毛利		137,030	113,955
其他收入及收益淨額	4	168,794	165,425
行政開支		(85,538)	(91,621)
融資成本	6	(71,659)	(83,363)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		43,776	18,317
稅前利潤	5	192,403	122,713
所得稅開支	7	(47,747)	(38,636)
期內利潤		144,656	84,077
以下各方應佔：			
本公司擁有人		132,993	75,950
非控股權益		11,663	8,127
期內利潤		144,656	84,077
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
每股基本盈利		0.04美元	0.03美元
每股攤薄盈利		0.04美元	0.03美元

簡明綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
期內利潤	144,656	84,077
其他全面(虧損)/收入		
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	(13,280)	(1,133)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	(11,289)	(10,719)
	(24,569)	(11,852)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產之公允價值變動	(69,945)	31,632
期內其他全面(虧損)/收入(已扣除稅項)	(94,514)	19,780
期內全面收入總額	50,142	103,857
以下各方應佔：		
本公司擁有人	41,476	91,879
非控股權益	8,666	11,978
	50,142	103,857

簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,415	31,481
使用權資產		15,116	11,831
於合資經營企業的投資	10	910,505	697,996
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	611,234	589,417
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	12	533,574	542,925
投資物業	13	2,585,779	2,785,926
商譽		340,243	340,243
其他無形資產		89,064	92,958
其他非流動資產		33,281	39,811
遞延稅項資產		23,517	23,554
非流動資產總值		5,173,728	5,156,142
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	14	103,754	88,897
預付款項、其他應收款項及其他資產		298,634	129,022
現金及銀行結餘		946,647	884,206
		1,349,035	1,102,125
分類為持作出售之資產		139,104	93,931
流動資產總值		1,488,139	1,196,056
流動負債			
銀行貸款及其他借款	15	570,193	232,209
租賃負債		6,409	5,670
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	16	262,224	211,409
應付所得稅		13,068	18,431
		851,894	467,719
與分類為持作出售資產直接相關之負債		47,289	21,257
流動負債總額		899,183	488,976
流動資產淨值		588,956	707,080
資產總值減流動負債		5,762,684	5,863,222

簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

		2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
	附註		
非流動負債			
遞延稅項負債		233,863	211,286
銀行貸款及其他借款	15	2,284,422	2,338,708
租賃負債		9,480	17,486
其他非流動負債		45,834	44,630
非流動負債總額		<u>2,573,599</u>	<u>2,612,110</u>
資產淨值			
		<u>3,189,085</u>	<u>3,251,112</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	22	3,050	3,037
永久資本證券	24	-	97,379
其他儲備		2,978,736	2,925,838
		<u>2,981,786</u>	<u>3,026,254</u>
非控股權益		207,299	224,858
權益總額		<u>3,189,085</u>	<u>3,251,112</u>

Jeffrey David Perlman先生
董事

沈晉初先生
董事

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額	
	已發行資本 (附註22) 千美元	股份溢價* (附註22) 千美元	法定儲備* 千美元	合併儲備* 千美元	購股權 儲備* (附註23) 千美元	匯兌波動 儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	永久 資本證券 (附註24) 千美元	其他儲備* 千美元			總計
於2020年1月1日(經審核)	3,037	2,042,526	1,753	56,358	25,801	(132,622)	853,224	49,580	97,379	29,218	3,026,254	224,858	3,251,112
期內利潤	-	-	-	-	-	-	132,993	-	-	-	132,993	11,663	144,656
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	-	-	-	-	-	-	-	(67,280)	-	-	(67,280)	(2,665)	(69,945)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(12,948)	-	-	-	-	-	(12,948)	(332)	(13,280)
分佔合資經營企業其他全面虧損	-	-	-	-	(11,289)	-	-	-	-	-	(11,289)	-	(11,289)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	(24,237)	132,993	132,993	(67,280)	-	-	41,476	8,666	50,142
永久資本證券持有人應佔利潤 (附註24)	-	-	-	-	-	-	(4,125)	-	4,125	-	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派 (附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,125)	-	(4,125)	-	(4,125)
出售附屬公司(附註18)	-	-	-	-	-	6,623	-	-	-	-	6,623	(1,969)	4,654
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	(1,247)	-	-	-	(1,247)	4,267	3,020
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(369)	-	-	-	(369)	(692)	(1,061)
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,831)	(27,831)
贖回永久資本證券(附註24)	-	-	-	-	-	-	(1,221)	-	(97,379)	-	(98,600)	-	(98,600)
購回及註銷股份(附註22)	(1)	(893)	-	-	-	-	-	-	-	-	(894)	-	(894)
於行使購股權時發行股份(附註22)	14	17,350	-	-	(12,774)	-	-	-	-	-	4,590	-	4,590
於沒收購股權後轉撥購股權儲備	-	-	-	-	(4)	-	4	-	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	8,078	-	-	-	-	-	8,078	-	8,078
於2020年6月30日(未經審核)	3,050	2,058,983	1,753	56,358	21,101	(150,236)	979,259	(17,700)	-	29,218	2,981,786	207,299	3,189,085

* 2,978,736,000美元(2019年12月31日: 2,925,838,000美元)的此等結餘於綜合財務狀況表內呈列為「其他儲備」。

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

		本公司擁有人應佔												
		已發行資本 (附註22) 千美元	股份溢價 (附註22) 千美元	法定儲備 千美元	合併儲備 千美元	購股權 儲備 (附註23) 千美元	匯兌 波動儲備 千美元	保留利潤 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	可轉換 優先股之 權益部分 千美元	永久 資本證券 (附註24) 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	權益總額 千美元
於2019年1月1日(經審核)		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
期內利潤		-	-	-	-	-	-	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)
期內全面收入/(虧損)總額		-	-	-	-	-	(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		-	-	-	-	-	-	(4,125)	-	-	4,125	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,125)	(4,125)	-	(4,125)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	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)
分派予非控股權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,758)	(59,758)
以權益結算的購股權安排		-	-	-	-	9,885	-	-	-	-	-	9,885	-	9,885
於2019年6月30日(經審核)		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

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		192,403	122,713
就下列各項調整：			
物業、廠房及設備的折舊	5	1,547	2,063
其他無形資產攤銷	5	2,635	3,034
使用權資產折舊	5	2,951	2,199
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融負債的			
公允價值收益	4	(978)	(22,818)
在建投資物業公允價值收益	4	(99,708)	(76,761)
已竣工投資物業公允價值收益	4	(26,063)	(26,800)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	5	53	316
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(43,776)	(18,317)
於合資經營企業之投資的權益攤薄	4	2,320	-
以權益結算的購股權開支	5	8,078	9,885
按公允價值重新計量於聯營公司投資的公允價值收益	4	-	(8,556)
出售附屬公司之收益	4	(5,494)	(16,495)
融資成本	6	71,659	83,363
利息收入	4	(1,769)	(1,768)
股息收入	4	(35,839)	(11,848)
		68,019	40,210
貿易應收款項及應收票據(增加)/減少		(15,397)	11,197
預付款項、其他應收款項及其他資產減少/(增加)		17,539	(4,861)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少		(20,410)	(13,607)
經營所得現金流量		49,751	32,939
已付所得稅		(23,600)	(18,572)
經營活動所得現金流量淨額		26,151	14,367

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
投資活動所用現金流量			
購買物業、廠房及設備		(919)	(5,440)
出售物業、廠房及設備		38	-
添置其他無形資產		(20)	(719)
添置投資物業		(173,934)	(242,778)
收購土地使用權的預付款項		-	(4,324)
競投土地使用權的按金增加		-	(4,070)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(39,542)	(128,996)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收入		24,356	1,376
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派		25,422	83,547
購買指定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		(64,748)	(37,289)
指定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的股息收入		8,158	10,432
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		-	96,463
收購附屬公司	17	(16,211)	(444,980)
出售附屬公司	18	(16,068)	119,383
來自其他金融工具的所得款項		1,494	-
向合資經營企業注資淨額		(63,151)	(42,083)
來自聯營公司的股息收入		-	4,221
增加聯營公司投資		-	(126)
向關聯方墊款		(21)	(5,673)
合資經營企業有關持作出售資產的預付款項		10,051	-
合資經營企業還款		59,485	-
向本公司董事提供貸款	21	(9,200)	-
解除到期日超過三個月的無抵押定期存款		881	15,318
已收利息		1,627	1,768
投資活動所用現金流量淨額		(252,302)	(583,970)

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
融資活動所得現金流量		
銀行貸款及其他借款所得款項	599,044	1,606,607
償還銀行貸款及其他借款	(94,091)	(545,976)
已付銀行貸款及其他借款利息	(73,680)	(42,711)
受限制現金增加	(42,155)	(2,766)
行使僱員購股權的所得款項	4,590	-
購回股份	(894)	-
已付可贖回可轉換優先股的利息	-	(6,869)
收購非控股權益	-	(2,652)
非控股權益注資	3,020	68,790
已付永久資本證券持有人的分派	(4,125)	(4,125)
贖回永久資本證券淨額	(98,600)	-
銀行貸款的已抵押銀行存款增加	(198)	-
來自關聯方的所得款項	-	805
分派予非控股權益的股息	(26,721)	(59,758)
租賃付款的本金部分	(3,257)	(2,433)
融資活動所得現金淨額	262,933	1,008,912
現金及現金等價物增加淨額	36,782	439,309
年初之現金及現金等價物	826,682	502,056
匯率變動影響的淨額	(12,215)	2,254
期末現金及現金等價物	851,249	943,619
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	946,647	1,010,390
受限制銀行結餘	(63,193)	(22,060)
已抵押銀行存款	(45,998)	(44,711)
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	13,793	-
簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	851,249	943,619

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

1. 公司資料

ESR Cayman Limited (「本公司」) 於2011年6月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為c/o Walkers Corporate Limited, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於亞太地區從事物流地產開發、租賃、管理及基金管理平台。

2.1 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。

除投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債乃以公允價值計量外，該等財務資料乃根據歷史成本慣例編製。持作出售之出售組合按其賬面值與公允價值減出售成本的較低者呈列。該等財務報表以美元呈列，除另有指明外，數值均四捨五入至最接近的千位數。

簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2.2 會計政策及披露之變動

除就本期財務資料首次採納下列經修訂《國際財務報告準則》外，編製簡明綜合財務資料所採用之會計政策與編製本集團截至2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	對「業務」的定義
《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號及《國際財務報告準則》第7號修訂本	利率基準改革
《國際財務報告準則》第16號修訂本	與2019冠狀病毒病有關之租金寬減
《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

經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響載述如下：

- (a) 《國際財務報告準則》第3號修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引。該等修訂釐清，對於視作一項業務的一整套活動及資產而言，其必須至少包含可共同對創造產出的能力做出重大貢獻的輸入資源及實質性過程。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該等修訂移除了對市場參與者是否能夠取得業務及持續產出產品的評估。反之，其將重點放在所購入的投入及所購入的實質性程序是否共同對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的貨品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，該修訂為主體評估所取得的過程是否為實質性過程提供了指引，並引入了可選的公允價值集中度測試，允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已對於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號及《國際財務報告準則》第7號的修訂處理銀行同業拆息改革對財務報表的影響。該等修訂提供臨時寬免，使對沖會計處理在取代現有利率基準前於不確定期間內持續。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關彼等直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 《國際財務報告準則》第16號修訂本為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇不就2019冠狀病毒疫情的直接後果產生的租金寬免應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於新冠疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃對價有所修改，而經修改的對價與緊接變動前租賃對價大致相同，或少於緊接變動前租賃對價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯有效，允許提早應用。該等修訂對本集團的簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (d) 《國際會計準則》第1號及《國際會計準則》第8號的修訂提供了重大的新定義。根據新定義，尚可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響於財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂澄清重大性將取決於信息的性質或重要性。該等修訂對本集團的簡明綜合財務資料並無任何影響。

3. 經營分部資料

為方便基金管理，本集團按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 投資分部分為三大類別：(i)本集團計入資產負債表的物業，從中賺取租金收入及升值收入等總回報；(ii)本集團管理的共同投資基金及投資公司與不動產投資信託基金，從中賺取股息收入、分成盈利及／或分成升值收入；及(iii)其他投資。
- (b) 基金管理分部透過基金及投資公司代表本集團資本合夥人管理資產，從中賺取手續費收入。本集團的收費包括基本管理費、資產基金管理費、收購費、開發費及租賃費以及達到或超過特定目標內部收益率後及本集團資本合夥人收到目標資本回報後的獎勵費。
- (c) 開發分部透過開發、建設及銷售已竣工投資物業賺取開發利潤。開發利潤包括建設收入、在建投資物業之公允價值收益及出售附屬公司之收益。本集團亦透過本集團管理的開發基金及投資公司的開發活動，按本集團於該等基金及投資公司的共同投資比例賺取按比例盈利及按比例升值。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

3. 經營分部資料 (續)

管理層分別監察本集團經營分部的業績，就資源分配及業績評估作出決策。分部表現基於可呈報分部的利潤／虧損 (即計量持續經營的經調整稅前利潤／虧損) 評估。持續經營的經調整稅前利潤／虧損與本集團持續經營的稅前利潤的計量一致，惟利息收入、融資成本、匯兌差額、折舊及攤銷、以權益結算的購股權開支以及企業開支則不計算在內。

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2020年6月30日止六個月			
	投資 (未經審核) 千美元	基金管理 (未經審核) 千美元	開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	58,839	83,578	55,224	197,641
— 分部間銷售	-	95	-	95
	58,839	83,673	55,224	197,736
對賬：				
分部間銷售對銷	-	(95)	-	(95)
持續經營收益	58,839	83,578	55,224	197,641
經營開支	(19,577)	(19,222)	(68,642)	(107,441)
投資物業公允價值收益	26,063	-	99,708	125,771
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	(10,211)	-	11,189	978
分佔合資經營企業利潤及虧損淨額	17,605	-	26,171	43,776
出售附屬公司之收益	-	-	5,494	5,494
於合資經營企業的投資之權益攤薄	-	-	(2,320)	(2,320)
股息收入	35,839	-	-	35,839
分部業績	108,558	64,356	126,824	299,738
對賬：				
折舊及攤銷				(7,133)
外匯收益				726
利息收入				1,769
其他未分配收益				537
公司及其他未分配開支				(23,497)
融資成本				(71,659)
以權益結算的購股權開支				(8,078)
持續經營之稅前利潤				192,403
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(7,133)
資本開支*				312,075
於合資經營企業的投資				910,505

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

3. 經營分部資料 (續)

	截至2019年6月30日止六個月			
	投資 (經審核) 千美元	基金管理 (經審核) 千美元	開發 (經審核) 千美元	合計 (經審核) 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(包括收購一間附屬公司所得資產)。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

3. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 外部客戶收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
中國	43,727	44,897
日本	35,146	31,740
韓國	18,667	15,581
新加坡	11,252	8,614
澳大利亞	84,915	53,915
印度	3,934	1,016
	<u>197,641</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

	2020年	2019年
	6月30日 (未經審核) 千美元	12月31日 (經審核) 千美元
中國	2,185,228	1,862,772
日本	1,023,358	958,131
韓國	301,874	281,705
新加坡	124,580	137,885
澳大利亞	324,983	721,024
印度	45,380	38,729
	<u>4,005,403</u>	<u>4,000,246</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。

主要客戶的資料

由於截至2020年及2019年6月30日止六個月向單一客戶的銷售收益概無佔本集團收益的10%或以上，故並無根據《國際財務報告準則》第8號經營分部呈列主要客戶資料。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

4. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金 (附註(i))	55,915	54,954
管理費	83,578	61,784
建設	55,224	37,661
太陽能	2,924	1,364
總計	197,641	155,763

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金	55,915	54,954
在特定時間點確認 管理費	18,400	13,962
在一段時間內確認 管理費	65,178	47,822
建設	55,224	37,661
太陽能	2,924	1,364
	197,641	155,763

附註：

(i) 投資物業經營租賃的租金不包括並非取決於指數或利率的可變租金。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(b) 其他收入及收益淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
已竣工投資物業公允價值收益	13	26,063	26,800
在建投資物業公允價值收益	13	99,708	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 公允價值變動		978	22,818
出售附屬公司之收益	18	5,494	16,495
重新計量於聯營公司投資的公允價值收益		-	8,556
於合資經營企業的投資之權益攤薄		(2,320)	-
股息收入		35,839	11,848
利息收入		1,769	1,768
外匯收益		726	-
其他		537	379
		168,794	165,425

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：

(a) 僱員薪酬開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	46,630	31,353
以權益結算的購股權開支(附註23)	8,078	9,885
退休金計劃供款	2,621	2,531
	57,329	43,769

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

5. 稅前利潤(續)

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：(續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
建設成本*	54,401	36,978
其他稅項開支	5,713	4,608
專業服務費用	5,032	19,910
核數師酬金	725	442
匯兌虧損	-	1,761
物業、廠房及設備的折舊	1,547	2,063
其他無形資產攤銷	2,635	3,034
使用權資產的折舊	2,951	2,199
出售物業、廠房及設備項目的虧損	53	316

* 截至2020年及2019年6月30日止六個月的建築成本計入簡明綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	43,663	34,843
其他借款利息開支(附註(i))	3,160	12,231
債券利息開支	29,115	11,102
租賃負債利息開支	1,200	701
可贖回可轉換優先股利息(附註(ii))	-	26,101
	77,138	84,978
減：資本化利息	(5,479)	(1,615)
	71,659	83,363

附註：

- (i) 截至2019年6月30日止六個月，其他借款利息開支包括本公司向韓亞十六號及十七號私募不動產投資信託基金發行的300百萬美元票據(「韓亞票據」)的利息開支為10,388,000美元。本公司已於2019年11月6日悉數償還韓亞票據。
- (ii) 截至2019年6月30日止六個月，可贖回可轉換優先股利息包括股息6,480,000美元及C類優先股權益因素的相關成本19,621,000美元。本公司已於2019年11月6日悉數贖回先前尚未轉換的C類優先股。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
即期稅項	18,237	17,577
遞延稅項	29,510	21,059
	<u>47,747</u>	<u>38,636</u>

本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。

期內，香港所得稅乃就於香港產生的估計應課稅利潤按16.5% (2019年6月30日：16.5%) 的稅率計提撥備。

期內，於中國註冊成立的附屬公司須按25% (2019年6月30日：25%) 的稅率繳納中國所得稅。

其他地區估計應課稅利潤之稅項按本集團經營所在相關司法權區之現行稅率計算。

8. 股息

本公司於截至2020年6月30日止六個月並無派付或宣派股息 (2019年6月30日：無)。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通權益持有人應佔利潤，除以期內已發行普通股的加權平均數目計算。期內已發行普通股加權平均數為3,038,747,000股(2019年6月30日：2,688,920,000股)。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔期內利潤計算。計算所用普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用期內已發行普通股份數目，及假設視為行使或轉換全部潛在攤薄普通股為普通股而無償發行的普通股的加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔利潤	132,993	75,950
	千股	千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均股數	3,038,747	2,688,920
購股權	54,064	71,697
	3,092,811	2,760,617

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

10. 於合資經營企業的投資

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
分佔資產淨值	857,649	697,994
合資經營企業保留權益的商譽	2	2
	857,651	697,996
向合資經營企業提供的股東貸款	52,854	-
	910,505	697,996

向合資經營企業提供的股東貸款為無抵押及免息。其為對於合資經營企業的資本承擔的一部份並僅於全體合資經營方相互協定時償還。因此，該股東貸款被視為本集團於合資經營企業的投資的一部份。

本集團的重要合資經營企業詳情如下：

名稱	股本	註冊及營業地點	佔百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	利潤分享	
e-Shang Star Cayman Limited (「e-Shang Star」)	5,145,167美元	開曼群島	25.62%	33.33%	25.62%	投資控股
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	812,905,879美元	新加坡	20.00%	33.33%	20.00%	投資控股
ESR Australia Logistics Partnership (「EALP」)	329,500,000澳元	澳大利亞	55.00%	50.00%	55.00%	投資控股

合資經營企業以權益法入賬。

須就上述實體向所有合資經營企業訂約方達成一致協議。

賬面值為116,444,000美元(2019年12月31日：無)的於合資經營企業的投資已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保(附註15)。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

11. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
按公允價值計量的無報價股權 ⁽ⁱ⁾	611,234	589,417

附註：

(i) 該等投資的公允價值乃根據本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，倘本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，本集團已選擇根據《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。

重大聯營公司及一家合資經營企業的詳情概述如下：

聯營公司及合資經營企業名稱	主要業務	註冊成立/ 登記國家	實際擁有權益	
			2020年 6月30日 %	2019年 12月31日 %
Redwood Fujiidera Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	33.18	33.18
RW Midori-Ku Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	40.00	40.00
RW Noda Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	40.00	40.00
RW Chigasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
Redwood Kawasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
RW Moriya Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
ESR Japan Core Fund Limited Partnership	投資控股	新加坡	29.10	29.10
ESR India Logistics Fund Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	新加坡	50.00	100.00
江蘇益天倉儲服務有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25
太倉明蘄倉儲有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25
上海奉元物流有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25

附註：

(ii) 於2020年6月10日，ESR India Logistics Fund Pte Ltd完成向另一合資經營企業夥伴的50%股份配發。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產41,776,000美元(2019年12月31日：無)已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保(附註15)。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

12. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
按市值計量的上市股權投資	533,574	542,925

按公允價值計量的上市股權投資指本集團於公開上市公司及不動產投資信託基金的投資，該等投資於活躍市場報價。

期內，本集團於其他全面虧損確認的上市股權投資虧損為69,945,000美元(2019年6月30日：收益31,632,000美元)。

期內，有關本集團上市股權投資的股息收入為10,196,000美元(2019年6月30日：10,472,000美元)。

上市股權投資包括：

上市地點	於2020年 6月30日 之公允價值 (未經審核) 千美元
澳大利亞證券交易所(「澳交所」)	
• 投資A	119,090
香港交易及結算所有限公司(「港交所」)	
• 投資B	189,839
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資C	92,657
• 投資D	76,682
• 投資E	55,306

由於本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。

於2020年6月30日，公允價值為237,844,000美元(2019年12月31日：205,505,000美元)的按市值計量的上市股權投資已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保(附註15)。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

13. 投資物業

	已竣工投資物業 千美元	在建投資物業 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日(經審核)	1,583,059	302,443	1,885,502
添置	56,555	472,869	529,424
收購附屬公司	767,380	7,155	774,535
投資物業之公允價值變動	68,568	157,515	226,083
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	101,598	(101,598)	-
由已竣工投資物業轉撥至在建投資物業以進行重建	(392,285)	392,285	-
重新分類為持作出售之資產	(83,519)	-	(83,519)
出售附屬公司	(276,711)	-	(276,711)
出售	(231,110)	-	(231,110)
匯兌調整	(34,783)	(3,495)	(38,278)
於2019年12月31日(經審核)及2020年1月1日	1,558,752	1,227,174	2,785,926
添置	18,978	167,971	186,949
收購附屬公司(附註17)	87,648	36,539	124,187
投資物業之公允價值變動	26,063	99,708	125,771
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	5,816	(5,816)	-
重新分類為持作出售之資產	-	(42,281)	(42,281)
出售附屬公司(附註18)	(464,081)	(137,263)	(601,344)
匯兌調整	(5,471)	12,042	6,571
於2020年6月30日(未經審核)	1,227,705	1,358,074	2,585,779

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2020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，然後權衡各項相關因素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。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

13. 投資物業(續)

(b) 根據經營租賃出租的已竣工投資物業

本集團根據經營租賃安排出租已竣工投資物業。所有租賃為期一至十年，可於屆滿日期後選擇續期，屆時所有條款將重新磋商。本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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
一年內	70,791	103,453
一年後但兩年內	57,412	89,430
兩年後但三年內	35,121	68,636
三年後但四年內	17,105	43,894
四年後但五年內	4,722	27,326
五年後	2,071	59,130
	187,222	391,869

(c) 如附註15所披露，本集團公允價值為2,194,577,000美元(2019年12月31日：1,899,602,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款。

(d) 公允價值層級

下表列示本集團投資物業的公允價值計量層級：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
重大可觀察輸入數據(第二級)	75,456	44,790
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,510,323	2,611,717
	2,585,779	2,656,507

期內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2019年6月30日：無)。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

13. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

截至2020年及2019年6月30日止六個月，第三級公允價值計量變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
於1月1日	2,552,837	1,865,300
添置	152,127	245,545
收購附屬公司	96,035	672,022
投資物業公允價值變動	117,777	98,316
從第二級轉移至第三級	212,115	-
重新分類為持作出售之資產	(42,281)	-
出售附屬公司	(585,075)	(276,711)
匯兌調整	6,788	7,245
於6月30日	2,510,323	2,611,717

分類為公允價值層級第二級的投資物業的估值乃基於可比較市場交易，考慮於公開市場交易的類似物業的銷售。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

13. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

以下為分類為公允價值層級第三級的投資物業估值所用估值技術及主要不可觀察輸入數據概要：

投資物業詳情	估值技術	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據與公允價值計量之間的相互關係	
倉庫物業	收入資本化	資本化率： 中國：5.70%至7.10% (2019年：5.25%至6.50%) 日本：4.10%至4.40% (2019年：4.20%至4.50%) 澳大利亞：5.25%至7.75% (2019年：5.25%至7.75%)	估計公允價值與資本化率呈反比變動	
		貼現現金流量	貼現率： 中國：8.5%至9.25% (2019年：8.5%至9.0%) 日本：3.90%至4.20% (2019年：3.90%至4.50%) 澳大利亞：5.75%至8.00% (2019年：5.75%至8.00%)	估計公允價值與貼現率呈反比變動
		期末資本化率： 中國：5.25%至6.50% (2019年：5.25%至6.50%) 日本：4.20%至4.50% (2019年：4.20%至4.50%) 澳大利亞：5.25%至7.75% (2019年：5.25%至7.75%)	估計公允價值與期末資本化率呈反比變動	

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

14. 貿易應收款項及應收票據

本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。本集團力圖嚴格控制未收回應收款項，盡量減低信用風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。考慮到上文所述，加上本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。本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。貿易應收款項及應收票據結餘為不計利息。

於2020年6月30日及2019年12月31日，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
90日內	95,996	81,069
91至180日	3,701	4,324
超過180日	4,057	3,504
總計	103,754	88,897

15. 銀行貸款及其他借款

	2020年6月30日			2019年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元 (未經審核)	實際利率 (%)	到期日	千美元 (經審核)
即期						
銀行貸款－有抵押	0.20-5.88	2020年- 2021年	370,677	0.20-5.88	2020年	37,631
銀行貸款－無抵押	4.35	2021年	152,750	3.60	2020年	148,998
其他借款－無抵押	12.00	2020年	46,766	12.00	2020年	45,580
			570,193			232,209
非即期						
銀行貸款－有抵押	0.49-5.88	2021年- 2036年	1,082,458	0.20-6.77	2021年- 2036年	1,538,128
銀行貸款－無抵押	3.31	2022年- 2023年	346,479	4.80	2022年	99,053
其他借款－有抵押	9.00	2023年	18,399	9.00	2023年	18,548
其他借款－無抵押	10.00	2024年	5,562	10.00	2024年	5,607
債券－無抵押	5.10-7.875	2022年- 2025年	831,524	6.75-7.875	2022年	677,372
			2,284,422			2,338,708
			2,854,615			2,570,917

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

15. 銀行貸款及其他借款(續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	523,427	186,629
第二年	571,872	691,754
第三至第五年(包括首尾兩年)	659,245	796,396
五年以上	197,820	149,031
	1,952,364	1,823,810
應償還債券及其他借款		
一年內	46,766	45,580
第二年	671,950	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	183,535	701,527
	902,251	747,107
	2,854,615	2,570,917

附註：

- (a) 於2020年6月30日，本集團公允價值總額為2,194,577,000美元(2019年12月31日：1,899,602,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業、賬面值為26,480,000美元(2019年12月31日：26,546,000美元)的物業、廠房及設備、金額為45,998,000美元(2019年12月31日：45,800,000美元)的已抵押銀行存款、公允價值為237,844,000美元(2019年12月31日：205,505,000美元)的按市值計量的上市股權投資、賬面值為116,444,000美元(2019年12月31日：無)的於合資經營企業的投資、41,776,000美元(2019年12月31日：無)的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，以及若干附屬公司的股權已抵押作為本集團獲得銀行貸款及其他借款的擔保。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

16. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

貿易應付款項、應計費用及其他應付款項結餘包括：

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
貿易應付款項	5,443	12,837
應計費用及其他應付款項	256,781	198,572
總計	262,224	211,409

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
30日內	743	1,319
31至60日	1,147	8,174
超過60日	3,553	3,344
總計	5,443	12,837

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

17. 業務合併

收購非業務性質之附屬公司

本集團於截至2020年6月30日止六個月內以60,775,000美元之總對價收購以下附屬公司：

所收購附屬公司名稱	所收購股權	收購月份
Chung-Kang Steel Structure (Kunshan) Co., Ltd.	100%	2020年5月
Jurong Xiexin Yuncang Technology Co., Ltd.	100%	2020年6月
Xuzhou Xiexin Yuncang Logistics Technology Development Co., Ltd.	100%	2020年6月

於收購日期，除下表披露者外並無其他重大資產及負債。該等交易入賬列為資產收購。

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值：	
現金及銀行結餘	1,972
貿易應收款項	2,662
預付款項、其他應收款項及其他資產	34,637
投資物業	124,187
銀行貸款及其他借款	(58,636)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	(44,047)
	<u>60,775</u>
以下列方式結算：	
現金	18,183
應收所收購附屬公司前股東的款項	(30,429)
應付對價	73,021
	<u>60,775</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
現金對價	(18,183)
已收購現金及銀行結餘	1,972
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(16,211)</u>

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

18. 出售附屬公司

截至2020年6月30日止六個月，本集團透過全資附屬公司Gamma Offshore Holdings (BVI) Limited及Destiny offshore Holdings (BVI) Limited與本集團一間合資經營企業訂立若干協議，以出售三間營運附屬公司(即Jieyang Yian Warehousing Services Co., Ltd.、Wenzhou Yirui Warehousing Services Co., Ltd.及Pinghu Yixing Warehousing Services Co., Ltd.)的100%權益、附屬公司Qingyuan Anqing Information Technology Development Co., Ltd.的95%權益以及附屬公司Fujian Pingfu Technology Development Company Limited的90%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	21,601
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產	5,163
投資物業	92,864
遞延稅項資產	329
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅	(107,414)
遞延稅項負債	(4,590)
非控股權益	(1,969)
	5,984
匯兌波動儲備	6,623
出售附屬公司之收益	5,494
	18,101
以下列方式結算：	
現金	19,812
應付對價	(1,711)
	18,101

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	千美元
現金對價	19,812
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(21,601)
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物流出淨額	(1,789)

* 於出售事項後，本集團持有已出售附屬公司之51%權益，有關公司乃入賬列作於合資經營企業之投資。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

18. 出售附屬公司 (續)

截至2020年6月30日止六個月，本集團透過全資附屬公司ESR Queensland Hold Trust與一間全球機構投資者訂立協議，以出售附屬公司ESR Australia Logistics Partnership的45%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	14,279
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產	1,458
投資物業	508,480
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅	(13,758)
銀行貸款及其他借款	(270,588)
租賃負債	(11,494)
	<u>228,377</u>
出售附屬公司之收益	-
	<u>228,377</u>
以下列方式結算：	
應收對價 ⁺	102,770
於合資經營企業的投資 [*]	125,607
	<u>228,377</u>

⁺ 於2020年7月收到。

^{*} 於出售事項後，本集團持有已出售附屬公司之55%權益，有關公司乃入賬列作於合資經營企業之投資。

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	千美元
現金對價	-
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(14,279)
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物流出淨額	<u>(14,279)</u>

19. 或然負債

於2020年6月30日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

20. 承擔

(a) 經營租賃承擔

作為出租人

本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2020年6月30日及2019年12月31日，本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13。

(b) 資本承擔

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
已訂約但未撥備投資物業	275,843	377,558
已授權但未訂約投資物業	-	10,855
房地產投資基金的未提取催繳資金	844,046	360,179
	1,119,889	748,592

21. 關聯方交易

除財務資料其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月與關聯方進行以下重大交易：

(a) 與關聯方之交易：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
聯營公司：		
－ 管理費收入 (附註(i))	7,509	1,839
合資經營企業：		
－ 管理費收入 (附註(i))	16,986	10,786
－ 向合資經營企業墊款 (附註(iii))	(21)	(4,408)
－ 由合資經營企業墊款 (附註(iii))	-	805
－ 合資經營企業就持作出售資產的預付款項 (附註(iiii))	10,051	-
－ 合資經營企業還款 (附註(iv))	59,485	-
－ 建設收入	24,678	-
董事：		
－ 向董事提供的貸款 (附註21(d))	9,200	-
－ 應收董事利息 (附註21(d))	142	-

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

21. 關聯方交易 (續)

(a) 與關聯方之交易：(續)

附註：

- (i) 本集團及其附屬公司與合資經營企業(包括其營運附屬公司)及若干聯營公司就提供管理服務訂立協議,包括下列各項:
- a) 按土地成本淨額一定百分比收取的土地收購費;
 - b) 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;
 - c) 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開發費;及
 - d) 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 向合資經營企業公司墊款/來自合資經營企業公司的墊款均為無擔保、免息及須於要求時償還。截至2020年6月30日止六個月,未償還的應收關聯方款項最高金額為54,468,000美元(2019年6月30日:11,513,000美元)。
- (iii) 截至2020年6月30日止六個月,本集團透過其附屬公司Gamma Offshore Holdings (BVI) Limited收到來自本集團一間合資經營企業有關出售Xian Yihong Warehousing Services Co., Ltd (「Xian Yihong」) 100%權益的預付對價。有關Xian Yihong的資產及負債乃計入於2020年6月30日持作出售之資產及持作出售之負債的結餘。該項出售已於2020年6月30日後完成。
- (iv) 截至2020年6月30日止六個月,本集團從已出售之附屬公司(附註18)(現已是本集團之合資經營企業)收到59,485,000美元之還款。該款額已於出售事項完成後支付予本集團。

(b) 與關聯方的承諾

本集團預期對聯營公司及合資經營企業的資本承擔總額分別為18,918,000美元及664,422,000美元。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元
短期僱員福利	3,312	2,600
離職後福利	6	16
股份支付	2,812	3,309
已付主要管理人員的薪酬總額	6,130	5,925

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

21. 關聯方交易 (續)

(d) 向董事提供的貸款

根據香港《公司條例》第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第3部披露之向董事提供的貸款如下：

姓名	於2019年 1月1日 千美元	期內最高未 償還金額 千美元	於2019年 12月31日及 2020年 1月1日 千美元		於2020年 6月30日 千美元
			期內最高未 償還金額 千美元	期內最高未 償還金額 千美元	
Stuart Gibson先生	-	-	-	4,600	4,600
Charles Alexander Portes先生	-	-	-	4,600	4,600

向董事授出的貸款按年利率5.5%計息、無抵押及須於2021年償還。向董事提供的貸款及相關應收利息計入2020年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產之結餘。

22. 股本

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000
	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
已發行及繳足	3,050	3,037

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

22. 股本 (續)

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千美元	股份溢價 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日 (經審核)	2,688,919,875	2,689	1,370,398	1,373,087
已行使購股權 (附註(i))	18,452,806	19	7,584	7,603
轉換可贖回可轉換優先股 (附註(ii))	49,071,962	49	75,498	75,547
根據全球發售發行新股份 (附註(iii))	280,140,000	280	601,004	601,284
發行股份開支 (附註(iii))	-	-	(11,958)	(11,958)
於2019年12月31日 (經審核) 及 2020年1月1日	3,036,584,643	3,037	2,042,526	2,045,563
已行使購股權 (附註(iv))	14,185,966	14	17,350	17,364
已購回及註銷股份 (附註(v))	(536,400)	(1)	(893)	(894)
於2020年6月30日 (未經審核)	3,050,234,209	3,050	2,058,983	2,062,033

附註：

- (i) 已按行使價每股0.46美元行使18,452,806份購股權 (附註23)，導致以總現金對價 (除開支前) 19,000美元發行18,452,806股股份。行使購股權後，7,603,000美元由購股權儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (ii) 於2019年9月18日及2019年11月1日，已分別將32,714,642股及16,357,320股可贖回可轉換優先股轉換為普通股。
- (iii) 於2019年11月1日，本公司以全球發售方式按每股16.8港元發行合共280,140,000股每股面值0.001美元的普通股。發行股份開支約11,958,000美元已於本公司股份溢價賬確認。同日，本公司股份於香港聯交所主板上市。
- (iv) 本公司已按總現金對價 (除開支前) 4,590,000美元發行14,185,966股股份，以滿足截至2020年6月30日止六個月內已按行使價每股0.68美元行使的17,435,218份購股權及2019年內已按行使價每股0.66美元行使的5,704,593份購股權 (附註23)。行使購股權後，12,774,000美元由購股權儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (v) 本公司於香港聯交所購回536,400股本身股份，對價約為894,000美元。購回的股份已經註銷，而購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

23. 購股權計劃

截至2020年6月30日止六個月，購股權計劃，包括KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃（「該等計劃」）項下尚未行使的購股權如下：

	加權平均行使價 美元	購股權數目 千份
於2020年1月1日		82,174
期內授出		-
期內沒收	1.52	(16)
期內行使	0.68	(17,435)
於2020年6月30日 (未經審核)		64,723

截至2020年6月30日止六個月，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股16.86港元。

於2020年6月30日及2019年12月31日尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目 (千份)		行使價 (每股美元)	行使期
2020年6月30日	2019年12月31日		
3,189	4,189	0.2520	01-02-19至31-01-24
24,700	24,700	0.4600	20-04-17至20-01-26
27,832	11,837	0.9445	01-01-23*至31-12-27
3,167	35,157	0.4722	01-01-23*至22-02-29
873	873	1.1453	16-08-23*至15-08-28
1,099	1,098	1.3655	16-02-24*至25-02-29
3,863	4,320	1.5172	16-02-24*至25-02-29
64,723	82,174		

* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

- 首次公開發售；
- 提早歸屬事件；
- 授出日期起計五年。

倘(i)出售全部或絕大部分股份；或(ii)透過買賣或向第三方出售（「提早歸屬事件」）的方式出售參與者擔任董事或僱用參與者的本集團成員公司的全部或絕大部分業務，則授予參與者的任何購股權將於提早歸屬事件發生時悉數歸屬。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

23. 購股權計劃 (續)

截至2020年6月30日止六個月內並無授出購股權。

截至2020年6月30日止六個月內行使的17,435,218份購股權及2019年內行使的5,704,593份購股權導致本公司於截至2020年6月30日止六個月內發行14,185,966股普通股。

於2020年6月30日，本公司有64,723,000份根據該等計劃尚未行使的購股權。根據本公司目前的資本架構，按常規行使法悉數行使尚未行使的購股權將導致發行64,723,000股額外本公司普通股以及產生額外股本及股份溢價48,309,000美元 (扣除發行開支前)。

於批准該等財務報表日期，本公司根據該等計劃有64,723,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約2.12%。

24. 永久資本證券

於2017年6月7日，本公司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。永久資本證券已於2020年6月7日悉數贖回。永久資本證券的變動如下：

	本金 千美元	分派 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日 (經審核)	97,379	-	97,379
永久資本證券持有人應佔利潤	-	8,250	8,250
已付永久資本證券持有人的分派	-	(8,250)	(8,250)
於2019年12月31日 (經審核) 及2020年1月1日	97,379	-	97,379
永久資本證券持有人應佔利潤	-	4,125	4,125
已付永久資本證券持有人的分派	-	(4,125)	(4,125)
贖回永久資本證券	(97,379)	-	(97,379)
於2020年6月30日 (未經審核)	-	-	-

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

25. 按類別劃分的金融工具

於2020年6月30日及2019年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

2020年6月30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 (未經審核) 千美元	以攤銷成本 計量的 金融資產 (未經審核) 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 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	611,234	-	-	611,234
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 的金融資產	-	-	533,574	533,574
貿易應收款項及應收票據	-	103,754	-	103,754
其他非流動資產	5,982	19,553	-	25,535
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	-	258,702	-	258,702
已抵押銀行存款	-	45,998	-	45,998
受限制銀行結餘	-	63,193	-	63,193
現金及銀行結餘	-	837,456	-	837,456
	617,216	1,328,656	533,574	2,479,446
金融負債			以攤銷成本 計量的金融負債 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的金融負債			228,372	228,372
計息銀行貸款及其他借款			2,854,615	2,854,615
租賃負債			15,889	15,889
其他非流動負債			45,834	45,834
			3,144,710	3,144,710

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

25. 按類別劃分的金融工具 (續)

2019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 (經審核) 千美元	以攤銷成本 計量的 金融資產 (經審核) 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 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	589,417	-	-	589,417
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 的金融資產	-	-	542,925	542,925
貿易應收款項	-	88,897	-	88,897
其他非流動資產	6,036	10,542	-	16,578
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	1,494	74,037	-	75,531
已抵押銀行存款	-	45,800	-	45,800
受限制銀行結餘	-	21,038	-	21,038
現金及銀行結餘	-	816,487	-	816,487
到期日超過三個月的無抵押定期存款	-	881	-	881
	596,947	1,057,682	542,925	2,197,554
金融負債			以攤銷成本 計量的金融負債 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的金融負債			181,126	181,126
計息銀行貸款及其他借款			2,570,917	2,570,917
租賃負債			23,156	23,156
其他非流動負債			44,630	44,630
			2,819,829	2,819,829

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

26. 金融工具之公允價值層級

管理層負責釐定金融工具公允價值管理的政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具價值的變動並釐定估值中應用的主要輸入數據。本集團每半年與獨立估值師審視估值輸入數據，以配合其半年度及全年報告日期。

管理層已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、即期計息銀行貸款及其他借款、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的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

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。下列方法及假設乃用於估計公允價值：

非即期計息銀行貸款及其他借款之公允價值按適用於具有類似條款、信用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。

上市股權投資的公允價值乃以市場報價為基準。以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產的公允價值乃根據本集團分估投資基金的資產淨值估計。投資基金的資產淨值主要包括其投資物業，其公允價值乃由外部獨立估值公司釐定，該公司擁有合適的認可專業資格及近期對所估值物業的地點及類別進行估值的經驗。因此，管理層已釐定投資基金的資產淨值為期末的公允價值。

於2020年6月30日及2019年12月31日，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下。

	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	2020年：411,000美元至 534,669,000美元 2019年：356,000美元至 638,960,000美元	資產淨值增加(減少) 1%將 導致公允價值增加 (減少) 1%
以公允價值計量強制可換股債券的投資	貼現現金流量法	股權成本	2020年：9.75%至10.59% 2019年：9.75%至10.05%	股權成本增加(減少) 1%將 導致估計公允價值(減 少)增加0.007%

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

26. 金融工具之公允價值層級(續)

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

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
2020年6月30日 (未經審核)			
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	617,216	617,216
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	533,574	-	533,574
	533,574	617,216	1,150,790
2019年12月31日 (經審核)			
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,494	595,453	596,947
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	542,925	-	542,925
	544,419	595,453	1,139,872

於期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	2020年 6月30日 (未經審核) 千美元	2019年 12月31日 (經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 – 非上市		
於1月1日	595,453	335,771
於損益確認並計入其他收入的收益總額	989	73,610
應收利息	276	-
分派	(25,422)	(22,438)
購入	39,509	208,513
匯兌調整	6,411	(3)
	617,216	595,453

於截至2020年6月30日止六個月內，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

27. 報告日後事項

於2020年7月6日，本集團完成將Redwood China Logistics Fund及Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd的四項機構級物流物業以約人民幣17億元（相當於243百萬美元）的價格出售予ESR與宏利新成立的合資經營企業。

於2020年8月6日，本集團完成將Redwood Japan Logistics Fund II（「RJLF II」）的ESR久喜配送中心以約390億日圓（相當於368百萬美元）的價格出售予ESR與AXA Investment Managers - Real Assets新成立的合資經營企業。

28. 財務資料之批准

董事會已於2020年8月27日批准及授權刊發簡明綜合財務資料。

非國際財務報告準則計量

經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的另一計量指標、流動資金的計量指標、純利的另一計量指標或本集團經營表現的指標或根據國際財務報告準則所得其他表現的計量指標。由於經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。

下表載列EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI的對賬：

財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2019年 上半年	2020年 上半年
(千美元)				
稅前利潤	270,587	360,334	122,713	192,403
加／(減)：				
折舊及攤銷	10,226	16,363	7,296	7,133
融資成本	104,929	180,368	83,363	71,659
利息收入	(1,530)	(7,974)	(1,768)	(1,769)
EBITDA	384,212	549,091	211,604	269,426
加／(減)：				
外匯(收益)／虧損	869	1,111	1,761	(726)
以權益結算的購股權開支	23,157	18,469	9,885	8,078
撤銷相關物業、廠房及設備虧損	9,632	-	-	-
上市開支	2,521	16,345	5,478	-
一次性保險賠償	(8,338)	-	-	-
投資物業公允價值收益	(172,467)	(226,083)	(103,561)	(125,771)
經調整EBITDA	239,586	358,933	125,167	151,007
稅後及非控股權益後利潤	203,042	245,177	75,950	132,993
加／(減)：				
已竣工投資物業的公允價值收益	(109,688)	(68,568)	(26,800)	(26,063)
調整的稅項影響	28,587	15,300	5,984	6,196
上市開支	2,521	16,345	5,478	-
以權益結算的購股權開支	23,157	18,469	9,885	8,078
核心PATMI	147,619	226,723	70,497	121,204

此乃白頁，特意留空

此乃白頁，特意留空

公司 資料

執行董事

沈晉初先生 (聯席首席執行官)
Stuart GIBSON先生
(聯席首席執行官)
Charles Alexander PORTES先生
(總裁)

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生
(董事會主席)
Joseph Raymond GAGNON先生
(直至2020年8月23日)
王振輝先生
Ho Jeong LEE先生

獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生
胡戈·斯瓦爾爵士(The Right
Honourable Sir Hugo George
William SWIRE, KCMG)
Simon James MCDONALD先生
劉京生女士
Robin Tom HOLDSWORTH先生

公司秘書

李建成先生

審核委員會成員

Simon James MCDONALD先生
(主席)
Ho Jeong LEE先生
Brett Harold KRAUSE先生
Robin Tom HOLDSWORTH先生
Joseph Raymond GAGNON先生
(直至2020年8月23日)

提名委員會成員

胡戈·斯瓦爾爵士 (The Right
Honourable Sir Hugo George
William SWIRE, KCMG) (主席)
Brett Harold KRAUSE先生
劉京生女士

薪酬委員會成員

Brett Harold KRAUSE先生 (主席)
Jeffrey David PERLMAN先生
Simon James MCDONALD先生

授權代表

沈晉初先生
李建成先生

總部及香港主要營業地點

香港
德輔道中68號
萬宜大廈2406-07室

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman, KY1-9008
Cayman Islands

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
中國銀行
招商銀行
花旗銀行新加坡分行
東方匯理銀行香港分行
Credit Suisse AG
星展銀行
德意志銀行新加坡分行
高盛
三菱UFJ銀行
瑞穗銀行
渣打銀行
上海農商銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Walkers Corporate Limited
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman, KY1-9008
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

核數師

安永會計師事務所

合規顧問

八方金融有限公司

網頁

www.esr.com

股份代號

香港聯合交易所有限公司
代號：1821

其他辦事處

中國
上海
北京
廣州

日本
東京
大阪

韓國

新加坡

澳大利亞
悉尼
墨爾本
布里斯本

印度



esr.com



本中期報告由Forest Stewardship Council™
(森林管理委員會) 認證的紙張製作,
並以大豆油墨印刷。