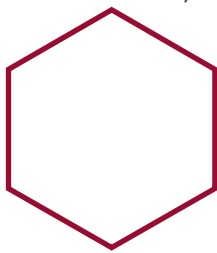
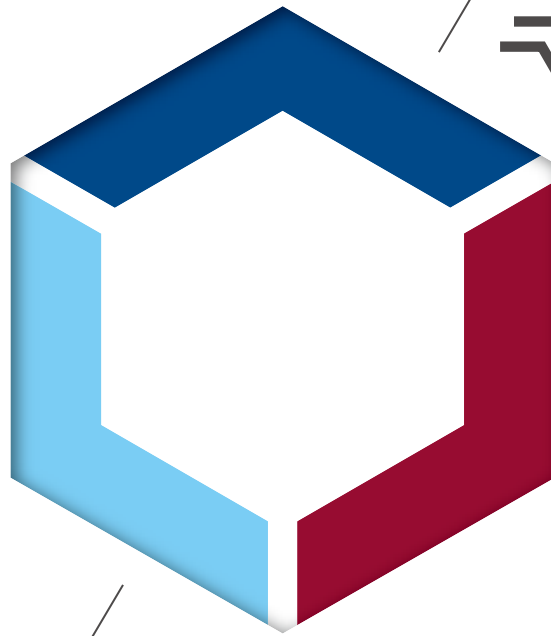




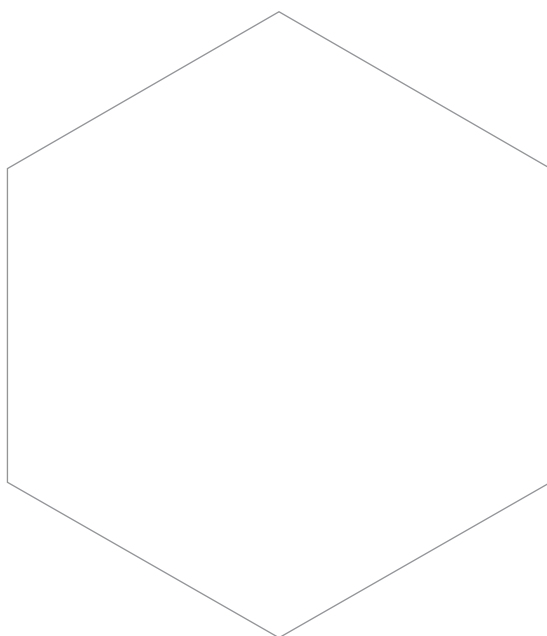
穩步邁進



2020年
年報

抵禦能力

作為亞太區的頂尖集成物流地產平台，ESR矢志為新經濟建立一流的物流基礎設施。我們的市場領導地位讓我們能夠為優質租戶提供無間斷的區域解決方案，以單一接口與我們的資本合夥人聯繫，接通區內的投資機遇。在電子商務持續發展及我們在亞太區的穩妥多元資產組合支持下，我們的相關業務基本因素維持強勁。



資產管理規模增長35%至
299億美元》

打破集資記錄
35億美元》

15.5百萬平方米
開發項目儲備》

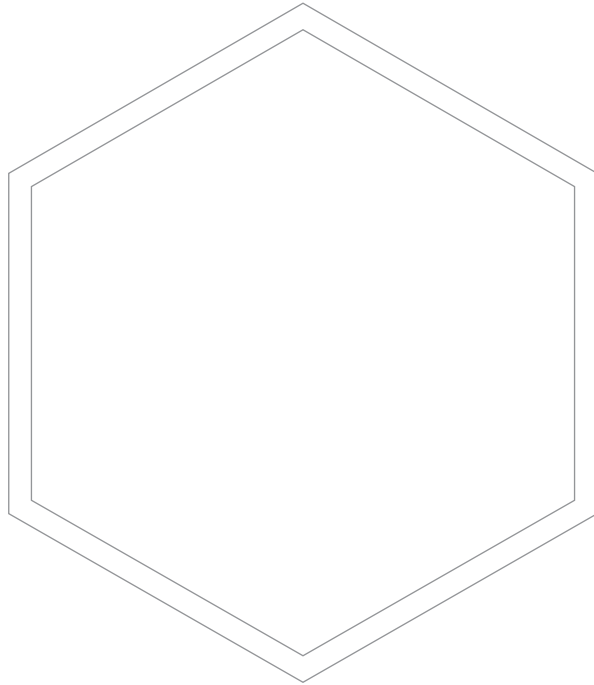


多元化組合令其面對市場變動及
干擾時保持韌性



規模擴充

ESR已準備就緒，將不斷挑戰成就高峰。我們除了擁有豐富經驗及行業專才外，更具備充裕的資本基礎，並享有龐大的發債空間以積極追求策略增長機遇。我們將繼續採取積極及嚴格的資本管理方法，以維持穩健的資產負債表及優化債務融資成本。此舉確保我們有能力管理大規模的現代化工業及商業園，以及大規模的物流物業組合以創造可持續回報。



豐厚現金水平
15億美元 >>

債務淨額／資產總值
比率穩健 **23.2%** >>

規模擴充

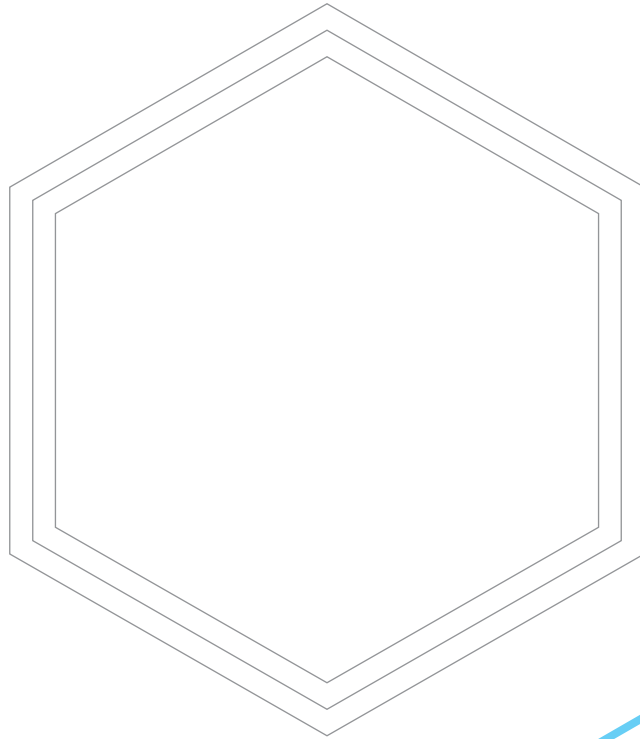


電子商務騰飛將繼續拉動物流基建的需求
推動ESR步入增長及價值創造的下個階段

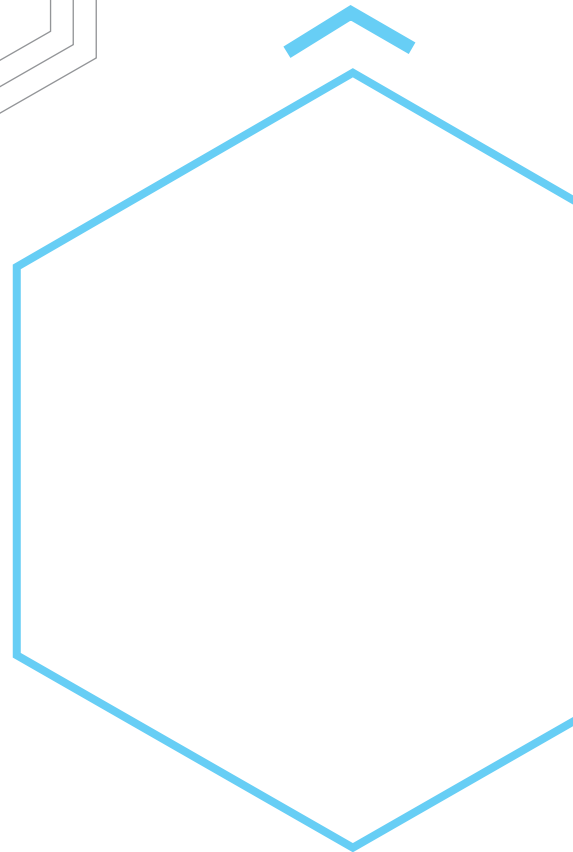


深化影響力

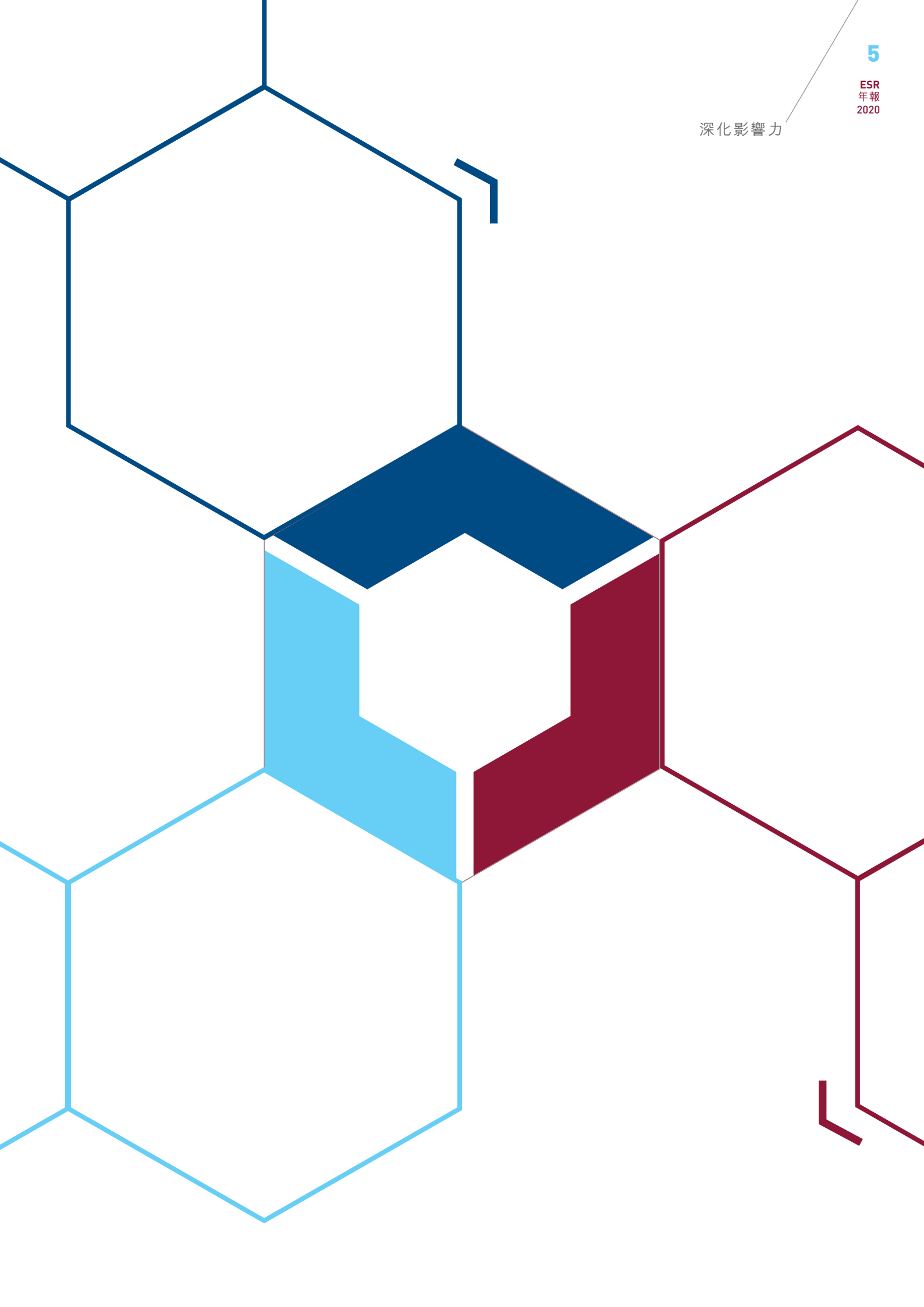
積極探索主要市場及
新興發展地區的機遇
》》



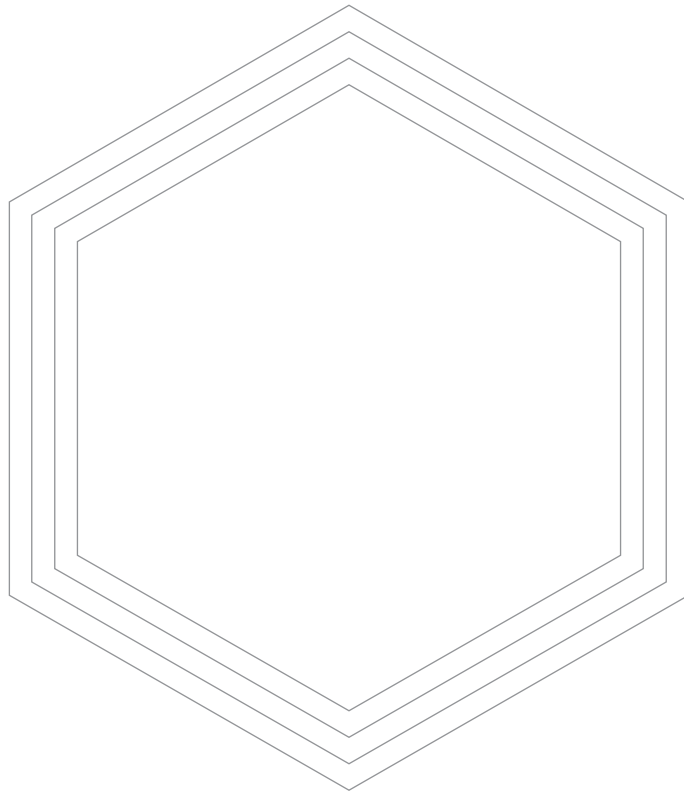
實力雄厚的優質租戶及
一流資本合夥人網絡
》》



深化影響力



集成平台



我們的開發平台為租戶提供我們端對端的技術開發實力及服務的完整綜合方案。繼續專注於開發我們的基金管理平台以善用我們的核心競爭實力，並透過我們的高效資本循環策略以提升回報。透過與我們的強大開發策略方案一起成長並同時維持輕資產策略模式，我們將在市場結構性轉變所推動的需求增加下創造價值。

集成平台



#1專注亞太區的物流地產平台
盤踞各市場龍頭地位





299億美元
總資產管理規模

20.1百萬平方米
建築面積

110億美元
市值

* 數據截至2020年12月31日

目錄

10	ESR概覽	89	財務資料
12	2020財政年度財務摘要	90	董事會報告
14	2020財政年度營運摘要	112	獨立核數師報告
16	主席致辭	117	綜合損益及其他全面收入表
20	首席執行官致辭	118	綜合財務狀況表
24	董事會	120	綜合權益變動表
29	集團高級管理層	122	綜合現金流量表
30	其他管理團隊	125	綜合財務報表附註
34	獎項及嘉許	223	集團財務概要
36	公司架構		
38	我們的目標	完	公司資料
39	我們的獨特業務模式		
40	支持我們增長策略的主要趨勢		
42	2020財政年度回顧		
44	營運回顧		
	44 概覽		
	46 投資分部		
	48 基金管理分部		
	50 開發分部		
54	財務回顧		
58	資本管理		
60	投資者關係及企業傳訊		
63	風險管理		
68	物業組合		
71	企業管治報告		
83	環境、社會及管治表現		

未來空間及解決方案
»»

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資產負債表上持有的已竣工的自有物業、參與共同投資的基金和投資工具、由我們管理的已上市房地產投資信託基金，以及其他投資項目。



基金管理

我們管理的一系列基金和投資工具，涵蓋處於不同發展階段的優質物流物業，為資本合作夥伴提供單一接口及多元化的投資機會。



開發

我們的開發平台具有端對端完整配套的技術能力及服務，涵蓋物業發展週期的每個階段，包括選地、設計、建築施工和租賃。

營運及開發中建築面積
超過**20.1**百萬平方米¹

中國²、
東京圈、大阪圈及首爾³的
#1 儲備開發項目量

遍及亞太區六個地區
336項物業

中國電子商務公司⁴
#1 業主

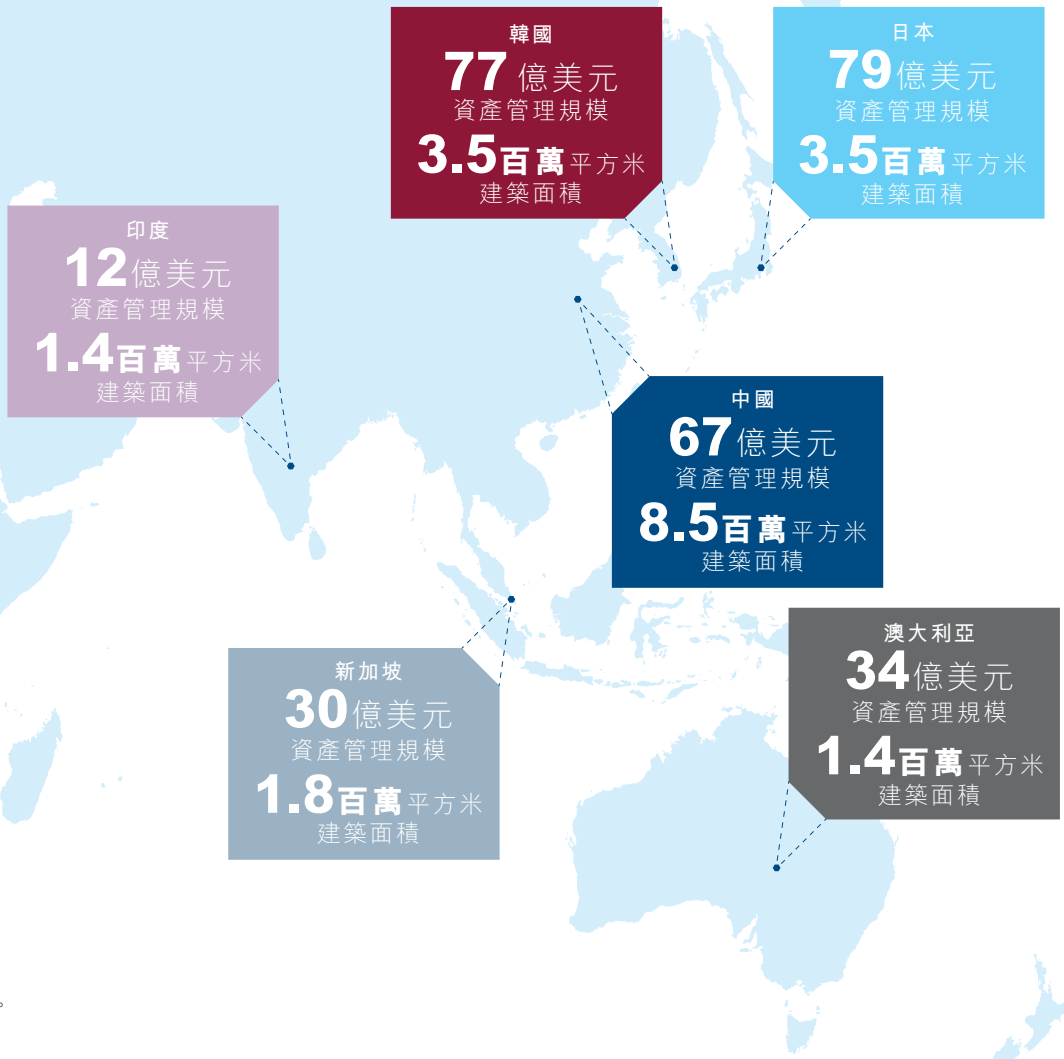
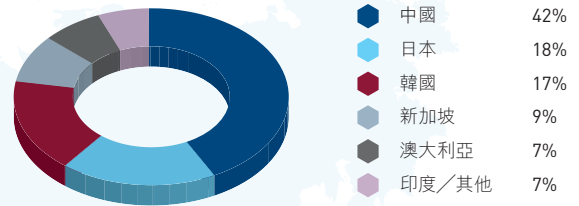
34家私人第三方投資公司
及**3**個上市房地產投資信託基金

電子商務及第三方物流租戶佔比
64%

按地區劃分的資產管理規模



按地區劃分的建築面積



* 數據截至2020年12月31日。

附註：

- 1 於2020年12月31日，包括建築面積約11.8百萬平方米的已竣工物業、建築面積約4.6百萬平方米的在建物業及建築面積約3.7百萬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，在東京區、大阪區及首爾都會區，按建築面積計算。
- 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。

2020財政年度財務摘要

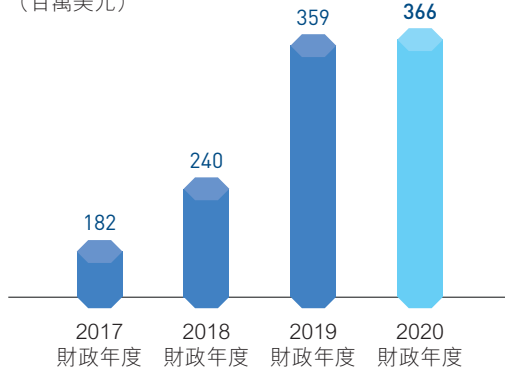
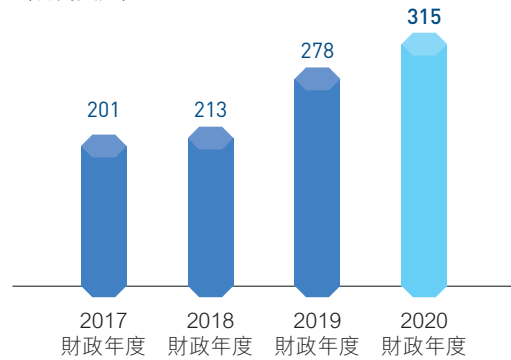
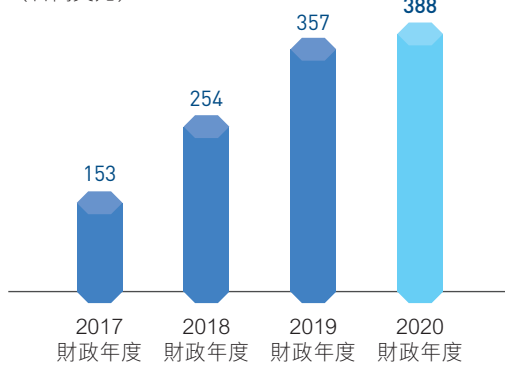
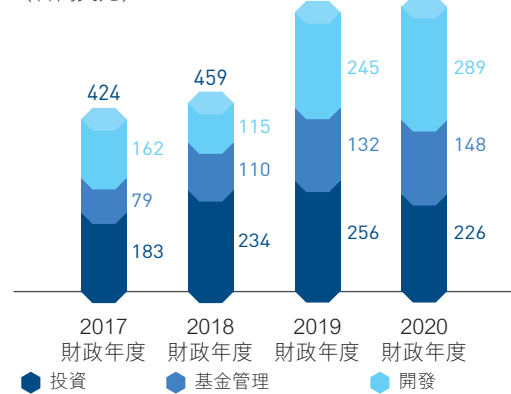


附註：

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開支，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224頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

2 截至2020年12月31日。

2020財政年度財務摘要

經調整EBITDA¹
(百萬美元)稅後利潤
(百萬美元)收益
(百萬美元)分部業績總額
(百萬美元)

現金
15億美元

債務淨額／資產總值
23.2%

債務淨額／權益總額
46.8%

資產負債表 (百萬美元)

	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度
資產總值	3,055	4,432	6,352	7,687
現金及銀行結餘	601	581	884	1,515
銀行貸款及其他借款	833	1,460	2,571	3,295
債務淨額 ²	233	879	1,687	1,780
債務淨額／資產總值	7.6%	19.8%	26.6%	23.2%

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。

* EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA、核心PATMI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替代計量指標、流動資金的計量指標、純利或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。由於EBITDA、經調整EBITDA核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。請參閱第224頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

2020財政年度營運摘要

經七個於中國、韓國、日本、
澳大利亞及印度的新成立基金
集資新資本

35 億美元

已承諾惟未認繳股本
可供投資
超過

37 億美元

物業組合中

2.3 百萬平方米
出租面積¹

電子商務及第三方物流公司
繼續帶動需求，

佔物業組合出租²中
64%

接近

10 億美元
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41%至

271 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組合資產。
- 2 根據2020財政年度的出租面積。
- 3 根據2020年12月31日資產負債表上的穩定資產計算。
- 4 根據於2020年12月31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計算。
- 5 根據預計項目總成本。



新開發項目動工

32億美元

強大的開發項目，其中
在建項目

47億美元⁵

開發項目竣工

34億美元

物業組合出租率³高達

90%

物業組合
WALE平均分佈

4.2年⁴

土地儲備強勁，
建築面積達

3.7百萬平方米

主席致辭



JEFFREY DAVID PERLMAN

主席

各位股東：

回顧2020年，即我們上市後的首個年度，對ESR而言，這是充滿挑戰及節奏迅速的一年，而且整體上也是碩果纍纍的一年。

當新型冠狀病毒[COVID-19]在世界各地爆發並深深影響我們的日常生活時，我們必須改變工作模式、管理方式和彼此溝通合作的方式。這顯然並非易事，但我很高興地強調，通過努力及竭誠盡責，ESR團隊加倍努力以實現我們平台的力量，為新經濟提供關鍵和一流的基礎設施；並與此同時確保員工、家人及集團所在社區的安全及福祉。對於各市場的ESR團隊挺身面對種種挑戰，全力支持同事、客戶、資本合夥人及其他主要持份者的需要，本人深感自豪。隨著2020年過去，我們懷著目標踏入2021年，當中得到極大的鼓舞。

重要里程碑的一年

2020財政年度對ESR來說是標誌性的一年。我們的基金管理平台及資產組合持續強勁增長，鞏固了集團作為亞太區領先物流地產平台的地位。財務及經營業績為集團在多個領域中創下新紀錄，包括資產管理規模、PATMI、籌資、租賃、開發項目動工及開發項目竣工。

基金管理方面，集團的資產管理規模增長35.3%至約300億美元的歷史新高。我們很自豪能夠提前十二個月實現

這個重要目標。當年於2016年至2018年期間，集團的資產管理規模由74億美元增加一倍至160億美元。如今資產管理規模於兩年內再次倍翻，標誌著ESR的另一個重要里程碑。

集團年度收益為388百萬美元，較2019財政年度的357百萬美元上升8.7%。PATMI錄得286百萬美元的新高，較2019財政年度的245百萬美元增長16.8%。

我們的資本合夥人（其中許多已成為與集團多次合作的投資者）於2020財政年度向集團作出大量新資本投入。我們的籌集資金紀錄創下新高，多個新基金合共籌集超過35億美元的已承諾資本。踏入2021年，我們現時在各地區共有37億美元可配置的已承諾但未認繳資本。

儘管面對COVID-19帶來的挑戰，我們仍錄得破紀錄的超過2.3百萬平方米租賃，新開發項目竣工額達34億美元，新開發項目動工達32億美元。租戶的支持及開發訂單的持續增長，證明我們獨特的業務模式、定位及深厚關係具有韌性和實力。

ESR持續顯著增長，同時以非常審慎的方式管理資產負債表。於年末，我們的現金結餘為15億美元，淨資產負債比率低至23.2%。上市後，ESR繼續降低其借貸成本，並進一步推動其銀行及金融服務供應商的合作名單更多元化。2020財政年度的主要企業融資活動包括20億美元多幣種

多年來，我們可靠的業務模式、前瞻性策略、一流的資產組合、強大的資產負債表及高度專業的團隊，幫助我們在多個週期實現穩健增長及可持續回報。 >>

債券發行計劃下的225百萬新加坡元5.10%固定年利率票據；250百萬美元三年期無抵押優先有期貸款，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%；於2025年到期的350百萬美元1.50%可換股債券；以及一筆150億日圓的三年期無抵押優先有期貸款，利率為東京銀行同業拆息加2%。

繼2019年成功於香港聯交所主板上市，集團於股權資本市場完成另一項標誌性項目。2020年12月，ESR成功將ESR Kendall Square REIT在韓國交易所上市。這是韓國首個以物流為中心的房地產投資信託基金，也代表著ESR在韓國業務上的一個重要平台，促進了集團包括上市及非上市資產平台的長遠增長，符合ESR在主要市場建立核心投資平台的戰略。

ESR的努力和表現得到資本市場的廣泛認可。於2020年12月31日，ESR的市值達到110億美元。集團亦獲選為富時全球股票指數系列(大型股)、MSCI香港指數及恆生綜合指數的成份股，並獲納入滬港通及深港通。此等指標反映ESR及亞太區物流房地產行業的長期投資價值。

引領推進ESG發展

鑑於COVID-19所造成的行為轉變，今天的新經濟基礎設施(尤其是物流房地產)比以往任何時候都更為重要。作為亞太區領先的物流地產平台，ESR瞭解真正的成長不只在於規模的擴張。

環境、社會及管治(「ESG」)原則向來是我們企業的核心。我們的目標是透過負責任的投資方式及健全的企業管治文化，提升股東價值，同時對社會及環境產生正面影響。這是我們達到持續、平衡長期增長的基礎。

為重申我們對ESG的承諾，集團於2020年11月推出了符合聯合國可持續發展目標的ESG五年發展藍圖。該藍圖為我們的ESG主要支柱—「以人為本」、「物業組合」及「企業表現」—制定明確願景和目標，並概述了實現更佳性別平等、提升工作場所安全、減少能源消耗及為社區作出更多貢獻和提高社區參與度的關鍵策略。集團全體努力確保實現這些目標。我們很自豪集團在多個方面取得重大進展，包括獲得全球房地產可持續性評估指標(GRESB)及MSCI的傑出評級。詳情請參閱集團的ESG報告。

目前，氣候變化、環境及可持續發展等議題正成為企業及經濟增長與繁榮的決定性因素。全球各國政府紛紛發表「氣候緊急狀態」宣言，並承諾在特定限期內實現碳中和。許多政府已宣佈在綠色科技和能源方面增加投資，同時加強監管力度。因此，我們預期開發商、終端用戶及債權人於未來數年將更加重視可持續發展及環境因素。

ESR致力於為世界發揮正面力量，並利用自身的規模、本地市場的滲透，以及創新和適應能力，引領行業的可持續增長。

建設和投資 實現未來市場數碼化轉型

是次全球疫情加速推動市場轉向電子商務發展、彈性工作模式，供應鏈管理的庫存模式亦由「及時」模式向「未雨綢繆」模式演變，這些都推動了物流及工業房地產的正面發展。其他因素包括5G及物聯網的快速普及、強勁的人口及城市化趨勢、政府及海外直接投資者對基建的投資增加，以及區內現代化物流設施供應不足等均進一步推動增長，令亞太區物流地產的前景比以往更令人振奮。

ESR處於絕佳位置把握當前有利的經營環境，以久經驗證的業務模式與輕資產策略，推動平台有效發展，以達至網絡規模優勢。我們的多元化物流組合涵蓋佔亞太區生產總值90%的主要經濟體，並在區內主要都會地區擁有無與倫比的開發儲備。我們與全球知名機構投資者及頂尖

租戶建立長期關係。或許最重要的是，我們擁有一個結合本地和國際專才的出色團隊。

在此背景下，ESR以強勢步入2021年。我們的上市及非上市第三方基金平台涵蓋多個市場、策略及風險回報，其將繼續作為新經濟基建投資及發展的通道。同時，我們先進的物流設施(包括多個地標性項目將於2021年及來年落成)將在迅速而龐大的市場轉型中，繼續為客戶提供支持。

在鞏固現有市場領導地位的同時，集團將繼續積極於新業務範疇及新興市場中探索機遇。

ESR作為新經濟基礎設施的領先供應商，進軍正不斷推進的數據中心市場是順理成章的部署。隨著電子商務及金融科技加速發展，以及雲端解決方案及智能科技的興起帶動下，數據中心對集團來說是個高度互補的資產類別，而且已在區內及全球呈爆發性增長。ESR已具備非常有利



71-93 Whiteside Road, Clayton South, Victoria, (澳大利亞)



ESR尼崎配送中心(日本)

的條件，在亞太地區數碼基礎設施發展中扮演重要角色。此外，我們正致力利用現有平台協同效應，策略性地與資本合夥人及營運商合作，擴展我們的數據中心平台。2021年將會是這個領域的重要一年。

創造長期價值

對於亞太區的增長以及市場朝向新經濟房地產的長期轉變，我們抱有堅定的信念。多年來，我們憑藉可靠的業務模式、前瞻性策略、一流的資產組合、穩健的資產負債表及高度專業的團隊，幫助我們在多個週期實現穩步增長及可持續回報。我們將憑藉自身的競爭優勢及行業領導地位，應對瞬息萬變的形勢，把握未來增長機遇。

ESR持續專注於為持份者創造長期價值。我們將繼續為客戶建設一流的設施，以支持他們在新經濟中蓬勃發展。我們的投資工具將支持資本合夥人，把握全球最佳的長期增長機遇。

我們將會持續建立一個強大、包容的企業，讓員工茁壯成長，保護其福祉，並促進他們的個人及職業發展。我們亦承諾以負責任、以目標為主導的宗旨經營產業，對行業及所在社區帶來正面影響。

致謝

我衷心感謝董事會，感謝他們尤其在此複雜的時刻中提供可貴支持。本人亦感謝於2020年辭去ESR董事會非執行董事的Joseph Gagnon先生及Ho Jeong Lee先生，以及於2021年1月辭任董事會成員的王振輝先生對集團的貢獻。

我期待與新接任非執行董事職位的David Matheson先生及胡偉先生合作。我謹此感謝聯合創始人Charles de Portes先生的貢獻，他於2021年1月1日起擔任非執行董事一職，繼續為集團提供支持。

為確保ESR的持續增長以及對持份者的承諾，我衷心感謝由Stuart Gibson先生及沈晉初先生領導的管理團隊，以及全體員工於此關鍵時期的傑出貢獻及努力。最後，我藉此機會感謝所有資本合夥人、客戶及股東，感謝大家在ESR成長路途上的支持。

JEFFREY DAVID PERLMAN

主席

2021年3月25日

首席執行官致辭



沈晉初與STUART GIBSON
聯合創始人兼聯席首席執行官

2020年是與別不同的一年，它帶來的改變超越許多人的想像，當中衍生出前所未有的挑戰不但影響全球各地的人民與生活，同時也帶來改變未來的全新機遇與突破。

處於動盪時刻，物流基礎設施已成為支撐社會的支柱，在維持世界運轉及保持日常生活「正常」狀態方面發揮至關重要的作用。當世界走出COVID-19疫情的陰霾，物流基礎設施將擔起關鍵角色，支持全球經濟的長期復甦與成長，特別是現在我們已進入以數碼化轉型及電子商務為主的時代。

多年來，我們一直致力為客戶開發及提供一流的現代化物流設施，並為資本合夥人經營綜合基金管理平台。我們感到非常自豪，多年來的努力使我們建立了穩健的企業，堅韌不拔的業務模式，並擁有一支全面多元的專業團隊，能夠抵禦各種挑戰，並從挑戰中越戰越勇。

我們所有業務領域及市場在2020財政年度交出亮麗成績，證明ESR的獨特增長模式與策略方針行之有效，尤其在如此不平凡的一年更彰顯其功效。

物流地產領先市場，成為關注焦點

出色集資能力推動增長

年內，我們的資本管理優勢持續推動平台增長。在總資產管理規模方面，受惠於多個市場的強勁集資勢頭，我們提前一年達成300億美元資產管理規模的目標。其中，基金的資產管理規模上升41%至271億美元。

我們非上市及上市資產的綜合平台持續擴大，現時包括34個非上市第三方基金，以及三家上市房地產投資信託基金。年內，我們於中國、日本、韓國、澳大利亞及印度設立七項新基金，並籌集已承諾資本35億美元，打破籌資紀錄，彰顯集團得到頂尖機構資本合夥人（包括APG、AXA、加拿大養老基金投資公司、GIC與宏利）的強大支持。我們建立了優秀往績，為資本合夥人帶來穩健表現，當中不少投資者與集團在多個市場及基金建立合作關係。在上市資產方面，於2020年12月，ESR Kendall Square REIT在韓國交易所成功上市，籌得650百萬美元新資本。作為韓國首個上市的物流房地產投資信託基金，ESR Kendall Square REIT得到國際及本地投資者的熱烈追捧。

我們感到非常自豪，多年來的努力使我們建立了穩健的企業，堅韌不拔的業務模式，並擁有一支全面多元的專業團隊，能夠抵禦各種挑戰，並從挑戰中越戰越勇。》》

在當前的經濟環境下，資金流動走勢更為明顯。電子商務的增長、供應鏈管理的結構性改變，以及人口結構變化帶來的亞洲消費主義興起等趨勢，促使投資者重新審視資本配置，並投向以物流為主的基金。在2020年的前三季，全球寫字樓、酒店與實體零售店的交易量，分別下跌36%、62%及39%。相比之下，同期工業房地產的交易額達接近1,000億美元，高於零售、酒店及養老住宅類別的總和¹。2020年物流交易活動繼續超過零售交易活動。按地域劃分，72%的投資者預期未來兩年於亞太區的投資額會增加，數字遠高於預期加大其他地區投資額的投資者²。物流市場背靠穩固基礎，將持續吸引投資者參與。我們計劃透過集團良好的往績紀錄及投資者關係，進一步推動集資力度，利用輕資產策略促進平台增長，把握發展潛力。

客戶主導需求增長，加強物業組合表現及開發活動

2020財政年度，ESR的一流資產組合繼續為物流地產市場訂下更高標準。這些現代化的機構級設施位於亞太區主要樞紐及都會地區，不僅為租戶的成功作出貢獻，亦逐漸成為支持各地區長遠經濟增長的重要基礎設施。

2020年，全球疫情進一步加速電子商務的發展及推動供應鏈採用「未雨綢繆」模式，促進對現代化物流空間的需求增長。然而，由於預期中短期內，大型機構級物流空間的供應仍維持緊張，我們預期核心市場的主要都會地區將繼續經歷強勁的租賃及開發需求，尤其是電商相關企業。核心市場（如中國、日本及韓國）中的一線城市的工業及物流用地供應有限，亦對中長期物流庫存供應構成壓力。

基於以上市場動態，加上我們頂尖的開發與資產管理能力，使集團在2020財政年度取得卓越的營運表現，包括創紀錄的租賃、新開發項目動工及新開發項目竣工。我們的物業組合表現出色：出租率達90%；按出租面積劃分的加權平均租約到期日（「WALE」）為4.2年；出租的物業面積創新高，物業組合共出租超過2.3百萬平方米（主要是由於電子商務客戶的需求旺盛，佔租戶組合的三分之二）；續租租約錄得4%租金增長率。

附註：

1 資料來源：Real Capital Analytics (RCA)

2 資料來源：ANREV/INREV/PREA Investment Intentions Survey 2021



ESR富川物流園（韓國）

年內，我們開展總值32億美元的新開發項目。在建項目總值按年增長21%至47億美元。此外，我們的開發項目竣工總值達34億美元。資本循環接近10億美元，當中回收約7億美元淨現金，是集團年度資產出售目標（400百萬美元至500百萬美元）的雙倍。我們整個物業組合擁有逾3.7百萬平方米的穩健土地儲備，由此可見集團正處於非常有利於未來發展的位置。

ESR建設一流的物流設施，為物流地產業樹立新指標，我們對此引以為傲。集團於2020財政年度完成多項旗艦開發項目。於2020年7月，我們在大阪圈的ESR尼崎配送中心竣工，建築面積為388,570平方米，是亞太區最大的物流倉儲設施項目³。該項目體現了高品質的規格，沿用ESR享譽市場的可持續及以人為本的設計，在MIPIM Asia Awards 2020的「最佳基礎建設、社區及城市建築」類別中榮獲金獎。在中國，策略性位於東莞的ESR洪梅物流園二期已於2020年第四季度投入服務，標誌著此項建築面積為278,283平方米的全新旗艦開發項目正式於華南地區啟動。

我們籌劃了一系列的大型開發項目，預計於2021年及往後落成。一如以往，這些物業將提供引人注目的世界級

建築及高規格配置，並秉承以人為本和可持續發展的理念。當中亦包括改善客戶營運的創新科技，使他們能夠實現更高效、可持續及安全的營運。ESR未來方案小組展開跨部門合作，以識別及評估該等技術趨勢和解決方案。我們相信，市場若加快推出5G無線技術將使更多創新意念得以實施。

加強對可持續發展的承諾

回顧年內，ESG原則持續為集團發揮著重要作用。作為行業先驅，我們致力履行負責任企業公民的承諾並且以身作則。我們將ESG視為經營中不可或缺的一部分，並應納入策略規劃的每個層面。

COVID-19凸顯了全球企業、產業和經濟的脆弱性。如今，世界更加需要具韌性的機構——它們具備清晰的願景和目標，強大的持份者關係以及吸引和保留人才的能力，使它們在面對市場波動時也能正常運作和表現理想，並能長時間實現可持續回報。在ESR，我們與內部和外部的所有持份者緊密合作，以實現一致的共同業務目標和核心價值。具建設性及有效的持份者參與是我們日常業務活動及提升ESG表現的重要部分。我們的核心重點之一是實

3 按建築面積計算，為最大的單期單一資產倉儲項目。資料來源：CBRE數據及ESR研究。

首席執行官致辭

踐環境管理，通過開發和維護可持續、高效的建築來實現這一目標。

於2020年，集團於GRESB中獲選為亞洲「業界領導者」，以表揚集團在ESG方面的卓越表現。我們的日本及韓國基金表現尤為出色。在日本，我們在非上市、增值及機會投資策略的「亞洲工業」類別中獲得最高的發展分數，三個基金共得到83分。我們的韓國基金在整體GRESB指數中獲選為「亞洲工業」第一名，獲得84分，並在「東亞工業：非上市配送倉儲」組別排名第一。最近，我們在MSCI ESG評級中獲得「A」級評級，以表彰我們在ESG方面的努力和表現。

有關我們的ESG計劃及表現的更多詳情，請參閱集團的ESG報告。

我們的員工

經歷當前的市場局勢進一步證明人才是我們最重要的資產。在疫情期間，我們的員工一直是集團表現韌性和敏捷性的關鍵，也是我們長遠成功和未來蓬勃發展的重要一環。

在2020財政年度，我們繼續加強投資及推廣員工的專業及個人福祉。我們進行了首個全集團員工參與度調查及健康與福利調查，參與率分別高達89%及93%。這些調查有助我們瞭解員工的需求及期望，使我們能夠設計及實施合適的策略以繼續吸引和挽留人才，並確保員工在安全、健康、支持及包容的環境中工作。

隨著ESR平台的不斷擴展，我們在加強跨部門整合及持續發展的同時，加大力度進一步提升集團的企業發展。年內，集團進行了多項晉升及主要高級行政人員聘請。我們將繼續通過招聘、僱用、挽留及培訓人才，建立及發展多元化的專業團隊。

展望未來

除現有核心業務及市場外，我們看到互補資產類別及新興市場的巨大機遇及潛力，當中尤其是數據中心。我們最近宣佈進軍數據中心領域，在日本大阪中央商務區毗鄰分期開發數據中心園區。數據存儲是全球數碼化轉型的核心，ESR計劃把握這個長期趨勢，運用其內部實力，

並戰略性與營運商和資本合夥人合作，在亞太區各個主要都會市場建設靈活、可擴展的數據中心。這樣的網絡將為企業和個人在數碼經濟中建立聯繫，支持客戶在規模和覆蓋範圍上的增長，並為ESR的新經濟基礎設施生態系統創造價值。

亞太區的物流地產行業在眾多因素的推動下，發展勢頭強勁。電子商務的加速、供應鏈管理的結構性變化、快速的城市化以及亞太區經濟及消費者力量的增長，預期在當前及疫情後的宏觀經營環境中，繼續推動行業增長，為集團未來發展創造有利條件。

憑藉於2020財政年度及過往多年來取得的佳績，ESR對於亞太區物流地產的長遠前景充滿信心。我們期待在前景秀麗的未來迎來更多令人振奮的發展計劃 — 擴大市場及資產組合、加強與全球頂尖投資者及品牌的合作、推出具影響力的ESG項目 — 這一切都將推動ESR邁向下一個增長階段，為持份者創造長遠價值。

致謝

在這極為不平凡的一年，若非得到我們出色團隊的全力支持，眼前優秀的業績絕難實現。特別感謝各地市場的管理團隊，以及ESR各級員工，感謝他們的全心投入、毅力與靈活性，感謝他們傾盡每分努力為集團、客戶與投資者創造價值。

我們同時感謝資本合夥人和客戶的堅定信任和支持。我們亦感謝董事會的指導和意見，無論在順境或逆境中同樣受用。ESR的長遠前景秀麗，我們期待與大家攜手合作，繼續鞏固集團在亞太物流地產領域的領導地位，在新經濟轉型中穩步邁進及成長，為寶貴的股東及持份者創造可持續的價值。

聯合創始人兼聯席首席執行官

沈晉初與Stuart Gibson

2021年3月25日

董事會

Jeffrey David PERLMAN先生，37歲

主席兼非執行董事

首次獲委任為董事日期：

2011年6月14日

Jeffrey David Perlman先生於2011年6月14日獲委任為董事，並於2019年2月22日調任非執行董事。彼於2019年5月20日獲委任為主席。

Perlman先生為董事總經理及東南亞及亞太房地產負責人，並為Warburg Pincus的執行管理小組成員。除專注大亞太區房地產投資外，彼領導Warburg Pincus在東南亞的投資業務。Perlman先生目前擔任ESR Cayman Limited (1821.HK)之主席，亦為ESR Cayman Limited、ESR Fund Management (ESR REIT)、ARA Asset Management Holdings、BW Industrial Development JSC、Gojek、Lodgis Hospitality Holdings、Mofang Apartments、Nova Property Investment、NWP Retail、Trax Technology Solutions、Online Pajak、Momo、Weave Co-Living Cayman Limited、Asia Self Storage、Circles Asia Cayman Limited及Princeton Digital Group Limited董事會成員。於2006年在加入Warburg Pincus前，彼於瑞士信貸的房地產投資銀行業務部工作。

Perlman先生取得美國密歇根大學羅斯商學院工商管理學士學位。

沈晉初先生，48歲

執行董事、聯合創始人
兼聯席首席執行官

首次獲委任為董事日期：

2011年6月30日

沈晉初先生(亦稱Jeffrey)e-Shang Cayman Limited (「易商」)的聯合創始人。彼自2011年6月起擔任本集團的聯席首席執行官。彼於2011年6月30日獲委任為易商的董事，緊隨2016年合併後，彼獲委任為董事，負責監督本公司整體營運與業務發展、領導區域發展策略及擴大本公司資產與基金管理平台。沈先生於2019年2月22日調任執行董事。

沈先生擁有逾20年中國工業地產經驗。2011年6月聯合創辦本集團前，沈先生於2004年1月至2010年9月在全球物流資產公司(中國)(前稱Prologis(中國))擔任高級副總裁等各種職務，負責監管華東區域。沈先生於2001年6月至2003年12月擔任DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers副主管，此前，彼於1995年7月至2000年11月擔任上海市外高橋保稅區新發展有限公司市場營銷部的助理總經理。沈先生亦於2017年1月至2019年1月出任ESR信託的基金經理(ESR信託基金經理人)的董事。

沈先生於1995年7月畢業於中國上海交通大學，取得技術經濟學學士學位。2001年7月，彼取得中國東華大學的工商管理碩士學位。

Stuart GIBSON先生，57歲

執行董事、聯合創始人兼
聯席首席執行官

首次獲委任為董事日期：
2016年1月20日

Stuart Gibson先生，本集團聯合創始人，並自2006年7月起直至2016年合併期間擔任紅木集團的聯合創始人兼首席執行官。彼自2016年1月起擔任本集團的聯席首席執行官。彼於2016年1月20日獲委任為董事，負責監督ESR的整體營運和業務發展。Gibson先生於2019年2月22日調任執行董事。

Gibson先生擁有逾24年亞洲地產開發及投資經驗（包括在日本工業地產行業從業15年）。Gibson先生於1998年加入Prologis B.V.（前稱LogiStar B.V.）擔任發展合作夥伴，隨後自2000年起從Prologis B.V.暫調至Prologis（日本）擔任副總裁，之後晉升為Prologis（日本）地區主管。彼於2003年至2006年是AMB BlackPine的前聯合創始人兼聯席首席執行官。AMB BlackPine隨後併入Prologis。彼亦於2006年7月至2007年12月擔任AMB Property Corporation（日本）顧問委員會主席。

Charles Alexander PORTES先生，51歲

非執行董事兼聯合創始人

首次獲委任為董事日期：
2016年1月20日

Charles Alexander Portes先生（亦稱為Charles de Porters），本集團聯合創始人，彼自2006年7月起擔任紅木集團的聯合創始人兼總裁，直至於2016年1月根據合併協議在易商、ESR Singapore Pte. Ltd.（前稱Redwood Group Asia Pte. Ltd.）及Redwood Asian Investments Ltd.之間進行合併為止。彼自2016年1月起擔任本集團總裁。彼於2016年1月20日獲委任為董事，負責監督ESR的整體私募股權融資及營運及業務發展。Portes先生於2019年2月22日調任為執行董事，並於2021年1月1日調任為非執行董事。

Portes先生擁有逾24年的房地產投資經驗（在亞洲工業地產行業從業20年）。2003年至2006年，Portes先生為AMB BlackPine的聯合創始人兼聯席首席執行官（AMB BlackPine其後併入Prologis），彼於2006年6月至2008年8月為AMB Property（日本）顧問委員會成員。1998年至2003年，Portes先生為Prologis的歐洲及亞洲收購與資本事務負責人，彼於1996年至1998年在Goldman Sachs Investment Holdings (Asia) Limited工作，主要從事地產投資。

Portes先生於1991年5月畢業於美國約翰·霍普金斯大學，取得國際政治經濟學學士學位。1996年7月，彼再取得法國歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位。

董事會

胡偉先生，38歲

非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2021年2月2日

胡先生擁有逾10年的倉儲及物流業經驗。彼亦於不同行業及大型企業內擁有管理經驗。彼於2010年加入京東(連同其附屬公司，統稱「京東集團」)，並於京東集團內擔任多個職位，包括京東物流的人力資源部總監(西南區域)、總經理(西南區域)以及總經理(華北區域)。彼自2019年起擔任京東集團的副總裁及京東物產的首席執行官。

胡先生畢業於四川農業大學，取得土地資源管理學士學位。

Brett Harold KRAUSE先生，52歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年5月20日

Brett Harold Krause先生為獨立非執行董事兼薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。彼於2019年5月20日獲委任為獨立非執行董事。

Krause先生擁有豐富的亞洲銀行業及企業管理經驗。2018年3月，Krause先生成為FunPlus的首席戰略官。FunPlus從事數碼互動娛樂，主要辦事處位於瑞士、巴塞羅那、北京、廣州、莫斯科、舊金山、上海、斯德哥爾摩及東京。加入FunPlus之前，Krause先生於2016年7月至2018年2月擔任PurpleSky Capital LLC(專注於為高科技行業的初創企業提供資金的中國天使風險投資公司)的管理合夥人。Krause先生於2014年1月至2016年7月擔任摩根大通銀行(中國)有限公司的行長。此前，於1996年8月至2013年12月期間，彼於花旗集團擔任多個多個高級職位，其中於2008年至2013年擔任Citibank的花旗越南區總行長。於2017年9月至2020年12月期間，Krause先生自2017年11月起擔任華美銀行(中國)有限公司的獨立董事，並自2017年9月至2020年12月期間擔任Vincom Retail Joint Stock Company(於越南胡志明市證券交易所上市的公司，股份代號：VRE)的獨立董事。

Krause先生於1991年5月畢業於美國喬治城大學，取得外國服務理學學士學位。1996年5月，彼再取得美國哥倫比亞大學哥倫比亞商學院工商管理碩士學位。

胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable, Sir Hugo George William SWIRE) , KCMG , 61歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年5月20日

胡戈·斯瓦爾爵士(Sir Hugo George William Swire) , KCMG為獨立非執行董事兼提名委員會主席。彼於2019年5月20日獲委任為獨立非執行董事。

胡戈爵士自2016年起擔任英聯邦企業及投資委員會副主席。於2001年至2019年，他曾擔任東德文郡下議院議員。彼曾於英國擔任多個部長職務，包括於2010年至2012年擔任北愛爾蘭國務大臣，並於2012年至2016年擔任外交及聯邦事務部國務大臣。胡戈爵士於2011年宣誓就任英國樞密院，並於2016年8月獲頒授英國騎士勳章。

自2018年10月起，胡戈爵士一直擔任Brennan Partners 的國際顧問委員會主席。胡戈爵士亦為Imprimatur Capital 的主席。此前，於2018年3月至2020年9月期間，彼擔任British Honey Company Plc(於倫敦Aquis Stock Exchange 上市的公司)的非執行主席。本公司製造一系列Keeper's 品牌的酒精飲品及相關蜂蜜產品。彼亦曾於Photo-Me International plc (於英國倫敦證券交易所上市的公司(股份代號：PHTM)，經營、銷售及保修一系列即時服務設備)董事會擔任獨立非執行董事，於2005年至2010年擔任獨立非執行董事，包括於2008年至2010年擔任非執行主席。胡戈爵士於2008年10月至2010年5月擔任Symphony Environmental Technologies Plc (股份於倫敦證券交易所上市的公司(股份代號：SYM))的非執行董事。彼分別於1992年至1996年及於1996年至2003年於倫敦蘇富比擔任副主管及主管。此前，彼於1988年至1992年擔任倫敦National Gallery Trust Office主管。

胡戈爵士於1978年至1979年攻讀英國蘇格蘭聖安德魯斯大學的藝術文學及中世紀史學碩士學位，並曾就讀英國桑德赫斯特皇家軍事學院。胡戈爵士於1980年至1983年獲委任為擲彈兵衛隊第一營軍官。

Simon James MCDONALD先生 , 58歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年5月20日

Simon James McDonald先生為獨立非執行董事兼審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼於2019年5月20日獲委任為獨立非執行董事。

McDonald先生擁有豐富的亞太區房地產及管理經驗，於2015年2月至2019年5月擔任亞太區地產管理負責人，負責監察亞太置地的日常資產管理活動。此前，自1997年8月至2013年9月，McDonald先生於澳大利亞悉尼及日本東京的GE Capital Real Estate擔任多個職務，包括亞太區董事總經理(投資組合策略)、亞太區董事總經理(資產管理)、亞太區董事總經理(風險管理)、澳大利亞和新西蘭聯席董事總經理及董事(風險管理)。

McDonald先生於1987年5月畢業於澳大利亞國立大學，取得經濟學學士學位。於1991年5月，彼再取得澳大利亞悉尼科技大學商學碩士學位。自1987年4月起，McDonald先生為澳大利亞會計師公會會員，其後於2014年5月成為資深會員。自2005年6月起，彼亦為澳大利亞金融服務協會資深會員。McDonald先生先後於2013年8月及2014年5月成為澳大利亞公司董事學會會員和高級會員。

董事會

劉京生女士，69歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年5月20日

劉京生女士為獨立非執行董事兼提名委員會成員。彼於2019年5月20日獲委任為獨立非執行董事。

劉女士在中國資本市場有豐富經驗。彼於1996年加入中國國際金融股份有限公司〔(中金公司)〕，目前擔任中金公司顧問董事。此前，彼曾擔任中金公司集團內的多個職務，包括中金公司投資銀行業務委員會主席、China International Capital Corporation (Singapore) Pte. Limited 主席兼行政總裁及中金公司戰略研究部主管。加入中金公司前，劉女士曾於中國國家計劃委員會（現稱國家發展和改革委員會）國土規劃和地區經濟司任職。

劉女士於1983年10月畢業於中國北京中國人民大學，取得經濟學學士學位。1992年11月，彼再取得泰國孔敬大學農村發展管理碩士學位。

Robin Tom HOLDSWORTH先生，51歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年10月14日

Robin Tom Holdsworth先生為獨立非執行董事兼審核委員會成員。彼於2019年10月14日獲委任為獨立非執行董事。

Holdsworth先生有超過20年私募股權基金管理及物業顧問經驗，現時為RTH Advisors Limited創辦人兼董事總經理。於2006年8月至2017年12月期間，Holdsworth先生為LimeTree Capital Advisors Ltd.高級合夥人兼共同創辦合夥人。此前，彼曾在仲量聯行擔任不同職位，包括(a) 2001年7月至2006年6月期間擔任印尼業務的總裁董事兼地區總管；(b)於1999年10月至2001年6月期間擔任印尼業務的企業服務總管；及(c)自1997年7月至1999年9月先後擔任越南胡志明市地區助理董事及總管。於1995年7月至1997年6月期間，Holdsworth先生先後曾任Brooke Hillier Parker在越南的河內市代表及總代表。

Holdsworth先生於1991年7月在英國埃克塞特大學畢業，取得經濟及社會歷史學士學位。

集團高級管理層

沈晉初先生

執行董事、
聯合創始人兼聯席首席執行官

請參閱第24頁董事會一節的詳細資料。

Stuart GIBSON先生

執行董事、
聯合創始人兼聯席首席執行官

請參閱第25頁董事會一節的詳細資料。

Charles Alexander PORTES先生

非執行董事兼聯合創始人

請參閱第25頁董事會一節的詳細資料。

鄒偉平先生

集團首席財務官

鄒偉平先生，自2016年12月起一直擔任本集團的首席財務官，負責本集團各方面的財務管理，包括財務（會計、稅項、預算與預測）、融資（債務與股權）及投資者關係。

於加入ESR之前，鄒先生於2013年7月至2016年11月擔任在新加坡交易所上市的公司SATS Ltd.（股份代號：S58）的首席財務官。彼於1998年5月至2007年2月在陶氏化學公司美國總部和亞太區出任多個庫務職位，包括財務風險經理（亞太區）及公司財務經理。

1993年4月，鄒先生畢業於新加坡南洋理工大學，取得會計學士學位（二級榮譽甲等）。彼於2001年8月再取得新加坡的新加坡國立大學應用金融碩士學位。彼自2001年9月以來為特許金融分析師。

其他管理團隊

徐偉賢先生

ESR-REIT首席執行官兼執行董事

徐偉賢先生自2017年3月起成為ESR Funds Management(s) Limited的首席執行官兼執行董事。彼於新加坡和東盟地區擁有超過18年的房地產經驗。於擔任其現有職位之前，徐先生於標準渣打銀行（「渣打銀行」）擔任東南亞房地產諮詢部門主管。彼於渣打銀行的整體職責包括構建、基本分析及批准有關房地產公司／不動產信託投資基金／業務信託的收購融資，有關併購的估值及執行建議，不動產信託投資基金首次公開發售（「首次公開發售」）的構建、執行及投資個案定位及策略，以及所有房地產環節的股權、股權掛鉤及債務證券的跟進發售。於加入渣打銀行之前，徐先生為瑞銀投資銀行新加坡辦事處的房地產、住宿及娛樂休閒業務總監，彼領導的團隊參與新加坡及東南亞的跨境不動產信託投資基金／業務信託及物業公司首次公開發售進行構建及上市。彼の過往工作經驗亦包括任職於摩根士丹利亞洲（新加坡）證券，彼為首席房地產分析師，負責新加坡上市的不動產信託投資基金及物業公司。彼亦擔任CapitaCommercial Trust Management Limited的管理層崗位，亦曾為騰飛基金管理（新加坡）有限公司的創始管理團隊成員。

徐先生持有新加坡南洋理工大學的商學學士學位。

Josh DAITCH先生

集團基金管理及資金主管

Josh Daitch先生於2018年作為高級董事總經理加入ESR，並於2020年成為本集團之基金管理及資金主管。彼為本集團帶來接近三十年的房地產投資經驗，在多個金融機構的私募基金及房地產分部擔任領導角色，包括SAJE Capital及Mesirow Financial。Daitch先生於1996年在高盛與J.E. Robert Companies的合營經營企業開啟職業生涯，並為創辦高盛附屬公司Archon Group團隊的一員。

Daitch先生收到西北大學凱洛格商學院的工商管理碩士學位，並以優異成績取得密歇根大學的工商管理學士學位。

Lilian Lee女士

集團首席運營官

Lilian Lee女士為ESR的集團首席運營官，負責監管本集團的行政、人力資源及IT職能。彼於人力資源領域擁有逾25年的經驗，涵蓋人力資源管理領域的方方面面。於加入ESR之前，彼為Mapletree Investments Pte. Ltd的人力資源及行政總經理，亦擔任高級副總裁，負責公司的集團學習及發展事宜。Lee女士於管理多家公眾上市公司（包括SIA Engineering Company及CapitaLand Limited）的大規模跨市場團隊方面擁有豐富經驗。

Lee女士畢業於新加坡國立大學，獲文學榮譽學士學位。

Philip PEARCE先生

首席執行官，澳大利亞平台

Philip Pearce先生在亞太區擁有超過20年的房地產從業經驗，自2017年4月起擔任ESR Funds Management (S) Limited董事會成員。彼於2018年8月起擔任ESR澳大利亞平台的首席執行官。彼曾任職嘉民集團，最近則擔任嘉民集團大中華區董事總經理以及嘉民集團董事會成員。Pearce先生負責建立嘉民集團的中國業務。此前，彼曾在AMP Henderson Property Group擔任多個職位，包括估值、資產管理和基金管理。

Pearce先生持有西悉尼大學的土地經濟學學士學位和澳大利亞證券學院的應用金融深造文憑。彼亦是澳大利亞公司董事學會的成員。

姜志憲先生

首席投資官，韓國平台

姜志憲先生是ESR的韓國平台ESR Kendall Square的首席投資官。彼於房地產投資、開發和基金管理方面擁有逾18年的經驗。彼曾擔任Kendall Square Partners的執行董事、Prologis韓國的副總裁，以及AMB Property Corporation的業務發展總監。

姜先生持有美國麻省理工學院的房地產開發碩士學位、哈佛大學建築學碩士學位和延世大學的建築工程學士學位。

南宣祐先生

首席執行官，韓國平台

南宣祐先生為ESR韓國平台ESR Kendall Square的首席執行官，在房地產領域擁有超過26年經驗，曾擔任韓國最大的物流資產投資和開發平台Prologis韓國的總裁。此前，彼與Warburg Pincus在韓國成立了房地產投資管理公司Kendall Square Investment。彼亦曾任韓國三星生命保險的海外投資主管，以及總部設於香港的Rodamco Asia的投資總監。

南先生持有由美國西北大學凱洛格商學院和香港科技大學合辦的工商管理碩士學位，以及美國麻省理工學院的房地產開發碩士學位。

松波秀明先生

董事總經理，日本平台

松波秀明先生在日本擁有40年以上房地產經驗。於2011年加入ESR前，彼於2000年與Stuart Gibson創辦Prologis日本，彼於該公司擔任副總裁。於2003年，松波秀明先生與Stuart Gibson先生及Charles de Portes先生攜手創辦AMB BlackPine（其後併入Prologis），彼於該公司擔任高級副總裁。彼亦曾於日本的領先建築公司之一清水建設株式會社擔任主要職位長達29年。

松波先生為日本持牌經紀，擁有一級建築師資格，並畢業於東京大學工學部建築學科，彼亦持有東京大學的碩士學位。

其他管理團隊

Abhijit MALKANI先生

地區主管，印度平台

Abhijit Malkani先生於2017年9月加入ESR印度成為地區主管。彼於北美洲、歐洲、中東及亞洲擁有超過18年的工商業地產營運經驗，其中包括在印度的物流和工業地產的11年經驗。Malkani先生曾是IndoSpace的創始團隊成員和前任董事總經理，而IndoSpace目前是印度最大的物流地產開發商。彼亦曾擔任Prologis印度的主管，任內建立了Prologis印度的營運團隊。

Malkani先生取得印度德里大學的商學學士學位。

壽文溢女士

集團總顧問

壽文溢女士於2012年2月加盟集團，目前為ESR的法務總裁。彼負責監督集團的法律事務，包括集團債務及股權融資、集資及基金管理交易、收購及出售與其他重大交易，以及合規和整體企業事務。在加入ESR前，壽女士曾於金杜律師事務所任職，代表承銷商及發行人處理債務及股權融資，並為私募基金投資及併購交易提供諮詢。

壽女士於華東政法大學畢業。

Jai MIRPURI先生

地區主管，印度平台

Jai Mirpuri先生在亞洲的房地產投資和基金管理方面擁有超過18年經驗，包括在ESR(前稱紅木集團)的13年投資和組織建設經驗。Mirpuri先生於2008年加入紅木，並於2017年成為ESR印度的地區主管，在印度建立ESR平台。此前他曾任職於德意志銀行和第一資本銀行。

Mirpuri先生持有印度理工學院的航空航天工程學士和碩士學位、歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，以及新加坡銀行與金融學院的資本市場及基金管理財務顧問服務證書。

周波先生

首席運營官，中國平台

周波先生於2013年加入ESR(前稱易商)，擔任中國首席運營官。周先生在中國的物流及地產行業擁有超過20年經驗，彼於1995年在中國外運集團開展其事業，先後擔任中外運空運發展股份有限公司的公司秘書、金鷹國際貨運代理有限公司的董事總經理及中外運物流有限公司總經理。彼於2006至2010年擔任Prologis中國的副總裁兼華北地區主管，其後於2010至2012年擔任普洛斯中國(前稱Prologis中國)的高級副總裁兼運營主管。

周先生持有北京大學的工商管理碩士學位和北京外國語大學的信息管理學士學位。



ESR高陽物流園(韓國)

獎項及嘉許

我們在這一年取得的成就，進一步鞏固了我們在亞太區的領先地位，彰顯了我們致力於以最高標準的品質、創新和實力引領行業，開發一流可持續物流設施。》》



CHARLES ALEXANDER PORTES
非執行董事兼聯合創始人

企業卓越表現

《投資者關係雜誌》大獎 - 2020年大中華區

- 《投資者關係雜誌》選擇大獎（獲獎者）

鳳凰網財經舉辦的2020鳳樓梧桐港股財經峰會

- 最佳投資者關係 — 香港上市公司

2020年愛馬仕創意獎

- 金獎

指數成份股

- 2020年6月22日起躋身富時全球股票指數系列（大型股）成份股
- 2020年11月30日起躋身MSCI香港指數成份股
- 2021年3月15日起躋身恒生綜合指數成份股
- 2021年3月15日起納入滬港通和深港通計劃

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) A級認證

- ESR尼崎配送中心，日本
- ESR戶田配送中心，日本
- ESR川崎夜光配送中心，日本（2021年竣工）
- ESR橫濱幸浦配送中心一期，日本（2022年竣工）

於2006年，Charles de Portes先生與Stuart Gibson先生創立紅木集團，而沈晉初先生與華平投資於2011年共創易商集團。於2016年，易商與紅木集團完成全部股權合併，成立ESR Cayman，擴大我們在亞太地區的規模，提升及加深與客戶及資本合夥人的業務關係。

ABINC (Association for Business Innovation in harmony with Nature and Community) Certification

- ESR尼崎配送中心，日本
- ESR橫濱幸浦配送中心一期，日本（2022年竣工）

LEED Silver Certification, The U.S.Green Building Council

- 從化德訊物流中心，中國
- ESR大連物流園，中國
- 全日美重建項目，中國
- 金浦物流園，韓國
- 元谷物流園，韓國

可持續發展

MSCI ESG Rating Assessment — 「A」

- ESR Cayman

GRESB (全球房地產可持續性評估指標) (2020年)

- ESR Cayman — 業界領導者
- 韓國 — 亞洲工業類別整體評分 (首位)
- 韓國 — 東亞區非上市工業發展商 (首位)
- 日本 — 東亞區非上市工業發展商 (第2位)
- 日本 — 亞洲工業發展評分 (首位)

第十九屆屋頂／牆面綠化技術大賽公益財團法人都 市綠化機構 (2020年)

- 日本ESR市川配送中心榮獲主席大獎



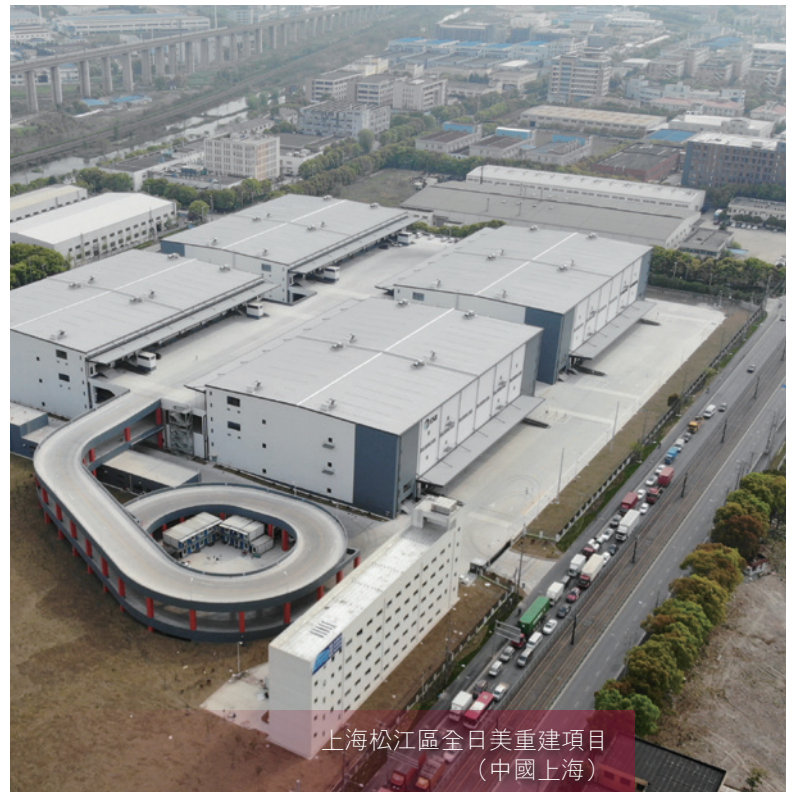
優異產品

MIPIM Asia大獎2020

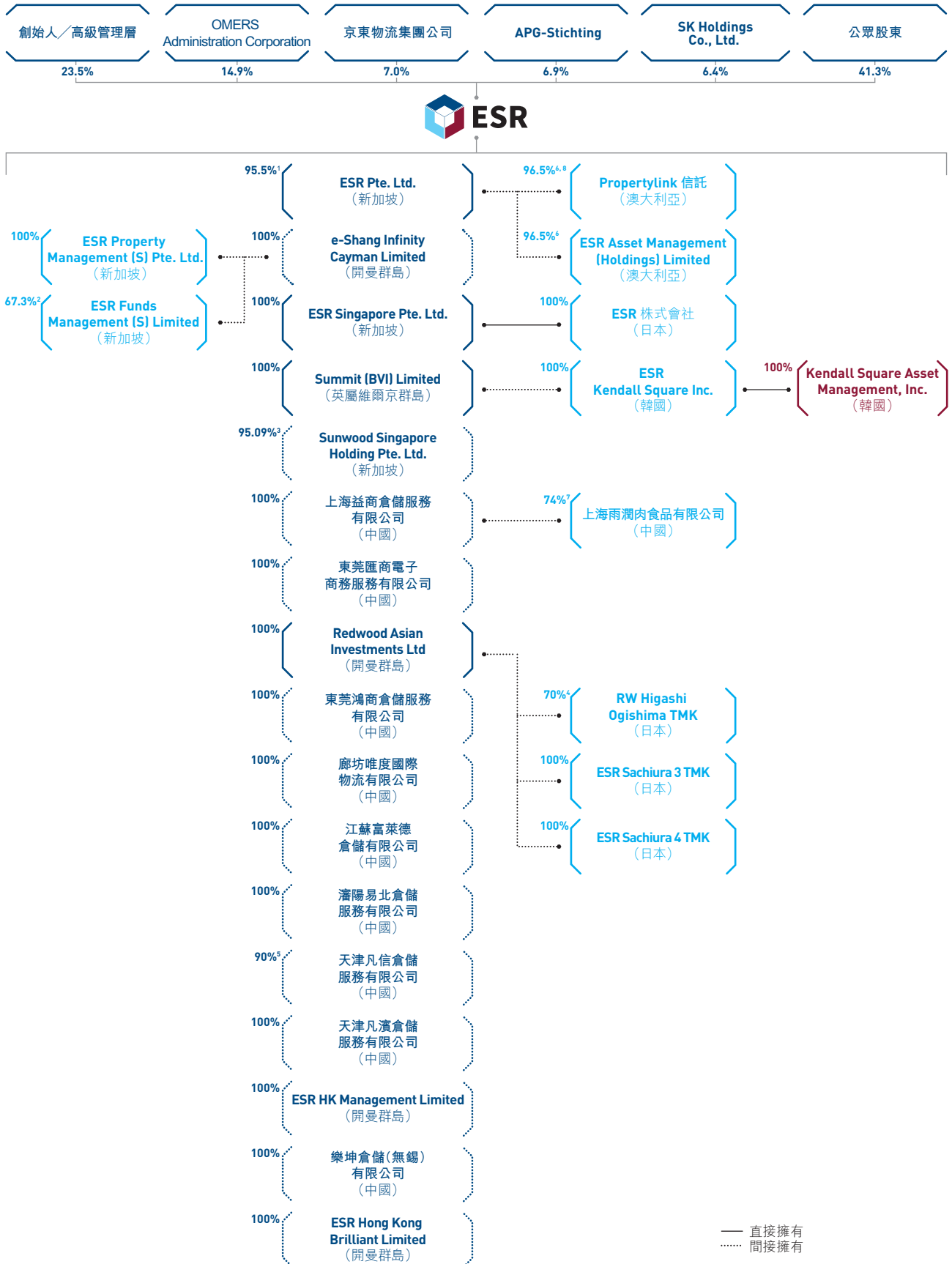
- ESR尼崎配送中心榮獲最佳基礎建設、社區及城市建築金獎

Realty + Conclave & Excellence Awards 2021， 第12期Exchange4media集團

- ESR Chakan 1工業物流園榮獲年度最佳工業項目大獎



公司架構



* 截至2020年12月31日

公司架構

附註：

- (1) ESR Pte.Ltd.其餘4.5%股權由Rosewood (Cayman) Holdings持有，而Rosewood (Cayman) Holdings的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- (2) ESR Funds Management (S) Limited其餘32.7%股權由Mitsui & Co Ltd及Shanghai Summit Pte Ltd的分別持有7.7%及25.0%。除持有ESR Funds Management (S) Limited股權外，Mitsui & Co Ltd為本集團獨立第三方。
- (3) Sunwood Singapore Holding Pte.Ltd. 其餘4.9%股權由南宣祐先生 (ESR韓國的首席執行官) 及姜志憲先生 (ESR韓國的首席投資官) 分別持有2.9%及2.0%。
- (4) RW Higashi Ogishima TMK由RW Higashi Ogishima GK持有50.01%經濟權益。RW Higashi Ogishima GK為本公司間接附屬公司，由HGS Japan Pte. Ltd.全資擁有，而HGS Japan Pte.Ltd.為本公司間接附屬公司，由本公司間接附屬公司RW Higashi Pte.Ltd. (「**Higashi Pte**」) 全資擁有。RW Higashi Ogishima TMK其餘49.99%經濟權益由RW Higashi SPE 1 Pte.Ltd持有，RW Higashi SPE 1 Pte.Ltd為本公司間接附屬公司，由Higashi Pte全資擁有。Higashi Pte的70.0%股權由Redwood Investor (Higashi) Ltd持有，Redwood Investor (Higashi) Ltd為主要附屬公司Redwood Asian Investments Ltd的全資附屬公司。Higashi Pte其餘30.0%股權由本集團管理的日本發展基金Redwood Japan Logistics Fund II Limited Partnership持有。
- (5) 天津凡信倉儲服務有限公司由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據香港法例註冊成立) 全資擁有。ABM Capital Limited由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據英屬維京群島法例註冊成立) (「**ABM BVI**」) 全資擁有。ABM BVI由本公司全資附屬公司Delte Offshore Holdings (BVI) Limited持有90.0%股權。ABM BVI其餘10.0%股權由Ambition Mind Holdings Limited持有，Ambition Mind Holdings Limited除持有ABM BVI的股權外，為本集團獨立第三方。
- (6) Propertylink收購於2019年4月24日完成。Propertylink由ESR澳大利亞全資持有，ESR澳大利亞由ESR Australia Holding Company Pte Ltd持有約99.99%股權。ESR澳大利亞其餘約0.01%股權由ESR Pte.Ltd. (我們的主要附屬公司之一) 及本集團其他附屬公司董事Philip Pearce先生持有。ESR Australia Holding Company Pte Ltd由另一主要附屬公司ESR Pte Ltd持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte.Ltd其餘3.5%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人) 及Maxmont Pty Ltd (作為Lynch-Grant Investment Trust的受託人) 分別持有2.6%及0.9%。二者各自的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- (7) 上海雨潤肉食品有限公司餘下26%股權由嘉興易商股權投資合夥企業 (有限合夥) 持有，而嘉興易商股權投資合夥企業 (有限合夥) 是由我們管理的一只基金控制。
- (8) Propertylink信託由ESR Co-Invest Trust全資擁有，而ESR Co-Invest Trust由ESRT No 2全資擁有，ESRT No 2則由ESRT全資擁有，ESRT由ESR Hold Trust及Philip Pearce先生 (擔任本集團一間主要附屬公司ESR Pte.Ltd.及其他附屬公司的董事) 分別擁有約99.99%及約0.01%股權。ESR Hold Trust其中約99.90%股權由ESR Australia Holding Trust擁有，而ESR Australia Holding Trust由ESR Australia Holding Company Pte Ltd全資擁有，而ESR Australia Holding Company Pte Ltd則由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd.擁有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd其餘3.5%股權分別由Skunsh Pty Ltd (McKenna Investment Trust的受託人) 及Maxmont Pty Ltd (Lynch-Grant Investment Trust的受託人) 擁有2.6%及0.9%，而各實體的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司一名董事。ESR Hold Trust其餘約0.1%股權由ESR Australia Holding Company Pte.Ltd直接擁有。

我們的目標

客戶

我們持續拓展優質物流設施網絡，以支持當地、區域及國際性企業在亞太區茁壯成長，蓬勃發展。
我們具備戰略願景和行業洞察力，創造一流的綜合解決方案，讓我們和客戶一同在瞬息萬變的物流地產市場中保持領先優勢。



ESR是領先的
物流地產平台，
致力為新經濟體系構建
物流基礎設施，
於亞太區
打造21世紀的
商業支柱。



投資者

我們的基金管理平台純粹專注於亞太區市場，提供多元化的投資機會。投資者通過我們的平台，接觸全球增長最快速的市場中最活躍的板塊，實現可持續的長期回報。

僱員

我們為員工創建配合個人和專業需要的學習、成長和發展空間，引領他們在企業、行業，以至生活和工作的社區中發揮才華，建立領導能力。

我們的獨特業務模式

我們的全面整合業務模式旨在為我們所有持份者帶來長期價值，方式為使用資本高效策略以尋找及循環使用資本，以便於整個價值鏈產生經常性收費。



支持我們增長策略的主要趨勢

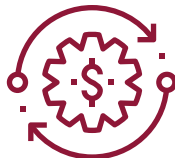
全球趨勢

我們的競爭趨勢

亞太區物流 —
亞洲的最大長期增長機遇



亞太區內電子商貿持續冒升



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。

支持我們增長策略的主要趨勢

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
- 通過向我們的投資組合中的多個市場內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

2020財政年度回顧

一月

ESR與GIC建立戰略合作關係，成立一家500百萬美元的合營企業，專注在中國重點城市開發機構級別的先進物流設施。

韓國富川物流園榮獲國際WELL健康建築研究院(IWBI)頒發亞太區首個WELL金級認證，嘉許其於創建工作環境以提倡健康及福祉方面的傑出表現。



ESR富川物流園(韓國)

三月

宣佈計劃開發先進物流設施ESR川崎浮島配送中心。該佔地32,227平方米的設施將由RJLF III開發基金持有。



ESR川崎浮島配送中心(日本)項目效果圖

ESR與一組國際銀行完成250百萬美元無抵押定期貸款，其利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%。

在澳大利亞，ESR與GIC推出10億澳元的核心增益基金ESR Australia Logistics Partnership (EALP)，GIC的初期股本承諾為450百萬澳元。EALP的旗下資產是來自Propertylink的物業。出售自有資產至旗下管理基金是ESR資本循環策略的一部分。

五月

在印度開發流動應用程式，以推廣非接觸式園區管理，以數碼科技執行服務要求。該程式根據可靠渠道，提供消毒和衛生相關的最新資訊、政府指引，及新冠病毒預防措施。

一月

二月

三月

四月

五月

六月

二月

計劃於印度開發佔地76.84英畝的ESR Sohna物流園區，為該地區最大型的物流園區之一，預期為德里國家首都區的電子商務企業提供最後一英里配送服務。

根據20億美元多幣種債券發行計劃，ESR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。

ESR宣佈投資270億日圓開發ESR彌富木曾岬町配送中心。該物業面積達153,092平方米，為一幢四層高多租戶的先進物流設施，將成為日本大名古屋圈內最大型的現代物流設施。



ESR彌富木曾岬町配送中心(日本)項目效果圖

四月

APG、加拿大養老基金投資公司會(CPP Investments)和ESR成立10億美元開發合營企業ESR-KS II，在首爾和釜山都會區投資及開發一流的工業和倉儲物流資產組合。ESR-KS II標誌著ESR與APG的第四次開發合作，以及與CPP Investments的第三個合資經營項目。

六月

ESR成立10億澳元開發至持有物流基金ESR Australia Development Partnership (EADP)，專注澳大利亞市場，GIC為基礎投資者。EADP旗下有兩項優質用地，將發展成為優質物流資產。

在中國，ESR收購江蘇省三項優質物流設施之100%股權。設施均位於最後一英里物流網絡中心，其中一處設施已全部租予京東，正在施工的第二處設施已預租予順豐速運，第三處設施則計劃進行重建。



ESR徐州協鑫物流園(中國徐州)

2020財政年度回顧

七月

宏利、PGGM和ESR成立一家新的合資經營企業，以人民幣17億元完成向RCLF收購四項機構級物流資產。

佔地388,570平方米、共六層高的ESR尼崎配送中心正式完工。作為RJLF II基金的標誌性項目，ESR尼崎配送中心是日本和亞太區最大規模的本地消費倉儲項目¹。



ESR尼崎配送中心(日本)

ESR收購位於墨爾本東南部Cranbourne West, Victoria佔地79公頃的開發用地，將由EADP持有，計劃發展成為高級物流樞紐。

九月

ESR成功發行2025年到期的350百萬美元1.50%可換股債券，國際投資者大量超額認購。

合資夥伴Fraser's Property Industrial和ESR澳大利亞完成了佔地11,816平方米、樓高五層之設施，是日產澳大利亞公司在墨爾本Wellington Place的新總部大樓。

在日本，領先的物流服務公司Nakano Shokai Co., Ltd簽署大東京地區ESR戶田配送中心81,391平方米的全棟物業租賃協議。

按EALP成立之戰略大綱，ESR減持其EALP的權益，而GIC則增持其EALP的權益至80%。

十一月

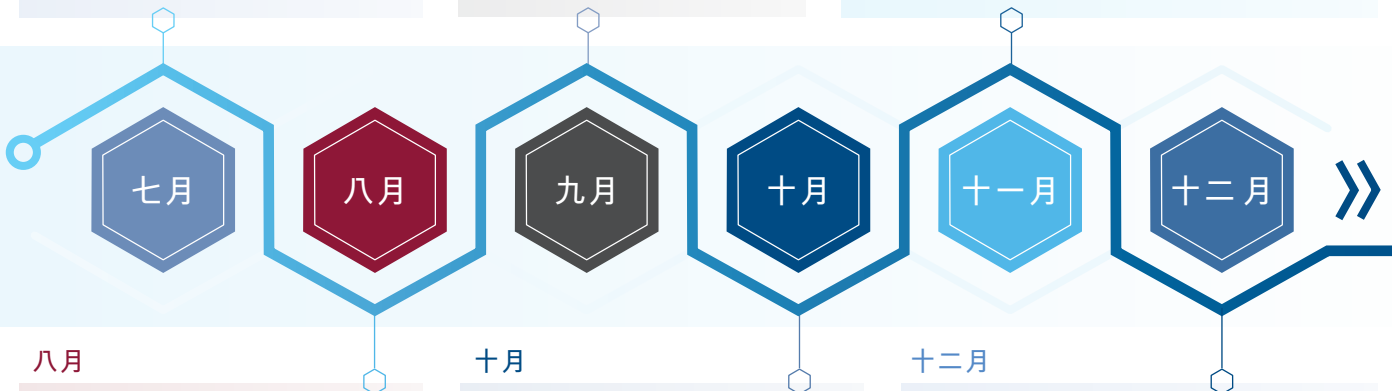
ESR完成150億日圓的三年期無抵押優先有期貨款，利率為東京銀行同業拆息加2%，附帶於未來12個月內增發至200億日圓的增發權。

在澳大利亞，工程顧問公司Taylor Thomson Whitting (TTW) 簽訂北悉尼73 Miller Street 1,720平方米的租約，為期7.5年，用於其總部的搬遷。該項目最近完成一項約60百萬澳元的資本開支計劃，為其重新定位為A級商業房產。

自11月30日起，ESR Cayman躋身MSCI香港指數成份股。

EALP以302.5百萬澳元的價格向ESR管理的Propertylink Australian Industrial Partnership II (PAIP II) 收購主要位於悉尼、墨爾本和布里斯班的11項資產的物業組合。

在日本，ESR與Mitsubishi Fuso Truck和Bus Corporation (MFTBC) 簽署一份多重租約協定。MFTBC將擴大其在ESR橫濱幸浦(已開發一半)的營運，從而騰出計劃重新開發的ESR東扇島物流園。



八月

AXA Investment Managers — Real Assets與ESR成立合資經營企業，以390億日圓從RJLF II收購大東京區頂尖設施ESR久喜配送中心。

ESR宣佈計劃在印度金奈的Oragadam工業帶中心地區開發36英畝的工業和物流園區，該園區在建造規範中擬定為IGBC金級。

在日本，Daiwa Corporation簽訂新租約，租賃ESR川崎夜光配送中心71,736平方米，項目計劃於2021年4月竣工。

十月

EADP收購位於昆士蘭Acacia Ridge佔地18公頃的填充式再開發用地，戰略性位處於發展成熟的工業區內。將重新開發為高級物流地產。

ESR市川配送中心榮獲The Organisation for Landscape and Urban Green Infrastructure頒發的第19屆屋頂／牆面綠化技術大賽主席大獎。

十二月

ESR獲2020年全球房地產可持續標準GRESB評選為亞洲區業界領導者。

GIC和ESR達成80:20的戰略合作，成立750百萬美元的合資經營企業，以投資印度的工業和物流房地產。

ESR Kendall Square REIT在韓國交易所KRX KOSPI市場成功上市(股票代碼: 365550)，通過IPO前投資和全球發行籌集了650百萬美元。



ESR東扇島配送中心(日本)項目效果圖

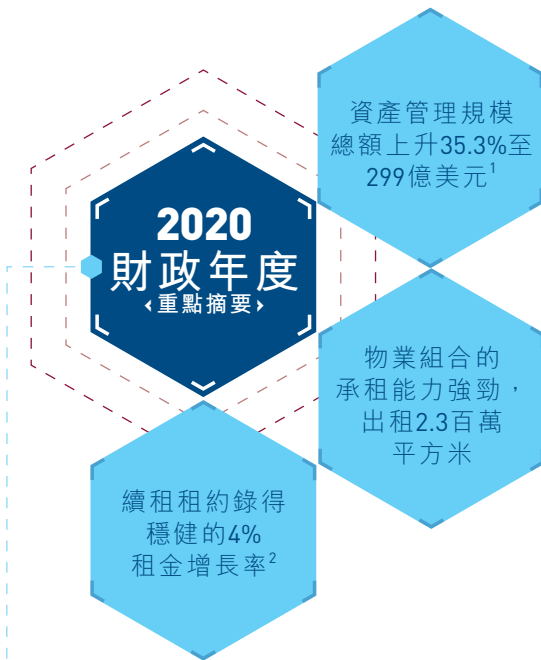
在ESR東扇島配送中心，ESR與VRCO合作，將設計並演示全球首個貨運無人機物流設施。

該樓高九層、佔地365,386平方米的開發項目於2020年12月動工，預計將成為日本最高的配送中心之一，計劃於2023年竣工。

附註：

1 截至2020年7月，按總建築面積計算，最大的單層單一資產物流倉儲設施。資料來源：CBRE資料和ESR研究

營業回顧 概覽



299億美元¹

資產管理規模

20.1百萬平方米

運營中及開發中的建築面積⁵

約7.2百萬平方米

已簽訂諒解備忘錄⁶的開發項目儲備的建築面積

亞太區現代化物流設施的頂尖供應商

以建築面積及物業組合資產價值計算，我們是專注於亞太區的最大物流地產平台，以建築面積計算，更是亞太區主要市場內合計擁有最大量開發項目儲備³。

我們運用內部能力以挑選、設計、建造、租賃及管理主要位於中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的1線及1.5線城市的現代化物流設施。此外，於2020財政年度，我們在印尼建立一線團隊，為進軍專注大雅加達地區的物流市場進行籌備工作。

處於有利位置以利用亞太區消費能力不斷上升的優勢

我們的業務僅聚焦於亞太區，包括37億人口及國內生產總值超過28.9萬億美元⁴。網上消費的持續趨勢為我們業務的主要推動力，而隨著網上分銷渠道繼續發展，對現代化物流空間的需求亦如是。

優質及地域多元化的物業組合

ESR的運營中及發展中的建築面積超過20.1百萬平方米⁵，而我們的物業組合中擁有優質租戶群的另外建築面積約7.2百萬平方米的開發項目儲備已簽訂諒解備忘錄⁶。在中國，我們是電子商務公司業主第一位⁷、開發項目儲備第一位⁸及整體市場參與者第二位⁹。在韓國，我們仍然為最大的物流物業擁有人，在首爾都會區擁有最大量開發項目儲備¹⁰。我們在東京圈及大阪圈擁有大量業務及最大量開發項目儲備¹⁰。在新加坡，我們是除淡馬錫相關實體以外的最大工業不動產投資信託基金，其平台囊括橫跨兩個不動產投資信託基金平台的75項物業。在澳大利亞，隨著2019年將Propertylink Group私有化，我們已推出兩個新的旗艦私有投資公司，以期實現業務的大幅增長。在印度，我們管理兩家合資經營企業來開發物流及工業設施，於2020年12月31日，我們的資產管理規模達到約12億美元。在每一國家，我們按照一貫做法，夥拍當地的一流管理團隊，引領我們的頂尖投資者及租戶網絡跟隨我們的發展路向。

附註：

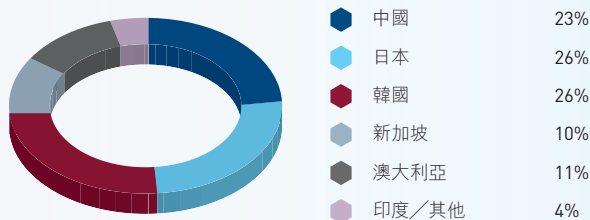
1. 截至2020年12月31日。
2. 根據於資產負債表上的穩定資產計算。
3. 由2019年7月1日至2020年12月31日的建築面積計算。
4. 資料來源：Oxford Economics, 2020年6月。
5. 於2020年12月31日包括已竣工物業的建築面積約11.8百萬平方米、在建物業的建築面積約4.6百萬平方米及於持作未來開發的土地上所興建物業的建築面積約3.7百萬平方米。
6. 截至2021年1月31日簽訂的諒解備忘錄。
7. 與於2017年9月將GLP私有化時比較所佔於中國的總面積的比例計算。
8. 由2020年至2021年，在大上海、大北京及大廣州。
9. 截至2019年第4季，按建築面積所計量在大上海、大北京及大廣州。
10. 由2019年至2020年按建築面積計量。

就2020財政年度，我們的資產管理規模錄得35.3%的強勁增長，於2020年12月31日達到299億美元，乃受惠於強勁估值收益、各平台的開發項目完成及收購項目，以及打破籌資記錄，全集團籌得逾35億美元的新資本承擔。隨著我們的業務不斷壯大及廣泛遍及亞太區各地，我們已做好充分準備以支援租戶於區內的擴展計劃。

於2020財政年度，我們繼續錄得強勁的租賃需求，在不同物業組合出租的物業空間達到2.3百萬平方米，較去年之過往記錄增加15%，佔物業組合建築面積約11%。於2020財政年度，續租租約亦錄得穩健的4%²租金增長率。

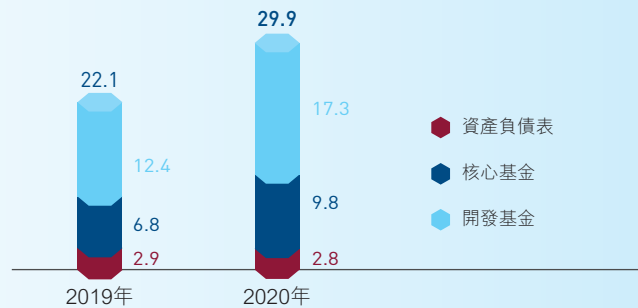
資產管理規模

於2020年12月31日



資產管理規模（十億美元）

於12月31日



我們的三大支柱業務

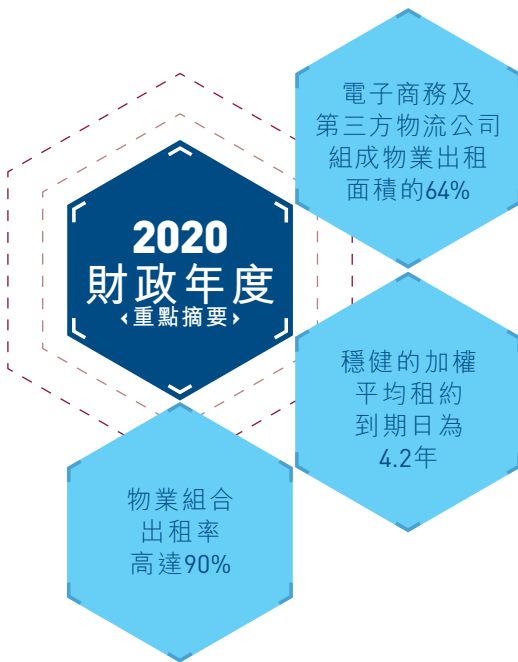
ESR運用資本以收購土地及撥付開發物流物業。資本來自我們的資產負債表或我們為機構資本合夥人所管理的基金及投資工具。

最終，當物業建成及穩定時，資產則出售（通常出售予其他機構資本合夥人，讓我們可保留管理與租戶關係）及我們將資本循環使用於新項目。根據我們的產品及服務，我們擁有三個可呈報經營分部：開發、基金管理及投資。

三大支柱業務的主要推動力

	投資	基金管理	開發
收入	<ul style="list-style-type: none"> 資產負債表上的已竣工物業 <ul style="list-style-type: none"> 租金收入 + 非開發物業重估收益 基金共同收益 <ul style="list-style-type: none"> 按比例收益 上市證券 <ul style="list-style-type: none"> 股息收入 太陽能收入 	<ul style="list-style-type: none"> 基本/資產管理費 發展費 收購費 租賃費 獎勵費 	<ul style="list-style-type: none"> 資產負債表上的開發利潤 <ul style="list-style-type: none"> 在建物業的重估收益 + 銷售時的出售收益 基金開發利潤 建設收入
開支	租金及太陽能收入的直接成本 獲分配的行政開支	獲分配的行政開支	建築成本 獲分配的行政開支
主要推動力	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 租金增長及高租用率 ✓ 資本化比率壓縮 ✓ 上市證券的高派息率 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基金資產管理規模增長強勁 ✓ 基金擁有大量發展項目儲備 ✓ 強勁的租賃業務 ✓ 獎勵費機會 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 大量開發項目儲備（資產負債表、基金） ✓ 開發邊際利潤往績強勁 ✓ 資產負債表的資產循環或注入核心基金/不動產投資信託基金的開發基金

營業回顧 投資分部



我們的投資分部分為三個主要類別：

(i)我們於資產負債表持有的已竣工物業，我們從中取得所有回報，包括租金收入及價值增加；(ii)我們於所管理基金及投資公司及不動產投資信託基金的共同投資，我們從中取得股息收入，按比例收益及／或按比例價值增加；及(iii)其他投資，包括我們於其他公司的非控股權益。

我們能夠開發物業而毋須為每個個別項目籌集資金。我們可以於有需要時在資產負債表上累積物業。我們使用我們雄厚的資產負債表以收購及擁有具備可觀風險回報狀況的資產，以及捕捉未必符合我們基金目前投資準則的機遇，而可能用作為我們日後可能建立的基金奠定基礎。此舉為準資本合夥人提供亮麗成果及成為我們平台的重要優勢，有助促進更快的融資活動及讓我們實現開發利潤。此外，我們透過我們所管理基金及投資公司的共同投資而投資於物業，讓我們與我們的資本合夥人的權益保持一致。

資產負債表物業

就我們的資產負債表上所持有有關投資物業的資產管理規模總額為28億美元，佔於2020年12月31日的物業組合的資產管理規模總額約9%。

有關資產的資料，請參閱第68至70頁的「物業組合」。



ESR江蘇富萊德物流園三期(中國昆山)

專注電子商務公司

我們出租由我們或由我們所管理基金直接擁有的物流設施予類型廣泛的中大型、跨國及本地租戶，包括電子商務公司、第三方物流供應商、傳統零售商、製造商、冷凍鏈物流供應商及其他企業。隨著物流基礎建設就現代化經濟繼續演變，我們的物業組合的大部分租戶服務亞太區的本地消費行業。

整體計算，我們的十大租戶佔2020財政年度收入¹¹約40%及出租面積¹¹的39%。在我們的十大租戶中，超過三分之二的收入來自電子商務相關公司。

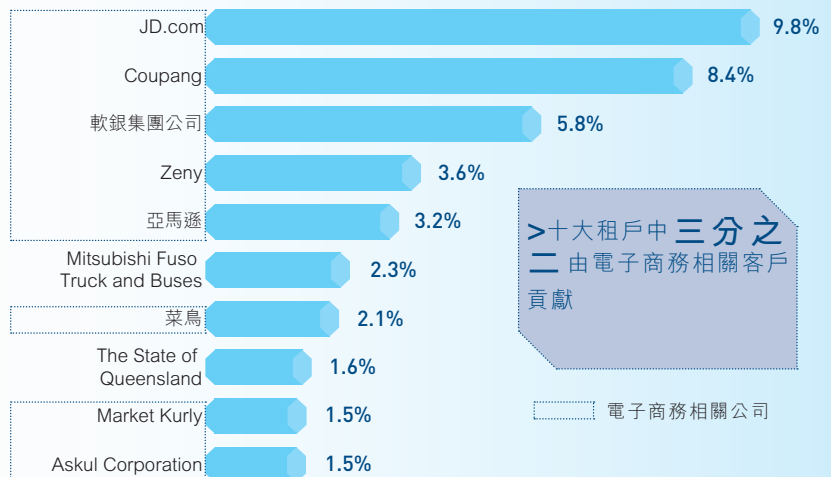
租約到期日狀況分佈平均

我們的物業組合自其分佈平均的租約狀況而享有穩定性，於2020年12月31日，加權平均租約到期日（「WALE」）按出租面積劃分約為4.2年及按收入劃分為3.5年。憑藉我們的物業組合的穩健出租率，我們將繼續專注於維持穩定出租率。於2020年12月31日，本集團的物業組合維持穩健的出租率90%²。

按收入劃分的物業組合¹¹終端用戶行業 2020財政年度

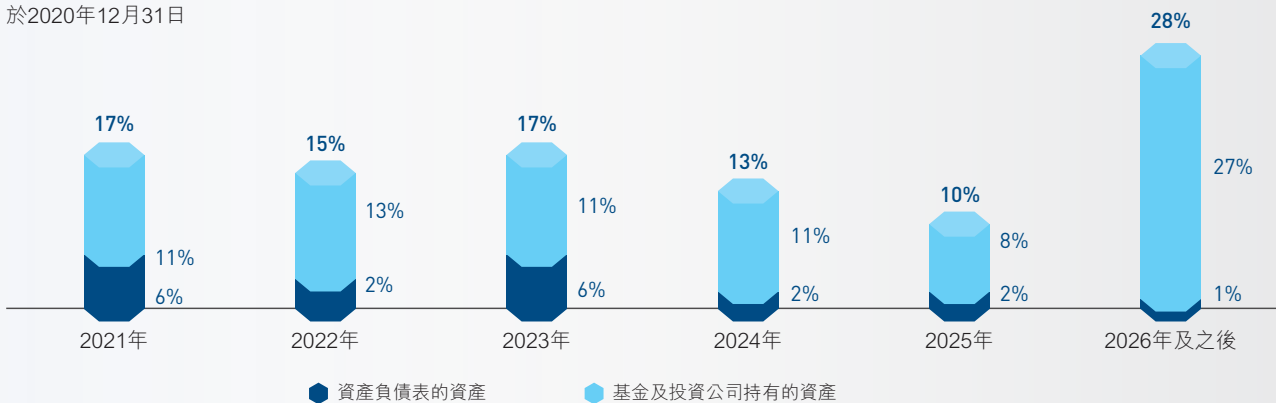


按收入劃分的物業組合¹¹十大租戶 2020財政年度



按出租面積劃分的租約到期狀況

於2020年12月31日



	資產負債表的資產	基金及投資公司持有的資產	物業組合
WALE (按出租面積劃分)	2.2年	4.6年	4.2年
WALE (按收入劃分)	2.1年	3.7年	3.5年

¹¹ 根據資產負債表的資產以及基金及投資公司持有的資產計算。

營業回顧

基金管理分部



我們透過我們所管理的基金及投資公司代表資本合夥人管理相關資產從而賺取手續費收入。我們的收費包括基本管理費、資產管理費、收購費、開發費及租賃費。我們亦於退回初始資本投資予我們的投資者及於超過預定目標內部回報率後透過獎勵參與利潤分成。我們管理的基金及投資公司所涉風險範疇各不相同，涵蓋私募機會性開發策略、私募核心／核心增益創收策略及公開上市不動產投資信託基金。

我們的管理平台提供橫跨各級別風險與流動性組合的多種產品以吸引全球不同界別的投資者，能夠在相關資產的整個開發週期管理資產，而且我們可將計入資產負債表的物業出售予我們所管理的基金及其他投資公司或第三方，藉以維持高效的平台供資金循環。

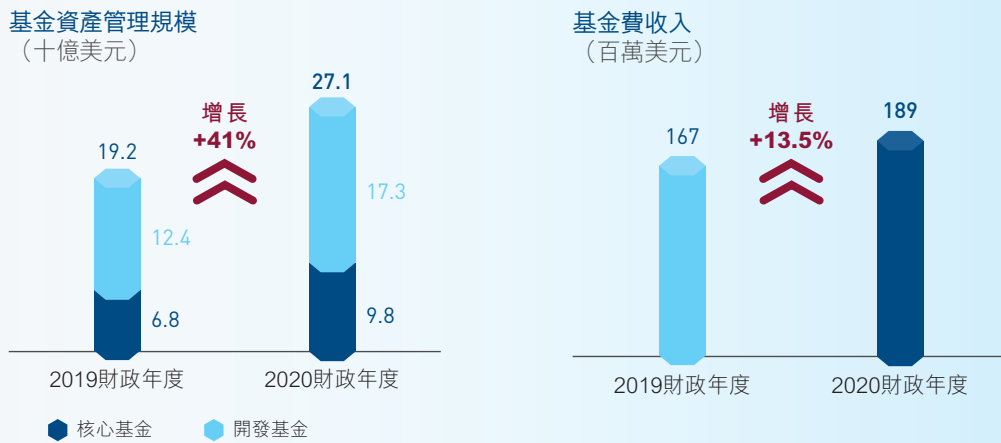
我們持續提升物業組合及風險管理流程，竭力在降低相關資產及資金水平風險的同時達成回報目標。

通過我們的基金管理平台，截至2020年12月31日，我們在亞太區管理34家私人第三方投資平台及在新加坡及韓國管理3個公開上市的不動產投資信託基金。憑藉我們在多個市場的強勁籌資實力，本集團的基金資產管理規模增加41%至271億美元。於2020財政年度，我們透過七項新基金籌集已承諾資本35億美元，彰顯本集團得到頂尖資本合夥人的大力支持。截至2020年12月31日，ESR第三方基金中，已獲承諾但未認繳股本的資金超逾37億美元。

此外，於2020年12月23日，我們透過在首次公開發售中籌集約650百萬美元的資金，在韓國推出首項專門物流不動產投資信託基金。



122 Newton Road, Wetherill Park, New South Wales (澳大利亞)



於2020財政年度，我們已成立下列第三方私有投資公司：

國家	類別	公司類型	籌集股本金 (百萬美元)
中國	核心	多資產授權	265
	開發	多資產授權	500
韓國	開發	基金	1,000
	核心	不動產投資信託基金	不適用
日本	開發	單一資產授權	264
澳大利亞	核心增益	基金	456
	開發	基金	759
印度	開發	基金	300
總計			3,544



案例研究

於2020財政年度，ESR於澳大利亞推出兩個基金，籌得股本承諾總額12億美元。

本集團成立ESR Australia Logistics Partnership (「EALP」)，其為一個新的核心增益物流夥伴。推出EALP乃為執行澳大利亞戰略的重大里程碑事件，標誌著資產負債表上的資產透過我們戰略性的Propertylink收購注入ESR管理的基金的程序完成。於2020年9月，基礎投資者GIC加大對EALP的投資，從45%增至80%。於2020年11月，於向Propertylink Australian Industrial Partnership II (PAIP II)購買11項資產的物業組合後，EALP的總資產增至逾10億澳元。迄今，EALP的物業組合包含36項物業，建築面積超逾500,000平方米。

GIC作為基礎投資者推出ESR Australia Development Partnership (「EADP」)，其乃為一個新的開發至持有的物流基金。EADP根植悉尼都會區的兩幅黃金地塊，將開發為優質物流資產。自成立起，該基金已於墨爾本東南部購買一幅79公頃的開發地塊，並於昆士蘭州的黃金工業園區購買一幅18公頃的開發地塊。

營業回顧 開發分部



我們已在我們經營所在各個國家建立高效及可擴展的綠地及棕地開發能力。我們豐富的內部專業知識包括挑選及收購設計、建設及租賃現代物流設施的場地。該等設施具備的若干屬性令現代物流（如今絕大多數現代電子商務租戶的首選）從傳統倉庫的現有客戶群體中脫穎而出：

- 最佳空間利用率：大樓層面積、高天花板及寬闊柱間隔。
- 高樓層承重量：可支撐較高支架及自動設備增加的承重量。
- 營運效率高：寬敞的裝卸及停車區配備現代化裝卸碼頭。
- 儲存安全：保安及監控功能、適當通風及基本消防功能（如灑水系統）。
- 提供定制功能的靈活性：辦公空間、空調及冷藏／冷凍。

我們透過我們管理的基金及投資公司及／或透過我們的資產負債表將該等開發項目資本化。當我們使用基金管理（歸屬於基金管理分部）的資金時，我們自合夥人賺取開發費用，而當我們使用資產負債表時，我們於出售已竣工物業時賺取開發利潤。此外，我們通過我們所管理的開發基金及投資公司的開發活動按我們於有關基金及投資公司的共同投資比例獲得按比例收益和升值。我們所有與開發相關的資本收益均歸屬於我們的開發分部。



ESR上海青浦雨潤物流園一期及三期（中國上海青浦區）

ESR繼續運用第三方資本為開發物業提供資金，行使嚴格的輕資產方法實現目標開發項目竣工。

於2020財政年度，新開發項目動工的估計投資價值總額合計32億美元，佔我們物業組合的2.8百萬平方米，並主要位於中國、日本、韓國及印度。

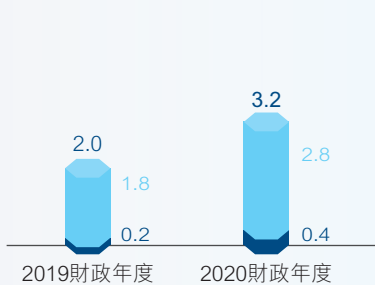
於2020財政年度，由於本集團當前開發重心落在價值更高、規模不斷擴充及品質更為優良的項目上，故此強勁的客戶需求，尤其是來自電子商務相關客戶的需求，拉動在建開發項目有力增長至47億美元。

於2020財政年度，開發項目竣工的估計投資價值總額合計34億美元，佔我們物業組合的2.1百萬平方米，並主要位於中國、韓國及日本。

我們亦已組成15.5百萬平方米的穩健開發項目儲備，包括超過3.7百萬平方米的豐厚土地儲備及以擴大我們日後的物業組合，並善用對物流設施的強大客戶需求。

開發項目動工

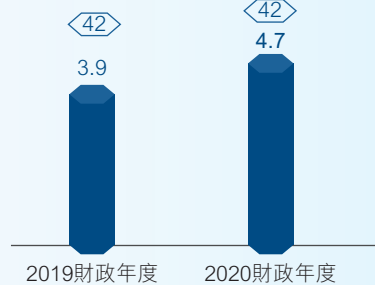
估計成本總額（十億美元）



- 資產負債表持有的資產
- 基金及投資公司持有的資產

在建工程

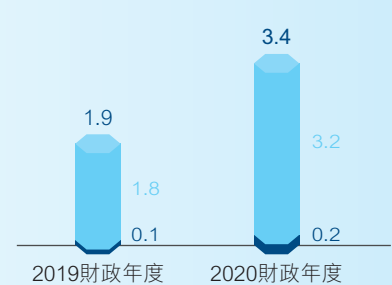
估計成本總額（十億美元）



- 在建開發項目數目

開發項目竣工

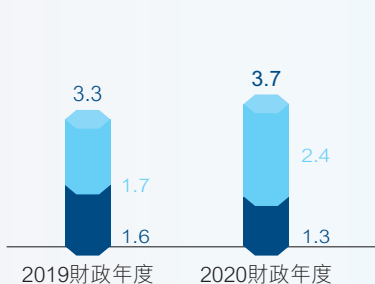
竣工公允價值（十億美元）



- 資產負債表持有的資產
- 基金及投資公司持有的資產

土地儲備

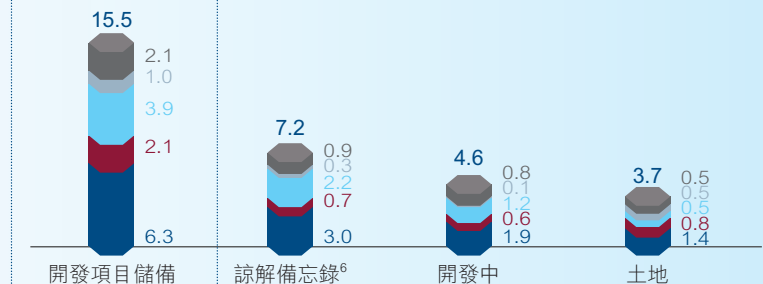
建築面積（百萬平方米）



- 資產負債表持有的土地
- 基金及投資公司持有的土地

開發項目儲備

建築面積（百萬平方米）



- 中國
- 韓國
- 日本
- 澳大利亞
- 印度/其他



ESR東扇島配送中心

ESR東扇島配送中心一期於2020年底動工。該項目位於東京圈都會區，毗鄰羽田機場及東京23區，佔地365,385平方米，樓高九層，為雙坡道設施，預期會成為日本最高的配送中心之一，亦會成為全球首個貨運無人機物流設施。



ESR東扇島配送中心(日本)



ESR東莞洪梅物流園二期

於中國東莞，ESR洪梅物流園二期作為新旗艦開發項目，已於2020年第四季度投入服務。該開發項目戰略性地位於東莞蓬勃發展的物流市場，並位於廣東及深圳之間，同時服務及提升兩個一線城市。租戶包括順豐速運、快速發展的本地生鮮電子商務零售商，包括叮咚買菜。



278,283 平方米
總建築面積

ESR東莞洪梅物流園(中國東莞)



ESR Kendall Square REIT

ESR於2020年12月23日透過在韓國首個專門的物流不動產投資信託基金首次公開發售籌得資本650百萬美元，該基金得到國際及本地投資者的熱烈反應。首個物業組合估值為13億美元，囊括大部分位於首爾都會區的11項資產，乃由兩個ESR私有地產基金中售出。



ESR富川冷鏈物流園及ESR富川物流園(韓國)



ESR尼崎配送中心

ESR於2020年7月完成亞太區的最大單期及單一資產物流倉儲項目。該開發項目戰略性地位於大阪圈，為ESR RJLFI日本開發基金的標誌性項目。該設備具備ESR的人文關懷設計，包括為建築地盤的員工提供兒童日間看護中心、私人會所、零售及公共設施以及開放空間。

388,570平方米

最先進的物流設施

CASBEE A級

認證

MIPIM Asia Awards (金獎)

最佳基礎建設、社區及城市建築(2020年)



ESR尼崎配送中心(日本)

財務回顧

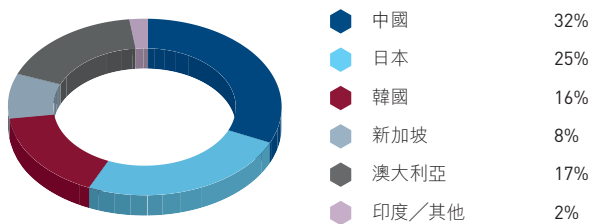
截至2020年12月31日止年度，本集團年內持續保持強勁增長動力，並憑藉投資、基金管理及開發分部的強勁表現實現按年增長，憑藉穩健的現金水平及資產負債表優勢維持盈利能力，並憑藉穩健的資產負債表、強勁現金流量及改善的資產負債比率充分實現資本化。

主要財務亮點如下：

- 收益由2019財政年度的357.4百萬美元增加8.7%至2020財政年度的388.3百萬美元
- EBITDA由2019財政年度的549.1百萬美元增加4.0%至2020財政年度的571.2百萬美元
- PATMI由2019財政年度的245.2百萬美元增加16.8%至2020財政年度的286.5百萬美元
- 年內利潤由2019財政年度的278.4百萬美元增加13.0%至2020財政年度的314.7百萬美元
- 現金結餘於2020年12月31日狀況良好，達15億美元
- 淨資產負債比率於2020年12月31日較低，達23.2%

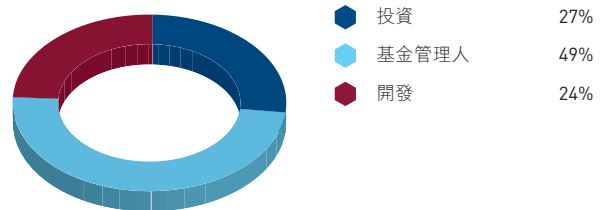
收益*

2020財政年度按國家劃分收益



* 不包括建築收入。

按分部劃分2020財政年度收益



本集團的收益由2019財政年度的357.4百萬美元增加8.7%至2020財政年度的388.3百萬美元，主要由管理費及建設收入增加所貢獻。

管理費收入由2019財政年度的166.7百萬美元增加13.5%至2020財政年度的189.3百萬美元，主要來自本集團平台新基金的資產管理規模增長、經常性收入基礎的增長，以及來自2019年3月起收購的Propertylink集團的全年貢獻。

租金收入由2019財政年度的118.0百萬美元減少14.1%至2020財政年度的101.4百萬美元，主要由於2020年6月出售位於澳大利亞的資產負債表資產組合（Propertylink集團的資產）予一個新的核心增益基金合資經營企業ESR Australia Logistics Partnership（「EALP」）後取消綜合入賬導致，符合本集團的資本循環模式。

就地域而言，來自澳大利亞市場的收入佔本集團收益的36.4%。不計建設收入，澳大利亞市場收益佔本集團收益的16.6%。於2020年9月，ESR澳大利亞透過管理層收購出售了施工業務，促使澳大利亞專注物流發展及管理。中國、日本及韓國市場合計佔本集團收益（不計建設收入）的73.4%。此四個市場合計佔本集團收益的90.0%。新加坡及印度佔本集團餘下的10.0%收益。

PATMI及EBITDA

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得PATMI為286.5百萬美元及EBITDA為571.2百萬美元，再創新高。PATMI及EBITDA分別增長16.8%及4.0%。年內利潤由2019財政年度的278.4百萬美元增加13.0%至2020財政年度的314.7百萬美元。

該增加主要得力於現有平台、新成立基金及合資經營企業的強勁表現、將東扇島地皮A等資產負債表資產重新用於少數股權投資所得出售收益，以及借貸成本下降。

於2020財政年度，本集團從其合資經營企業及聯營公司確認分佔淨利潤105.1百萬美元，較2019財政年度的93.4百萬美元增加11.7百萬美元。該增加主要是由於本集團在中國新成立合資經營企業、ESR Kendall Square REIT於2020年12月在韓國交易所KRX KOSPI市場成功上市帶動印度合資經營企業及本集團的韓國合資經營企業業務增長。

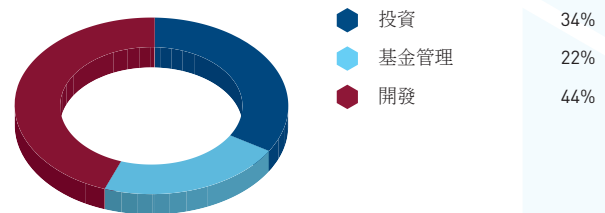
於2020財政年度，本集團向其持有約14.3%股權的RJLF III出售其其中一項日本資產負債表資產東扇島地皮A。本集團自出售錄得出售投資物業之總收益19.4百萬美元（20億日圓），並將收取開發費及管理基金的經常性費用。該地皮將開發為ESR東扇島園區一期。憑藉日本首個9層倉庫的設計以及先進的持續性解決方案，ESR東扇島園區將為配送中心的設計設立新的基準，與城市建築結構完美融合，並降低環境影響，而不犧牲建築功能及高流量。選擇於ESR東扇島營運的電子商務及第三方物流企業將盡享毗鄰羽田機場及東京23區的便利，以及週邊配套設施的生態系統，包括ESR夥伴BARNKLÜBB™的兒童日間看護設施。

融資成本由2019財政年度的180.4百萬美元驟減33.0百萬美元或18.3%至2020財政年度的147.4百萬美元。減少的主要原因是新企業借貸的息差收窄導致借貸成本下降，以及於2019年11月悉數償還可贖回可轉換優先股和韓亞票據。該減少由本公司額外借貸造成的額外融資成本所部分抵銷。

行政開支由2019財政年度的198.4百萬美元增加3.3百萬美元或1.6%至2020財政年度的201.7百萬美元，主要是由於年內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。該增加被本公司於2019財政年度在香港聯合交易所有限公司上市及收購Propertylink集團招致的較高非經常性專業費用減少所抵銷。

分部業績

2020財政年度分部業績 (EBITDA)



投資分部業績由2019財政年度的256.1百萬美元減少30.1百萬美元至2020財政年度的225.9百萬美元。該減少主要是由於位於澳大利亞的資產負債表資產組合在出售予EALP後取消綜合入賬造成租金收入減少以及公允價值收益減少所致。

基金管理分部業績由2019財政年度的131.8百萬美元增加15.8百萬美元至2020財政年度的147.6百萬美元。該增加由源自本集團平台新基金的資產管理規模增長、經常性收入基礎的增長，以及將Propertylink集團綜合入賬所帶來的全年貢獻。經營開支增加主要由於增聘人手以配合本集團的增長。

財務回顧

開發分部的業績由2019財政年度的244.8百萬美元增加44.4百萬美元至2020財政年度的289.2百萬美元。該增長主要得力於以下因素：

- 來自ESR上海青浦雨潤等新收購資產及在建開發項目的在建投資物業公允價值增加13.4百萬美元
- 分佔合資經營企業及聯營公司的利潤及虧損由2019財政年度的59.7百萬美元增加5.3百萬美元至2020財政年度的65.0百萬美元，乃由本集團於合資經營企業所持有資產的公允價值增加導致
- 來自出售東扇島地皮A的出售投資物業所得收益為19.4百萬美元，及於澳大利亞向本集團一間合資經營企業出售開發管理權的出售所得收益12.3百萬美元

開發分部業績的上述增長由於出售附屬公司所得收益於2020財政年度為5.4百萬美元，較2019財政年度的16.5百萬美元有所減少而部分抵銷。年內，中國的六項資產負債表物業出售予一間與GIC新成立的開發合資經營企業，符合本集團的資產循環策略。於2019財政年度，中國的七項資產負債表物業出售予NCI核心基金。

資產

本集團錄得強勁的資產負債表，截至2020年現金為15億美元，而穩健的債務淨額佔資產總值23.2%，創造巨大空間以把握未來收購及投資機遇。

於2020年12月31日，資產總值為77億美元（2019年：64億美元），主要包括投資物業、於合資經營企業及聯營公司的投資、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）、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12月31日，投資物業減少4.4%至27億美元（2019年：28億美元）。此乃主要由於將資產負債表中位於中國的資產出售予一間與GIC新成立的開發合資經營企業，取消綜合入賬出售予澳大利亞EALP及EDF的資產，以及出售日本東扇島地皮A。本集團繼續於該等新合資經營企業持有少數權益。該減少乃由新收購中國的物業所部分抵銷。

於2020年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加55.1%至11億美元（2019年：698.0百萬美元），乃源自本集團再投資於中國及澳大利亞的上述新合資經營企業，以及分佔韓國現有合資經營企業之業績上升。

於2020年12月31日，基金投資增加15.2%至678.9百萬美元（2019年：589.4百萬美元），與成立新基金及該等基金所持投資物業的重估收益一致。

上市證券投資增加61.8%至878.3百萬美元（2019年：542.9百萬美元），主要由於：(i) ESR Kendall Square REIT於2020年12月在韓國交易所KRX KOSPI市場上市，本集團於該公司擔任REIT經理人並於ESR Kendall Square REIT持有9.9%權益；(ii) 本集團所持現有投資增加；及(iii) 按市值計算的公允價值收益。



負債

於2020年12月31日，銀行貸款及其他借款總額為33億美元，而於2019年年底則為26億美元。於2020年12月31日，現金結餘為15億美元，債務淨額對資產總值比率為23.2%（2019年：26.6%）提取。提取額外借款主要是為本集團的投資及持續發展提供資金。

年內，本公司與多個資金來源訂立以下主要額外借貸：

- 根據20億美元多幣種債券發行計劃，於2020年2月發行225百萬新加坡元（約167百萬美元）的五年期固定利率票據，按年利率5.10%計息
- 於2020年3月提取250百萬美元的三年期無抵押優先有期貸款融資，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%
- 於2020年9月發行350百萬美元的五年期可換股債券，按年利率1.50%計息
- 於2020年11月提取150億日圓（約143百萬美元）的三年期無抵押優先有期貸款融資（附帶於未來12個月內增發至200億日圓的增發權），利率為東京銀行同業拆息加2.00%

權益總額

權益總額由2019年12月31日的33億美元增至2020年12月31日的38億美元，主要歸因於2020財政年度產生利潤314.7百萬美元、根據2020年9月發行350百萬美元可換股債券的可換股債券權益部分48.5百萬美元、匯兌本集團中國、日本及韓國業務因人民幣、日圓及韓元兌美元升值而產生匯兌差額244.3百萬美元以及本集團的上市證券投資（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）產生公允價值收益84.1百萬美元。

資本管理

ESR採取積極及嚴格的資本管理方法，並定期檢討其債務到期狀況及流動資金狀況。本集團維持穩健的資產負債表，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，積極多元化擴潤其資金來源，優化其債務融資成本。ESR繼續嚴格執行資本循環策略，審慎部署資金運用，以推動增長。於2020財政年度，資本循環接近10億美元，當中回收約7億美元淨現金。

本集團於2020年12月31日的借款總額為33億美元。於2020年12月31日，現金結餘為15億美元，債務淨額對資產總值比率為23.2%，創造巨大空間以把握未來收購及投資機遇。

於2020財政年度，本集團繼續多元化拓寬其資金來源及資本架構，方式為自資本市場新發行225百萬新加坡元(約167百萬美元)按年利率5.1%計息的五年期固定利率票據及350百萬美元按年利率1.5%計息的可換股債券。於2020年3月，本集團亦與一組國際銀行取得及悉數提取250百萬美元的三年期無抵押優先有期貸款，利率為倫敦銀行同業拆息加3.0%。其後於2020年11月，本集團提取150億日圓(約143百萬美元)的三年期無抵押優先有期貸款，利率為東京銀行同業拆息加2.0%，附帶於未來12個月內增發至200億日圓的增發權。

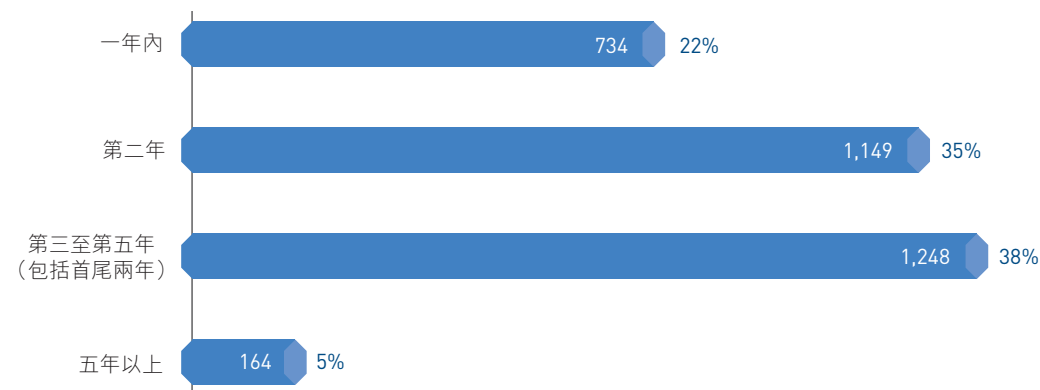
依憑該等融資，本集團已展現其有明確能力將其加權平均利率成本從2019年12月底的5.0%削減至2020年12月底的4.6%。於2020年12月後，根據20億美元多幣種債券發行計劃，ESR於2021年3月2日發行200百萬新加坡元(約150百萬美元)的重設遞增從屬的永久證券，年分派率為5.65%，首個贖回日期為2026年3月2日。

本集團定期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。於2020年12月31日，本集團加權平均債務到期日約為3年。

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12月31日，固定利率借款佔組合的39%，其餘61%為浮動利率借款。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12月底，本集團的加權平均利率為4.6%。

借款之債務到期情況：

於2020年12月31日(百萬美元)

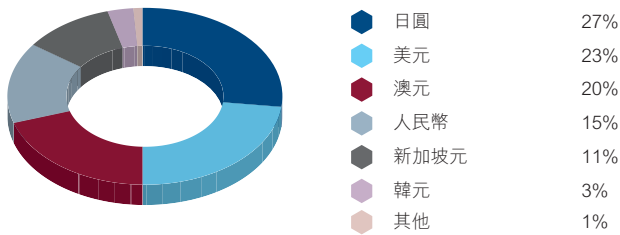


本集團面對來自中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡及印度的附屬公司、聯營公司及合資經營企業的匯率波動風險。本集團透過於項目及企業層面的自然對沖而管理其外匯風險。於每個國家的營運及發展活動均透過以彼等各自當地貨幣的企業層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。本集團並未使用外匯衍生工具以對沖其相關淨投資。

於2020年12月31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：

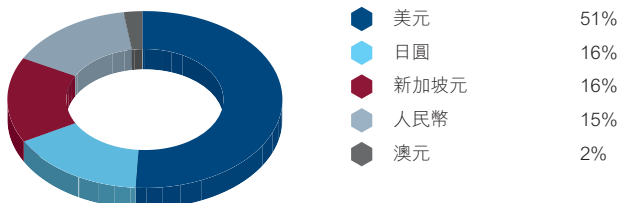
現金及銀行結餘

於2020年12月31日



銀行貸款及其他借款

於2020年12月31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12月31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綜合財務報表附註25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12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

投資者關係及企業傳訊

與股東之積極溝通

ESR相信與其持份者建立穩固及可持續關係。ESR的高級管理人員、集團投資者關係及集團企業傳訊團隊非常重視與股東、投資者、分析師、基金經理、媒體和公眾人士建立良好關係，為此定期就公司動態和業務發展向他們提供最新資訊。

2020年，ESR高級管理人員與投資者關係團隊透過線上會議及會議主動會見全亞太、歐洲及美國的股東及投資社群。2020年6月，在疫情大流行期間，ESR首次股東週年大會於線上舉行，而香港的實體會議僅限數名人士參與。全體與會ESR董事會及高級管理人員在股東週年大會與股東進行線上互動。

獎項及認可

年內，為表彰其作出的卓越貢獻，ESR於鳳凰網財經舉辦之2020年鳳棲梧桐港股財經峰會上榮獲「最佳投資者關係 — 香港上市公司」獎項。ESR2019財政年度首份年度報告亦榮獲國際2020年愛馬仕創意獎的「金獎」，且投資者關係部門主管成為2020年權威《投資者關係雜誌》大中華區獎項的「《投資者關係雜誌》選擇大獎」的獲獎者。

納入主要指數

2020年，ESR截至11月30日已獲納入為MSCI香港指數成分股，並自6月22日起獲納入富時全球股票指數系列（大型股）成分股。自2021年3月15日起，ESR成為恒生綜合指數之成分股，並獲納入滬港通及深港通計劃。

ESR仍致力恪守高水平披露及透明標準。為協助投資者及股東更了解我們的業務，我們透過多個平台提供有關我們的財務表現及營運的最新資料。我們向香港聯交所呈交正式公告。ESR設有專屬投資者關係網頁，載有我們的公告、投資者關係政策以及有關我們的財務業績及年度報告的資料。投資者及公眾人士亦可於網上登記以收取於網站上所刊載最新資料的電郵提示。ESR繼續透過其股東週年大會、中期及全年業績簡報、業績後午餐會、研討會、會議及實地探訪積極聯繫投資者，可令我們透過有關聯繫及對話，更為了解投資者的關注點及市場看法。

研究分析師的研究目標：

於2020年12月31日，我們將賣方研究目標數目增至11所，主要成為以下機構的研究目標：

- 中國國際金融股份有限公司
- 中信證券
- 花旗全球市場
- 瑞士信貸
- 星展唯高達
- 德意志銀行
- 高盛
- 華創證券有限責任公司
- 摩根士丹利研究
- 瑞銀集團
- 大華繼顯

財務日誌

截至2020年12月31日止財政年度的業績公佈
股東週年大會
截至2020年6月30日止半年度的中期業績公告

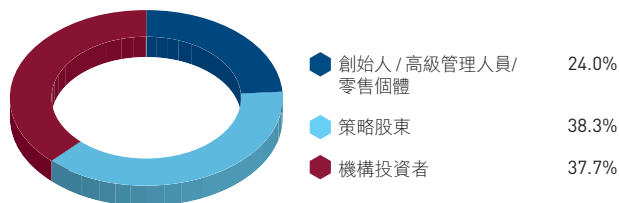
2021年3月26日
2021年6月2日
2020年8月

2020財政年度投資者關係日誌

香港高盛大中華企業日(Goldman Sachs Greater China Corporate Day)	1月6日
香港定息投資者非交易路演(Non-deal Roadshow for Fixed Income Investors)	1月7日
香港星展唯高達亞洲脈搏研討會(DBS Vickers Pulse of Asia Conference)	1月8日
2019財政年度業績公佈後非交易路演	3月23日至27日
摩根士丹利非交易路演(Morgan Stanley Non-deal Roadshow)	4月23日至24日
2020年瑞信香港(Credit Suisse 2020 HK)/中國房地產線上企業日(China Property Virtual Corporate Day)	6月17日
2020年花旗銀行亞太區房地產會議(Citi Asia Pacific Property Conference 2020)	6月23日
瑞信非交易路演(Credit Suisse Non-deal Roadshow)	7月16日
摩根士丹利非交易路演(Morgan Stanley Non-deal Roadshow)	7月20日至21日
高盛中國會議(Goldman Sachs China Conference)	11月5日
摩根士丹利亞太峰會(Morgan Stanley Asia Pacific Summit)	11月18日
法國農業信貸銀行環境、社會及管治非交易路演(Credit Agricole ESG Non-deal Roadshow)	11月26日至27日

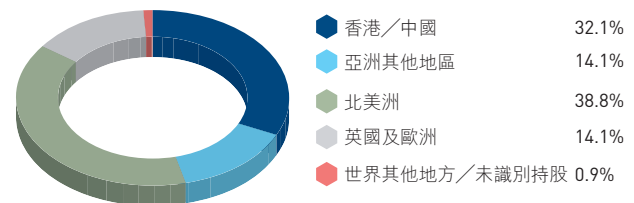
按投資者類別劃分的股東基礎

於2020年12月31日



按地域分布劃分的股東基礎

於2020年12月31日



於2020年12月31日的股權

登記股權規模	股東數目	股東百分比	股份數目	已發行股本百分比
500股或以下	58	53.704	13,210	0.00
501-1,000股	18	16.667	14,800	0.00
1,001-10,000股	27	25.000	106,800	0.00
10,001-100,000股	3	2.778	85,400	0.00
100,001-500,000股	0	0.000	—	0.00
500,000股以上	2	1.851	3,059,594,707	99.99
合計	108	100.00	3,059,814,917	100.00

* 於2020年12月31日，已發行股份總數的90.78%或2,777,735,918股股份乃透過香港證券結算有限公司持有。

公眾持股量：不少於25%的本公司已發行股本總數將由公眾人士持有，符合上市規則第8.08(1)條的規定。

投資者關係及企業傳訊

2020財政年度股價表現

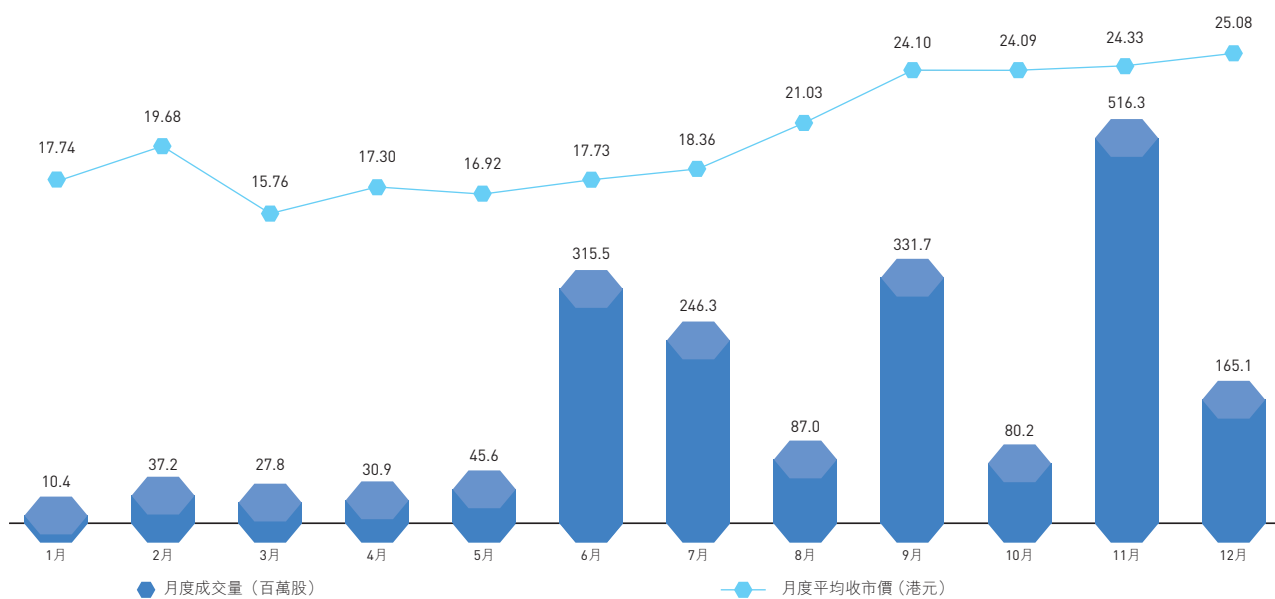
股價(港元)

(根據交易日結束收市價計算)

2020年1月1日至
12月31日

開市價	17.58
最高	27.80
最低	11.00
平均	20.19
年度最後成交價	27.80
總成交量(百萬股)	1,893.8
每日平均成交量(百萬股)	7.6

2020財政年度每月成交表現



股份代號

香港聯交所：1821
 路透社：1821.HK
 彭博：1821:HK

投資者關係聯絡

曾瑞華女士
 集團資本市場兼投資者關係董事總經理
 電郵：ir@desr.com

企業傳訊聯絡

歐巧兒女士
 集團執行總監兼企業傳訊主管
 電郵：gcc@desr.com

風險管理

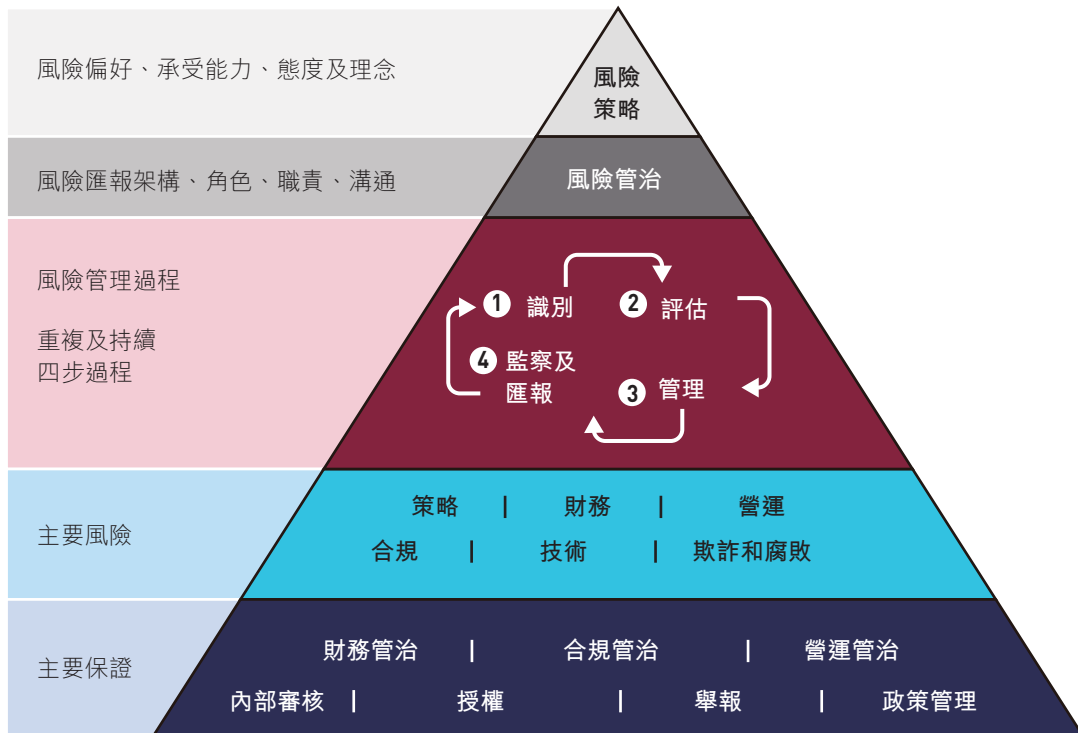
本集團積極建立健全而穩健的風險管理框架，以確保本集團準備就緒迎接挑戰並透過告知風險的決策抓住機遇。風險管理計劃不僅在戰略及營運上是我們業務不可或缺的一部分，亦旨在為ESR股東及投資者創造價值。

本集團的企業風險管理(「ERM」)框架提供識別、評估、監察及匯報風險的全面及有系統方法，該框架動態的設計旨在樹立適當的風險文化，並在不斷發展的業務環境中迅速有效地應對風險。ESR的風險管理文化涉及董事會及管理層自上而下的監督以及員工自下而上的參與，從而確保風險方法與本集團業務目標及策略相符一致，亦有助集團預測其風險敞口，實施緩減措施以應對威脅並實現其目標。

有力的監督及管治

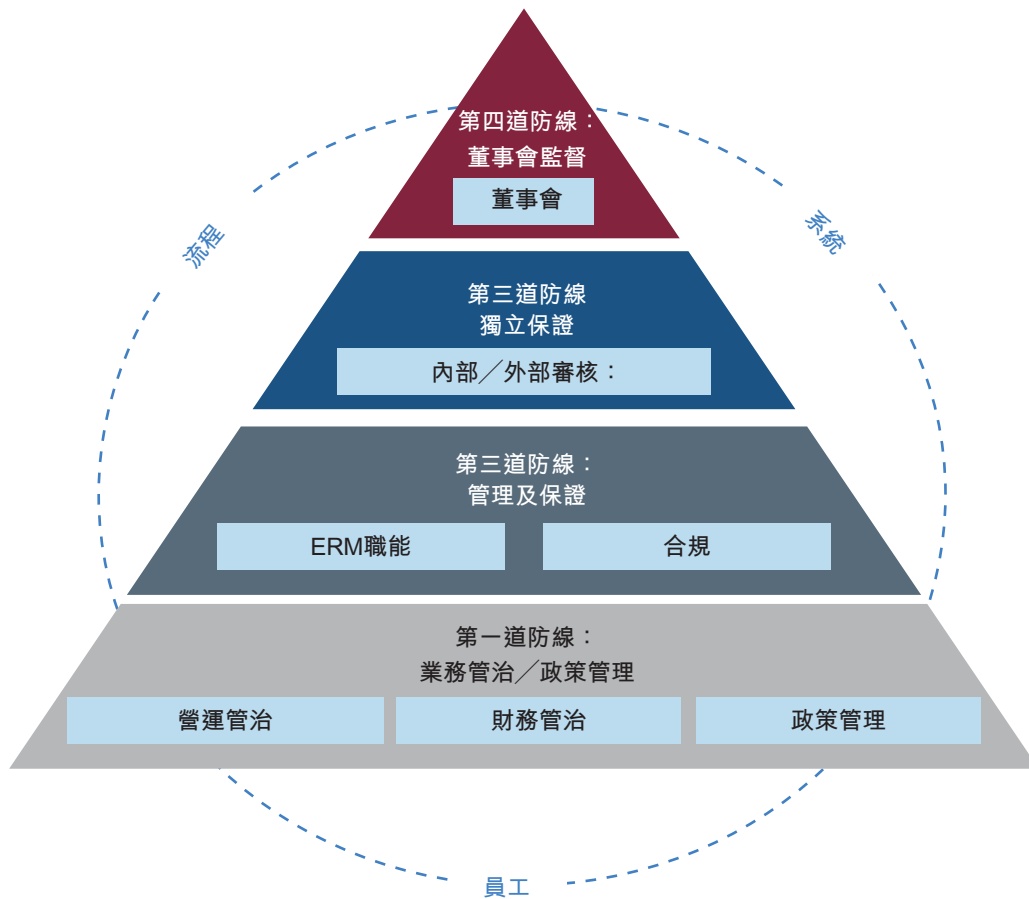
董事會負責根據市場慣例及監管要求釐定本集團的整體風險策略，以及管治及維持穩健的風險管理及內部監控系統。董事會檢討整個集團建立風險管理框架所涉及資源的充足性，並監督整個集團風險管理職能的獨立性。在審核委員會的協助下，董事會監督本集團風險管理的設計、實施及監察。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，每年至少召開兩次會議。

ESR在建立組織範圍內的風險管治架構時採用基於ISO 31000風險管理及COSO的ERM框架，以識別、評估及管理重大風險。此框架旨在推動組織內各層面的風險問責制及所有權，同時維持對持份者組別的承擔及劃分的適當水平。ERM框架、風險政策、風險參數及職權範圍的主要變動乃與審核委員會進行討論。



風險管理

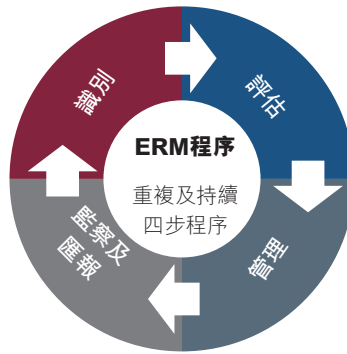
ESR在建立組織範圍內的風險管治架構時採用「四道防線」模式。此管治模式旨在推動組織內各層面的風險問責性及所有權，同時維持對持份者的承擔及劃分的適當水平。



四道防線	
第一道防線： 業務管治／政策管理	業務、流程及風險負責人構成第一道防線。風險管理應納入日常運作中，並通過管理風險至可接受水平的程序來實現業務目標。
第二道防線： 管理及保證	此防線包括本集團內風險管理及管治相關職能。該等職能的主要角色為確保風險管理及管治相關框架於組織內得到充分界定及貫徹應用。
第三道防線： 獨立保證	此防線的職能主要就風險管理及內部監控的有效性提供獨立保證。
第四道防線： 董事會監督	任何企業對風險的最後一道防線為董事會。董事會在審核委員會的支持下，全面負責本集團的風險管理、管治及保證，以保障本公司及其股東的整體利益。

風險管理程序

本集團採納四個步驟的風險管理程序，旨在識別、評估、管理及監察不同類型的風險。



風險識別

本公司採用自上而下及自下而上的綜合風險審查程序，以全面識別及優先處理整個集團內的重大風險。風險識別程序涉及集團內的主要持份者，當中考慮管理層的意見，以討論頂級風險並檢查彼等認為重要的任何其他風險議題及新出現的風險。本集團的風險狀況（包括主要風險）每年審閱及更新一次，或更頻繁地更新業務環境保證。有關資料保留並記錄於風險登記冊內，而風險細分為策略、財務、營運、合規及技術的風險。

本集團使用五種風險矩陣作為根據可能性及影響促進風險優先排序的主要工具。風險根據風險發生的可能性及影響程度按矩陣進行估值。我們亦建立了代表ESR風險偏好及承受能力的參數，以指導矩陣中的風險估值。風險識別工作監控任何風險變化及趨勢以及相關控制機制及／或控制活動對整體風險狀況的有效性。本集團的風險管理職能與風險所有者緊密合作，以識別主要風險，評估其對本集團業務的可能性及影響，並建立相應的緩解監控措施。主要風險於提請董事會垂注前由管理層及審核委員會審閱。

風險評估及管理

本集團對所面對的主要風險進行深入的風險評估，並考慮潛在推動因素、風險發生的可能性及發生的後果，以及為管理風險而實施的緩解監控。之後確定行動計劃，於必要時進一步管理風險。本集團定期檢討風險評估，以確保與本集團持續相關。對過程及其結果進行記錄，以促進溝通並為決策提供資料。

本集團已制定多項政策及程序，根據董事會及管理層的風險偏好及承受能力，將主要風險降至可接受水平。該等政策及程序旨在推動工作流程的一致性並促進理解及有效實施營運中的控制。本集團定期檢討所有政策及程序，以確保該等政策及程序持續相關。政策及程序的主要更新及修訂乃經適當人士批准，並傳達至所有相關人士。

風險管理

- **風險監察及匯報**

為確保風險管理保持專注及有效，本集團已設立機制以定期監察及匯報風險。獲委任的風險負責人負責持續監察彼等各自的風險。彼等於識別、管理、監察及匯報重大風險時根據已制定的風險管治架構及流程採取重複及全面的綜合方法。所發現的重大例外情況會及時向適當人士強調。至少每半年向管理層、審核委員會及董事會提交風險及監控的主要更新資料，以供審閱及討論。

風險類別

策略風險

本集團致力維持及鞏固其作為領先物流地產平台的地位，為投資者及股東帶來持續價值及增長。ESR的投資組合面臨行業相關市場風險(如租金及出租率)及國家特定風險(如競爭、供應、需求及當地法規)。ESR採納嚴謹有紀的盡職審查程序，對所有投資提案進行嚴格審查。投資提案須由ESR的投資策略委員會及／或董事會根據已批准的授權進行審閱。該等可直接阻礙本集團實現其戰略目標的風險在組織內密切管理及監控。

在整個冠狀病毒爆發期間，ESR憑藉其穩健的經營業績、嚴格的資本管理及強大的第三方公司集資能力，充分展示其具韌性業務模式的實力。憑藉其遍及亞太地區七個主要市場的戰略性多元化網絡，加上專注於電子商務及第三方物流企業的優質租戶群，ESR面對市場變化及干擾時仍具韌性。

財務風險

本集團相信，審慎理財是業務可持續發展不可或缺的一環，並透過維持穩健的資產負債表及審慎的資本管理，採取審慎的財務管理。管理層密切管理及監察流動資金、信貸、貨幣及利率風險等財務風險，通過交錯的債務到期狀況及較低的負債比率降低風險。監察財務量度及指標的報告至少每半年提交董事會一次。

營運風險

本集團已制定一套政策及程序，旨在識別、管理、監察及匯報與日常活動相關的營運風險，並確保業務的持續性。本集團定期審查該等營運程序及指引，以確保相關性及有效性，並就緊急情況制定事故報告及升級協議，並向全體員工傳達。

於冠狀病毒疫情期間，本集團亦考慮員工的健康狀況，其中包括減少員工差旅、流動限制以盡量減少通勤途中的活動軌跡以及遵守當地檢疫措施及當地政府發佈的限制。本集團為員工推出替代性工作安排，且並無遇到重大的營運中斷。

ESR亦認為人才是企業的支柱，並已採取措施管理吸引及管理人才，包括繼任計劃、定期員工薪酬基準、績效獎勵等。

合規風險

本集團致力遵守其日常業務營運所在的適用法律及司法權區，且絕不容忍任何違反監管規定的行為。不合規可能會導致訴訟、處罰或罰款及／或其他監管措施。本集團已建立合規框架，涵蓋任何不合規情況的培訓、監察、匯報，包括調查、執行及紀律。本集團密切監察新訂及即將發生的法規變動以確保本集團遵守監管要求，不合規或監管違規事件上報董事會及管理層跟進。

技術風險

本集團認識到網絡攻擊所構成的威脅日益增加，該等威脅已變得越發普遍及複雜。ESR持續評估電腦系統的充足性，並由於對技術的依賴增加而對平台進行改進，以提高我們的營運效率及提供優質的內部管治。ESR已制定措施，以保護其免受內部及外部來源可能產生的技術相關風險。此外，ESR亦制定全面的資訊技術政策及程序以管控資訊的可用性、機密性及安全性。資訊技術災難恢復計劃亦已實施並每年進行測試，旨在發生災難時恢復及保護業務訊息技術基礎架構，包括確保資訊專有權得到安全保障。

欺詐和腐敗風險

本集團已建立全面的企業管治框架，以維持負責任及透明的商業慣例，且絕不容忍僱員的任何非法或不道德行為。該框架包括有關舉報、反洗錢及反恐怖主義融資以及禁止賄賂、接受或提供禮物及娛樂的政策。此外，僱員須接受強制性年度道德培訓及年度行為守則聲明。透過本公司的行為準則，鼓勵員工向當地的合規人員或本集團合規主任(倘適用)匯報監察缺陷或疑似不當行為。ESR嚴肅對待所有不當行為及不誠實行為，並就提出的所有問題進行獨立調查及採取適當紀律處分(包括終止僱傭)。

物業組合

資產負債表持有的主要開發物業

於2020年12月31日

城市	物業名稱	狀況	估計竣工年份	建築面積 (平方米)	本公司持有的 權益	種類
中國						
汾湖	蘇州易豪倉儲服務有限公司 中國蘇州市吳江區黎里鎮汾湖大道558號	地基在建中	2023年	222,123	100%	物流設施
嘉興	海寧海易智能裝備有限公司 中國浙江省海寧市海寧經濟開發區 安正時尚北側、海寧大道東側	上層結構在 建中	2021年	108,161	100%	物流設施
昆山	中鋼結構(昆山)有限公司 中國江蘇省昆山市花橋鎮雙華路168號	土地	2023年	150,842	100%	土地
廊坊	廊坊市弘科房地產開發有限公司 中國河北省廊坊市安次區龍河高新技術 產業區瑞雪道	內部終飾	2021年	34,587	100%	物流設施
	廊坊益司科科技有限公司 中國河北省廊坊市新興產業示範區 龍湖大道以南、通義路以西	內部終飾	2021年	65,736	100%	物流設施
	廊坊市易智恒嘉科技有限公司 中國河北省廊坊市高新技術產業開發區 青楊樹道以南及春和路以東	內部終飾	2021年	82,565	100%	物流設施
上海	上海雨潤肉食品有限公司(一期及二期) 中國上海青浦區白鶴鎮白石公路2989號	上層結構在 建中/內部 終飾	2021年及 2023年	559,637	74%	物流設施
	上海江南船艇製造有限公司 中國上海市奉賢區柘林鎮11街坊4/9丘	內部終飾	2021年	35,815	100%	物流設施
日本						
東京	RW Higashi-Ogishima DC, Site B 23-1 and other tracts, Higashiogishima, Kawasaki-ku, Kawasaki-shi, Kanagawa-ken, Japan	規劃中	不適用	305,997	70%	物流設施
東京	ESR Sachiura 2A DC, 8-5, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003, Japan	土地	不適用	167,366	100%	土地
東京	ESR Sachiura 2B DC, 8-4, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003, Japan	土地	不適用	163,622	100%	土地

物業組合

資產負債表持有的主要投資物業

於2020年12月31日

城市	項目名稱	建築面積 (平方米)	年期	租賃到期日	本公司持有的 權益	種類
中國						
長沙	長沙易竹倉儲服務有限公司一期 中國湖南省長沙市長沙縣榔梨街道 黃甲沖巷	22,426	租賃業權	2067年	100%	物流設施
	長沙易竹倉儲服務有限公司二期 中國湖南省長沙市長沙經濟技術開發區 王家衝路南北兩側、東十二路以西	67,366	租賃業權	2067年	100%	物流設施
重慶	重慶永翔市場經營管理有限公司一期 中國重慶市南岸區茶園組團M區	43,472	租賃業權	2067年	100%	物流設施
	重慶永翔市場經營管理有限公司二期 中國重慶市南岸區茶園組團M區	47,092	租賃業權	2067年	100%	物流設施
	重慶永翔市場經營管理有限公司三期 中國重慶市南岸區茶園組團M區	57,551	租賃業權	2067年	100%	物流設施
東莞	東莞匯商電子商務服務有限公司 中國廣東省東莞市麻涌鎮新基村	85,066	租賃業權	2062年	100%	物流設施
	東莞鴻商倉儲服務有限公司一期 中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	62,343	租賃業權	2063年	100%	物流設施
	東莞鴻商倉儲服務有限公司四期 中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	40,383	租賃業權	2062年	100%	物流設施
汾湖	蘇州易商全盛倉儲服務有限公司 中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮 聯秋路東側、大同路北側	29,287	租賃業權	2069年	55%	物流設施
吉林	吉林易嶺倉儲服務有限公司 中國吉林省公主嶺大嶺汽車物流園 富民大街以南	94,412	租賃業權	2068年	100%	物流設施
句容	句容協鑫雲倉科技有限公司 中國句容市郭莊鎮空港新區空港大道188號	165,098	租賃業權	2067年	100%	物流設施
昆山	江蘇富萊德倉儲有限公司一期 中國江蘇省昆山市花橋鎮新生路718及 818號	135,081	租賃業權	2054年	100%	物流設施
	江蘇富萊德倉儲有限公司二期 中國江蘇省昆山市花橋鎮逢善路516號	85,508	租賃業權	2056年	100%	物流設施
	江蘇富萊德倉儲有限公司三期 中國江蘇省昆山市花橋鎮逢青路369號	206,418	租賃業權	2056年	100%	物流設施

物業組合

資產負債表持有的主要投資物業(續)

於2020年12月31日

城市	項目名稱	建築面積 (平方米)	年期	租賃到期日	本公司持有的 權益	種類
中國						
廊坊	廊坊唯度國際物流有限公司 中國河北省廊坊市經濟技術開發區 舞道14號	71,687	租賃業權	2061年	100%	物流設施
沈陽	瀋陽易北倉儲服務有限公司 中國遼寧省瀋陽市瀋北新區冬雪湖街1號	74,442	租賃業權	2066年	100%	物流設施
天津	天津凡濱倉儲服務有限公司一期 中國天津市武清區大王古莊鎮復元道78號	106,616	租賃業權	2064年	100%	物流設施
天津	天津凡信倉儲服務有限公司 中國天津市武清區大王古莊鎮京濱工業園 復元道80號	75,427	租賃業權	2064年	90%	物流設施
武漢	武漢易仲倉儲服務有限公司 中國湖北省武漢市蔡甸區大集街花園灣 二街與竹林四路交匯處以西	39,502	租賃業權	2069年	100%	物流設施
無錫	樂坤倉儲(無錫)有限公司 中國江蘇省無錫新吳區錫山大道182號	89,116	租賃業權	2066年	100%	物流設施

企業管治報告

董事會欣然提呈本企業管治報告，當中載列有關本集團所採納及遵守的企業管治常規的討論。

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12月31日止年度（「本年度」）內，本公司一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

董事會

董事會的組成

於本年度及於本年報日期，董事會的組成如下：

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）

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生（董事會主席）
Charles Alexander PORTES先生（自執行董事調任，自2021年1月1日起生效）
胡偉先生（自2021年2月2日起獲委任）
Joseph Raymond GAGNON先生（自2020年8月23日起辭任）
王振輝先生（自2021年1月15日起辭任）
Ho Jeong LEE先生（自2020年12月31日起辭任）

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

董事履歷載於本年報「董事會」一節。

董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

主席及首席執行官

本公司董事會主席兼非執行董事Jeffrey David Perlman先生負責制定策略方向及對本集團的管理及營運進行高層次監督。

首席執行官之角色由執行董事、創始人兼聯席首席執行官沈晉初先生與執行董事、創始人兼聯席首席執行官Stuart Gibson先生共同擔任。聯席首席執行官負責管理及進行本集團業務、整體風險管理及日常業務營運。

董事會管理與本公司日常業務管理在董事會主席及聯席首席執行官之間有明確劃分，確保董事會在行使權力及決策過程中存在制衡機制。

企業管治報告

非執行董事的任期

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，除非發出一個月書面通知予以終止。

所有董事的委任須遵守本公司組織章程細則第108條的輪值退任規定。

有關獨立非執行董事的合規情況

於本年度及於本年報日期，本公司已全面遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條。於本年報日期，董事會現時由十名董事組成，其中五名為獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。至少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載指引就其獨立性發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事仍屬獨立人士。

會議及出席記錄

於本年度，各名董事出席所舉行之本公司董事會及董事委員會會議及股東大會或董事委員會會議之記錄列示於下表，且董事會主席與全體獨立非執行董事舉行一次會議，並無其他董事出席。

董事姓名	出席次數 / 會議舉行次數 (出席百分比)				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事					
沈晉初先生 (聯席首席執行官)	7/7 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
Stuart GIBSON先生 (聯席首席執行官)	7/7 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
非執行董事 ^(附註2)					
Jeffrey David PERLMAN先生 (董事會主席)	7/7 (100%)	不適用	不適用	2/2 (100%)	1/1 (100%)
Charles Alexander PORTES先生 ^(附註1)	7/7 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
Joseph Raymond GAGNON先生 ^(附註3)	4/5 (80%)	1/1 (100%)	不適用	不適用	1/1 (100%)
王振輝先生 ^(附註4)	2/7 (29%)	不適用	不適用	不適用	0/1 (0%)
Ho Jeong LEE先生 ^(附註5)	3/7 (43%)	1/2 (50%)	不適用	不適用	0/1 (0%)
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	7/7 (100%)	2/2 (100%)	1/1 (100%)	2/2 (100%)	1/1 (100%)
Simon James MCDONALD先生	7/7 (100%)	不適用	1/1 (100%)	不適用	1/1 (100%)
劉京生女士	7/7 (100%)	2/2 (100%)	不適用	2/2 (100%)	1/1 (100%)
Robin Tom HOLDSWORTH先生	7/7 (100%)	不適用	1/1 (100%)	不適用	1/1 (100%)
	7/7 (100%)	2/2 (100%)	不適用	不適用	1/1 (100%)

附註：

- (1) Charles Alexander PORTES先生自本集團總裁及本公司執行董事調任為非執行董事，自2021年1月1日起生效；
- (2) 胡偉先生獲委任為非執行董事，自2021年2月2日起生效，而於本年度內並非董事；
- (3) Joseph Raymond GAGNON先生辭任非執行董事，自2020年8月23日起生效；
- (4) 王振輝先生辭任非執行董事，自2021年1月15日起生效；及
- (5) Ho Jeong LEE先生辭任非執行董事，自2020年12月31日起生效。

入職及持續培訓及專業發展

所有董事應參與持續專業發展，建立並重溫其知識及技能，期望其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司每名新委任董事均於獲委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。根據董事提供的記錄，各董事於截至2020年12月31日止年度接受的持續專業發展概述如下：

董事姓名	所出席培訓 ^(附註1)
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)	√
非執行董事^(附註2)	
Jeffrey David PERLMAN先生(董事會主席)	√
Charles Alexander PORTES先生(自執行董事調任，自2021年1月1日起生效)	√
Joseph Raymond GAGNON先生(自2020年8月23日起辭任)	√
王振輝先生(自2021年1月15日起辭任)	√
Ho Jeong LEE先生(自2020年12月31日起辭任)	√
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	√

附註：

1. 所有董事均已收到培訓及培訓資料，包括來自本公司外聘法律顧問有關彼等身為董事的職責相關事宜的資料。彼等亦通過出席與財務、商業、經濟、法律、監管及業務事務有關的研討會及會議及／或閱讀資料，掌握與其身為董事的角色相關的最新事項。
2. 胡偉先生獲委任為非執行董事，自2021年2月2日起生效，而於本年度內並非董事。

企業管治報告

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自設董事進行本公司證券交易的守則。本公司已就所有董事、高級職員及僱員的證券交易採納一套守則(「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本年度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日內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。

董事及管理層的責任、問責及貢獻

本公司由董事會管治，而董事會負責領導及監控本公司。董事會透過指導及監督本公司事務，共同負責促進本公司的成功。

董事會的職能及職責包括(但不限於)以下各項：

- 為本集團的業務發展提供策略方向，並監察本集團在實現其營運及財務方針及目標時的表現
- 作出所有重大決策，包括但不限於影響本集團財務業績、須予公佈及關連交易、股息政策及資料披露的決策
- 召開股東大會並向股東報告工作成果
- 制定有關本集團風險管理及內部監控系統以及其他政策的政策，並檢討及監察其實施情況
- 監督及檢討本集團的環境、社會及管治事宜
- 履行企業管治職能(於下文「企業管治職能」進一步闡述)
- 行使適用法律、上市規則及本公司組織章程細則賦予的其他權力、職責及職能

本集團營運之日常管理及執行乃授權予執行董事及本公司高級管理層團隊，而彼等之表現由董事會定期檢討。董事會亦授予審核委員會、薪酬委員會及提名委員會若干權力，有關詳情載於下文。董事會亦可不時將其任何權力授予委員會(如適用)。董事會已成立由若干董事及高級管理層組成的投資策略委員會，以辨識業務方向及策略、審閱並向董事會提供投資及撤資策略以及編製年度預算以呈交董事會批准。

董事委員會

審核委員會

本公司審核委員會乃根據於2019年5月20日通過的董事會決議案成立。職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

審核委員會的主要職能及職責包括：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- (b) 審閱本公司的財務資料及匯報制度；及
- (c) 監督本公司的風險管理及內部監控系統，包括為僱員、客戶及供應商而設可就與本公司有關的任何可能不當事宜提出關注的舉報安排。

於本年報日期，審核委員會現時由三名董事組成，包括三名獨立非執行董事，即Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生（審核委員會主席，具備上市規則第3.10(2)條規定的適當會計及相關財務管理專業知識）及Robin Tom Holdsworth先生。

於本年度，審核委員會於2020年3月及2020年8月舉行了兩次會議，以分別審閱本公司2019年年度業績及2020年中期業績，且亦包括但不限於檢討風險管理及內部監控系統以及檢討本集團內部審核部門的成效。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會根據於2019年5月20日通過的董事會決議案成立。職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會的主要職能及職責包括：

- (a) 就本公司的董事及高級管理層全體薪酬政策及架構，以及就設立正式而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 因應董事會的企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬待遇方案；及
- (c) 就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議。

於本年報日期，薪酬委員會現時由三名董事組成，包括一名非執行董事Jeffrey David Perlman先生及兩名獨立非執行董事，即Brett Harold Krause先生（薪酬委員會主席）及Simon James McDonald先生。

於本年度，薪酬委員會於2020年3月及2020年8月舉行了兩次會議，以釐定執行董事的薪酬政策、評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約的條款。

企業管治報告

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，並計及薪酬水平足以招攬及挽留擁有適當經驗及專長的董事及管理層管理本公司。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。

截至2020年12月31日止年度，應付高級管理層成員的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(美元)	截至12月31日止年度	
	2020年 人數	2019年 人數
2,000,000美元以下	1	1
2,000,001美元至4,000,000美元	1	1
4,000,001美元至6,000,000美元	2	2

執行董事的薪酬詳情載列於綜合財務報表附註8。

提名委員會

本公司提名委員會根據於2019年5月20日通過的董事會決議案成立。職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

提名委員會的主要職能及職責包括：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成及多元化，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 為辨識和評估董事人選的資格及評價董事人選制訂標準；
- 確保董事會成員多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就有關委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的事宜向董事會提出建議。

於本年報日期，提名委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為Brett Harold Krause先生、胡戈•斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire)·KCMG(提名委員會主席)及劉京生女士。

於本年度，提名委員會於2020年3月舉行一次會議，提名委員會全體成員均有出席，以檢討提名委員會採納的提名政策、程序、流程及標準，以甄選及推薦董事候選人。

提名委員會採納的董事會提名政策、程序及準則概述如下：

- (a) 使用公開廣告或外聘顧問的服務協助物色人選，考慮來自廣泛背景且符合本公司董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）的人選，並根據客觀準則考慮人選，並確保獲委任人士有足夠時間投入有關職位；
- (b) 根據候選人提供的履歷資料及書面確認進行背景調查，並採取合理步驟以尋求候選人澄清（如需要）；
- (c) 參考上市規則的獨立性規定，評估將獲委任為獨立非執行董事的候選人的獨立性；
- (d) 如候選人將出任第七家（或以上）上市公司的董事職位，則考慮候選人是否有能力為董事會投入足夠時間；
- (e) 如有需要，可邀請候選人與提名委員會成員會面，以協助考慮建議提名或推薦的建議；
- (f) 召開提名委員會會議以考慮候選人；
- (g) 向董事會提交提名建議，以供考慮及批准，或向股東提出建議以供批准；及
- (h) 就重新委任將於本公司股東週年大會上膺選連任的董事而言，在考慮本公司的策略、架構、規模及組成以及彼等的經驗及技能後，審閱候選人的履歷。

本公司已採納董事會成員多元化政策。為實現董事會成員多元化，董事會成員多元化政策規定：

- (a) 董事會中執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合應該保持均衡，致使董事會具備高水平獨立性，能有效行使獨立判斷能力。非執行董事（包括獨立非執行董事）應有足夠才幹和人數，致使其意見受到重視。
- (b) 甄選候選人將按一系列多元化範疇為依據，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。本集團將適當地制定招聘及甄選常規，以考慮來自廣泛領域的人選。最終將按候選人的優點及將為董事會帶來的貢獻而作決定。

於執行董事會多元化政策時，提名委員會不時評估董事會組成及董事候選人，以達成不斷提升董事會成員的性別多元化、拓闊其文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。提名委員會將定期檢討該等目標，確保其適當性及確定達成該等目標的進程。

根據職權範圍，提名委員會每年須至少舉行一次會議。提名委員會日後須嚴格遵守此規定。

企業管治報告

企業管治職能

本公司已採納企業管治守則作為本公司的企業管治政策。

董事會負責履行企業管治職能。董事會已履行以下職責：

- (a) 制定及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察發行人在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守及商業道德守則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告內的披露。

公司秘書

李建成先生(「李先生」)於2019年2月22日獲委任為本公司之公司秘書。彼亦為本公司的集團法律顧問(資本市場)，因此為熟悉本公司日常事務的本公司僱員。

根據上市規則第3.29條，李先生於2020年已接受不少於15小時的相關專業培訓。

財務匯報及內部監控

財務匯報

董事確認彼等有責任編製本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。核數師就其對財務報表的核數師報告的匯報責任作出的聲明載於本年報第112至116頁的獨立核數師報告。

董事並不知悉任何有關可對本公司持續經營之能力構成重大疑問之事件或狀況之重大不明朗因素。

外聘核數師酬金

本集團的外聘核數師為安永會計師事務所。審核委員會有責任確保續聘核數師的客觀性及保持核數師的獨立性。直至本報告日期，審核委員會已考慮及批准委聘安永會計師事務所於報告年度內為本集團核數師及相關估計之審核費用。

本集團就其審核及其他非審核服務向安永會計師事務所已付或應付的酬金如下：

服務類型	截至12月31日止年度	
	2020年 千美元	2019年 千美元
審核服務(包括附屬公司之法定審核費用) ^(附註1)	2,426	4,903
非審核服務 ^(附註2)	1,044	1,383
總計	3,470	6,286

附註：

- (1) 截至2019年12月31日止年度，審核服務的費用包括就本公司全球發售及股份於聯交所上市支付的申報會計師費用。
- (2) 非審核服務主要與稅務及交易服務有關。

內部監控及風險管理

董事會負責設立、維持及持續檢討風險管理及內部監控系統是否足夠及有效，包括確保本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。及時且有效地確認及管理風險對ESR業務及保障持份者的利益及價值而言至關重要。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，且僅能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

審核委員會向董事局匯報，並獲授予權力和責任持續監察及評估相關制度之有效性，確保管理層維持穩健及包容的風險框架。董事會定期檢討戰略、財務、合規、經營及技術風險等重大風險的風險管理慣例是否充分，包括檢討實際風險管理的管治及程序。

企業管治報告

本公司已實施以下風險管理及內部監控架構及措施，以識別、控制及管理其重大風險：

- 以ISO 31000及COSO為基礎的企業風險管理框架，用於識別、評估及管理重大風險。該框架包括企業風險管理管治、風險政策及風險參數等工具，該等工具為適應瞬息萬變的營商環境而不斷發展及演變。其亦包括識別、評估、監控及報告主要風險以及定期向管理層、審核委員會及董事會報告的全面及系統方法。
- 由於風險狀況可能不時變動，管理層按需要監控風險變化及趨勢以及相關控制機制及／或控制措施對整體風險狀況的有效性以進行風險評估，至少每年一次。
- 本公司設有內部監控職能，以對該等系統之充足性及有效性進行分析及獨立評估。凡有重大不合規事項或內部控制無效及改進意見均可向審核委員會及董事會匯報。
- 本集團已制定嚴格的內部政策及程序，以防止不當使用內幕消息及避免利益衝突，包括制定舉報政策及利益衝突政策。

為提升良好的商業道德及管治文化，本公司已採納舉報政策，要求僱員及鼓勵與本集團有業務關係的外部第三方透過明確及值得信賴的渠道向本集團報告彼等有關不當及適當行為的關注。該政策旨在鼓勵大膽報告該等事項，並對作出報告的僱員或外部人員一視同仁，盡量保護彼等不受報復。所有舉報報告將由本集團的合規主管及總法律顧問審閱。隨後的調查報告將送交本公司審核委員會，以便採取進一步行動。

風險管理及內部監控系統的主要特點如下：

- 董事會負責監督確立的風險管理及內部監控系統，以確保本集團的核心價值、策略規劃及營運程序以及內部溝通有效。董事會亦評估及確定本集團在達成戰略及業務目標時所面臨風險的性質及程度；
- 風險管理及內部監控職能協助董事會確保本集團有效實施框架、政策、程序及監控。風險管理職能提出風險管理計劃，並優先處理本集團的主要風險，以及評估有助減低業務中斷或不遵守適用規則及規例的風險的監控機制／活動。已識別的風險乃根據風險出現的可能性及影響程度進行評估；
- 內部審核職能將持續對主要營運進行獨立評估，並為管理層、審核委員會及董事會提供獨立鑒證；及
- 本集團已採取適當的風險緩減措施，包括識別風險及相應緩減措施，以達成其於實體的業務目標。該資料保存於定期審閱及更新的風險登記簿內。

有關本集團的風險管理計劃的進一步詳情，請參閱於本年報第63至67頁的「風險管理」一節。

本公司已採納披露控制政策，為董事、高級管理層及僱員提供有關處理及發放內幕消息以及根據證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文及上市規則回應查詢的一般指引。

於本年度，董事會已對本集團的風險管理及內部監控系統的成效作出年度檢討。有關檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運、技術及合規監控。董事會已收到管理層就該等系統的有效性及其充足性的確認，並信納有關確認。

內部審核

內部審核部門負責提供有關本公司所採納的足夠及有效內部監控環境是否存在的獨立鑒證。內部審核部門可直接接觸審核委員會，而當履行有關職責時，可自由及不受限制地查閱本公司的資料及接觸本公司的管理層。內部審核部門採納一項以風險為基礎的審核方法，以檢討及監察本集團的風險管理及內部監控系統是否足夠及有效。審核委員會每年討論及批准內部審核計劃，並由內部審核部門定期向審核委員會匯報主要審核發現的概要、建議及補救措施。內部審核調查結果及相關部門同意執行的補救措施將構成董事會評估本集團的風險管理及內部監控系統的一部分。

股東權利及投資者關係

召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第64條，一名或以上於提出要求日期持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東可要求召開股東特別大會。要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明的任何事項的要求應以書面形式向董事會或公司秘書提出，並送交至本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈2406-07室），該大會應於提出該要求後兩個月內舉行。如董事會在提出請求日期起計21日內未有如期召開有關會議，則請求人（或多名請求人）可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有召開會議而招致的所有合理開支，須由本公司償付請求人。

於股東大會上提呈決議案

有意提呈決議案的股東可根據上述組織章程細則第64條向本公司提出要求召開股東大會。

決議案的書面通知連同股東的詳細聯絡資料須送交至本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈2406-07室），並將決議案副本送交至本公司的香港證券登記處。

企業管治報告

向董事會提出查詢

股東可向董事會提出書面查詢及關注，並隨附詳細聯絡資料，送交至本公司香港主要營業地點（地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈2406-07室），註明收件人為董事會或公司秘書。本公司於一般情況下不會處理口頭或匿名查詢。

組織章程細則文件

本公司之組織章程細則於2019年10月12日獲採納，並於上市日期生效。自上市日期以來，本公司之組織章程細則並無變動。

投資者關係

本公司承諾向其所有股東、其他持份者、分析師及傳媒提供有關本公司表現及本集團或其業務的任何變動（可能對本公司證券的價格或價值造成重大影響）的最新資料。此乃按適時及貫徹基準進行，以協助股東及投資者作出投資決定。

本公司設有集團投資者關係部及集團企業傳訊部，兩者均有助與本公司股東、投資者、分析師、基金經理、傳媒及公眾人士進行有效溝通。本公司積極與股東溝通，並已制定股東溝通政策（政策），以促進與股東的定期、有效及公平溝通。該政策可於本集團網站www.esr.com查閱。

本集團就企業披露控制及程序設有正式政策，以確保遵守其於上市手冊項下的披露責任。為讓董事會了解投資者的認知及關注，投資者關係團隊亦於每年兩次的董事會會議上提供分析師綜合估計及意見的更新情況，包括股東名冊，主要股東參與情況集錦及市場反饋的更新情況及分析。該等陳述及更新可令董事會更好地了解本集團業務的進展以及本集團目前面臨的問題及挑戰，亦促進與主要執行人員保持積極聯繫。

有關本公司投資者及傳媒關係工作的更多資料，請參閱本年報第60至62頁的投資者關係及企業傳訊一節。

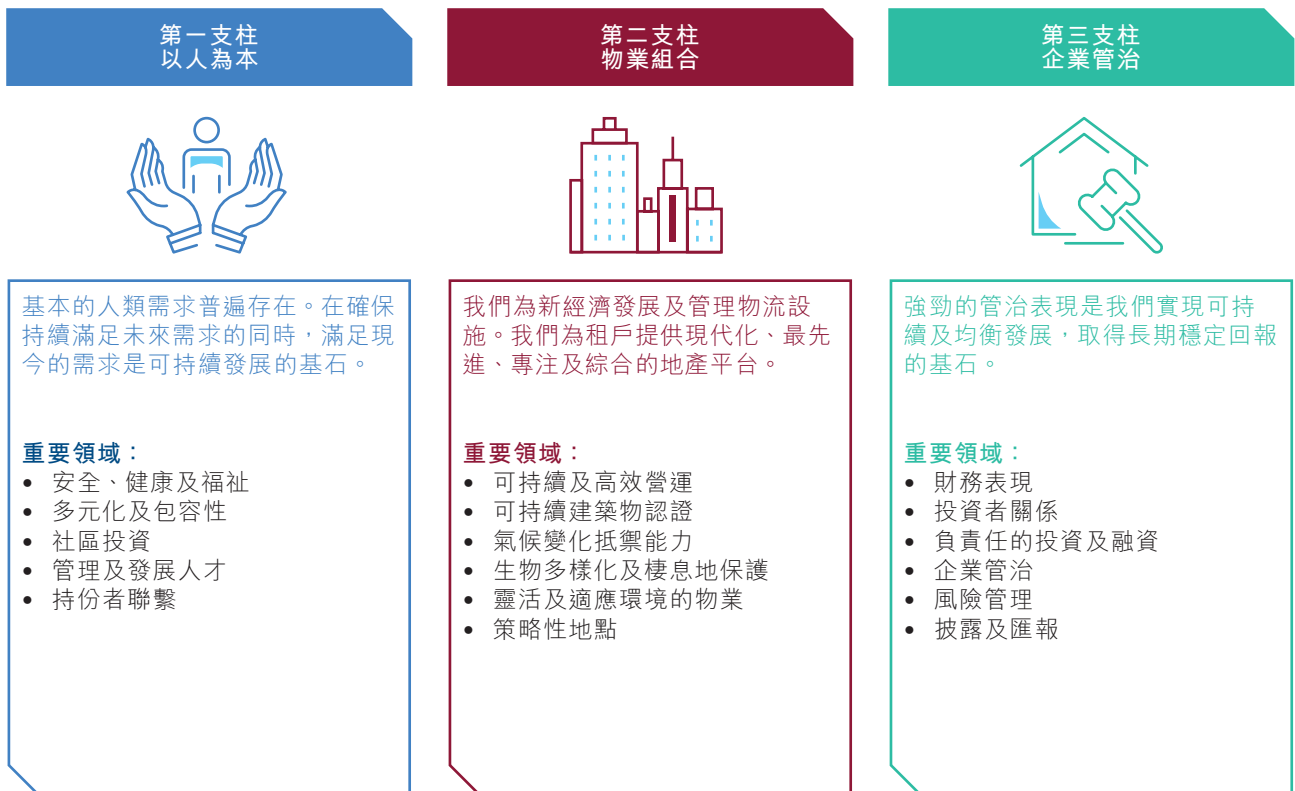
環境、社會及管治表現

在ESR，我們界定「可持續發展」，將環境、社會及管治表現考慮因素融入我們業務的方方面面。我們的目標旨在提升股東價值，同時對社會及環境產生正面影響，令全體持份者長期受益。

可持續發展概覽

於2020年，我們推出環境、社會及管治框架，將我們業務的重大環境、社會及管治議題分為三大支柱項下的17個重點領域。

ESR的環境、社會及管治框架



ESR擁護聯合國的2030年議程，其明確17項相互關連的可持續發展目標，有助為全球創造一個更好及更為可持續發展的未來。我們的全新環境、社會及管治框架與六項可持續發展目標相符，我們認為我們可為亞太區作出最大貢獻。



ESR的2020年環境、社會及管治報告將載有有關我們環境、社會及管治管理及方法及上市規則規定的披露的詳細資料，將於2021年5月刊載於聯交所及本公司網站。

下頁提供我們環境、社會及管治優先事宜的概要及過往年度部分表現摘要。

環境、社會及管治表現

ESR的尼崎配送中心突顯出ESR所推行環境、社會及管治框架的多項因素

該項為時28個月的項目乃與領先地方合夥人協力打造：

- Taisei Corporation (設計)
- Takato Tamagami Architectural Design, Ltd. (舒適空間設計師)
- Mio Watanabe Design Office, LLC. (景觀設計師)
- Taisei Joint Venture (建築)

一系列以人為本的特色彰顯出我們的設計理念，包括為建築地盤工人子女配置的BARNKLÜBB日間托兒中心及KLÜBB休閒設施：

- KLÜBB休閒室
 - KLÜBB商舖
 - KLÜBB公園
- 開盤時，部分ESR全球最大租戶已預租70%的設施。

大量可持續發展因素有助降低環境影響，如：

- 節能特徵
- 建築地盤太陽能發電
- 綠色空間
- 卡車及汽車的電動汽車充電設施



健康、安全及福利



持份者參與



可持續及高效營運

ESR的尼崎配送中心於2020年6月竣工，為亞太區最大的國內消費物流倉儲項目，總建築面積為388,570平方米。該地標性開發項目在MIPIM Asia Awards 2020的「最佳基礎設施、社區及城市建築」類別中榮獲金獎，該類別乃針對社會及經濟基礎設施設立，有助提升生活品質，其中包括機場、醫院及體育場等。



ESR尼崎配送中心(日本)

「我們ESR尼崎配送中心的設計理念是以人為本，提升客戶及客戶員工的福祉，同時為更廣泛的社區帶來正面改變。」

Stuart Gibson，聯席創辦人及聯席首席執行官



可持續建築物認證



氣候變化抵禦能力



靈活及適應環境的物業

以下領先行業機構已認證該發展項目的正面影響：

- CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)-A級
- ABINC (Association for Business Innovation in harmony with Nature and Community)

日本抗擊嚴重自然災害的歷史由來已久，全球部分最為有效保持業務韌性的方法乃源自日本。長達1,000米的綿延海堤為ESR的尼崎配送中心築起安全屏障。這個特色不僅可保障生活及物業，亦彰顯出ESR員工、專業藝術家及我們地方社區其他成員的創造力，彼等添上了濃墨重彩的一筆。

該六層配送中心為現代物流最高規格標準的縮影：

- 5.5米淨高
- 每平方米1.5噸的地台承重力
- 418個卡車泊位
- 貨梯及垂直升降機



第一支柱： 以人為本

我們框架的第一支柱重點關注社會影響，特別是該等與僱傭、當地社區投資及聯繫租戶相關的社會影響。

重要領域		目標	狀況
安全、健康及福祉	員工的安全、健康及福祉是ESR的首要任務。	零員工傷亡	於2020年達成
多元化及包容性	我們打造多元化且不存在歧視的工作場所。	於2025年女性參與率達40%	2020年同比改善
社區投資	回饋我們經營所在的社區是我們企業文化不可或缺的一部分。	推出ESR社區參與計劃	工作進行中
管理及發展人才	簡言之，我們矢志成為「首選的僱主」。	推出ESR僱員參與計劃	有關就職僱員參與及健康與福祉的調查已於2020年11月由一間獨立研究公司完成
持份者參與	我們將傾聽並回應持份者的反饋，為所有人創造一個更好、更可持續的未來。	推出ESR租戶參與計劃	工作進行中

2020年的數據



594
名僱員遍及六個市場



89%
就職僱員參與調查回饋率

93%
就職僱員健康及
福祉調查回饋率



+10.9
用戶淨推薦值
意味著大多數僱員對
ESR感到滿意

眾志成城，對抗新型冠狀病毒

2020年，全球新型冠狀病毒帶來意料之外的挑戰。感謝我們員工的不懈努力以及持份者的持續支持，ESR在維持持續運營的同時保障我們的人員及資產，彰顯出非凡的韌性。

年內，我們加強對所管理的設施的安全措施，包括定期清潔公共區域及員工培訓，特別是針對安全人員的培訓。我們與租戶緊密合作，確保就新型冠狀病毒的預控進行有效地溝通。考慮到年內業務中斷對若干租戶的不利影響，我們當地團隊已逐例評估並批准合法的租金減免請求。

於我們開發資產的建築工地上，我們與承包商合作進行體溫檢測及加強的衛生規定，包括根據當地適用的指引及規定洗手及強制佩戴口罩。

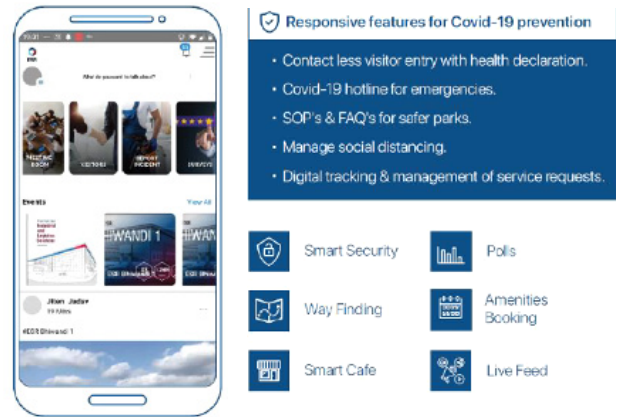


環境、社會及管治表現

提供技術應用以確保員工及租戶的安全

2020年，ESR印度推出一款流動應用程式，以對抗新型冠狀病毒的傳播。該應用程式由Smarten Spaces開發，可促進印度所有ESR設施的工人及訪客的非接觸式進出。除以數字方式提交強制健康申報及熱溫度檢查外，人工智能技術亦有助於發現異常情況及監控我們場所內的社交距離。

為提高效率及便捷性，我們的租戶可通過該應用程式進行服務查詢，從而避免面對面互動。該應用程式亦向用戶定期更新深度清潔設施的時間表、政府指南及其他有關預防新型冠狀病毒的可靠信息。



支持當地社區渡過艱難時期

幸運地是，儘管我們地方團隊深受新型冠狀病毒疫情對其社區人力成本的影響，但ESR業務受疫情的干擾有限。



在印度，位於我們欽奈物業附近的當地社區生活受到國家封鎖政策的嚴重干擾，ESR向其捐贈15,000 千克大米。在普遍擔心醫療用品短缺的情況下，我們亦向孟買M W Desai醫院捐贈一台多功能急救呼吸機。



在日本，我們很榮幸於新型冠狀病毒疫苗的物流鏈中發揮支持作用。我們的一位租戶已獲當地機構的許可，可於大阪／關西地區的ESR設施中存儲及配送疫苗。為此已安裝32台大型冰箱，並於2021年3月初交付首批35,000隻疫苗。



第二支柱： 物業組合

該支柱重點關注ESR控制範圍內的环境影響或資產設計、建造、維護及日常運營所產生的重大影響。

重要領域		目標	狀況
可持續及高效營運	始終以少做多，努力實現持續改進。	與2019年相比，到2025年太陽能發電量增加50%	於2020年達成；與2019年相比增加51%
可持續建築物認證	取得全球公認的正面社會及環境影響認可，推進我們的可持續性發展承諾。	與2019年相比，到2025年能源消耗降低20%	請參閱我們單獨的環境、社會及管治報告
氣候變化抵禦能力	管理氣候變化帶來的商業風險及機遇。	到2025年，我們50%的產品組合將獲得可持續建築認證	283項資產中有54項(19%)獲得可持續建築認證；與2019年相比增加15%
靈活及適應環境的物業	優化我們的設施，以提高可用性、可訪問性、舒適性及美觀性。	貫徹氣候相關財務披露工作小組的建議	氣候相關財務披露工作小組報告可於我們單獨的環境、社會及管治報告中獲取
策略性地點	優化21世紀經濟的貿易及配送物流。	設計、建造及維護旨在限制材料性能的退化	擬定量化目標 工程在建中
		在關鍵地區擁有更多資產	

2020年物業組合的關鍵績效指標



範圍內283
項資產

*包括管理 / 間接管理資產及在建資產



144百萬焦耳
太陽能發電



34百萬瓦
屋頂太陽能裝機容量

可持續設計 - 建造

我們的資產根據公認標準(如Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)及Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE))獲得認證。我們相信該方法優點頗多，與我們的環境、社會及管治戰略密切相關，包括資產估值提升、運營成本降低以及樓宇佔用者獲得健康福利。

我們在中國的九項資產獲得LEED認證，佔我們於該市場資產組合的9%，對此我們深感自豪。



上海市松江區全日美重建項目為一項新竣工資產，已於2020年獲得LEED認證。



中國東莞洪梅物流園二期設有電動汽車充電設施。其為2020年在中國竣工的三項資產之一，我們正就該資產等待LEED認證的結果。

環境、社會及管治表現



第三支柱： 企業管治

該支柱重點關注我們業務運營產生的管治影響。

重要領域		目標	狀況
負責任的投資	在投資決策及我們資產的積極擁有權中融入環境、社會及管治因素，為持份者的長期最佳利益行事	工作進行中	工作進行中
企業管治	依憑核心價值奠定的堅實基礎，狀大我們的業務	秉承深厚的企業管治文化	100%員工認可ESR集團操守守則
披露及匯報	根據國際最佳慣例對我們的環境、社會及管治表現進行基準評估	GRESB的三星級平均評分 — 全球房地產環境、社會及管治基準	有關GRESB表現的更新可於我們單獨的環境、社會及管治報告中獲取
風險管理	協調及加強我們的管理方法，確保於所有市場上均合規	100%的僱員接受年度培訓	全面實施加強的第三方盡職調查工作流程

2020年出台的企業政策

2020年，董事會正式批准三項公司政策。

ESR集團環境、社會及管治政策

- 在我們的業務中融入環境、社會及管治
- 確定我們的物流設施及ESR可持續承諾的關鍵可持續業務特徵
- ESR環境、社會及管治委員會監督我們實現環境、社會及管治願景及戰略的進展

ESR利益衝突政策

- 倘競爭影響可能對決策及結果產生不利影響，則產生衝突
- 僱員須真誠行事，善用判斷
- 潛在衝突將會加劇，但將得到妥善管理

ESR集團供應商的操守守則

- 界定我們期望供應商在與ESR及/或ESR的代表開展業務時需遵守的標準
- 包括對商業道德守則、環境與可持續性、健康及安全、信息安全與數據私隱及勞工的要求

全面自動化的合規解決方案

在ESR，我們致力於以負責任的態度經營我們的業務，這意味著所有僱員及與我們開展業務的各名第三方均須遵守高標準的操守守則。作為這項承諾的一部分，我們已將本集團合規計劃的幾個重要組成部分自動化：



集團操守守則

我們部署一項名為ComplySci的網絡合規監督解決方案，可根據操守守則及相關企業政策跟蹤員工的證明及培訓活動。



舉報政策

我們將於2021年初推出由IntegraCall@運營的新舉報平台，該平台結合「設計安全」技術來保護舉報者。報告可以多種語言提交。



第三方風險管理

2020年，我們購買並實施由Refinitiv公司The Red Flag Group許可的新專利軟件及第三方盡職調查服務平台ComplianceDesktop@。

更為關注第三方風險管理

年內，本集團合規職能部門與所有地方辦事處的同事緊密協作，確保ComplianceDesktop@的順利實施，這是我們加強第三方盡職調查工作流程的一部分。新的自動化流程完全透明化，改善了全集團的合規及風險管理。

第1階段：修復（已於2019年完成）

- 3,716個第三方被檢視
- 214次「命中」
- 67名第三方由ESR地方辦事處進行進一步調查
- 解決率100%

第2階段：自動化（2020年9月-11月）

- 實施自動化的第三方盡職調查工作流程
- 培訓負責人、業務部門經理以及法律及合規團隊
- 於八個市場成功推出 ESR ComplianceDesktop@

財務資料目錄

90	董事會報告
112	獨立核數師報告
117	綜合損益及其他全面收入表
118	綜合財務狀況表
120	綜合權益變動表
122	綜合現金流量表
125	綜合財務報表附註
223	集團財務概要

董事會報告

董事會欣然提呈本報告連同本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。

主要業務

按投資組合資產的建築面積及價值計算，本集團是亞太區最大的物流地產平台。截至2020年12月31日止年度，本集團主要從事(i)開發、建設及銷售已竣工物業；(ii)透過其管理的基金及投資公司代表其資本合夥人管理相關資產；及(iii)投資已竣工物業、共同投資基金及投資公司以及其管理的公募不動產投資信託基金及其他投資。其主要附屬公司、聯營公司及合資經營企業的業務載列於綜合財務報表附註1及附註15。

股本

本公司於報告年度內的股本及已發行股份的變動詳情於綜合財務報表附註40披露。

業務回顧

對本集團業務的中肯審視、有關本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論，以及對本集團業務相當可能的未來發展的展示，載於本年報第44至57頁的「營運回顧」及「財務回顧」及第16至23頁的「主席致辭」及「首席執行官致辭」各章節，使用主要財務績效指標的分析載於本年報第12至15頁的「2020財政年度財務摘要」及「2020財政年度營運摘要」章節。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度的財務業績載於本年報第117至222頁的本集團綜合財務報表。

銀行貸款及其他借款

本集團於2020年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載列於綜合財務報表附註25。

股息

董事會不建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：零)。

董事會報告

股息政策

本公司目前擬保留其大部分(如非全部)可用資金以經營及擴展其業務。本公司的長期目標是為股東帶來可持續及與本公司的長期增長保持一致的回報。在有待維持適當的資本架構以確保擁有足夠資本資源可供業務增長及投資機會使用後，董事會將繼續評估日後派付股息的優點及時間。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的經審核綜合業績以及資產及負債概要載於本年報第223至224頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

上市所得款項淨額的用途

本公司股份於2019年11月1日在聯交所上市，而本公司於聯交所自全球發售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)。自上市日期起至2019年12月31日，我們已動用約404百萬美元償還韓亞票據及贖回先前未轉換C類優先股，並於2020年上半年，進一步動用約166百萬美元發展我們自身資產負債表內的物流物業及共同投資我們管理的基金及投資公司。截至2020年12月31日，我們已根據日期為2019年10月22日的本公司招股章程的「未來計劃及所得款項用途」一節所載列目的而悉數動用全球發售所得款項淨額。

環境政策及表現

本集團致力於為社會的未來及本公司的發展提供更好及可持續的環境。我們的環境政策及表現詳情於本年報第83至88頁「環境、社會及管治表現」披露。

遵守相關法律及法規

本集團已按適用於其營運之法律及監管規定(如本集團營運所在司法權轄區的公司、外匯投資及證券法律)，推行監管合規的慣例及政策。截至2020年12月31日止年度，本集團已遵守對其有重大影響之相關法律法規。

董事會報告

與持份者的主要關係

本集團關心其僱員、客戶及供應商的利益，同時以可持續方式實施其業務增長策略。

於2020年12月31日，本集團於中國、日本、韓國、新加坡、香港、澳大利亞及印度共七個地區擁有594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。

本集團的客戶包括需要物流及分銷設施的租戶、基金及投資公司。本集團與其供應商保持緊密合作，為其客戶提供優質的設施及服務。本集團的市場領導地位讓我們能夠為租戶提供無間斷的區域解決方案，以單一接口與我們的資本合夥人聯繫，接通區內的投資機遇。

本集團的供應商主要包括建築承建商、物業管理公司、室內設計師及商業房地產經紀。本集團與其供應商保持緊密合作，為其客戶提供優質的設施及服務。

於制定及實施其環境、社會及管治策略時，本集團透過各種溝通渠道及活動與持份者溝通。進一步詳情載於本年報第83至88頁的「環境、社會及管治表現」。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止財政年度，本集團的最大客戶及五大客戶分別佔本集團銷售貨品或提供服務的總收入的約9%及33%。

截至2020年12月31日止財政年度，五大供應商佔本集團總採購額少於30%。

概無董事、其聯繫人或任何股東（據董事所知，擁有本公司已發行股份數目超逾5%）於本集團五大客戶或供應商擁有任何權益。

可供分派儲備

本公司截至2020年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註43。

於2020年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為1,692,227,000美元（2019年：1,730,693,000美元）。

董事會報告

董事

截至2020年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事

委任日期

沈晉初先生(聯席首席執行官)	2011年6月30日
Stuart GIBSON先生(聯席首席執行官)	2016年1月20日

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生(董事會主席)	2011年6月14日
Charles Alexander PORTES先生(於2021年1月1日調任)	2016年1月20日
胡偉先生	2021年2月2日
Joseph Raymond GAGNON先生(於2020年8月23日辭任)	2011年6月30日
王振輝先生(於2021年1月15日辭任)	2018年5月10日
Ho Jeong LEE先生(於2020年12月31日辭任)	2017年8月3日

獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William SWIRE) ·KCMG	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
Simon James MCDONALD先生	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
劉京生女士	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
Robin Tom HOLDSWORTH先生	2019年10月14日(於2019年10月22日生效)

於報告年度及直至本報告日期，Joseph Raymond Gagnon先生、Ho Jeong Lee先生及王振輝先生分別自2020年8月23日、2020年12月31日及2021年1月15日起辭任非執行董事。胡偉先生自2021年2月2日起獲委任為非執行董事。Charles Alexander Portes先生由本集團總裁及執行董事調任為本公司非執行董事，自2021年1月1日起生效。年內，本公司董事並無其他變動。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第24至29頁「董事會」及「集團高級管理層」章節。

根據本公司組織章程細則第108(a)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任一次。退任董事合資格重選連任。本公司可於有董事退任之股東大會上填補空缺。

本公司組織章程細則第108(b)條亦規定，輪值退任的董事應包括(就獲得所需人數而言屬必須)任何有意退任而無意膺選連任的董事。股東週年大會前三年內並未輪值告退的任何董事須於有關股東週年大會上輪值告退。據此退任之任何其他董事應為上一次重選或委任董事以來在任時間最長者，而就於同日成為或獲重選為董事之人士須以抽籤形式決定退任者(除非彼等之間另有協定)。

董事會報告

因此，在將於2021年6月2日舉行的應屆股東週年大會上，胡偉先生、David Alasdair William Matheson先生、Simon James McDonald先生、劉京生女士及Robin Tom Holdsworth先生同意並將退任，並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事的服務合約及委任函

概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約或委任函。

董事於重大交易、安排及合約中的權益

截至2020年12月31日止財政年度，概無訂立董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約，亦無於該財政年度內任何時間存續的重大交易、安排或合約。

競爭業務

非執行董事Jeffery David Perlman先生為Warburg Pincus Private Equity X, L.P.(直至2020年11月27日為本公司的主要股東)及其聯屬公司的僱員，而該等公司於亞太區的房地產行業擁有其他投資，其中部分可能與本公司有業務重疊及潛在競爭。就彼之僱用而言，彼可能於該等業務中擔任董事職務。

Jeffrey David Perlman先生均為ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd.([**ARA**])的非執行董事。ARA為房地產基金管理及房地產投資信託管理人。ARA或其聯屬公司為置富產業信託(於新交所上市(股份代號:F25U)及香港聯交所上市(股份代號:0778))、新達信託及凱詩物流信託(於新交所上市(股份代號:T82U))以及匯賢產業信託及泓富產業信託(於香港上市(股份代號:0808))的房地產投資信託管理人。ARA主要專注於辦公室及零售物業。

於本年度，Gagnon先生曾於2020年8月23日辭任前擔任非執行董事，且曾為Warburg Pincus Private Equity X, L.P.的僱員及ARA的董事(如上所述)，並於潛在競爭業務中擔任董事職位。彼亦為New Ease Cayman Investment Group([**NewEase**])、D & J Industrial Real Estate Group Limited([**東久**])及凱龍集團股份有限公司([**凱龍**])的非執行董事。New Ease從事機場工業園區(包括物流)的開發及營運，並提供綜合基建解決方案。New Ease僅於中國營運並集中於機場地區。東久主要業務是擁有、開發及營運商業園區及工業(主要為車間)房地產項目。東久僅於中國營運。凱龍為房地產基金管理人，主要專注於辦公室房地產項目。凱龍於中國、香港及英國營運。

概無董事於本公司任何主要競爭中擁有權益。

董事會認為，本公司有能力獨立於先前段落所述業務及按公平原則經營其業務，而有關董事於履行其作為本公司董事的職責時已經並將繼續以本集團的最佳利益行事。

董事會報告

管理合約

截至2020年12月31日止年度，本公司並無訂立任何合約而致使由一人承擔本公司任何業務的全部或任何重大部分的管理及行政工作。

薪酬政策

董事及高級管理層的酬金以薪酬、薪金、以權益結算的購股權、津貼、退休金計劃供款、僱員福利、酌情花紅、袍金及退休福利的形式支付。僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金部分。一般而言，本公司根據各僱員的資歷、經驗、職位及年資釐定僱員薪金。本集團已制定年度檢討制度，以評估僱員的表現，作為釐定加薪、花紅及晉升的基準。本集團須參與相關地方政府組織的社會保險供款計劃。本公司相信，其僱員收取的薪金及福利與其經營業務所在國家的市場標準相比具有競爭力。

本公司亦設有長期獎勵計劃，詳情載於本報告「KM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」各段。

本公司已成立薪酬委員會，以檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇提出建議。一般而言，本公司根據各董事的資歷、經驗、所付出時間及職責、可資比較公司支付的薪金以及本公司的表現釐定應付董事的酬金。

有關董事資料之變動

自本公司2020年中報的日期以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更載列如下：

Ho Jeong Lee先生辭任本公司非執行董事及審核委員會成員，自2020年12月31日起生效。

王振輝先生辭任本公司非執行董事，自2021年1月15日起生效。

胡偉先生於2021年2月2日起獲委任為本公司非執行董事。

董事會報告

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12月31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)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或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	所持普通股份數目 (附註1)	股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益(附註2)	319,658,645 [L] (附註3)	10.45%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益(附註4)	452,422,219 [L] (附註5)	14.79%
	配偶權益	73,000 [L]	0.00%
		452,495,219 [L]	14.79%
Charles Alexander Portes 先生	於受控法團的權益(附註4)	452,422,219 [L] (附註5)	14.79%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. 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(沈晉初先生為其唯一股東)。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所持有股份的權益。
3. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份的權益。
4. Redwood Investment Company, Ltd.由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor [Cayman] Ltd分別擁有42.0%及58.0%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor [Cayman] Limited全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor [Cayman] Limited 50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor [Cayman] Limited及Kurmasana Holdings, LLC將視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。Redwood Consulting [Cayman] Limited由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視為於Redwood Consulting [Cayman] Limited持有的股份中擁有權益。
5. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的16,899,687股股份的權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31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)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益或淡倉」一段所披露的資料外，於截至2020年12月31日止年度任何時間及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或本公司控股公司的附屬公司概無參與訂立任何安排，而其目的或目的之一為使董事可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。本公司董事(包括彼等之配偶或十八歲以下之子女)概無於本公司或任何其他法團之股本或債券中擁有任何權益或獲授任何可認購該等股本或債券之權利，亦無行使任何該等權利。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉

於2020年12月31日，以下人士（並非董事或本公司行政總裁）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 於2020年12月31日	
		(附註1)	股權概約百分比
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943 (L)	14.91%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益(附註2)	452,495,219 (L)	14.79%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益(附註2)	452,422,219 (L)	14.79%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益(附註2)	420,521,337 (L)	13.74%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益(附註2)	420,521,337 (L)	13.74%
Redwood Investment Co., Limited	實益擁有人(附註2)	420,521,337 (L)	13.74%
沈晉初先生	於受控法團的權益(附註3)	319,658,645 (L)	10.45%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人(附註3)	319,658,645 (L)	10.45%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人(附註3)	319,658,645 (L)	10.45%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人(附註3)	319,658,645 (L)	10.45%
劉強東先生	信託受益人(全權權益除外)(附註4)	231,821,461 (L)	6.99%
Max Smart Limited	於受控法團的權益(附註4)	231,821,461 (L)	6.99%
JD.com, Inc.	於受控法團的權益(附註4)	231,821,461 (L)	6.99%
Jingdong Technology Group Corporation	於受控法團的權益(附註4)	231,821,461 (L)	6.99%
JD Logistics Holding Limited	於受控法團的權益(附註4)	231,821,461 (L)	6.99%
京東物流集團公司	實益擁有人(附註4)	231,821,461 (L)	6.99%
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	存管處(附註5)	211,057,897 (L)	6.90%
APG Asset Management N.V.	投資管理人(附註5)	211,057,897 (L)	6.90%
APG Groep N.V.	投資管理人(附註5)	211,057,897 (L)	6.90%
Stichting Pensioenfonds ABP	投資管理人(附註5)	211,057,897 (L)	6.90%
SK Holdings Co., Ltd.	實益擁有人	196,539,292 (L)	6.42%
GIC Private Limited	投資管理人	154,939,045 (L)	5.06%
The Capital Group Companies, Inc.	於受控法團的權益(附註6)	154,647,153 (L)	5.05%

董事會報告

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. Redwood Investor由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Ltd分別擁有42.0%及58.0%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor (Cayman) Limited 50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC視作擁有Redwood Investor所持有股份的權益。此外，於2020年12月31日，31,900,882股股份（佔本公司當時已發行股份總數的1.04%(L)）及包括根據一級僱員持股計劃下購股權涉及的16,899,687股股份由Redwood Consulting (Cayman) Limited（「紅木諮詢」）持有作為實益擁有人。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有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。
3. Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。The Shen Trust的委託人為Rosy Fortune Limited（沈晉初先生為其唯一股東），受託人則為Tricor Equity Trustee Limited。根據《證券及期貨條例》，Rosy Fortune Limited作為The Shen Trust的委託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益；根據《證券及期貨條例》，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所持有股份的權益；根據《證券及期貨條例》，Tricor Equity Trustee Limited作為The Shen Trust的受託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。於2020年12月31日，本公司當時已發行股份總數的319,658,645股股份及包括根據一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份由Laurels Capital Investments Limited作為實益擁有人持有。
4. 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.全部流通的普通股15.2%及全部現行投票權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。
5. 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 Pensioenfonds ABP（APG Strategic Real Estate Pool的投資者）持有92.16%權益。因此，Stichting Pensioenfonds ABP、APG-AM及APG Groep N.V.視作擁有APG-Stichting所持有股份的權益。
6. Capital International Limited、Capital International Sarl及Capital International, Inc.均為Capital Group International, Inc.的全資附屬公司，分別為897,000股股份、3,833,200股股份及45,475,200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，而Capital Research and Management Company則為The Capital Group Companies, Inc.的全資附屬公司。此外，Capital Research and Management Company為104,441,753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 Limited、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所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31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。

股票掛鈎協議

除本報告「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」各段所披露的資料外，截至2020年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，且於2020年12月31日，概無本公司所訂立任何股權掛鈎協議存續。

董事會報告

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)激勵及鼓勵受助人繼續表現良好；(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。

(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12月31日止年度，本公司根據KM ESOP僱員持股計劃已發行23,766,674股普通股。

(iv) 最高股份數目

於2020年12月31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25,790,552股股份（於2020年12月31日的本公司已發行股本約0.84%）。

(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」）

董事會報告

- (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願清盤的決議案（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，通過本公司自願清盤的有效決議案（惟就重組或合併而清盤則除外）；
 - (h) 在上文「清盤時之權利」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。

董事會報告

(viii) 股份的認購價、購股權的代價及必須或可能作出付款或催繳或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(即參與者代替支付行使價以行使購股權，參與者將收取相等於行使購股權所涉股份價值減去就該等股份應付的行使價的現金付款)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。

董事會報告

(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12 月31日持有
			於2020年1月 1日持有	年內已行使	年內已註銷	
0.2520	2014年2月	全部已歸屬	4,189,286	(4,189,286)	-	-
0.4722	2017年12月	3至4年不等及 全部已歸屬	11,043,171	(10,943,151)	-	100,020
0.9445	2017年12月	4年	20,428,178	(11,972,292)	-	8,455,886
0.9445	2018年1月	4年	13,513,611	(2,778,500)	-	10,735,111
1.1453	2018年8月	4年	873,103	-	-	873,103
0.4722	2019年2月	3年	794,134	(644,134)	-	150,000
0.9445	2019年2月	3年	103,080	-	-	103,080
1.3655	2019年2月	4年	1,098,494	(150,000)	-	948,494
1.5172	2019年2月	4年	3,660,909	(551,971)	(90,626)	3,018,312
0.9445	2019年5月	3至4年不等及 全部已歸屬	1,111,700	(331,300)	-	780,400
1.5172	2019年5月	4年	659,101	(32,955)	-	626,146
			57,474,767	(31,593,589)	(90,626)	25,790,552

日後將再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃授出。

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12月31日止年度內僅淨發行合共23,766,674股普通股，以滿足37,298,182份獲行使的購股權，其中包括上文所載於截至2020年12月31日止年度行使的31,593,589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1.2百萬美元（已扣除稅項）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。

董事會報告

- (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12月31日止年度，根據一級僱員持股計劃並無發行普通股。
- (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行使購股權時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。

董事會報告

(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)以貿易銷售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。

(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.合併完成日期)十週年。根據2016年1月的合併協議；
- (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) 通過本公司自願清盤(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。

董事會報告

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)；
- (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) 達成債務重整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願清盤的決議案，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。

董事會報告

(xvii) 根據一級僱員持股計劃授出的尚未行使購股權於2020年12月31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	年內已獲取 (附註d)	年內已行使/ 註銷	於2020年 12月31日 持有
執行董事				
沈晉初先生(附註a, c)	3,899,928	3,899,928	—	7,799,856
Charles Alexander Portes先生與 Stuart Gibson先生(附註b, c)	16,899,687	—	—	16,899,687
	20,799,615	3,899,928	—	24,699,543
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所持有股份的權益。
- (b) 購股權乃授予Redwood Consulting (Cayman) Limited。Redwood Consulting (Cayman) Limited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Redwood Consulting (Cayman) Limited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。
- (d) 茲提述日期為2020年11月24日及2020年12月30日之公告，Laurels Capital Investments Limited就向WP OCIM One LLC收購30,000,000股本公司股份及有關本公司股份的3,899,928份購股權訂立日期為2020年12月23日的買賣協議。

日後將再無購股權根據一級僱員持股計劃發行。截至2020年12月31日止年度，概無購股權失效或獲行使或註銷。

董事會報告

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之購股權，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該有關人士無權獲提供或授予購股權。
- (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。

董事會報告

(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出條款持有購股權，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。

(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7個月。

董事會報告

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

授出日期	行使價	歸屬期間	於2020年 1月1日	年內授出	年內已行使	年內已註銷/ 失效	於2020年12 月31日
2020年12月28日	27.30港元	所授出購股權的三分之一將分別於2021年12月28日、2022年12月28日及2023年12月28日歸屬	—	6,650,000	—	—	6,650,000
			—	6,650,000	—	—	6,650,000

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

購回、出售或贖回上市證券

購回

於截至2020年12月31日止年度內，本公司於3月已根據股東授出的購回授權按每股介乎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。

贖回永久資本證券

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資本證券。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，且永久資本證券已於其後交回註銷。

除上文披露者外，於截至2020年12月31日止年度內，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。

董事會報告

已發行債權證

本集團過往透過各種工具(包括固定利率票據)為其擴張提供資金。於2020年2月,本集團根據20億美元多幣種債券發行計劃發行於2025年到期的225百萬新加坡元(約167百萬美元)5.10%固定利率票據。

已發行可換股債券

於2020年9月,本公司完成向專業及機構投資者發行於2025年到期的350百萬美元1.50%可換股債券(「債券」)。債券可按轉換價每股32.13港元(可予調整)轉換為本公司股份,假設債券獲悉數轉換,債券將轉換成84,427,015股股份,相當於本公司當時已發行股本約2.77%及經發行有關轉換股份擴大後本公司當時已發行股本約2.69%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。債券於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

扣除債券發行的相關費用、佣金及開支後,債券發行估計所得款項淨額約為345.0百萬美元,本公司正將該等款項用作對現有借貸再融資、為潛在收購及投資機會以及應用資金需求撥付資金以及作本集團一般公司用途。基於所得款項淨額,並假設債券獲悉數轉換,每股股份之淨價格約為31.67港元。

董事相信債券發行將會使融資來源多元化並拓寬投資人基礎。這是本公司的首次可換股債券發行並且符合其資本管理策略。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島公司法並無有關優先購買權的條文,規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

關連交易(包括持續關連交易)

截至2020年12月31日止年度,本公司並無與本集團關連人士進行須遵守上市規則項下的申報、公告或獨立股東批准規定的任何交易。

關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可對另一方的財務及營運決策發揮重大影響力,則雙方視為有關聯。倘雙方受共同控制,亦視為有關聯。本公司主要管理層成員及彼等的近親亦被視為關聯方。有關關聯方交易的討論,請見本年報綜合財務報表附註39。董事認為,關聯方交易乃按公平基準進行,且不會扭曲我們截至2020年12月31日止年度的業績或令有關業績無法反映我們的未來表現。於本附註所述的所有關聯方交易並不構成上市規則項下的關連交易或持續關連交易/關聯方交易豁免遵守上市規則第14A.76(1)(a)及(b)條項下申報、公告或獨立股東批准規定。

慈善捐款

本集團於截至2020年12月31日止年度作出的慈善及其他捐款為144,000美元(2019年:424,000美元)。

報告期後重要事項

除於綜合財務報表附註47所披露的資料外,截至2020年12月31日止年度後及直至本報告日期,概無重大事項。

董事會報告

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則第191條，本公司當時的董事及其他高級職員及當時就本公司任何事務行事的受託人(如有)以及彼等各自的遺囑執行人或遺產管理人，均可從本公司的資產獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。除因其本身欺詐或不誠實而產生或蒙受者(如有)外，任何該等人士均毋須就其他人士的行為、待遇、疏忽或過失而負責，亦毋須為符合規定以致參與任何待遇或為本公司向其寄存或存入任何款項或財產作保管用途的任何銀行或其他人士或為本公司賴以投放或投資任何款項的抵押不充分或不足或為該等人士執行各自的職務或信託時發生的任何其他損失、不幸事故或損害而負責，惟因其本身欺詐、不誠實或罔顧後果而發生者除外。為賠償本公司及／或為此目的所指明的董事(及／或其他高級職員)因有關董事(及／或其他高級職員)或當中任何人士違反本公司的職責所蒙受或遭受的任何損失、損害、負債及索償，本公司可為本公司或董事(及／或其他高級職員)或當中任何人士的利益，提出支付保險費或其他款項作維持保險、債券或其他文據之用。

截至2020年12月31日止年度，本公司已為保障董事而安排適當的董事責任保險。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所深知，於本年報刊發日期前的最後實際可行日期，本公司已發行股本總額中至少25%(上市規則規定的最低公眾持股量百分比)由公眾持有。

審核委員會

本公司截至2020年12月31日止年度之綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。有關審核委員會之工作及其組成之資料載於第75頁之企業管治報告。

核數師

安永會計師事務所(自上屆股東週年大會起獲重新委任為本公司核數師)於截至2020年12月31日止年度擔任本公司核數師。

截至2020年12月31日止年度合併財務報表已由安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所於應屆股東週年大會退任並合資格膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈一項決議案以重新委任安永會計師事務所為本公司核數師。

除另有說明者外，上文所提及本年報內其他章節、報告或附註均構成本董事會報告的一部分。

代表董事會

主席

Jeffrey David Perlman 先生

香港，2021年3月25日

獨立核數師報告



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列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下統稱「我們」)已審計載列於第117至222頁ESR Cayman Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,該等綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度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,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」),我們獨立於貴公司,並已根據守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核證據充分且恰當,可為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本年綜合財務報表的審計最為重要的事項。我們在審計綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項,而不會就此等事項單獨發表意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對之描述也以此為背景。

我們已經履行本報告「核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任」部分闡述的責任,包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地,我們的審核工作包括執行旨在回應對綜合財務報表重大錯報風險評估的程序。我們執行審計程序的結果,包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序,為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產的減值考慮	
<p>商譽340,243,000美元及具有無限可使用年期的信託管理權無形資產75,246,000美元，須至少每年進行減值檢討。本財政年度概無確認減值。</p> <p>我們將商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產的減值評估識別為關鍵審計事項，原因為減值測試及評估主要基於管理層對各現金產生單位未來業績的預期及估計。減值測試所用假設乃基於管理層對包括現金流量預測、貼現率及最終增長率在內的變量的估計。</p> <p>有關 貴集團商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之進一步披露載於綜合財務報表附註19及20。</p>	<p>我們瞭解 貴集團對商譽及具有無限可使用年期的信託管理權無形資產進行年度減值測試的過程。</p> <p>我們瞭解並評估 貴集團於使用價值模型中的假設及方法。</p> <p>我們邀請內部估值專家評估管理層及其獨立專業估值師所使用的估值技術及關鍵假設，如貼現率及最終增長率。</p> <p>我們評估現金流量預測及相關假設(如預算總手續費收入及未來管理費率)的合理性。</p> <p>我們亦評估 貴集團有關商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產減值的披露。</p>
直接或透過合資經營企業持有及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資物業估值	
<p>貴集團於物業資產的投資包括直接或透過合資經營企業持有的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，須於年末進行公允價值重估。於2020年12月31日的公允價值由獨立專業估值師評估。</p> <p>我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為該等投資物業公允價值總額對綜合財務報表而言屬重大，且釐定公允價值涉及重大判斷及估計。關鍵假設包括(其中包括)倉庫物業的已採納租期收益率、復歸收益率及市場單位租金。</p> <p>有關 貴集團投資物業之進一步披露載於綜合財務報表附註15、16、18及46。</p>	<p>我們瞭解 貴集團有關投資物業估值的過程。</p> <p>我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性。</p> <p>我們的內部估值專家參與評估估值技術及評估管理層及獨立專業估值師所使用的關鍵假設的合理性，例如所採納的年收益率、復歸收益率及市場單位租金，方法為將費率與特定物業數據、同類物業及過往年度的輸入數據進行比較。</p> <p>我們亦評估有關專業估值師所應用估值技術及主要輸入數據的披露。</p>

獨立核數師報告

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大出入或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在此方面，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定，編製根據真實及中肯地反映情況的綜合財務報表，及董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行職責，監督貴集團的財務匯報過程。

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，總能發現存在重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期他們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及合謀、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而造成的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之合適性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們總結認為存在重大不確定性，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期為止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任(續)

我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、期間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除威脅採取的行動或已採納的防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本年綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中告知某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中告知該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為殷國煒。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年3月25日

綜合損益及其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
收益	4, 5	388,331	357,369
銷售成本		(103,402)	(81,170)
毛利		284,929	276,199
其他收入及收益淨額	5	369,783	369,565
行政開支		(201,680)	(198,417)
融資成本	7	(147,414)	(180,368)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		105,086	93,355
稅前利潤	6	410,704	360,334
所得稅開支	10	(95,997)	(81,934)
年度利潤		314,707	278,400
以下各方應佔：			
本公司擁有人		286,466	245,177
非控股權益		28,241	33,223
		314,707	278,400
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
年度利潤	12	0.09美元	0.09美元
攤薄			
年度利潤	12	0.09美元	0.09美元
年度利潤		314,707	278,400
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)：			
換算海外業務之匯兌差額		175,451	(31,566)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面收入／(虧損)		68,806	(16,003)
其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)淨額		244,257	(47,569)
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		84,129	63,371
其後期間不會重新分類至損益之其他全面收入淨額		84,129	63,371
年度其他全面收入(已扣除稅項)		328,386	15,802
年度全面收入總額		643,093	294,202
以下各方應佔：			
本公司擁有人		602,960	257,406
非控股權益		40,133	36,796
		643,093	294,202

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	31,916	31,481
使用權資產	14	12,475	11,831
於合資經營企業及聯營公司的投資	15	1,082,290	697,996
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	678,864	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	17	878,300	542,925
投資物業	18	2,663,717	2,785,926
商譽	19	340,243	340,243
其他無形資產	20	86,663	92,958
其他非流動資產	21	62,555	39,811
遞延稅項資產	28	24,261	23,554
非流動資產總值		5,861,284	5,156,142
流動資產			
貿易應收款項	22	94,673	88,897
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	209,322	129,022
現金及銀行結餘	24	1,515,430	884,206
		1,819,425	1,102,125
分類為持作出售之資產		6,732	93,931
流動資產總值		1,826,157	1,196,056
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	733,660	232,209
租賃負債	26	6,568	5,670
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	27	226,314	211,409
應付所得稅		19,120	18,431
		985,662	467,719
與分類為持作出售資產直接相關之負債		—	21,257
流動負債總額		985,662	488,976
流動資產淨值		840,495	707,080
資產總值減流動負債		6,701,779	5,863,222

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
非流動負債			
遞延稅項負債	28	280,973	211,286
銀行貸款及其他借款	25	2,561,618	2,338,708
租賃負債	26	6,825	17,486
其他非流動負債		47,158	44,630
非流動負債總額		2,896,574	2,612,110
資產淨值		3,805,205	3,251,112
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	40	3,060	3,037
永久資本證券	42	—	97,379
可換股債券之權益部分	31	48,501	—
其他儲備	43	3,544,648	2,925,838
		3,596,209	3,026,254
非控股權益	32	208,996	224,858
權益總額		3,805,205	3,251,112

Jeffrey David Perlman先生
董事

沈晉初先生
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										權益總額 千美元			
	已發行資本 (附註40) 千美元	股份溢價* (附註40) 千美元	法定儲備* (附註43) 千美元	合併儲備* (附註43) 千美元	購股權儲備* (附註41) 千美元	波動儲備* (附註43) 千美元	匯兌 保留利潤* (附註43) 千美元	投資儲備 (非回收)* (附註43) 千美元	可換取債券 之權益部分 (附註31) 千美元	永久 資本證券 (附註42) 千美元		其他儲備* (附註43) 千美元	總計 千美元	非控股權益 千美元
於2020年1月1日	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
年度利潤	—	—	—	—	—	—	286,466	—	—	—	—	286,466	28,241	314,707
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	—	—	—	—	—	—	—	83,917	—	—	—	83,917	212	84,129
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	163,771	—	—	—	—	—	163,771	11,680	175,451
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	68,806	—	—	—	—	—	68,806	—	68,806
年度全面收入總額	—	—	—	—	—	232,577	286,466	83,917	—	—	—	602,960	40,133	643,093
轉發自保留利潤	—	—	982	—	—	—	(982)	—	—	—	—	—	—	—
永久資本證券持有人應佔利潤(附註42)	—	—	—	—	—	—	(4,125)	—	—	4,125	—	—	—	—
已付永久資本證券持有人的分派(附註42)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,125)	—	(4,125)	—	(4,125)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	8,488	—	—	—	—	—	8,488	(29,008)	(20,520)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	(1,247)	—	—	—	—	(1,247)	4,350	3,103
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	(368)	—	—	—	—	(368)	(693)	(1,061)
分派予非控股權益的股息	—	—	—	—	—	—	(261)	261	—	—	—	—	(30,644)	(30,644)
贖回永久資本證券(附註42)	—	—	—	—	—	—	(1,221)	—	—	(97,379)	—	(98,600)	—	(98,600)
發行可換取債券(附註31)	—	—	—	—	—	—	—	—	48,501	—	—	48,501	—	48,501
購回及註銷股份	(1)	(893)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(894)	—	(894)
於行使購股權時發行股份	24	22,502	—	—	(21,368)	—	—	—	—	—	—	1,158	—	1,158
於沒收購股權後轉發購股權儲備	—	—	—	—	(4)	—	4	—	—	—	—	—	—	—
以權益結算的購股權安排(附註41)	—	—	—	—	14,082	—	—	—	—	—	—	14,082	—	14,082
於2020年12月31日	3,060	2,064,135	2,735	56,358	18,511	108,443	1,131,490	133,758	48,501	—	29,218	3,596,209	208,996	3,805,205

* 該等儲備賬包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備3,544,648,000美元(2019年：2,925,838,000美元)。

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										權益總額 千美元			
	已發行資本 (附註40) 千美元	股份溢價* (附註40) 千美元	法定儲備* (附註43) 千美元	合併儲備* (附註43) 千美元	購股權儲備* (附註41) 千美元	波動儲備* (附註43) 千美元	匯兌 儲備* (附註43) 千美元	保留利潤* (附註43) 千美元	投資儲備 (非回收)* (附註43) 千美元	可轉換 優先股 之權益部分 (附註30) 千美元		永久 證券 (附註42) 千美元	其他儲備* (附註43) 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日	2,689	1,370,398	935	56,358	25,341	(88,088)	588,788	(893)	37,132	97,379	-	2,090,039	227,983	2,317,922
年度利潤	-	-	-	-	-	-	245,177	-	-	-	-	245,177	33,223	278,400
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	-	-	-	-	-	-	-	61,664	-	-	-	61,664	1,707	63,371
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(33,432)	-	-	-	-	-	(33,432)	1,866	(31,566)
分估合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(16,003)	-	-	-	-	-	(16,003)	-	(16,003)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(49,435)	245,177	61,664	-	-	-	257,406	36,796	294,202
轉發自保留利潤	-	-	1,542	-	-	-	(1,542)	-	-	-	-	-	-	-
指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的權益工具的公允價值儲備轉發	-	-	-	-	-	-	66	(66)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註42)	-	-	-	-	-	-	(8,250)	-	-	8,250	-	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派(附註42)	-	-	-	-	-	-	11,125	(11,125)	-	(8,250)	-	(8,250)	-	(8,250)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	4,901	-	-	-	-	-	-	798	798
出售附屬公司	-	-	(724)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,177
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	21,220	-	-	-	-	21,220	47,166	68,386
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	1,474	-	-	-	-	1,474	(6,782)	(5,308)
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(81,003)	(81,003)
根據全球發售發行新股份(附註40)	280	601,004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,284	-	601,284
發行股份開支(附註40)	-	(11,958)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,958)	-	(11,958)
於轉換可轉換優先股時發行股份	49	75,498	-	-	-	-	-	-	(7,914)	-	-	67,633	-	67,633
於行使購股權時發行股份	19	7,584	-	-	(7,603)	-	-	-	-	-	29,218	-	-	-
贖回可轉換優先股	-	-	-	-	-	-	(4,849)	-	(29,218)	-	-	(15,240)	-	(15,240)
以現金結算購股權	-	-	-	-	(10,391)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於沒收購股權後轉發購股權儲備	-	-	-	-	(15)	-	15	-	-	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排(附註41)	-	-	-	-	18,469	-	-	-	-	-	-	18,469	-	18,469
於2019年12月31日	3,037	2,042,526	1,753	56,358	25,801	(132,622)	853,224	49,560	-	97,379	29,218	3,026,254	224,858	3,251,112

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		410,704	360,334
就下列各項調整：			
太陽能保險賠償		—	(1,586)
物業、廠房及設備的折舊	6	3,275	4,660
其他無形資產攤銷	6	7,635	6,867
使用權資產折舊	6	6,231	4,836
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公允價值收益	5	(50,963)	(74,290)
在建投資物業公允價值收益	5	(170,963)	(157,515)
已竣工投資物業公允價值收益	5	(53,717)	(68,568)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	75	703
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(105,086)	(93,355)
於合資經營企業的投資及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之權益攤薄	5	2,718	—
以權益結算的購股權開支	6	14,082	18,469
按公允價值重新計量於聯營公司投資的收益	5	—	(8,556)
出售附屬公司之收益	5	(4,675)	(16,495)
出售投資物業之收益	5	(16,848)	—
出售其他資產之收益	5	(12,347)	—
融資成本	7	147,414	180,368
利息收入	5	(4,082)	(7,974)
股息收入	5	(56,453)	(33,599)
		117,000	114,299
貿易應收款項增加		(9,554)	(29,668)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		6,900	(15,281)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(減少)／增加		(9,259)	18,426
經營所得現金流量		105,087	87,776
已付所得稅		(19,278)	(31,839)
經營活動所得現金流量淨額		85,809	55,937

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(2,568)	(15,350)
出售物業、廠房及設備		434	33
添置其他無形資產	20	(210)	(918)
添置投資物業		(311,391)	(462,037)
出售投資物業		364,028	217,672
收購土地使用權的預付款項		(10,360)	(4,297)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(129,833)	(165,155)
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		34,898	14,248
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派		71,748	106,388
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項		11,263	—
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		(224,555)	(85,247)
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		15,850	20,319
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		—	100,941
收購附屬公司	33	(48,558)	(546,032)
出售附屬公司	35	136,524	193,324
向合資經營企業注資		(161,201)	(145,422)
出售聯營公司權益的所得款項		84,619	—
來自其他金融工具的所得款項		1,494	—
購買其他投資		(3,491)	(7,530)
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		(100,371)	(3,824)
一間合資經營企業還款	35	109,935	—
向本公司董事提供的貸款		(9,200)	—
出售其他資產的所得款項		20,540	—
解除到期日超過三個月的無抵押定期存款		881	15,318
到期日超過三個月的無抵押定期存款增加		(2,312)	(881)
已收利息		3,680	7,974
投資活動所用現金流量淨額		(148,156)	(756,381)

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千美元	2019年 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	29	992,998	2,079,976
償還銀行貸款及其他借款	29	(399,681)	(1,217,314)
已付銀行貸款及其他借款利息	29	(147,145)	(122,887)
發行可換股債券所得款項，扣除交易成本	31	345,041	—
受限制現金增加		(38,403)	(2,766)
解除受限制現金		—	1,022
行使僱員購股權的所得款項		1,158	—
已購回股份		(894)	—
收購非控股權益		—	(5,308)
非控股權益注資		3,103	68,386
已付非控股權益的股息		(29,482)	(81,003)
已付永久資本證券持有人的分派	42	(4,125)	(8,250)
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		(3,809)	(1,089)
發行股份所得款項		—	601,284
發行股份開支		—	(11,958)
贖回可贖回可轉換優先股	30	—	(228,000)
已付可贖回可轉換優先股的利息	30	—	(39,010)
向關聯方還款		—	(2,166)
租賃付款的本金部分	29	(6,834)	(6,478)
融資活動所得現金淨額		613,327	1,024,439
現金及現金等價物增加淨額		550,980	323,995
年初之現金及現金等價物		826,682	502,056
匯率變動影響的淨額		26,406	631
年末現金及現金等價物		1,404,068	826,682
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,515,430	884,206
到期日超過三個月的無抵押定期存款	24	(2,312)	(881)
受限制銀行結餘	24	(59,441)	(21,038)
已抵押銀行存款	24	(49,609)	(45,800)
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款		—	10,195
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		1,404,068	826,682

綜合財務報表附註

2020年12月31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。自2021年2月1日起，本公司的註冊辦事處變更為Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, 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。

附屬公司資料

截至2020年12月31日，本公司於其主要附屬公司擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

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	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海易商倉儲服務有限公司	中國 2011年7月8日	人民幣109,090,909元	—	100%	投資及管理
東莞匯商電子商務服務有限公司	中國 2011年12月21日	20,000,000美元	—	100%	倉儲業務
廊坊唯度國際物流有限公司	中國 2011年3月15日	24,000,000美元	—	100%	倉儲業務
江蘇富萊德倉儲有限公司	中國 2003年8月14日	人民幣371,320,077元	—	100%	倉儲業務
東莞鴻商倉儲服務有限公司	中國 2013年6月24日	63,000,000美元	—	100%	倉儲業務
天津凡濱倉儲服務有限公司	中國 2013年8月22日	29,200,000美元	—	100%	倉儲業務
ESR Kendall Square, Inc. (前稱Kendall Square Logistics Properties, Inc.)	韓國 2014年12月16日	34,000,000,000韓元	—	100%	投資及管理
Redwood Asian Investments Ltd (「RAIL」)	開曼群島 2013年8月5日	100美元	100%	—	投資控股
ESR Singapore Pte. Ltd.	新加坡 2007年11月27日	1美元	100%	—	投資及管理
ESR株式會社	日本 2006年5月8日	466,970,000日圓	—	100%	投資及管理
Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.	新加坡 2014年12月24日	227,385,489美元	—	95%	投資及管理
ESR Pte. Ltd.	新加坡 2017年5月26日	308,885,207澳元	95.5%	—	投資控股
e-Shang Infinity Cayman Limited	開曼群島 2015年9月30日	35,243,934美元	—	100%	投資控股
RW Higashi Ogishima TMK (「Higashi」)	日本 2016年3月18日	5,000,000日圓	—	70%	倉儲業務

綜合財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

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	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
ESR Funds Management (S) Limited	新加坡 2005年9月14日	64,714,500新加坡元	—	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	—	100%	投資及管理
上海雨潤肉食品有限公司	中國 2010年6月3日	人民幣650,000,000元	—	74%	倉儲業務
Summit (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2012年2月24日	1美元	100%	—	投資及管理
天津凡信倉儲服務有限公司	中國 2014年6月17日	16,500,000美元	—	90%	倉儲業務
瀋陽易北倉儲服務有限公司	中國 2015年12月8日	15,000,000美元	—	100%	倉儲業務
Kendall Square Asset Management, Inc.	韓國 2016年9月1日	2,500,000,000韓元	—	100%	投資及管理
ESR HK Management Limited	開曼群島 2018年6月29日	100美元	100%	—	投資控股
Propertylink信託	澳大利亞 2016年6月29日	102,627,759澳元	—	92.2%	投資及管理
ESR Asset Management (Holdings) Limited	澳大利亞 2000年5月3日	91,370,012澳元	—	92.2%	投資及管理
ESR Sachiura 3 TMK	日本 2019年1月11日	5,000,000日圓	—	100%	資產持有
ESR Sachiura 4 TMK	日本 2019年1月11日	5,000,000日圓	—	100%	資產持有
樂坤倉儲(無錫)有限公司	中國 2014年11月5日	13,900,000美元	—	100%	倉儲業務
重慶永翔市場經營管理有限公司	中國 2010年11月15日	40,000,000美元	—	100%	倉儲業務
句容協鑫雲倉科技有限公司	中國 2017年2月9日	32,020,300美元	—	100%	倉儲業務
RW Investor (Kuki) Ltd.	開曼群島 2016年4月11日	1美元	—	100%	投資控股
ESR Queensland Hold Trust	澳大利亞 2018年6月29日	不適用	—	92.2%	投資控股酌情信託
ESR India Investment Holdings Pte. Ltd.	新加坡 2017年9月8日	1新加坡元	—	100%	投資控股

上表載述董事認為對年內的業績產生重要影響或屬於本集團資產淨值重要組成部分的本公司附屬公司。董事認為，詳述其他附屬公司將導致資料過於冗長。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.1 編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》(包括所有《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及詮釋)及《香港公司條例》的披露規定編製。除投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債乃以公允價值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。持作出售之非流動資產按其賬面值與公允價值減出售成本的較低者呈列，更多詳情載於附註2.4。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。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至2020年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使是本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘若本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實及情況，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
- 本集團的投票權及潛在投票權

附屬公司的財務報表乃採用與本公司相同的報告期間按相同的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止當日。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益結餘出現虧損。有關本集團成員公司間交易之一切集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合時全額對銷。

倘根據上述事實及情況的三個控制權元素中，有一個或以上出現變動，則本集團會重新評估是否控制投資對象。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。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；及確認(i)已收對價的公允價值，(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧損。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所使用之基準相同。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表中首次採納2018年財務報告概念框架及以下的經修訂《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	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(提早採納)
《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

2018年財務報告概念框架及經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響說明如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套完整財務報告概念及準則設定，並為制訂貫徹一致的會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各界了解及詮釋準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則。其亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非準則，且其載述的概念概不凌駕任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無造成任何顯著影響。
- (b) 《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作出重大貢獻的投入及實質性過程。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。該等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，該等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。本集團於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件前瞻性採納該等修訂。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 《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號之修訂本旨在解決以替代無風險利率取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前之不確定期間內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂並未對本集團財務狀況及表現造成任何影響，原因為本集團並無任何利率對沖關係。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (d) 《國際財務報告準則》第16號修訂本為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就新型冠狀病毒疫情直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃對價與緊接該變動前的租賃對價大致相同或低於有關對價；(ii)租賃付款的任何減免僅影響原到期日為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。該等修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (e) 《國際會計準則》第1號及《國際會計準則》第8號的修訂本提供了重大的新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、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或兩者。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

本集團並未於財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》：

《國際財務報告準則》第3號修訂本	引述概念框架 ²
《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號、 《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》 第4號及《國際財務報告準則》第16號修訂本	利率基準改革 – 第二階段 ¹
《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 ⁴
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ³
《國際財務報告準則》第17號修訂本	保險合約 ^{3,5}
《國際會計準則》第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ³
《國際會計準則》第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損性合約 – 履約成本 ²
《國際會計準則》第1號修訂本	披露會計政策 ³
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義 ³
《國際財務報告準則》2018年至2020年週期的 年度改進	《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第9 號、《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例 及《國際會計準則》第41號修訂 ²

1 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

5 作為於2020年6月頒佈的《國際財務報告準則》第17號之修訂的結果，《國際財務報告準則》第4號已作出修訂，以延長允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間應用《國際會計準則》第39號而非《國際財務報告準則》第9號的暫時豁免

有關預期將適用於本集團的《國際財務報告準則》的進一步資料載述如下。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》(續)

《國際財務報告準則》第3號的修訂本旨在以2018年3月發佈財務報告概念框架的提述取代編製及呈列財務報表的框架的先前提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為《國際財務報告準則》第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於《國際會計準則》第37號或國際財務報告詮釋委員會—第21號的負債及或然負債，採用《國際財務報告準則》第3號的實體應分別提述《國際會計準則》第37號或國際財務報告詮釋委員會—第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自2022年1月1日起前瞻性採用有關修訂。由於該等修訂對收購日期為首次採納日期或之後的業務合併前瞻性採納，本集團於過渡日期將不會受到該等修訂的影響。

當現有利率基準以其他無風險利率替代時，《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號、《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》第4號及《國際財務報告準則》第16號的修訂解決先前影響財務報告之修訂中未涉及的問題。第2階段修訂提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準於經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許按照利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過《國際財務報告準則》第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂自2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。

本集團於2020年12月31日持有根據倫敦銀行同業拆息及東京銀行同業拆借利率以外幣計值的若干計息銀行貸款及其他借款。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借款時採用此實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。

《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號修訂本解決《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合資經營企業之間資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合資經營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂可前瞻性應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號的修訂本的先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資經營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》(續)

《國際會計準則》第1號的修訂本澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日的條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

《國際會計準則》第16號的修訂本禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。該等修訂自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本的財務報表呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

《國際會計準則》第37號的修訂本澄清，就根據《國際會計準則》第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對方收費，否則將其排除在外。該等修訂自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體首次應用有關修訂的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早採納。初步應用修訂的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

《國際會計準則》第1號的修訂本替換披露「主要」會計政策之規定，要求披露「重大」會計政策。「重大」為《國際財務報告準則》界定之術語，為財務報表使用者廣泛知曉。誠如《國際會計準則》第1號第117段所界定，重大會計政策資料為「倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大」。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。於部分情況下，使用者可能需要標準會計政策資料理解財務報表所載其他重大資料。於該等情況下，標準會計政策資料乃屬重大且須予披露。此外，有關計量基準之提述會予以移除。《國際會計準則》第1號之修訂本將自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將獲追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》(續)

《國際會計準則》第8號之修訂本澄清會計估計的具體變動、該等變動如何區別於會計政策變動及糾錯。為澄清會計政策及會計估計之間的重疊部分，《國際會計準則》第8號第32段已作修訂，以說明「會計政策可能規定財務報表內的項目按涉及計量不確定性之方式計量，即會計政策可能規定該等項目按無法直接觀察到的貨幣金額計量，且估計須以替代。於此情況下，實體制定會計估計，以達致會計政策所設定目標」。會計估計現時界定為財務報表內的貨幣金額，受到計量不確定性的影響。會計估計通常涉及使用基於最新可用及可靠資料的判斷或假設。會計政策可能規定財務報表內的項目按涉及計量不確定性之方式計量，即會計政策可能規定該等項目按無法直接觀察到的貨幣金額計量，且估計須以替代。於此情況下，實體制定會計估計，以達致會計政策所設定目標。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

《國際財務報告準則》2018年至2020年年度改進載列《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第9號、《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例及《國際會計準則》第41號之修訂本。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 《國際財務報告準則》第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 《國際財務報告準則》第16號租賃：刪除《國際財務報告準則》第16號隨附的說明性示例13中有關租賃改良的出租人付款說明。此舉消除於採用《國際財務報告準則》第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體。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或共同控制。

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。本集團於聯營公司及合資經營企業之投資乃按本集團根據權益法分佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本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及其他全面收入。此外，倘於聯營公司或合資經營企業的權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其分佔任何變動(倘適用)。本集團與聯營公司或合資經營企業證券交易所產生的未變現損益按本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本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。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合資經營企業之共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。於失去對聯營公司之重大影響力或對合資經營企業之共同控制權時，聯營公司或合資經營企業之賬面值與保留投資公允價值及出售所得款項之間之任何差額於損益中確認。

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。

倘本集團於合資經營企業之擁有權權益減少，但投資繼續分類為合資經營企業，則本集團於出售相關資產或負債時須將該損益重新分類至損益之情況下，會將先前就該擁有權權益減少而於其他全面收入確認之損益部分重新分類至損益。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。所轉讓的對價按收購當日的公允價值(即本集團所轉讓資產、本集團自被收購公司原擁有人所承擔負債以及本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，本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。收購相關費於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項投資及一項實質過程，而兩者對創造產生的能力有重大貢獻，則本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟狀況及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及確認。其包括在被收購方的主合約中分拆嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的權益按其於收購日期的公允價值重新計量，而任何因此產生的收益或虧損於損益確認。

由收購方將轉讓的任何或然對價於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值變動於損益確認。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。

商譽初始按成本計量，即所轉讓對價、就非控股權益的已確認之金額及本集團先前於被收購方所持股權之公允價值之總和超出所收購可識別淨資產淨值及所承擔可識別淨負債之差額。倘該對價及其他項目總和低於所收購資產淨值的公允價值，則差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

初始確認後，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。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。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)，而不論本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。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不可於其後期間撥回。

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

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

公允價值計量

本集團於2020年12月31日及2019年12月31日計量其投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及負債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。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。主要市場或者最優市場必須是本集團可進入的市場。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。本集團採用任何情況下均屬適當且有足夠數據的估值技術計量公允價值，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。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據分類至下述的公允價值層級：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)
- 第二級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據可直接或間接觀察的估值方法
- 第三級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於2020年12月31日及2019年12月31日重新評估分類(基於對公允價值計量整體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

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括存貨、建造合同資產、遞延稅務資產、金融資產、投資物業及非流動資產／列為持作出售的出售組別)，便會估計資產之可收回金額。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，除非相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量入，在此情況下須就相關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，於稅前貼現率將估計未來現金流量折現至現值，而該貼現率反映市場當時所評估的貨幣期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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

於2020年12月31日及2019年12月31日，將評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認之資產(商譽除外)減值虧損僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計有變時撥回，惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊)。該減值虧損的撥回於其產生期間計入損益。

關聯方

在下列情況下，一方視為與本集團有關聯：

- (a) 該方為某人士或其關係密切的家庭成員，且該人士：
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本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) 該實體與本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) 該實體與本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) 該實體為以本集團或與本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本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

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。倘物業、廠房及設備項目歸類為持作出售或屬於歸類為持作出售之出售組別，則不予折舊而根據《國際財務報告準則》第5號入賬，進一步詳情請參閱「持作出售之非流動資產及出售組別」之會計政策。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、廠房及設備之重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為具特定可使用年期之個別資產並相應計提折舊。

折舊乃按每項物業、廠房及設備之估計可使用年期，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	估計可使用年期	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	3~5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。至少於各財政年度末會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

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。

在建工程指在建機器，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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業包括持作賺取租金或資本增值或兩者兼有之已落成物業及在建或重建物業(包括持作使用權資產之租賃物業股權)。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。倘達到確認標準，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。

於初始確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動產生的損益於產生年度計入損益。

投資物業乃於其出售或永久撤離使用且預期自其出售並無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損益於停用或出售年度於損益確認。

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。

持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則歸類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按其現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款及出售須具十分把握。所有分類為出售組別的附屬公司資產及負債重新歸類為持有出售，而不論本集團於出售後有否保留其前附屬公司的非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)以其賬面值及公允價值減出售成本(以較低者為準)計量。分類為持有待售的物業、廠房及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

其他無形資產(商譽除外)

單獨收購之其他無形資產於初始確認時按成本計量。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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

其他無形資產(商譽除外)(續)

其他無形資產的主要估計可使用年期如下：

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
軟件	3年	0%
管理合約	7年	0%
信託管理權	無限可使用年期	0%
客戶合約	3年	0%
其他	無限可使用年期	0%

租賃

本集團作為承租人

使用權資產

本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。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租金減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理保證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其估計可使用年期及租期(以較短者為準)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，本集團確認以租期內的租金之現值計量的租賃負債。於計算租金的現值時，倘租賃內所含利率不易釐定，則本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、實質定額租金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。

本集團作為出租人

本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始直接成本加至租賃資產的賬面值，並於租期內按租金收入的相同標準確認。

或然租金於賺取期間確認為收益。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具

投資及其他金融資產

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本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本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項外，本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本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。

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。

本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取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的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，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

須按照市場規定或慣例在指定期間內交收的金融資產買賣(常規買賣)在交易日(即本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，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 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的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後於實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產被終止確認、修改或減值時，收益及虧損於損益確認。

本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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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(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)

於初始確認時，本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。

該等金融資產的損益不會循環至損益。當確立支付權時，股息於損益中確認為其他收入，與股息相關的經濟利益將很可能流入本集團且股息金額能夠可靠地計量，惟當本集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，於此情況下，該等收益於其他全面收入入賬。指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資不受減值測試影響。

本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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

終止確認金融資產

在下列情況下，金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)基本上終止確認(即從該組別的綜合財務狀況表內移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全數支付予第三方；且(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓對該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，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。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，本集團將以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在該情況下，該集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映該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本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

本集團的貿易及其他應收款項須遵守《國際財務報告準則》第9號的預期信貸虧損模式。

本集團確認對並非以公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(預期信貸虧損)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本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

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。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產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的期間(存續期預期信貸虧損)。

本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。於作出評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理及可靠資料，包括過往及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

終止確認金融資產(續)

一般方法(續)

本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。本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。本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，本集團認為倘合約付款逾期超過90日，則信用風險大幅增加。

本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，在沒有計及本集團任何現有信用提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。金融資產在沒有合理預期收回合約現金流量時予以撤銷。

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貸虧損，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 | — | 信用風險自初始確認以來並未出現顯著增加的金融工具，虧損撥備按十二個月預期信貸虧損計量 |
| 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，則就存續期預期信貸虧損計提虧損撥備 |
| 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)，則就存續期預期信貸虧損計提虧損撥備 |

簡化方法

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團計算預期信貸虧損時應用簡化法。故此，本集團並無追溯信用風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟狀況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，本集團計算預期信貸虧損時應用上述簡化方法作為其會計政策。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債

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)。

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。

本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、衍生金融工具及可換股債券。

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。當終止確認負債時和在採用實際利率法的攤銷過程中，收益和虧損會在損益內確認。

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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

可換股債券及可贖回可轉換工具

顯示負債特徵之可換股債券及可贖回可轉換工具部分於扣除交易成本後在綜合財務狀況表確認為負債。於發行可換股債券及可贖回可轉換工具時，負債部分之公允價值乃按同等不可轉換債券之市價釐定；該金額按攤銷成本基準列賬為長期負債，直至轉換或贖回時註銷為止。所得款項餘額經扣除交易成本後會分配至確認及計入權益之換股權內。換股權賬面值不會於後續年度重新計量。交易成本乃根據初始確認工具時所得款項分配至負債及權益部分之比例，於可換股債券及可贖回可轉換優先股之負債及權益部分之間分配。

倘可換股債券及可贖回可轉換工具之換股權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於初始確認時，工具的衍生部分按公允價值計量，並呈列為衍生金融工具的一部分。若所得款項超出初始確認為衍生部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本於工具初始確認時分配至可轉換票據之負債與衍生部分。有關負債部分的交易成本部分於初始確認時確認為負債部分。有關衍生部分則即時在損益內確認。

優先股

本集團若干附屬公司發行的優先股本如不能贖回，或僅可按本集團意願贖回，且任何股息為酌情派付時，則分類為權益。其酌情股息於本集團股東批准後確認為權益內的分派。

本集團若干附屬公司發行的優先股股本如可於指定日期或按股東的選擇贖回，或如股息並非酌情派付，則分類為金融負債，而按相關發行人的溢利或資產淨值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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

重新分類金融負債

金融工具的性質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

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，金融負債將終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益中確認。

抵銷金融工具

當目前有強制執行的法律權力要求抵銷已確認金額並有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債時，金融資產及負債可抵銷並按淨值列報於財務狀況表內。

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本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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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(法定或推定責任)，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。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期履約責任所需開支於2020年12月31日的現值。折現現值隨期間增加之金額計入損益的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，即在其他全面收益或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於2020年12月31日前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於2020年12月31日資產及負債的稅基與兩者用作財務報表的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資經營企業的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時差額的撥回期間可予控制，而該暫時差額於可見將來很可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。如果可能有可供動用可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因初始確認在一項並非業務合併的交易中的資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計利潤及應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資經營企業的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值於2020年12月31日進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時作出調減。未確認的遞延稅項資產於2020年12月31日重新評估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於年末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當且僅當本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機關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

倘可合理保證將獲得補貼及將符合所有附帶條件，則按公允價值確認政府補貼。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬用作補償之成本支銷期間有系統地確認為收入。

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。本集團認為，由於本集團於轉讓貨品或服務予客戶前一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。下述具體確認標準亦須滿足方可確認收益。

管理費收入

管理費收入包括隨期間確認的基本管理費、資產管理費及開發管理費以及於某一期間點確認的租賃費收入、收購費收入及獎勵費。

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擔或所投資股權淨額(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。

開發管理費根據整個建築期的相關項目建築成本以直線法賺取。

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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

客戶合約收益(續)

管理費收入(續)

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。收購費用收入乃根據所收購物業之價值釐定，並於提供服務時確認。

倘房地產投資基金的回報超過若干指定最低預期回報，則獎勵費收入與房地產投資基金賺取的收入相關。獎勵費於本集團收取付款的權利確立日期確認。

太陽能收入

太陽能收入乃根據與客戶訂立的合約直接計量迄今已轉讓服務對客戶的價值確認。收益按合約訂明的價格及交付予客戶的產出確認。

建築收入

建築收入按完工百分比法確認，並參考截至當日已產生的成本佔有關合約估計總成本的比例計量。竣工階段參考建設進程的特定里程碑竣工階段計量。於完成各里程碑時，期內產生的可收回成本加上就特定里程碑賺取的相關費用確認為收益。

其他來源收入

租金收入

租金收入投資物業經營租賃的租金收入以直線法在租期內入賬，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或較短者(如適用)的估計未來收取現金準確貼現至金融資產的賬面值淨值。

股息收入

股息收入乃在本公司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。倘本集團於客戶支付代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代價確認合約資產。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

合約負債

合約負債指本集團已向客戶收取對價(或對價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

股份支付

本公司設立購股權計劃以向對本集團業務作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本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(「以股權結算的交易」)。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。

股本結算交易之成本連同權益之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員薪酬開支確認。於2020年12月31日及2019年12月31日直至歸屬日期就股本結算交易確認的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時的變動。

未能最終歸屬之報酬不會確認為開支，除非股本結算交易須待達到某市場或非歸屬條件後方可歸屬，在此情況下，不論是否達到該市場或非歸屬條件均會被視作歸屬處理，惟必須達到其他所有表現及／或服務條件。

當權益結算獎勵條款作出修訂，若均符合初始獎勵條款，則至少按照條款未有修訂之情況確認開支。此外，任何修訂將確認開支，如於修訂日期計算，修訂是增加以股份付款之公允價值總額，或對僱員有利。

倘權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未就獎勵確認之開支應立即確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何激勵。然而，誠如前段所述，若授予新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷之獎勵及新獎勵，均應被視為原獎勵的變更。

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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

其他僱員薪酬

本集團於中國經營之附屬公司的僱員須參加由地方政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本之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。

本集團於新加坡及其他司法權區營運的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相關服務期間於損益確認為僱員薪酬開支。

借貸成本

購買、興建或生產未完成資產(即須經過頗長期間方可作擬定使用或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化為該等資產之成本組成部分。該等資產基本可作擬定使用或銷售時，停止將借款成本資本化。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。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

由於本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，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為負債。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣

本公司的功能貨幣為美元。本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。本集團實體已入賬的匯兌交易初步按交易發生日的現行功能貨幣匯率入賬。以匯兌計值的貨幣資產及負債按2020年12月31日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內確認。

以歷史成本計量的匯兌計價非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以公允價值計量的匯兌計價非貨幣項目按確定公允價值之日的匯率換算。換算以公允價值計量的非貨幣項目產生的損益按與確認項目公允價值變動的損益一致的方式處理(即公允價值損益於其他全面收入或損益內確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

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，初次交易日期為本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，則本集團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並非美元。於2020年12月31日，該等實體的資產及負債按2020年12月31日的現行匯率換算為美元的呈列貨幣，其損益則按年內加權平均匯率換算為美元。

由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯率波動儲備中累計。出售國外業務時，其他全面收入中與特定國外業務相關的部分於損益確認。

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量產生當日匯率換算為美元。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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出影響所呈報收益、開支、資產及負債金額及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

於應用本集團之會計政策過程中，除涉及估計者外，管理層作出以下對在財務報表中已確認之數額具有重大影響力之判斷：

經營租賃承擔 — 本集團為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。本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》，於中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%預扣稅（倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則可按較低預扣稅率繳稅）。於2020年12月31日及2019年12月31日，並無就本集團於中國成立的附屬公司及合資經營企業須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。於2020年12月31日，概無就源自中國附屬公司的可供分派保留利潤約20,671,000美元（2019年：11,758,000美元）計提遞延稅項撥備，原因是本集團能夠控制撥回暫時差額的期間，且暫時差額可能不會於可見將來撥回。

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

於2020年12月31日，已就重估投資物業計提遞延稅項負債246,799,000美元（2019年：178,353,000美元）。本集團釐定該等遞延稅項負債乃根據按公允價值列賬之投資物業乃透過使用而非出售收回之假設確認。更多詳情載於附註28。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

結構性實體的合併

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本集團的財務及經營表現。

在評估控制權時，本集團會考慮：(1)投資者對投資對象的控制程度；(二)通過參與被投資單位的相關活動而獲得的可變回報；及(3)利用其對被投資方的權力獲得的回報金額。

本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：

- 設立結構性實體的參與度；
- 合約安排；
- 僅在特殊情況或事件發生時進行的活動；及
- 本集團對被投資單位的承諾。

本集團判斷是否控制結構性實體時，亦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、本集團的報酬水平、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。

估計不確定因素

於2020年12月31日有關未來的關鍵假設及估計不明朗因素的其他主要來源(具有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)載述如下。

商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽有否減值。須對已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值時，本集團需要估計現金產生單位的預計未來現金流量，亦要選擇合適貼現率計算該等現金流量的現值。於2020年12月31日，商譽賬面值為340,243,000美元(2019年：340,243,000美元)。詳情載於附註19。

貿易應收款項、其他應收款項及合約資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項、其他應收款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率按具備類似虧損形態(即按客戶類型及評級以及其他信用保險形式劃分)的各類客戶組群的逾期天數計算。

撥備矩陣最初按本集團歷史觀察到的違約率計算。本集團將透過調整矩陣方式，藉以透過前瞻性資料對過往信貸虧損經驗作出調整。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

貿易應收款項、其他應收款項及合約資產之預期信貸虧損撥備(續)

對歷史觀察到的違約率、預測的經濟狀況和預期信用風險損失之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損金額易受環境及預測經濟狀況變化影響。本集團的過往信貸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。有關本集團貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註22及23。

直接或透過合資經營企業、聯營公司及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產持有的投資物業公允價值

當缺乏同類物業在活躍市場的現行價格時，本集團會參考各種來源資料，其中包括：

- (1) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格，並作出調整以反映該等差異；
- (2) 同類物業於較不活躍市場之近期價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動；及
- (3) 根據對未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約的條款以及(在可能情況下)外來證據(如地點及狀況相同的類似物業的現行市場租金)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及期間不確定因素的現行市場評估的貼現率。

進一步詳情(包括用作公允價值計量之關鍵假設及敏感度分析)載於綜合財務報表附註18及46。

金融工具之公允價值

倘某項金融工具的市場並不活躍，本集團會採用估值技術估計其公允價值。估值技術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)、參照實質上相同的其他工具的現行公允價值、或運用現金流量折現分析及期權定價模型進行估算。如實際可行，估值技術會最大限度地使用市場輸入值。然而，當市場輸入數據無法獲得時，管理層須對非可觀察市場輸入數據作出估計。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額及未動用稅項虧損確認，惟以可能有應課稅利潤可供動用虧損為限。管理層須根據未來應課稅利潤的大致期間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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)

本集團於2020年12月31日評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。無固定可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。其他非金融資產則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收回金額(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

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。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。開發利潤包括建築收入、在建投資物業之公允價值收益及出售附屬公司之收益。本集團亦透過本集團管理的開發基金及投資公司的開發活動，按本集團於該等基金及投資公司的共同投資比例賺取按比例盈利及按比例升值。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，就資源分配及業績評估作出決策。分部業績基於可呈報分部的利潤／虧損(即計量持續經營的經調整稅前利潤／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及企業開支則不計算在內。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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2020年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元
分部收益	106,893	189,278	92,160	388,331
— 分部間銷售	—	288	—	288
	106,893	189,566	92,160	388,619
對賬：				
分部間銷售對銷	—	[288]	—	[288]
持續經營收益	106,893	189,278	92,160	388,331
經營開支	[33,150]	[41,680]	[119,121]	[193,951]
投資物業公允價值收益	53,717	—	170,963	224,680
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	5,639	—	45,324	50,963
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損	40,041	—	65,045	105,086
出售附屬公司之收益	[724]	—	5,399	4,675
於合資經營企業的投資及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之權益攤薄	[398]	—	[2,320]	[2,718]
出售投資物業之收益	[2,533]	—	19,381	16,848
出售其他資產之收益	—	—	12,347	12,347
股息收入	56,453	—	—	56,453
分部業績	225,938	147,598	289,178	662,714
對賬：				
折舊及攤銷				(17,141)
外匯虧損				(5,425)
利息收入				4,082
融資成本				(147,414)
以權益結算的購股權開支				(14,082)
其他未分配收益				2,453
企業及其他未分配開支				(74,483)
持續經營之稅前利潤				410,704
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(17,141)
資本開支*				488,561
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,082,290

綜合財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

	截至2019年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元
分部收益	120,790	166,721	69,858	357,369
— 分部間銷售	-	187	-	187
	120,790	166,908	69,858	357,556
對賬：				
分部間銷售對銷	-	(187)	-	(187)
持續經營收益	120,790	166,721	69,858	357,369
經營開支	(35,461)	(35,453)	(97,583)	(168,497)
投資物業公允價值收益	68,568	-	157,515	226,083
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	35,533	-	38,757	74,290
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損	33,058	557	59,740	93,355
出售附屬公司之收益	-	-	16,495	16,495
股息收入	33,599	-	-	33,599
分部業績	256,087	131,825	244,782	632,694
對賬：				
折舊及攤銷				(16,363)
外匯虧損				(1,111)
利息收入				7,974
融資成本				(180,368)
以權益結算的購股權開支				(18,469)
其他未分配收益				11,124
企業及其他未分配開支				(75,147)
持續經營之稅前利潤				360,334
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(16,363)
資本開支*				1,340,032
於合資經營企業的投資				697,996

* 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)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 外部客戶收益

	2020年 千美元	2019年 千美元
中國	95,455	89,556
日本	73,368	82,213
韓國	48,601	44,415
新加坡	23,055	21,895
澳大利亞	141,227	117,108
印度	6,625	2,182
	388,331	357,369

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 千美元	2019年 千美元
中國	2,689,699	1,862,772
日本	709,965	958,131
韓國	406,779	281,705
新加坡	126,478	137,885
澳大利亞	289,626	721,024
印度	57,301	38,729
印度尼西亞	11	-
	4,279,859	4,000,246

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12月31日及2019年12月31日止年度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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

5. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入(附註(i))	101,402	118,042
管理費收入	189,278	166,721
建設收入	92,160	69,858
太陽能收入	5,491	2,748
總計	388,331	357,369

確認收益時間

	2020年 千美元	2019年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	101,402	118,042
在特定時間點確認		
管理費收入	54,024	59,627
在一段時間內確認		
管理費收入	135,254	107,094
建設收入	92,160	69,858
太陽能收入	5,491	2,748
	388,331	357,369

附註：

(i) 投資物業經營租賃的租金收入不包括並非取決於指數或利率的可變租金。

履約責任

本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期間內完成，通常於發票日期起計30日內到期付款。

管理服務

就基本管理費、資產管理費及開發管理費而言，履約責任於提供服務時隨期間達成。就收購費、租賃費用及獎勵費而言，履約責任於成功收購物業、進行租賃服務及達成績效目標的時間點達成，原因為客戶僅於成功收購、提供租賃服務及達成或超過若干內部回報目標率後收取及消耗本集團提供的利益。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(a) 收益(續)

履約責任(續)

太陽能銷售

合約中的履約責任為透過太陽能電池板向電力公司提供電力。其於合約期內持續提供，故合約中的服務為單一履約責任。電力公司同時收取及消耗本集團提供的利益。

於2020年12月31日及2019年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
一年內	44,254	77,794

分配至餘下履約責任的交易價格金額與一般於一年內達成的建築服務有關，其中上文披露的金額並不包括受限制的可變代價；及獎勵費涉及管理層於應用限制確認獎勵費收入時行使判斷的管理服務。

(b) 其他收入及收益淨額

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
已竣工投資物業公允價值收益	18	53,717	68,568
在建投資物業公允價值收益	18	170,963	157,515
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		50,963	74,290
出售附屬公司之收益	35	4,675	16,495
出售投資物業之收益		16,848	-
出售其他資產之收益		12,347	-
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及以公允價值計量且 其變動計入損益的金融資產之權益攤薄		(2,718)	-
股息收入		56,453	33,599
利息收入		4,082	7,974
其他		2,453	2,568
		<u>369,783</u>	<u>369,565</u>

綜合財務報表附註

2020年12月31日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除／(計入)以下各項：

(a) 僱員薪酬開支

	2020年 千美元	2019年 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	98,832	84,123
以權益結算的購股權開支(附註41)	14,082	18,469
退休金計劃供款	5,442	5,530
	118,356	108,122

(b) 其他項目

	附註	2020年 千美元	2019年 千美元
建築成本*		91,674	68,167
其他稅項開支		12,017	6,725
專業服務費		22,365	37,560
核數師酬金：			
— 審計服務		2,426	4,903
— 非審計服務		1,044	1,383
匯兌虧損		5,425	1,111
招待費		2,339	2,367
物業、廠房及設備的折舊	13	3,275	4,660
其他無形資產攤銷	20	7,635	6,867
使用權資產的折舊	14	6,231	4,836
出售物業、廠房及設備項目的虧損		75	703

* 截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度的建築成本計入綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

7. 融資成本

	2020年 千美元	2019年 千美元
銀行貸款利息開支	84,766	85,244
其他借款利息開支(附註(i))	5,005	21,616
債券利息支出	60,530	37,507
可換股債券利息開支	1,334	-
可換股債券應計利息(附註(ii))	2,457	-
租賃負債利息開支	1,591	1,897
可贖回可轉換優先股利息(附註(iii))	-	37,865
	155,683	184,129
減：資本化利息	(8,269)	(3,761)
	147,414	180,368

附註：

- (i) 截至2019年12月31日止年度，其他借款利息開支包括與300百萬美元韓亞票據相關的利息開支17,722,000美元。本公司已於2019年11月6日悉數償還韓亞票據。
- (ii) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。
- (iii) 與可贖回可轉換優先股(「C類優先股」)的股息9,932,000美元及C類優先股權益因素的相關成本27,933,000美元有關。本公司已於2019年11月6日悉數贖回尚未轉換的C類優先股。

8. 董事及主要行政人員酬金

本年度董事及主要行政人員酬金根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
董事袍金	5,770	70
其他酬金：		
諮詢費(附註(i))	-	6,392
薪金、津貼及實物福利	2,700	1,511
以權益結算的購股權開支(附註(ii))	5,408	5,333
退休金計劃供款	-	15
	8,108	13,251
	13,878	13,321

附註：

- (i) 支付予Redwood Consulting (Cayman) Limited(「紅木諮詢」)及與執行董事相關的其他實體。
- (ii) 授予紅木諮詢及沈晉初先生的關聯實體。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

年內，根據本公司的購股權計劃，若干董事就彼等對本集團的服務獲授購股權，更多詳情載於財務報表附註41。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，而財務報表所載金額已計入上述董事及主要行政人員的薪酬披露。

(a) 獨立非執行董事

Brett Harold Krause先生、Robin Tom Holdsworth先生及胡戈•斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire)·KCMG、Simon James McDonald先生及劉京生女士於2019年10月22日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

年內支付予獨立非執行董事的董事袍金如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
Brett Harold Krause先生	77	15
Robin Tom Holdsworth先生	65	12
胡戈•斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire)·KCMG	78	15
Simon James McDonald先生	85	16
劉京生女士	65	12
	370	70

年內概無應付獨立非執行董事的其他薪酬。

(b) 執行董事及非執行董事

2020年	董事袍金 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	總計 千美元
執行董事：				
沈晉初先生	1,800	1,350	-	3,150
Stuart Gibson先生	1,800	1,350	-	3,150
Charles Alexander Portes先生 (附註(iii))	1,800	-	-	1,800
	5,400	2,700	-	8,100
與執行董事有關聯的實體：				
與沈晉初先生有關聯的實體	-	-	1,014	1,014
紅木諮詢	-	-	4,394	4,394
	-	-	5,408	5,408
非執行董事：				
Jeffrey David Perlman先生	-	-	-	-
王振輝先生(附註(iv))	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon先生(附註(i))	-	-	-	-
Ho Jeong Lee先生(附註(ii))	-	-	-	-
	-	-	-	-
	5,400	2,700	5,408	13,508

綜合財務報表附註

2020年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

年內並無任何關於董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

年內概無已付或董事或前任董事就不再擔任本集團任何成員公司的董事或與管理本集團任何成員公司的事務有關的任何其他職位而應收的酬金。

附註：

- (i) Joseph Raymond Gagnon先生於2020年8月23日辭任。
- (ii) Ho Jeong Lee先生於2020年12月31日辭任。
- (iii) 於2021年1月1日起，Charles Alexander Portes先生調任非執行董事。
- (iv) 王振輝先生於2021年1月15日辭任。

2019年	袍金 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	退休金計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：					
沈晉初先生	-	377	-	6	383
Stuart Gibson先生	-	567	-	-	567
Charles Alexander Portes先生	-	567	-	9	576
	-	1,511	-	15	1,526
與執行董事有關聯的實體：					
與沈晉初先生有關聯的實體	2,377	-	1,000	-	3,377
紅木諮詢	4,015	-	4,333	-	8,348
	6,392	-	5,333	-	11,725
非執行董事：					
Jeffrey David Perlman先生	-	-	-	-	-
王振輝先生	-	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon先生	-	-	-	-	-
Ho Jeong Lee先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	6,392	1,511	5,333	15	13,251

年內概無已付或董事或前任董事就不再擔任本集團任何成員公司的董事或與管理本集團任何成員公司的事務有關的任何其他職位而應收的酬金。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事(2019年：三名董事)，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內其餘兩名(2019年：兩名)非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
薪金、津貼及實物福利	2,378	2,294
以權益結算的購股權開支	437	1,158
退休金計劃供款	46	15
	2,861	3,467

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	2020年	2019年
9,500,001港元至10,000,000港元	1	-
11,500,001港元至12,000,000港元	-	1
15,500,001港元至16,000,000港元	1	1
	2	2

於年內及過往年度，就非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員對本集團的服務向彼等授出購股權，其進一步詳情載於財務報表附註41。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，而計入財務報表的金額已計入上述非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的薪酬披露。

10. 所得稅開支

	2020年 千美元	2019年 千美元
即期稅項	32,978	40,903
遞延稅項(附註28)	63,019	41,031
	95,997	81,934

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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

10. 所得稅開支(續)

年內，香港所得稅乃就於香港產生的應課稅利潤按16.5%(2019年：16.5%)的稅率計提撥備。

年內，於中國註冊成立的附屬公司須按25%(2019年：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各司法權區之現行稅率計算。

於本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之適用稅率計算之稅前利潤適用之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
稅前利潤	410,704	360,334
按法定稅率計算的稅項	104,524	84,280
合資經營企業及聯營公司應佔利潤	(16,423)	(15,012)
無須課稅收入	(11,278)	(11,824)
不可扣稅開支	4,448	3,077
預扣稅影響	9,891	17,727
未確認可抵扣暫時性差異	95	1,109
調整以前期間即期稅項	1,275	(257)
動用過往期間未確認的稅項虧損	(27)	(4,516)
未確認稅項虧損	3,659	7,345
其他	(167)	5
稅項支出	95,997	81,934

年內，分佔合資經營企業及聯營公司稅項16,423,000美元(2019年：15,012,000美元)計入綜合損益及其他全面收入表內的「分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損」。

11. 股息

本公司年內並無派付或宣派股息(2019年：無)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

12. 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，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。年內已發行普通股加權平均數為3,046,966,000股(2019年：2,750,966,000股)。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年度利潤計算，經調整以反映可換股債券的利息(如適用)(見下文)。計算所用普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用年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：

	2020年 千美元	2019年 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔利潤	286,466	245,177
	2020年 千股	2019年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	3,046,966	2,750,966
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
購股權	43,905	70,831
	3,090,871	2,821,797

由於計及可換股債券時會增加每股攤薄盈利，故可換股債券對截至2020年12月31日止年度每股基本盈利具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已忽略可換股債券。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	935	28,857	4,176	7,963	41,931
累計折舊	(568)	(2,311)	(2,847)	(4,724)	(10,450)
賬面淨值	367	26,546	1,329	3,239	31,481
於2020年1月1日，扣除累計折舊	367	26,546	1,329	3,239	31,481
添置	1	372	741	1,454	2,568
出售	(256)	-	(2)	(251)	(509)
年內折舊撥備	(70)	(1,521)	(367)	(1,317)	(3,275)
匯兌調整	1	1,438	98	114	1,651
於2020年12月31日，扣除累計折舊	43	26,835	1,799	3,239	31,916
於2020年12月31日：					
成本	318	30,502	3,928	8,589	43,337
累計折舊	(275)	(3,667)	(2,129)	(5,350)	(11,421)
賬面淨值	43	26,835	1,799	3,239	31,916
2019年12月31日					
於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	285	16,512	2,083	2,181	21,061
於2019年1月1日，扣除累計折舊	285	16,512	2,083	2,181	21,061
添置	248	11,665	737	2,700	15,350
收購附屬公司	54	-	166	182	402
出售	(18)	(611)	(22)	(15)	(666)
出售附屬公司	-	-	-	(2)	(2)
年內折舊撥備	(193)	(1,069)	(1,606)	(1,792)	(4,660)
重新分類為持作出售之資產	-	-	-	(2)	(2)
匯兌調整	(9)	49	(29)	(13)	(2)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	367	26,546	1,329	3,239	31,481
於2019年12月31日：					
成本	935	28,857	4,176	7,963	41,931
累計折舊	(568)	(2,311)	(2,847)	(4,724)	(10,450)
賬面淨值	367	26,546	1,329	3,239	31,481

於2020年12月31日，本集團賬面值為26,835,000美元(2019年：26,546,000美元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團若干銀行貸款及其他借款的擔保(如附註25所披露)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

14. 使用權資產

	辦公室物業 千美元	設備 千美元	總計 千美元
2020年12月31日			
於2020年1月1日：			
成本	18,715	3,314	22,029
累計折舊	(9,872)	(326)	(10,198)
賬面淨值	8,843	2,988	11,831
於2020年1月1日，扣除累計折舊	8,843	2,988	11,831
添置	6,351	-	6,351
年內折舊撥備	(6,062)	(169)	(6,231)
出售	(1)	-	(1)
匯兌調整	365	160	525
於2020年12月31日，扣除累計折舊	9,496	2,979	12,475
於2020年12月31日：			
成本	23,049	3,498	26,547
累計折舊	(13,553)	(519)	(14,072)
賬面淨值	9,496	2,979	12,475
2019年12月31日			
於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，扣除累計折舊	6,161	2,929	9,090
添置	5,099	206	5,305
收購附屬公司	2,379	-	2,379
年內折舊撥備	(4,672)	(164)	(4,836)
匯兌調整	(124)	17	(107)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	8,843	2,988	11,831
於2019年12月31日：			
成本	18,715	3,314	22,029
累計折舊	(9,872)	(326)	(10,198)
賬面淨值	8,843	2,988	11,831

綜合財務報表附註

2020年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
分佔合資經營企業淨資產	942,680	697,994
分佔聯營公司淨資產	86,754	-
合資經營企業保留權益的商譽	2	2
	1,029,436	697,996
向合資經營企業提供的股東貸款	52,854	-
	1,082,290	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及聯營公司詳情如下：

名稱	股本	註冊及營業地點	佔百分比			主要業務	分類為以下各項 之投資
			擁有權權益	投票權	利潤分享		
e-Shang Star Cayman Limited (「e-Shang Star」)	5,434,651美元	開曼群島	25.62%	33.33%	25.62%	投資控股	合資經營企業
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	483,099,045美元	新加坡	20.00%	33.33%	20.00%	投資控股	合資經營企業
ESR GIC Limited(「ESR-GIC」)	378美元	英屬維爾京群島	51.00%	50.00%	51.00%	投資控股	合資經營企業
ESR Australia Logistics Partnership(「EALP」)	529,500,000澳元	澳大利亞	20.00%	20.00%	20.00%	投資控股	聯營公司

合資經營企業及聯營公司以權益法入賬。

須就於合資經營企業的投資向所有合資經營企業訂約方達成一致協議。

賬面值為115,899,000美元(2019年：無)的於合資經營企業及聯營公司的投資已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註25)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資(續)

下表列示有關重要合資經營企業及聯營公司的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	e-Shang Star 千美元	Sunwood Star 千美元	ESR-GIC 千美元	EALP 千美元
2020年12月31日				
現金及銀行結餘	114,664	514,457	31,422	9,934
其他流動資產	43,924	177,008	8,719	30,130
流動資產	158,588	691,465	40,141	40,064
非流動資產	1,809,058	1,655,461	209,928	843,975
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(96,175)	(6,385)	(23,410)	(953)
其他流動負債	(707)	(44,508)	(12)	(7,421)
流動負債	(96,882)	(50,893)	(23,422)	(8,374)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(498,972)	(240,604)	(7,530)	(441,896)
其他非流動負債	(218,479)	(143,628)	(3,719)	-
非流動負債	(717,451)	(384,232)	(11,249)	(441,896)
資產淨值	1,153,313	1,911,801	215,398	433,769
本集團擁有權比例	25.62%	20.00%	51.00%	20.00%
投資之賬面值	282,144	381,700	108,415	86,754
收益	74,345	57,790	510	68,633
利息收入	322	7,155	-	434
利息支出	(22,172)	(15,467)	(2,073)	(8,317)
稅項	(27,156)	(51,041)	(2,685)	-
年度利潤	65,971	335,911	7,295	44,402
年度全面收入總額	65,971	448,669	7,295	44,402

綜合財務報表附註

2020年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資(續)

	e-Shang Star 千美元	Sunwood Star 千美元
2019年12月31日		
現金及銀行結餘	115,117	30,986
其他流動資產	43,527	177,900
流動資產	158,644	208,886
非流動資產	1,480,296	1,719,620
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(90,013)	(21,556)
其他流動負債	(372)	(3,361)
流動負債	(90,385)	(24,917)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(357,497)	(375,015)
其他非流動負債	(174,610)	(140,242)
非流動負債	(532,107)	(515,257)
資產淨值	1,016,448	1,388,332
本集團擁有權比例	25.62%	20.00%
投資之賬面值	248,563	277,020
收益	63,868	36,685
利息收入	384	6,263
利息支出	(20,621)	(12,814)
稅項	(30,318)	(56,411)
年度利潤	80,492	295,759
年度全面收入總額	43,698	263,109

下表列示本集團個別不屬重大性質的合資經營企業之總計財務資料概要：

	2020年 千美元	2019年 千美元
分佔合資經營企業之年度利潤	18,655	14,064
分佔合資經營企業年內全面收入／(虧損)總額	40,292	(2,641)
本集團於合資經營企業投資的賬面值總值	223,277	172,413

綜合財務報表附註

2020年12月31日

16. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
按公允價值計量的無報價股權 ⁽ⁱ⁾	678,864	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 於12月31日	
			2020年 %	2019年 %
江蘇益天倉儲服務有限公司	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
太倉明嶄倉儲有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25
上海易淵股權投資基金合夥企業(有限合夥)	投資控股	中國	9.99	9.99
ESR 21 TMK	資產持有	日本	37.26	37.26
Viper GK	資產持有	日本	47.37	—
RW Midori-Ku Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	40.00	40.00
ESR Japan Core Fund Limited Partnership	投資控股	新加坡	24.40	29.10
Baraki 3 Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	9.88	9.88
Redwood Amagasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	16.70	16.70
RW Chigasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
RW Toda Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
RW Sachiura Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	7.14	7.14
RW HO A Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	14.30	—
RW Ukishima Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	14.30	—
ESR India Logistics Fund Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	新加坡	50.00	100.00
Kendall Square Terra Professional Investment Type Private Placement Real Estate Investment Trust No. 1	投資控股	韓國	9.40	9.40

附註：

(ii) 於2020年6月10日，ESR India Logistics Fund Pte. Ltd.完成向其他合資經營企業夥伴配發50%之股份。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

17. 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2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
按市值計量上市的股權投資	878,300	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的投資，該等投資於活躍市場報價。

年內，本集團於其他全面收入內確認的上市股權投資收益為84,129,000美元(2019年：63,371,000美元)。

年內，本集團於損益表內確認的上市股權投資股息收入為20,268,000美元(2019年：19,351,000美元)。

上市股權投資包括以下內容：

於上市	於2020年 12月31日之 公允價值 千美元
澳洲證券交易所(「澳交所」)	
• 投資A	205,051
香港交易及結算所有限公司(「港交所」)	
• 投資B	358,513
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資C	103,263
• 投資D	87,228
• 投資E	58,730
韓國交易所(「韓交所KOSPI」)	
• 投資F	65,515

於2020年12月31日，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12月31日，公允價值為294,799,000美元(2019年：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若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註25)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

18. 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	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(附註(ii))	(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日及2020年1月1日	1,558,752	1,227,174	2,785,926
添置	20,108	314,169	334,277
收購附屬公司(附註33)	87,648	46,527	134,175
投資物業之公允價值變動	53,717	170,963	224,680
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	189,772	(189,772)	-
重新分類為持作出售之資產(附註(iii))	-	(6,732)	(6,732)
出售附屬公司(附註35)	(464,081)	(181,736)	(645,817)
出售	(86,174)	(261,006)	(347,180)
匯兌調整	94,267	90,121	184,388
於2020年12月31日	1,454,009	1,209,708	2,663,717

附註：

(i) 出售於2019年底分類為持作出售之資產於2020年7月3日完成(附註35)。

(ii) 此乃與預期於下一財政年度將予出售之開發中土地相關。於2020年12月31日，土地之賬面值重新分類為持作出售之資產。

(a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2020年12月31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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

18. 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：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
一年內	75,048	103,453
一年後但兩年內	63,372	89,430
兩年後但三年內	38,813	68,636
三年後但四年內	18,581	43,894
四年後但五年內	8,503	27,326
五年後	10,001	59,130
	<u>214,318</u>	<u>391,869</u>

(c) 如附註25所披露，本集團公允價值為2,082,085,000美元(2019年：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：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
重大可觀察輸入數據(第二級)	112,808	233,089
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,550,909	2,552,837
	<u>2,663,717</u>	<u>2,785,926</u>

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2019年：無)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

18. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，第三級公允價值計量變動如下：

	2020年 千美元	2019年 千美元
於1月1日	2,552,837	1,865,300
添置	270,361	333,437
收購附屬公司	96,035	774,535
投資物業公允價值變動	214,853	192,178
從第二級轉移至第三級	222,103	20,202
重新分類為持作出售之資產	[6,732]	[83,519]
出售附屬公司	[629,548]	[276,711]
出售	[347,180]	[231,110]
匯兌調整	178,180	[41,475]
於12月31日	2,550,909	2,552,837

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，本集團考慮於公開市場交易的類似物業的銷售。

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：5.25%至6.50% (2019年：5.25%至6.50%) 日本：4.10%至4.30% (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：8.25%至9.25% (2019年：8.50%至9.00%) 日本：3.90%至4.00% (2019年：3.90%至4.50%) 澳大利亞：5.75%至8.00% (2019年：5.75%至8.00%)
		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4.30% (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

綜合財務報表附註

2020年12月31日

19. 商譽

	千美元
於2019年1月1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，扣除累計減值	285,382
收購附屬公司	54,861
於2019年12月31日	<u>340,243</u>
於2019年12月31日	
成本	340,243
累計減值	-
賬面淨值	<u>340,243</u>
於2020年1月1日及2020年12月31日的成本，扣除累計減值	<u>340,243</u>
於2020年12月31日	
成本	340,243
累計減值	-
賬面淨值	<u>340,243</u>

商譽減值測試

截至2020年12月31日，本集團商譽減值測試分配至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資產管理業務現金產生單位。

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。現金流量預測之適用貼現率為10%。於推算五年後紅木資產管理業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為3%。此增長率乃以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。

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。現金流量預測之適用貼現率為8%。於推算五年後Infinitysub業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

19. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

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。現金流量預測之適用貼現率為8.4%。於推算五年後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%。此增長率乃以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。

SIP資產管理業務現金產生單位

SIP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。現金流量預測之適用貼現率為8%。於推算五年間後SIP業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以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。

就評估現金產生單位的使用價值而言，管理層認為，上述任何關鍵假設的合理可能變動概不會導致現金產生單位的賬面值(包括商譽)大幅超過可收回金額。

分配至業務各現金產生單位的商譽賬面值如下：

資產管理業務	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
紅木	210,480	210,480
Infinitysub	34,370	34,370
ESR澳大利亞	81,823	81,823
SIP	13,570	13,570
總計	340,243	340,243

計算本集團於2020年12月31日及2019年12月31日的現金產生單位的使用價值時已使用假設。下文載述管理層於對商譽進行減值測試時就現金流量預測作出的各項關鍵假設。

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，預期隨市場開發而增加。

貼現率 — 所使用的貼現率反映與相關單位有關的特定風險。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

20. 其他無形資產

	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)及(iii))	客戶合約 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2020年12月31日						
2020年1月1日：						
成本	1,507	32,720	74,305	4,028	680	113,240
累計攤銷	(853)	(16,834)	-	(2,595)	-	(20,282)
賬面淨值	654	15,886	74,305	1,433	680	92,958
於2020年1月1日，扣除累計攤銷	654	15,886	74,305	1,433	680	92,958
添置	210	-	-	-	-	210
年內攤銷撥備	(398)	(6,435)	-	(802)	-	(7,635)
匯兌調整	21	72	941	56	40	1,130
於2020年12月31日	487	9,523	75,246	687	720	86,663
於2020年12月31日：						
成本	1,758	33,009	75,246	4,127	720	114,860
累計攤銷	(1,271)	(23,486)	-	(3,440)	-	(28,197)
賬面淨值	487	9,523	75,246	687	720	86,663
2019年12月31日						
於2019年1月1日：						
成本	1,261	28,681	58,769	4,028	-	92,739
累計攤銷	(414)	(11,950)	-	(882)	-	(13,246)
賬面淨值	847	16,731	58,769	3,146	-	79,493
於2019年1月1日，扣除累計攤銷	847	16,731	58,769	3,146	-	79,493
添置	235	-	-	-	683	918
收購附屬公司	-	4,039	15,364	-	-	19,403
年內攤銷撥備	(423)	(4,790)	-	(1,654)	-	(6,867)
匯兌調整	(5)	(94)	172	(59)	(3)	11
於2019年12月31日	654	15,886	74,305	1,433	680	92,958
於2019年12月31日：						
成本	1,507	32,720	74,305	4,028	680	113,240
累計攤銷	(853)	(16,834)	-	(2,595)	-	(20,282)
賬面淨值	654	15,886	74,305	1,433	680	92,958

綜合財務報表附註

2020年12月31日

20. 其他無形資產(續)

附註：

- (i) 於2019年6月，本集團收購SIP，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。
- 本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的SIP資產管理業務，該項業務被視為現金產生單位作減值測試。有關SIP資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註19。
- (ii) 於2017年1月，本集團收購Infinitysub Pte. Ltd. (「Infinitysub」)，為一家於新加坡提供信託管理及物業管理服務的資產管理公司。
- 於2018年10月，本集團收購Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd. (「VITM」)，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。
- 預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。根據於2018年10月進行之ESR-REIT及VIT合併(「VIT合併」)，Infinitysub及VITM均被視作單一現金產生單位，即Infinitysub資產管理業務。
- 本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的Infinitysub資產管理業務，該業務被視為現金產生單位作減值測試。有關Infinitysub資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註19。

21. 其他非流動資產

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
收購土地使用權的預付款項	18,986	23,233
租金收入應收款項	2,838	3,402
應收附屬公司非控股權益款項	13,795	1,663
應收合資經營企業款項	2,002	1,892
租賃按金	2,306	1,631
強制可換股債券投資(附註(ii))	6,359	6,036
非可換股債券投資	3,491	-
可收回進項稅	10,369	-
其他	2,409	1,954
	62,555	39,811

附註：

- (i) 本集團認購由本集團合資經營企業發行的強制可換股債券。強制可換股債券須於強制可換股債券配發日期起計19年及364日完成時或之前任何期間悉數轉換為權益股份。強制可換股債券轉換為權益股份的轉換比率將為1:1(即每股強制可換股債券獲配發一股權益股份)。強制可換股債券的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值(見附註46)。

應收附屬公司非控股權益及合資經營企業款項結餘為非交易性質及免息。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團的其他非流動資產被視為信用風險較低，因此，本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估按金的預期信貸虧損並不重大。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

22. 貿易應收款項

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
租金收入應收款項	5,828	4,303
應收本集團合資經營企業管理費	21,719	12,338
應收本集團所管理基金的管理費	58,031	65,686
應收附屬公司非控股權益的管理費	-	383
建設收入應收款項	8,374	5,837
太陽能收入應收款項	721	350
	<u>94,673</u>	<u>88,897</u>

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。貿易應收款項結餘為不計利息。

於2020年12月31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賬齡分析如下：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
90日內	93,950	81,069
91至180日	48	4,324
超過180日	675	3,504
總計	<u>94,673</u>	<u>88,897</u>

綜合財務報表附註

2020年12月31日

22. 貿易應收款項(續)

本集團已應用《國際財務報告準則》第9號所訂明的簡化方法就貿易應收款項作出減值撥備，該規定允許對所有貿易應收款項採用全期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。下述預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。截至2020年12月31日及2019年12月31日的減值釐定如下：

	2020年 12月31日 即期	2019年 12月31日 即期
預期信貸虧損率	<0.001%	<0.001%
賬面值總值(千美元)	94,673	88,897
減值(千美元)	-	-

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
收購按金	18,516	11,678
應收合資經營企業款項(附註(i))	115,534	18,327
應收關聯方款項	9,602	4,500
應收基金款項	1,438	20,162
代基金預付款項	2,727	2,733
向供應商預付款項	7,471	8,809
應收股息	3,743	3,292
合約資產	6,533	4,185
可抵扣增值稅	29,313	28,819
按公允價值列賬之其他投資	-	1,494
出售投資物業應收款項	-	13,438
其他應收款項	14,445	11,585
	209,322	129,022

附註：

(i) 應收合資經營企業款項包括向合資經營企業提供的貸款109,700,000美元。該貸款為有抵押、免息及須於一年內償還。

應收關聯方款項無抵押、免息並須於要求時支付。

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2020年12月31日及2019年12月31日，本集團的其他應收款項被視為信用風險較低，因此本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

24. 現金及銀行結餘

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
現金及銀行結餘	1,404,068	816,487
到期日超過三個月的無抵押定期存款	2,312	881
受限制銀行結餘	59,441	21,038
已抵押銀行存款(附註25)	49,609	45,800
	<u>1,515,430</u>	<u>884,206</u>

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》，本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率計算的浮動利率計算利息。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2020年12月31日，定期存款2,312,000美元(2019年：881,000美元)的到期日超過180日。該結餘為保本型，年回報率為0.83%(2019年：1.56%)。

於2020年12月31日，所有已抵押銀行存款均以人民幣(2019年：人民幣)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授予本集團的銀行貸款及其他借款的金額(附註25)。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團及本公司的現金及銀行結餘以及存款被視為信用風險較低，因此，本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估現金及銀行結餘的預期信貸虧損並不重大。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

25. 銀行貸款及其他借款

本集團

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
即期						
銀行貸款－有抵押	0.20-6.18	2021年	526,368	0.20-5.88	2020年	37,631
銀行貸款－無抵押	3.23-4.35	2021年	207,292	3.60	2020年	148,998
其他借款－無抵押	-	-	-	12.00	2020年	45,580
			733,660			232,209
非即期						
銀行貸款－有抵押	1.70-6.77	2022年至2036年	803,868	0.20-6.77	2021年至2036年	1,538,128
銀行貸款－無抵押	2.15-3.25	2022年至2023年	551,584	4.80	2022年	99,053
其他借款－有抵押	-	-	-	9.00	2023年	18,548
其他借款－無抵押	0.50-10.00	2023年至2024年	54,859	10.00	2024年	5,607
債券－無抵押	5.10-7.88	2022年至2025年	852,310	6.75-7.88	2022年	677,372
			2,262,621			2,338,708
可換股債券(附註31)	5.03	2025年	298,997	-	-	-
			2,561,618			2,338,708
			3,295,278			2,570,917

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	733,660	186,629
第二年	464,060	691,754
第三至第五年(包括首尾兩年)	726,819	796,396
五年以上	164,573	149,031
	2,089,112	1,823,810
應償還債券及其他借款		
一年內	-	45,580
第二年	685,031	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	521,135	701,527
	1,206,166	747,107
	3,295,278	2,570,917

綜合財務報表附註

2020年12月31日

25. 銀行貸款及其他借款(續)

本公司

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
即期						
銀行貸款－有抵押	2.70	2021年	1,000	2.70	2020年	1,000
銀行貸款－無抵押	3.23-4.35	2021年	207,292	3.60	2020年	148,998
			<u>208,292</u>			<u>149,998</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	2.70	2022年	40,450	2.70	2022年	41,450
銀行貸款－無抵押	2.15-3.25	2022年至2023年	551,584	4.80	2022年	99,053
債券－無抵押	5.10-7.88	2022年至2025年	852,310	6.75-7.88	2022年	677,372
			<u>1,444,344</u>			<u>817,875</u>
可換股債券(附註31)	5.03	2025年	298,997	-	-	-
			<u>1,743,341</u>			<u>817,875</u>
			<u>1,951,633</u>			<u>967,873</u>

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	208,292	149,998
第二年	139,908	1,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	452,126	139,503
	<u>800,326</u>	<u>290,501</u>
應償還債券及其他借款		
第二年	685,031	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	466,276	677,372
	<u>1,151,307</u>	<u>677,372</u>
	<u>1,951,633</u>	<u>967,873</u>

附註：

(a) 於2020年12月31日，本集團公允價值總額為2,082,085,000美元(2019年：1,899,602,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業(附註18(c))、賬面值為26,835,000美元(2019年：26,546,000美元)的物業、廠房及設備(附註13)、金額為49,609,000美元(2019年：45,800,000美元)的已抵押銀行存款(附註24)、公允價值為294,799,000美元(2019年：205,505,000美元)的按市值計量的上市股權投資(附註17)及賬面值為115,899,000美元(2019年：無)的於合資經營企業及聯營公司的投資(附註15)，以及若干附屬公司的股權已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保。

(b) 本集團根據20億美元的多幣種債券發行計劃發行以下固定利率票據：

- 於2019年2月，按年利率6.75%計息之350,000,000新加坡元，於2022年2月到期。
- 於2019年4月，按年利率7.875%計息之425,000,000美元，於2022年4月到期。
- 於2020年2月，按年利率5.10%計息之225,000,000新加坡元，於2025年2月到期。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

26. 租賃負債

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
流動租賃負債	1-13	2021年	6,568	1-16	2020年	5,670
非流動租賃負債	1-13	2022年至2055年	6,825	1-16	2021年至2055年	17,486
			<u>13,393</u>			<u>23,156</u>

27. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
貿易應付款項	5,782	12,837
購買物業、廠房及設備與投資物業的應付款項	65,020	70,729
預收租金	3,204	4,234
應計費用	37,619	44,299
應付利息	32,084	29,297
應付員工薪金及福利	30,178	20,904
其他應付稅項	17,355	5,145
應付關聯方款項	1,278	467
就收購附屬公司應付之對價	20,069	-
應付附屬公司非控股股東款項	3,201	5,774
應付基金款項	713	491
其他	9,811	17,232
	<u>226,314</u>	<u>211,409</u>

於2020年12月31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：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
30日內	2,061	1,319
30至60日	64	8,174
超過60日	3,657	3,344
總計	<u>5,782</u>	<u>12,837</u>

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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

28. 遞延稅項

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度的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	應付 僱員福利 千美元	應計開支 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2020年12月31日					
於2020年1月1日	19,422	1,957	827	1,348	23,554
計入／(扣除)年內損益之遞延稅項	(4,774)	30	2,926	957	(861)
收購附屬公司(附註35)	(329)	-	-	-	(329)
匯兌調整	1,224	202	313	158	1,897
於2020年12月31日	15,543	2,189	4,066	2,463	24,261
2019年12月31日					
於2019年1月1日	12,012	-	691	856	13,559
收購附屬公司	4,731	31	56	38	4,856
計入／(扣除)年內損益之遞延稅項	5,412	855	(282)	525	6,510
出售附屬公司	(1,010)	-	-	(136)	(1,146)
匯兌調整	(1,723)	1,071	362	65	(225)
於2019年12月31日	19,422	1,957	827	1,348	23,554

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度的遞延稅項負債變動如下：

	投資物業 公允價值調整 千美元	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 千美元	收購附屬 公司產生的 公允價值調整 千美元	未開票收益 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2020年12月31日						
於2020年1月1日	178,353	8,047	22,229	1,070	1,587	211,286
扣除／(計入)年內損益之遞延稅項	61,662	(609)	(1,229)	204	2,130	62,158
出售附屬公司(附註35)	(4,744)	-	-	-	-	(4,744)
匯兌調整	11,528	367	160	109	109	12,273
於2020年12月31日	246,799	7,805	21,160	1,383	3,826	280,973
2019年12月31日						
於2019年1月1日	164,768	5,590	20,821	770	-	191,949
扣除／(計入)年內損益之遞延稅項	44,476	2,310	(1,229)	572	1,412	47,541
收購附屬公司	-	-	2,619	-	-	2,619
出售附屬公司	(28,085)	-	-	(430)	-	(28,515)
重新分類至持作出售負債	(286)	-	-	-	-	(286)
匯兌調整	(2,520)	147	18	158	175	(2,022)
於2019年12月31日	178,353	8,047	22,229	1,070	1,587	211,286

綜合財務報表附註

2020年12月31日

28. 遞延稅項(續)

根據中國法律及法規，稅項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。

於2020年12月31日，本集團可供抵銷若干附屬公司未來利潤的未動用稅項虧損為24,630,000美元(2019年：20,971,000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間為一至五年。

根據《中國企業所得稅法》，於中國成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%之預扣稅。此規定自2008年1月1日開始生效並適於2007年12月31日之後的盈利。倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則可能適用較低的預扣稅率。因此，本集團須就其於中國成立的附屬公司、合資經營企業及聯營公司就2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息須繳納預扣稅。

於2020年12月31日，並無就本集團於中國成立的附屬公司及本集團於合資經營企業的投資須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項(2019年：無)。董事認為，該等附屬公司及於合資經營企業的投資不大可能於可見將來分派有關盈利。於2020年12月31日，與於中國附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為20,671,000美元(2019年：11,758,000美元)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

29. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

本集團的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為6,351,000美元及6,351,000美元(2019年:5,305,000美元及5,185,000美元)。

(b) 融資活動產生的負債變動

	銀行貸款及 其他借款 千美元	應付利息 千美元	其他應付款項 - 應付關聯方 千美元	租賃負債 千美元
2020年12月31日				
於2020年1月1日	2,570,917	29,297	467	23,156
融資現金流量變動	880,580	(151,305)	45	(6,834)
投資現金流量變動 - 添置投資物業	-	(8,269)	-	-
外匯變動	81,170	-	-	623
利息開支	-	154,092	-	1,591
資本化利息開支	-	8,269	-	-
新增	-	-	-	6,351
收購附屬公司	58,636	-	-	-
出售附屬公司	(296,025)	-	766	(11,494)
於2020年12月31日	3,295,278	32,084	1,278	13,393

	銀行貸款及 其他借款 千美元	可贖回可轉換 優先股的 負債部分 千美元	應付利息 千美元	其他應付款項 - 應付關聯方 千美元	租賃負債 千美元
2019年12月31日					
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	862,662	(267,010)	(122,887)	(2,166)	(6,478)
投資現金流量變動 - 添置投資物業	-	-	(3,761)	-	-
重新分類為持作出售負債	(14,672)	-	-	-	-
外匯變動	(3,472)	-	-	-	(389)
利息開支	-	37,865	144,367	-	1,897
資本化利息開支	-	-	3,761	-	-
轉換可贖回可轉換優先股	-	(67,633)	-	-	-
新增	-	-	-	-	5,541
收購附屬公司	350,241	-	-	-	12,900
出售附屬公司	(84,315)	-	-	-	-
於2019年12月31日	2,570,917	-	29,297	467	23,156

綜合財務報表附註

2020年12月31日

30. 可贖回可轉換優先股

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的比率轉換為本公司普通股。

於2019年9月，本公司贖回112,865,513股可贖回可轉換優先股，並於可贖回可轉換優先股獲轉換後發行32,714,642股普通股。

於2019年11月，本公司贖回73,607,943股可贖回可轉換優先股，並於可贖回可轉換優先股獲轉換後發行16,357,320股普通股。

優先股分拆為以下負債及權益部分：

	負債部分 千美元	權益部分 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日	296,778	37,132	333,910
轉換可贖回可轉換優先股	(67,633)	(7,914)	(75,547)
贖回可贖回可轉換優先股	(228,000)	(29,218)	(257,218)
負債部分的利息增加	37,865	-	37,865
已付利息	(39,010)	-	(39,010)
於2019年12月31日及2020年12月31日	-	-	-

綜合財務報表附註

2020年12月31日

31. 可換股債券

於2020年9月9日，本公司發行於2025年到期本金額為350,000,000美元1.50%可換股債券。年內，該等可換股債券數目並無變動。

可換股債券持有人可選擇於2020年9月30日後計41日當天或之後至2025年9月30日前計10日(包括該日)(「到期日」)(包括首尾兩日)，按現行換股價轉換為本公司之普通股。於發行日期，初始換股價為每股32.13港元(「換股價」)，須於發生若干訂明事件時按可換股債券之條款及條件予以調整。

待達成若干條件後，本公司可於2023年9月30日之後及到期日之前，隨時按本金額(連同截至指定贖回當日但不包括該日應計但未付利息)，贖回當時尚未贖回之全部但非部分可換股債券。

本公司將按任何可換股債券持有人的選擇於2023年9月30日按可換股債券本金額的100%(連同截至該日但不包括該日應計但未付利息)贖回該持有人之全部或僅部分可換股債券。

可換股債券按年利率1.50%計息，每半年期末支付一次，分別於三月及九月支付。

負債部分之公允價值乃使用無轉換權之類似債券之等同市場利率在發行日期予以估計。剩餘金額劃歸權益部分並計入股東權益。

年內發行之可換股債券已分拆為負債及權益部分，如下所示：

	2020年 千美元
年內已發行可換股債券之面值	350,000
權益部分	(48,501)
直接交易成本	(4,959)
於發行日期之負債部分	296,540
實際利息開支	3,791
應付利息	(1,334)
於12月31日之負債部分(附註25)	298,997

綜合財務報表附註

2020年12月31日

32. 擁有重大非控股權益的附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
非控股權益於報告日期所持股權百分比：		
附屬公司所發行優先股：		
Redwood Fujiidera Investor Ltd. ⁽ⁱ⁾	86%	86%
Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	86%	86%
非控股權益所持股權：		
Mingyue Logistics Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	不適用	35%
Higashi	30%	30%
上海雨潤	26%	26%
	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. ⁽ⁱ⁾	(36)	24
Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	(536)	1,124
	(572)	1,148
非控股權益所持股權：		
Mingyue Logistics Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	592	2,286
Higashi	8,186	9,958
上海雨潤	8,947	13,266
	17,725	25,510
	17,153	26,658
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. ⁽ⁱ⁾	225	875
Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	219	27,629
	444	28,504
非控股權益所持股權：		
Mingyue Logistics Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	24,740
Higashi	74,695	65,204
上海雨潤	65,701	52,533
	140,396	142,477
	140,840	170,981

綜合財務報表附註

2020年12月31日

32. 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

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. ⁽ⁱ⁾ 千美元	Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 千美元	Mingyue Logistics Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 千美元	Higashi 千美元	上海雨潤 千美元
2020年					
收益	-	-	-	14,988	-
開支總額	(42)	(370)	-	(6,642)	(251)
年度利潤/(虧損)	(42)	(625)	-	27,092	34,361
年度全面收入/(虧損)總額	(42)	(625)	-	27,092	34,361
流動資產	72,963	56,845	-	190,268	14,391
非流動資產	141	-	-	194,325	366,531
流動負債	88	180	-	(106,932)	8,984
非流動負債	-	-	-	(25,501)	121,847
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	(20)	(36,223)	-	1,977	6
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	-	36,110	-	274,489	(58,706)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	(771)	(208)	-	(117,108)	54,909
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(791)	(321)	-	159,358	(3,791)
2019年					
收益	-	-	5,466	15,543	-
開支總額	(39)	(252)	(2,074)	(6,107)	(81)
年度利潤	28	1,311	5,491	33,059	51,053
年度全面收入總額	28	1,311	5,491	33,059	51,053
流動資產	69,137	22,827	94,361	26,323	16,937
非流動資產	118	34,218	305	422,734	94,371
流動負債	45	206	23,166	12,406	33,933
非流動負債	-	2,560	5,450	219,757	21,566
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	(576)	(654)	6,795	10,812	(150)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	69,680	22,749	(203)	(1,030)	(39,445)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	(68,188)	(22,046)	(2,885)	(8,561)	60,210
現金及現金等價物增加淨額	916	49	3,707	1,221	20,615

綜合財務報表附註

2020年12月31日

32. 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

附註：

- (i) 根據本公司若干附屬公司(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。於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2020年12月31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4,243,902,381股優先股(2019年：4,243,902,381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 Pte. Ltd. (「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2020年12月31日，金融投資者C持有Redwood Asian Investments 2 Ltd. (於開曼群島註冊成立的附屬公司)所發行3,454,285,715股(2019年：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，Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd成為RAIL的全資附屬公司，而RAIL間接持有Mingyue Logistic Pte. Ltd. (「Mingyue Logistics」) 65%權益，而Mingyue Logistic持有廣州市銘粵倉儲有限公司(「廣州銘粵」) 100%權益。購買對價為23,436,000美元。於2019年10月，本集團透過其全資附屬公司Redwood Phoenix China Investment Fund Pte. Ltd. (「RPCIF」)訂立買賣協議，以出售於Mingyue Logistics及其附屬公司廣州銘粵65%之股權。該出售事項於2020年7月3日完成。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

33. 業務合併

收購非業務性質之附屬公司

本集團年內以70,759,000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
中鋼結構(昆山)有限公司	100%	2020年5月
句容協鑫雲倉科技有限公司	100%	2020年6月
徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司	100%	2020年6月
廊坊春暉環保建材有限公司	100%	2020年8月

於收購日期，除下表披露者外並無重大資產及負債。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	2,132
貿易應收款項	2,662
預付款項、其他應收款項及其他資產	34,644
投資物業	134,175
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	(44,218)
	<u>70,759</u>
以下列方式結算：	
現金	50,690
應付對價	20,069
	<u>70,759</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	(50,690)
已收購現金及銀行結餘	2,132
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>(48,558)</u>

綜合財務報表附註

2020年12月31日

34. 於未綜合入賬結構實體的權益

於2020年12月31日，本集團將其於19個(2019年：17個)投資基金的股權投資視為於未綜合入賬結構實體的權益。投資基金的設計在於使管理權並非決定控制該等基金人士的主要因素，並透過向各投資者發行所有權權益工具而融資。

本集團亦擔任23個(2019年：24個)房地產基金的投資／資產經理，以管理該等資產的營運，根據投資者的注資、房地產項目產生的開發費用或就收購諮詢服務及經紀服務而賺取手續費收入。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。本集團並無提供任何財務支持，亦無意提供財務或任何其他支持。

截至2020年12月31日止年度，本集團自房地產基金賺取合計手續費收入總額60,843,000美元(2019年：73,651,000美元)。於2020年12月31日，本集團因擔任房地產基金之投資經理而面臨之最大虧損風險相當於應收彼等之手續費收入之賬面值31,310,000美元(2019年：42,399,000美元)及投資之賬面值502,519,000美元(2019年：400,933,000美元)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

35. 出售附屬公司

截至2020年12月31日止年度，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，以出售四間營運附屬公司(即揭陽易安倉儲服務有限公司、溫州易瑞倉儲服務有限公司、平湖易興倉儲服務有限公司及西安易宏倉儲服務有限公司)的100%權益、附屬公司清遠市安清信息科技發展有限公司的95%權益以及附屬公司福建平福科技發展有限公司的90%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	23,494
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產	5,163
投資物業	102,708
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	(118,728)
遞延稅項負債	(4,744)
非控股權益	(1,969)
	6,253
匯兌波動儲備	6,774
出售附屬公司之收益	5,399
	18,426
以下列方式結算：	
現金	18,426

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	18,426
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(23,494)
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	(5,068)

* 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的投資。

** 包括年內合資經營企業隨後向本集團償還之款項109,935,000美元。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

35. 出售附屬公司(續)

於2020年6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 (「EALP」)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)
	228,377
出售附屬公司之收益	-
	228,377
以下列方式結算：	
現金	102,770
於合資經營企業的投資*	125,607
	228,377

* 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。於2020年9月，本集團進一步向一間全球機構投資者出售EALP35%的權益。截至2020年12月31日，本集團持有EALP20%的權益，乃入賬列作於聯營公司之投資。

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	102,770
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(14,279)
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流入淨額	88,491

綜合財務報表附註

2020年12月31日

35. 出售附屬公司(續)

於2019年10月，本集團透過其全資附屬公司Redwood Phoenix China Investment Fund Pte. Ltd. (「RPCIF」) 訂立買賣協議，以出售Mingyue Logistics Pte. Ltd. (「Mingyue Logistics」) 的65%股權及其附屬公司廣州市銘粵倉儲有限公司(「廣州銘粵」)。於2019年12月31日，Mingyue Logistics及廣州銘粵持有的所有資產及負債已重新分類為持作出售的出售組別。出售於2020年7月3日完成。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	10,455
預付款項、按金及其他應收款項	100
物業、廠房及設備	2
投資物業	87,540
其他非流動資產	146
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅	(4,941)
銀行貸款及其他借款	(16,050)
遞延稅項負債	(1,542)
非控股權益	(27,038)
	48,672
匯兌波動儲備	1,714
出售附屬公司之虧損	(172)
	50,214
以下列方式結算：	
現金	50,214

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	50,214
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(10,455)
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流入淨額	39,759

綜合財務報表附註

2020年12月31日

35. 出售附屬公司(續)

於2020年8月，本集團透過其全資附屬公司ESRT No 2與一間全球機構投資者訂立協議，以出售附屬公司ESRDFT.1 Investment Trust的40%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	281
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產	77
投資物業	34,629
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅	(17,052)
	17,935
出售附屬公司之收益	-
	17,935
以下列方式結算：	
現金	7,175
於合資經營企業的投資*	10,760
	17,935

* 於出售事項後，本集團持有已出售附屬公司之60%權益，有關公司乃入賬列作於合資經營企業的投資。

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	7,175
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(281)
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流入淨額	6,894

綜合財務報表附註

2020年12月31日

35. 出售附屬公司(續)

於2020年11月，本集團透過其全資附屬公司Nihon Closed End LPS及Japan Logistics LPS訂立協議，以出售附屬公司ESR Japan REIT Inc.的51.88%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	3,573
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產	103
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	42,298
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅	(156)
銀行貸款及其他借款	(25,437)
	20,381
出售附屬公司之虧損	(552)
	19,829
以下列方式結算：	
現金	10,021
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產*	9,808
	19,829

* 於出售事項後，本集團持有已出售附屬公司之48.12%權益，有關公司乃入賬列作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	10,021
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(3,573)
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流入淨額	6,448

36. 或然負債

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

37. 資產抵押

有關以本集團資產作為抵押之本集團計息銀行貸款及其他借款的詳情，載於財務報表附註25。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

38. 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12月31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18。

(b) 資本承擔

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
已訂約但未撥備投資物業	315,442	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	1,037,489	360,179
	<u>1,352,931</u>	<u>748,592</u>

39. 關聯方交易

除財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

(a) 與關聯方之交易：

	2020年 千美元	2019年 千美元
聯營公司：		
— 管理費收入(附註(ii))	36,515	17,368
— 建築收入	8,756	-
合資經營企業：		
— 管理費收入(附註(i))	61,276	25,291
— 向合資經營企業墊款(附註(ii))	100,371	3,824
— 來自合資經營企業墊款／向合資經營企業(還款)(附註(iii))	-	(2,166)
— 合資經營企業還款(附註(iii))	109,935	-
— 合資經營企業發行之債券投資(附註(iv))	3,491	6,036
— 債券投資之利息收入(附註(iv))	574	-
— 建築收益	32,169	22,243
— 出售其他資產	20,540	-
董事：		
— 向董事提供的貸款(附註39(d))	9,200	-
— 應收董事利息(附註39(d))	396	-

綜合財務報表附註

2020年12月31日

39. 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)及若干聯營公司訂立協議以收取管理服務費，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) 向關聯方墊款／關聯方(還款)及來自合資經營企業墊款／向合資經營企業(還款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。截至2020年12月31日止年度，未償還的應收關聯方款項最高金額為115,534,000美元(2019年：13,888,000美元)。
- (iii) 年內，本集團從已出售之附屬公司(附註35)(現已是本集團之合資經營企業)收到109,935,000美元之還款。該款額已於出售事項完成後支付予本集團。
- (iv) 合資經營企業發行之債券投資及相關利息收入與本集團於附註21所披露之強制可換股債券及非可換股債券投資相關。

(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43,630,000美元及916,809,000美元(2019年：76,220,000美元及127,393,000美元)。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2020年 千美元	2019年 千美元
短期僱員福利	9,024	9,197
離職後福利	46	30
股份支付	5,670	6,006
已付主要管理人員的薪酬總額	14,740	15,233

(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	期內最高	於2019年	期內最高	於2020年
	1月1日	未償還金額	12月31日及	未償還金額	12月31日
	千美元	千美元	2020年1月1日	千美元	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%，且其乃無抵押及須於2021年償還。向董事提供的貸款及相關應收利息計入2020年12月31日的預付款項、其他應收款項及其他資產之結餘。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

40. 股本

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000
	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
已發行及繳足	3,060	3,037

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千美元	股份溢價賬 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日	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))	23,766,674	24	22,502	22,526
已購回及註銷股份(附註(v))	(536,400)	(1)	(893)	(894)
於2020年12月31日	3,059,814,917	3,060	2,064,135	2,067,195

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41)，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)1,158,000美元發行23,766,674股股份，以滿足2020年已按行使價每股0.69美元行使的31,593,589份購股權(附註41)。行使購股權後，21,368,000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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

41. 購股權計劃

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，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2019年1月1日		125,357
年內授出	1.49	5,797
年內沒收	1.52	(379)
年內行使	0.48	(48,601)
於2019年12月31日及2020年1月1日		82,174
年內授出	3.52	6,650
年內沒收	1.52	(91)
年內行使	0.69	(31,594)
於2020年12月31日		57,139

截至2020年止年度，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股20.23港元（2019年：17.48港元）。

於截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度各年末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目		行使價 每股	行使期
2020年 千份	2019年 千份		
-	4,189	0.2520美元	2019年2月1日至2024年1月31日
24,700	24,700	0.4600美元	2017年4月20日至2026年1月20日
250	11,837	0.4722美元	2023年1月1日*至2029年2月22日
20,074	35,157	0.9445美元	2023年1月1日*至2029年5月19日
873	873	1.1453美元	2023年8月16日*至2028年8月15日
948	1,098	1.3655美元	2024年2月16日*至2029年2月25日
3,644	4,320	1.5172美元	2024年5月20日*至2029年5月19日
6,650	-	27.30港元	2028年12月21日至2028年12月30日
57,139	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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

41. 購股權計劃(續)

於2020年及2019年授出的購股權的公允價值分別約為7,866,504美元(每份1.18美元)及2,640,000美元(每份0.46美元)。

於截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度授出的以權益結算的購股權的公允價值乃於授出日期採用二項式模式估計，並考慮授出購股權的條款及條件。下表載列所用模型的輸入數據：

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
股息收益率(%)	-	-
波動	26.18	20.09
無風險利率(%)	0.71	2.26-2.77
購股權預計年期(年)	10.00	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。預期波動反映歷史波動可指示未來趨勢的假設，其亦未必是實際結果。

公允價值計量並無包含所授出購股權的其他特徵。

年內行使的31,593,589份購股權導致發行23,766,674股本公司普通股及產生新股本23,767美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註40。

於2020年12月31日，本公司有57,139,000份根據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額外發行57,139,000股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價61,678,000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57,139,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約1.87%。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

42. 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。永久資本證券於2020年6月7日獲悉數贖回。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	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12月31日	-	-	-

43. 儲備

(a) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於財務報表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》，中國的附屬公司須撥出法定稅後利潤10%作為法定儲備，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

本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本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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

43. 儲備(續)

(b) 本公司

	股份溢價 千美元	購股權儲備 千美元	匯兌 波動儲備 千美元	累計虧損 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	其他儲備 千美元	總計 千美元
於2020年1月1日	2,042,526	25,801	(6,265)	(311,833)	8,811	29,218	1,788,258
年度虧損	-	-	-	(54,733)	-	-	(54,733)
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	-	-	-	-	8,495	-	8,495
分佔合資經營企業其他全面收入	-	-	17,938	-	-	-	17,938
年度全面虧損總額	-	-	17,938	(54,733)	8,495	-	(28,300)
永久資本證券持有人應佔利潤	-	-	-	(4,125)	-	-	(4,125)
贖回永久資本證券	-	-	-	(1,221)	-	-	(1,221)
購回及註銷股份	(893)	-	-	-	-	-	(893)
於行使購股權時發行股份	22,502	(21,368)	-	-	-	-	1,134
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	-	14,082	-	-	-	-	14,082
於2020年12月31日	2,064,135	18,511	11,673	(371,908)	17,306	29,218	1,768,935

綜合財務報表附註

2020年12月31日

43. 儲備(續)

(b) 本公司(續)

	股份溢價 千美元	購股權儲備 千美元	匯兌 波動儲備 千美元	累計虧損 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	其他儲備 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日	1,370,398	25,341	(8,304)	(153,042)	6,607	-	1,241,000
年度虧損	-	-	-	(145,707)	-	-	(145,707)
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	-	-	-	-	2,204	-	2,204
分佔合資經營企業其他全面收入	-	-	2,039	-	-	-	2,039
年度全面虧損總額	-	-	2,039	(145,707)	2,204	-	(141,464)
永久資本證券持有人應佔利潤	-	-	-	(8,250)	-	-	(8,250)
根據全球發售發行新股份	601,004	-	-	-	-	-	601,004
發行股份開支	(11,958)	-	-	-	-	-	(11,958)
於行使購股權時發行股份	7,584	(7,603)	-	-	-	-	(19)
轉換可贖回可轉換優先股	75,498	-	-	-	-	-	75,498
贖回可贖回可轉換優先股	-	-	-	-	-	29,218	29,218
以現金結算購股權	-	(10,391)	-	(4,849)	-	-	(15,240)
於沒收購股權後轉撥購股權儲備	-	(15)	-	15	-	-	-
以權益結算的購股權安排	-	18,469	-	-	-	-	18,469
於2019年12月31日	2,042,526	25,801	(6,265)	(311,833)	8,811	29,218	1,788,258

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款及其他借款、計入貿易及其他應付款項的金融負債、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本集團的業務籌集資金。本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。本集團面對的主要風險是利率風險、外匯風險、信用風險、流動資金風險及股權價格風險。本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，概述如下：

綜合財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團面對的利率變動風險主要與其計息銀行貸款及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具管理其利率風險。借款的利率及還款期於附註25披露。

下表顯示所有其他變量保持不變情況下，本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，本集團的權益不受影響。

	基點 增／(減)	稅前利潤 (減)／增 千美元
截至2020年12月31日止年度	100/(100)	(16,859)/16,859
截至2019年12月31日止年度	100/(100)	(13,615)/13,615

外匯風險

本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。外匯風險自以非相關實體的功能貨幣計價的未來商業交易以及已確認的資產及負債。

下表詳列本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2020年12月31日就外幣匯率變動1%調整換算。

	2020年 千美元	2019年 千美元
稅前利潤增／(減)		
倘美元兌人民幣貶值	134	2,100
倘美元兌人民幣升值	(134)	(2,100)
倘美元兌日圓貶值	(626)	(268)
倘美元兌日圓升值	626	268
倘美元兌新加坡元貶值	(1,895)	(1,158)
倘美元兌新加坡元升值	1,895	1,158
倘美元兌澳元貶值	1,723	477
倘美元兌澳元升值	(1,723)	(477)
倘美元兌印度盧比貶值	800	3
倘美元兌印度盧比升值	(800)	(3)

綜合財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險

《國際財務報告準則》第9號

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。本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本集團就其金融資產所面對的最高信用風險。

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。

本集團已制定政策，評估金融工具的信用風險自初始確認以來是否大幅增加，將其他應收款項納入第一階段及第二階段作為考慮基礎，詳述如下：

- 第一階段 — 初始確認其他應收款項時，本集團根據12個月預期信用虧損(預期信用虧損)確認撥備。
- 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，本集團就全期預期信用虧損確認撥備

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。

本集團會於初始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，本集團將報告日期的資產違約風險與初始確認日期的違約風險比較。其會考慮現有合理且具前瞻性的證明資料。

本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於存續期預期虧損撥備。截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，該等結餘的預期虧損撥備並不重大。

本集團根據12個月預期虧損法評估該等應收款項的預期信用虧損並不重大。因此，於截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度並無確認虧損撥備。

有關本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22及附註23。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團的政策為維持充足的現金及銀行結餘或使用銀行貸款及其他借款獲得可用資金，以依照其戰略規劃履行於可見將來的承擔。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

本集團

	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2020年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	876,865	2,588,181	211,861	3,676,907
貿易及其他應付款項	175,577	-	-	175,577
租賃負債	7,095	4,969	2,949	15,013
其他非流動負債	-	-	47,158	47,158
	1,059,537	2,593,150	261,968	3,914,655
2019年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	361,408	2,435,570	199,490	2,996,468
貿易及其他應付款項	181,126	-	-	181,126
租賃負債	6,064	12,644	70,893	89,601
其他非流動負債	-	-	44,630	44,630
	548,598	2,448,214	315,013	3,311,825

綜合財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2020年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	304,901	1,855,210	-	2,160,111
貿易及其他應付款項	634,654	-	-	634,654
	939,555	1,855,210	-	2,794,765
2019年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	211,729	930,527	-	1,142,256
貿易及其他應付款項	108,795	-	-	108,795
其他非流動負債	-	544,920	-	544,920
	320,524	1,475,447	-	1,795,971

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。於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團面對以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(附註17)的個別股權投資產生的股價風險。本集團的上市投資於香港交易及結算所有限公司、新加坡證券交易所有限公司、澳洲證券交易所及韓交所上市，並按所報市價估值。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

股價風險(續)

於年內最接近截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度各年末的交易日營業期間結束時於以下證券交易所的市場股票指數，以及其各自於年內的最高點及最低點如下：

	2020年 12月31日	2020年之 高點/低點	2019年 12月31日	2019年之 高點/低點
澳大利亞 — 澳大利亞普通股指數	6,851	7,290/4,564	6,802	6,996/5,620
新加坡 — 海峽時報指數	2,869	3,284/2,208	3,223	3,415/2,956
香港 — 恒生指數	27,231	29,175/21,139	28,190	30,280/24,897
韓國 — 韓國綜合股價指數	2,873	2,878/1,439	不適用	不適用

資本管理

本集團採取積極及嚴謹的資本管理方法，以維持穩健及資本充裕的資產負債表，並定期以持續方式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，並透過本地及國際銀行的融資額度及資本市場發行方式積極多元化擴闊其資金來源，以優化其債務融資成本。

本集團不受任何外部施加的資本要求所規限。截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，有關管理資本的目標、政策或程序並無變動。

本集團採用淨資產負債比率(按各年末的債務淨額(定義為銀行貸款及其他借款總額減現金及銀行結餘)除以資產總值計算)監察資本。於2020年12月31日及2019年12月31日的資產負債比率如下：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
即期	733,660	232,209
非即期	2,561,618	2,338,708
銀行貸款及其他借款總額	3,295,278	2,570,917
減：現金及銀行結餘	(1,515,430)	(884,206)
債務淨額	1,779,848	1,686,711
資產總值	7,687,441	6,352,198
資產負債比率(債務淨額/資產總值)	23.2%	26.6%

綜合財務報表附註

2020年12月31日

45. 按類別劃分的金融工具

於2020年12月31日及2019年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

2020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 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 的金融資產 千美元	總計 千美元
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	678,864	-	-	678,864
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	-	-	878,300	878,300
貿易應收款項	-	94,673	-	94,673
其他非流動資產	6,359	26,841	-	33,200
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	-	147,489	-	147,489
已抵押銀行存款	-	49,609	-	49,609
受限制銀行結餘	-	59,441	-	59,441
現金及銀行結餘	-	1,404,068	-	1,404,068
到期日超過三個月的無抵押定期存款	-	2,312	-	2,312
	685,223	1,784,433	878,300	3,347,956
			以攤銷成本計量 的金融負債 千美元	總計 千美元
金融負債				
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的金融負債			175,577	175,577
計息銀行貸款及其他借款			3,295,278	3,295,278
租賃負債			13,393	13,393
其他非流動負債			47,158	47,158
			3,531,406	3,531,406

綜合財務報表附註

2020年12月31日

45. 按類別劃分的金融工具(續)

2019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 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 的金融資產 千美元	總計 千美元
金融資產				
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
			以攤銷成本計量的金融負債 千美元	總計 千美元
金融負債				
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

綜合財務報表附註

2020年12月31日

46. 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。估值由首席財務官審核及批准。為編製年度財務報表，亦會與董事會討論估值過程與結果。

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財政年度末的公允價值。

於各財政年度末，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：424,000美元至596,390,000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10.57% 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0.013%

綜合財務報表附註

2020年12月31日

46. 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：

本集團

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
於2020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	-	685,223	685,223
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	878,300	-	878,300
	878,300	685,223	1,563,523
於2019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	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

年內第三級內公允價值計量變動如下：

	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 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	50,976	73,610
於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之權益攤薄	(398)	-
應收利息	574	-
分派	(71,748)	(22,438)
購入	129,833	208,513
出售	(11,263)	-
出售附屬公司(扣除保留權益)	(32,490)	-
匯兌調整	24,286	(3)
於12月31日	685,223	595,453

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

46. 金融工具之公允價值層級(續)

本公司

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
於 2020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	42,842	-	42,842
於 2019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	34,348	-	34,348

47. 報告日期後事項

於2021年3月2日，根據本公司20億美元多幣種債券發行計劃，本公司發行200百萬新加坡元(約150百萬美元)重設遞增從屬的永久證券，年分派率為5.65%，首個贖回日期為2026年3月2日。

於2021年3月2日，本集團透過其全資附屬公司訂立買賣協議，以按購買對價295億日圓(約284.7百萬美元)購買南港配送中心一期之全部實益權益。

48. 新型冠狀病毒的最新資料

於本財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉因新型冠狀病毒疫情爆發而對財務報表造成任何重大不利影響。

然而，鑒於現時圍繞新型冠狀病毒疫情爆發存在不確定因素，目前難以預料該等情況將會持續多久及ESR所受影響的最大程度。本集團將繼續保持警惕，保持營運靈活性，積極管理及適時應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

49. 本公司財務狀況表

	附註	於2020年 12月31日 千美元	於2019年 12月31日 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		174	311
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		42,842	34,348
於附屬公司的投資		739,625	698,150
於一家合資經營企業的投資		282,144	248,563
其他無形資產		209	296
其他非流動資產		11,297	2,734
非流動資產總值		1,076,291	984,402
流動資產			
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,650,247	2,017,965
現金及銀行結餘		643,743	458,969
流動資產總值		3,293,990	2,476,934
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	208,292	149,998
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		597,158	108,795
應付所得稅		994	994
流動負債總額		806,444	259,787
流動資產淨值		2,487,546	2,217,147
資產總值減流動負債		3,563,837	3,201,549
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	1,743,341	817,875
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		-	495,000
非流動負債總額		1,743,341	1,312,875
資產淨值		1,820,496	1,888,674
權益			
已發行資本		3,060	3,037
永久資本證券		-	97,379
可換股債券之權益部分	31	48,501	-
其他儲備	43	1,768,935	1,788,258
權益總額		1,820,496	1,888,674

50. 財務報表之批准

董事會已於2021年3月25日批准及授權刊發綜合財務報表。

集團財務概要

業績(千美元)

截至右列日期止年度	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度
收益					
租金收入	50,273	57,844	74,311	118,042	101,402
管理費收入	46,464	94,268	135,579	166,721	189,278
建設收入	—	—	40,665	69,858	92,160
太陽能收入	—	1,177	3,593	2,748	5,491
	96,737	153,289	254,148	357,369	388,331
分部業績					
投資	149,376	182,933	233,592	256,087	225,938
基金管理	39,173	79,371	109,601	131,825	147,598
開發	50,187	161,559	115,503	244,782	289,178
	238,736	423,863	458,696	632,694	662,714
稅後利潤	104,844	200,834	212,878	278,400	314,707
以下各方應佔利潤：					
本公司擁有人(「PATMI」)	88,267	186,265	203,042	245,177	286,466
非控股權益	16,577	14,569	9,836	33,223	28,241
	104,844	200,834	212,878	278,400	314,707

資產、負債及股東權益(千美元)

於12月31日	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度
非流動資產	1,584,442	2,386,490	3,562,491	5,156,142	5,861,284
流動資產	517,100	668,378	869,109	1,196,056	1,826,157
資產總值	2,101,542	3,054,868	4,431,600	6,352,198	7,687,441
流動負債	109,538	162,362	855,373	488,976	985,662
非流動負債	1,141,700	1,185,866	1,258,305	2,612,110	2,896,574
負債總額	1,251,238	1,348,228	2,113,678	3,101,086	3,882,236
資產淨值	850,304	1,706,640	2,317,922	3,251,112	3,805,205
本公司擁有人應佔權益	766,226	1,580,085	2,090,039	3,026,254	3,596,209
非控股權益	84,078	126,555	227,883	224,858	208,996
權益總額	850,304	1,706,640	2,317,922	3,251,112	3,805,205

集團財務概要

財務指標

財政年度	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度
EBITDA(千美元) ⁽¹⁾	201,281	369,661	384,212	549,091	571,177
經調整EBITDA(千美元) ⁽¹⁾	106,014	181,935	239,586	358,933	366,004
核心PATMI(千美元) ⁽¹⁾	12,743	126,804	147,619	226,723	259,941
債務淨額(千美元) ⁽²⁾	349,720	232,644	879,094	1,686,711	1,779,848
債務淨額／資產總值	16.6%	7.6%	19.8%	26.6%	23.2%

(1) EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI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替代計量指標、流動資金的計量指標、純利或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。

(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。

下表載列EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI的對賬：

財政年度 (千美元)	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度
稅前利潤	139,732	273,174	270,587	360,334	410,704
加／(減)：					
折舊及攤銷	6,059	8,061	10,226	16,363	17,141
融資成本	55,992	90,903	104,929	180,368	147,414
利息收入	(502)	(2,477)	(1,530)	(7,974)	(4,082)
EBITDA	201,281	369,661	384,212	549,091	571,177
加／(減)：					
以權益結算的購股權開支	75	11,923	23,157	18,469	14,082
匯兌(收益)／虧損	(916)	(4,431)	869	1,111	5,425
投資物業公允價值收益	(106,559)	(195,218)	(172,467)	(226,083)	(224,680)
上市開支	—	—	2,521	16,345	—
衍生金融工具公允價值虧損	12,133	—	—	—	—
撤銷相關物業、廠房及設備虧損	—	—	9,632	—	—
一次性保險賠償	—	—	(8,338)	—	—
經調整EBITDA	106,014	181,935	239,586	358,933	366,004
稅後及非控股權益後利潤	88,267	186,265	203,042	245,177	286,466
加／(減)：					
已竣工投資物業的公允價值收益	(100,799)	(95,179)	(109,688)	(68,568)	(53,717)
以權益結算購股權開支	75	11,923	23,157	18,469	14,082
上市開支	—	—	2,521	16,345	—
調整的稅項影響	25,200	23,795	28,587	15,300	13,110
核心PATMI	12,743	126,804	147,619	226,723	259,941

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）（直至2020年12月31日及
自2021年1月1日調任為非執行董事）

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（直至2021年1月15日）
Ho Jeong LEE先生
（直至2020年12月31日）
胡偉先生（自2021年2月2日生效）
David Alasdair
William MATHESON先生
（自2021年3月30日生效）

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）
Joseph Raymond GAGNON先生
（直至2020年8月23日）
Ho Jeong LEE先生
（直至2020年12月31日）
Brett Harold KRAUSE先生
Robin Tom HOLDSWORTH先生

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
190 Elgin Avenue, George Town,
Grand Cayman KY1-9008,
Cayman Islands
（自2021年2月1日生效）

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
中國銀行
招商銀行股份有限公司
花旗銀行新加坡分行
東方匯理銀行香港分行
瑞士信貸銀行股份有限公司
星展銀行
德意志銀行新加坡分行
玉山商業銀行股份有限公司
高盛
三菱UFJ銀行
興業銀行（馬來西亞）
渣打銀行
上海農商銀行
三井住友銀行
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
190 Elgin Avenue, George Town,
Grand Cayman KY1-9008,
Cayman Islands
（自2021年2月1日生效）

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
布里斯班

印度



esr.com



本年報由 Forest Stewardship Council™
(森林管理委員會) 認證的紙張及其他受
控來源的材料製作，並以大豆油墨印刷。